

رقم القضية في المحكمة الإدارية ٢٨٩ لعام ١٤٤٢هـ
 رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية ٣٤٧ لعام ١٤٤٢هـ
 تاريخ الجلسة ١٨/١١/١٤٤٢هـ

المَوْضُوعَاتُ

عقد - إجارة - مسؤولية عقدية - قيمة العقد - إعادة تقدير الأجرة - المختص
 بإعادة التقدير - انتهاء العقد - تمديد العقد - عدم عدالة التقدير - انتفاء
 البيئة - عدم حجية النظام الملغى.

مطالبة المدعي إلغاء محضر تقدير الأجرة للموقع المتعاقد عليه؛ لصدوره من لجنة
 الاستثمار وليس من لجنة التقدير، وللمبالغة في التقدير - الثابت تعاقد المدعي عليها
 مع المدعي على تأجير موقعا لاستخدامه في نشاط معارض السيارات، وبعد انتهاء
 العقد قامت لجنة الاستثمار بإصدار قرارها محل الدعوى المتضمن إعادة تقدير
 الأجرة لغرض التمديد - صدور حكم المحكمة الإدارية بإلغاء القرار؛ استناداً إلى
 أن المختص بإعادة تقدير الأجرة للعقار محل العقد هي لجنة التقدير وفق التشكيل
 الذي قرره اللائحة، وليست لجنة الاستثمار - نظر محكمة الاستئناف للدعوى -
 تقرير محكمة الاستئناف أن المختص بإعادة تقدير الأجرة هي لجنة الاستثمار وفقاً
 لللائحة الجديدة التي صدر القرار محل الدعوى بعد نفاذها - عدم تقديم المدعي ما
 يثبت عدم عدالة التقدير من قبل لجنة الاستثمار بما يتواءم مع الأسعار السائدة في
 السوق - أثر ذلك: إلغاء الحكم، والقضاء برفض الدعوى.

مُسْتَدُ الْحُكْمِ

- المواد (١، ١٥، ٢١، ٢٦) من لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم (٣/ب/٣٨٣١٣) وتاريخ ١٤٢٣/٩/٢٤هـ.
- المواد (١٧، ٢٦، ٣٢) من لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩هـ.

الْوَقَائِعُ

تتحصل وقائع هذه الدعوى في تقدم وكيل المدعي إلى هذه المحكمة الإدارية بجائل بصحيفة دعوى جاء فيها: أن موكله أبرم مع المدعى عليها عقد الإجارة المدون برقم (١٤٢٨/٠٥٧٩) وبعد انتهاء العقد قامت لجنة الاستثمار بإصدار قرارها رقم (٤١٠٠٥٣٤٣٤١) وتاريخ ١٤٤١/١١/٢٩هـ والمتضمن إعادة تقدير الأجرة من سعر خمسة ريالات للمتر الواحد إلى (٣٠) ريال للمتر الواحد، على أن تبدأ مدة العقد الممدد من تاريخ ١٤٤١/١٠/١هـ وحتى تاريخ ١٤٥١/٩/٣٠هـ، وأنه بتاريخ ١٤٤٢/١/٢٧هـ تبلغ بالقرار عند مراجعة إدارة العقود بوكالة الاستثمار. وأضاف بأن القرار اشتمل على العيوب التالية: ١- عدم تشكيل لجنة التقدير وفقاً لما نصت عليه المادة الخامسة عشرة من لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتي نصت على أن تشكل لجنة التقدير بقرار من الوزير من أربعة أعضاء، يمثلون البلدية، ووزارة المالية، وإمارة المنطقة،

والهيئة العامة لعقارات الدولة، وتكون اللجنة برئاسة البلدية أو موظف لا تقل مرتبته عن الثانية عشرة، وتكون مهمة اللجنة تقدير قيمة إيجار وحدات العقار المخصصة للنفع العام والنشاط الخدمي. ٢- أن اللجنة قامت بإصدار قرار التقدير دون أن تقوم بعرض العقار على اثنين من المقيمين المعتمدين، وهذا مخالف لتعميم وزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (٤١٠٠٣٧٢٨٩٨) وتاريخ ١٩/٨/١٤٤١هـ، والذي تضمن قيام لجان الاستثمار بتحري الدقة عند تقدير القيمة الإيجارية؛ لتتوافق مع الأسعار السائدة في السوق، كما نص على أنه عند تجديد العقود فإنه لا بد من عرض العقار بما يحتويه من منشآت على اثنين من المقيمين العقاريين المعتمدين من قبل الهيئة وإرفاق تقرير التقييم مع المحضر. ٣- أن اللجنة لم تقم بمراعاة سعر الأجرة السابق، والأسعار السائدة للعقار، حيث قامت بتقييم الأجرة بأضعاف السعر السابق، وقد جاءت الشريعة الإسلامية برفع الضرر، وختم صحيفة الدعوى بطلب إلغاء قرار اللجنة. وبإحالة الدعوى إلى هذه الدائرة، باشرت نظرها كما هو مدون في محاضر ضبطها، إذ سألت الدائرة وكيل المدعي عن الدعوى؟ فأجاب بأنه يطلب إلغاء محضر تقدير الأجرة للموقع محل الدعوى. وقدم ممثل المدعى عليها جواباً في جلسة ١٤/٥/١٤٤٢هـ بعدم قبول الدعوى شكلاً بسبب علم المدعي بالقرار محل الطعن قبل تاريخ ١٢/١/١٤٤٢هـ، وهو تاريخ سداده للمبلغ بالسعر الجديد الذي قرره اللجنة في قرارها محل الطعن، كما تقدم بمذكرتين جوابيتين عن طريق خدمة تبادل المذكرات تضمنتا ما يلي: ١- أن لجنة التقدير لم تصدر قراراً بخصوص تقدير

الأجرة، وليس لها صلة بموضوع الدعوى، إذ إن تقدير الموقع المستثمر يكون عن طريق لجنة الاستثمار، وقد نصت لائحة التصرف بالعقارات البلدية على أن تشكل لجنة الاستثمار بقرار من الوزير على أن تتكون من ثلاثة أعضاء، اثنان يمثلان الوزارة والثالث يمثل وزارة المالية، وقد صدر قرار الوزير بتشكيل هذه اللجنة. ٢- أن المخطط رقم (٦٤٦) عدل من نشاط خدمي إلى استثماري حيث إن أغلب الأنشطة الموجودة لا تتلاءم مع النشاط الخدمي، وذلك بناء على خطاب المشرف العام على الإدارة العامة لتنمية الاستثمارات رقم (٢٦٤٩٠) في ١٤٣٩/٦/٩هـ، والذي تضمن الإفادة بأنه طالما أن المواقع الموجودة بالمخطط سبق تأجيرها بالمزايدة العامة، وأن المخطط بالأصل كان استثمارياً وتم تحويله إلى خدمي بموجب خطاب الوزارة رقم (٢٣٦٣٩) في ١٤٢٦/٤/٩هـ، وأن جميع القطع تمارس أنشطة غير خدمية، وأنه سوف يتم إعادة تقدير أجرة جميع المواقع الموجودة بالمخطط وفقاً للمادة (٢٦) فقرة (٢) من لائحة التصرف بالعقارات البلدية، وسوف يزيد من إيرادات الأمانة؛ وعليه فإن الوكالة لا ترى مانعاً من تعديل نشاط المخطط من خدمي إلى استثماري وإرجاعه إلى أصله.

٣- أن الإجراء المتبع والمعمول به في إعادة تقدير سعر الأجرة للمواقع الاستثمارية هو أن تعرض على المستثمر الأول، وفي حالة عدم الرغبة بالاستمرار تطرح في مزايدة عامة، وقد قامت المدعى عليها بعرض الموقع المستثمر وفقاً للخطابات المرفقة.

٤- أن التعميم الذي أشار له المدعي في صحيفة دعواه نص على التأكيد على لجان الاستثمار بمراعاة الأسعار السائدة في السوق (حفاظاً على المال العام) وهذا الجزء

الذي لم يتطرق له المدعي في دعواه. وختم مذكرته بطلب الحكم برفض الدعوى. ثم قدم وكيل المدعي مذكرة عبر خدمة تبادل المذكرات ذكر فيها: ١- أن المدعى عليها لم تلتزم بتعميم وزير الشؤون البلدية والقروية -أنف الذكر- والذي نص على عرض العقار المؤجر على مقيمين عقاريين معتمدين، وإرفاق التقييم مع محضر التقدير، وأكد على طلب إلغاء التقدير. وفي جلسة تالية حضر فيها طرفا الدعوى، وفيها قدم ممثل المدعى عليها مذكرة عبر خدمة تبادل المذكرات جاء فيها: عدم وجود صفة للمدعي حيث إن العقار محل الاستثمار مملوك للأمانة وما هو إلا مستثمر بالعقد، علماً أن العقد منتهٍ وأن لجنة التقدير لم تصدر أي تسعيره للأجرة وهي ليس لها صلة بموضوع الدعوى، والتي عطفها على المادة (١٥) من لائحة التصرف بالعقارات البلدية، حيث إن تقدير موقع المستثمر يكون عن طريق لجنة الاستثمار الصادر قرارها من معالي الوزير برقم (٤١٩٢٤/١٠٠٠٤١) وتاريخ ١٤٤١/٢/٢٤ هـ والتي نصت المادة السابعة عشرة من لائحة التصرف بالعقارات البلدية بتكوين لجنة الاستثمار بقرار من الوزير من ثلاثة أعضاء، اثنان يمثلان الوزارة والثالث يمثل وزارة المالية. وأما من الناحية الموضوعية فقد نصت المادة (١٧) من لائحة التصرف بالعقارات البلدية الفقرة (٤) أن لجنة الاستثمار من مهامها تتولى تقدير الاستثمار أو إعادة تقديره، كما جاء في الفقرة (٤/ب) إعادة تقدير قيمة استثمار العقارات البلدية التي يرغب المستثمر في تمديد عقود إيجارها وفق ما تقضي به المادة (٢٦) الفقرة (٢) من اللائحة، كما تم تعديل المخطط رقم (٦٤٦) من نشاط خدمي

إلى استثماري حيث إن أغلب الأنشطة الموجودة لا تتلاءم مع النشاط الخدمي، كما أن الأمانة قامت بالتعاقد مع المقيمين العقاريين المشار لهم بتعميم معالي الوزير رقم (٤١٠٠٣٧٢٨٩٨) في ١٩/٨/١٤٤١هـ، وسيقومون بتقدير القيمة الإيجارية للمخططات التالية (٦٤٦-٤٥٠-٣٠٥) بالمنطقة الصناعية حسب الأسعار السائدة بالسوق، وأن مدة التعاقد والانتها من التقييم هي بحد أقصى (٦٠) يوماً، ومن ثم يتم طرحها في مزيدة عامة، وختم مذكرته بطلب رفض الدعوى. وبعرض ذلك على وكيل المدعي، طلب أجلاً للرد. وفي جلسة تالية حضر طرفا الدعوى، وفيها قدم وكيل المدعي مذكرة عبر خدمة تبادل المذكرات جاء فيها: أن ممثل المدعى عليها قام بإرفاق خطاب موجه لموكله ولم يرفق ما يثبت مبلغ موكله بقرار لجنة الاستثمار، كما أن الخطاب لا يتضمن ما يشير إلى حيثيات قرار لجنة الاستثمار ورقمه وتاريخه، وإنما ذكر فقط مبلغ الأجرة السنوية، كما أن مبلغ الأجرة السنوية أضعاف مضاعفة للأجرة السنوية السابقة بحيث كانت السابقة (٢٨,٨٦٠) ريالاً، والأجرة الحالية (١٥٨,٧٣٠) ريالاً، كما أن التعميم الصادر من وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٤١٠٠٣٧٢٨٩٨) وتاريخ ١٩/٨/١٤٤١هـ نص على إرفاق تقارير التقييم مع المحضر -محضر لجنة الاستثمار- وحيث إن ممثل المدعى عليها ذكر بأنه لم يتم عرض العقار على المقيمين العقاريين قبل إعادة تقدير الأجرة من قبل لجنة الاستثمار ما يجعل القرار الصادر مخالف للإجراءات والتعليمات مما يجعله معيباً بعيب مخالفة الأنظمة واللوائح، وختم مذكرته بطلب إلغاء القرار. وفي جلسة هذا اليوم حضر

طرفا الدعوى، وفيها قرر الطرفان الاكتفاء، فقررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة والنطق بالحكم للأسباب التالية.

الأسباب

لما كان وكيل المدعي يطلب إلغاء محضر تقدير الأجرة للموقع المتعاقد عليه بعقد الإيجار رقم (١٤٢٨/٠٥٧٩)؛ عليه فإن الدعوى من اختصاص المحاكم الإدارية بديوان المظالم ولاتياً استناداً إلى المادة (١٣/د) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٧٨/م) وتاريخ ١٩/٩/١٤٢٨هـ تأسيساً على أن هذه الدعوى منازعة ناشئة عن عقد بين المدعي والمدعى عليها، كما أنها من اختصاص هذه المحكمة مكانياً استناداً إلى المادة الثانية من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٣/م) وتاريخ ٢٢/١/١٤٣٥هـ. وعن قبول الدعوى شكلاً، فإن العقد -محل الدعوى- مدد اعتباراً من تاريخ ١/١٠/١٤٤١هـ، ثم تقدم وكيل المدعي بهذه الدعوى بتاريخ ٣/٤/١٤٤٢هـ؛ لذا فإنها مقبولة شكلاً لإقامتها خلال المدة المنصوص عليها في المادة الثامنة من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم. وأما عن موضوع الدعوى، فإن نشاط العقار محل عقد المدعي هو معارض سيارات، ونصت المادة (١) من لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم (٢٨٢١٣/ب/٣) وتاريخ ٢٤/٩/١٤٢٣هـ على تعريف العقار المخصص للنشاط الخدمي بأنه: "الأراضي أو المباني المخصصة للورش (الصناعية، الحرفية، المهنية)،

ومراكز توزيع الغاز، ومعارض السيارات، وتفكيك السيارات التالفة (التشليح) وما في حكمها"، كما نصت المادة (١٥) من اللائحة على أن: "١- تشكل لجنة التقدير بقرار من الوزير من ثلاثة أعضاء، يمثلون البلدية، ووزارة المالية والاقتصاد الوطني، والإمارة. ٢- تكون مهمة هذه اللجنة تقدير أقيام زوائد المنح وزوائد التنظيم وزوائد التخطيط، وتقدير أجره الأراضي التي تؤجر على الجهات الحكومية أو الشركات ذات الامتياز العام أو التي تسهم فيها الدولة بغرض استخدامها لأي من تجهيزات الخدمات الأساسية مثل الكهرباء والهاتف والمياه والصرف الصحي وتقدير أجره وحدات العقار المخصص للنفع العام ووحدات العقار المخصص للنشاط الخدمي"، ونصت المادة (٢٦) منها على أنه: "يجوز تمديد أو تجديد عقود الاستثمار الموقعة بموجب اللائحة على النحو التالي: ١- بالنسبة للعقار المخصص للنفع العام، والعقار المخصص للنشاط الخدمي المستثنى من المنافسة؛ تجدد عقود استثمارها، أو تمدد لمدة مماثلة لمدة العقد الأصلية لكل فترة تجديد، وذلك بعد إعادة تقدير قيمة إيجار الوحدة عند كل تجديد من قبل لجنة التقدير"، وبما أنه تأسيساً على ما سبق فإن العقار محل العقد ينطبق عليه تعريف العقار المخصص للنشاط الخدمي، والذي تختص بإعادة تقديره لغرض التمديد لجنة التقدير وفق التشكيل الذي قرره اللائحة، وبما أن محضر إعادة التقدير صدر عن لجنة الاستثمار؛ ما مؤداه أنه معيب بعبء الاختصاص؛ يؤكد ذلك أن العقارات التي تضمنتها الفقرة (٥) من المادة (٢١) من اللائحة والتي نصت الفقرة (٢) من المادة (٢٦) منها بأن المختص بإعادة تقديرها

هي لجنة الاستثمار لا تنطبق على العقار محل عقد المدعي؛ مما تنتهي الدائرة معه إلى إلغاء محضر التقدير محل الدعوى. ولا ينال من ذلك صدور هذا القرار أثناء سريان اللائحة الجديدة حيث إن الثابت من أوراق الدعوى أن عقد المدعي منته قبل سريان اللائحة الجديدة والذي تم العمل فيها بتاريخ ١٤٤٢/١١/٤هـ.

لذلك حكمت الدائرة: بإلغاء قرار لجنة الاستثمار بأمانة منطقة حائل الصادر برقم (٤١٠٠٥٣٤٠٥١) وتاريخ ١٤٤١/١١/٢٩هـ.

والله الموفق، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

مَحْكَمَةُ الاسْتِنَافِ

تمت المرافعة أمام محكمة الاستئناف بعد أن قدمت المستأنفة -المدعى عليها- طلب استئناف على حكم المحكمة الإدارية؛ مؤسسة طلبها على: أن الدائرة ذهبت إلى تطبيق لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي رقم (٣٨٣١٣/ب/٣) في ١٤٢٣/٩/٢٤هـ، وهذا خطأ في وصف الواقعة أو في تشخيصها؛ حيث ذكرت في أسباب الحكم أن العقد محل الدعوى مُدَد اعتباراً من تاريخ ١٤٤١/١٠/١هـ، واللائحة الجديدة صدرت بموجب الأمر السامي رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩هـ، حيث تم العمل باللائحة بتاريخ ١٤٤١/١١/٤هـ، وكان محضر التقدير بتاريخ ١٤٤١/١١/١١هـ، وهذا محل نظر، والمخطط رقم (٦٤٦) محل الدعوى تم تعديله من نشاط خدمي إلى استثماري وإرجاعه إلى أصله؛ حيث

إن أغلب الأنشطة الموجودة لا تتلاءم مع النشاط الخدمي، وتم مخاطبة المشرف العام على الإدارة العامة لتنمية الاستثمار بالخطاب رقم (٧٤٦١) في ١٤٣٩/٦/٤هـ حيث تم إفادتهم بخطابهم رقم (٢٦٤٩٠) في ١٤٣٩/٦/٩هـ، ومن تاريخ ورود هذا الخطاب تم مخاطبة البلدية الواقع المخطط داخل نطاقها (بلدية وسط المدينة) بالسماح للمستثمرين بالتأجير من الباطن؛ لكون كامل القطع تم تحويلها إلى استثمارية. وقد انتهى عقد المستثمر بتاريخ ١٤٤١/٩/٣٠هـ وبذلك انتهت علاقته بالأمانة بانتهاء العقد، وتم إعادة تقدير سعر الأجرة للمواقع الاستثمارية، حيث نصت المادة (١٧) من لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩هـ الفقرة (٤/ب) على لجنة الاستثمار إعادة تقدير قيمة استثمار العقارات البلدية التي يرغب المستثمر في تمديد عقود إيجارها وفق ما تقضي به المادة (٢٦) الفقرة (٢) من اللائحة. وقد بنت المحكمة حكمها على: أن وجه الطعن من قبل المدعي هو صدور تقدير الأجرة من قبل لجنة الاستثمار، وليس من قبل لجنة التقدير، وأن سعر التقدير مبالغ فيه. وبما أن المدعى عليها قامت بتحويل نشاط القطع -ومن ضمنها القطعة الواقع عليها نشاط المدعي- من خدمي إلى استثماري، وتمت الموافقة عليها من المشرف العام على الإدارة العامة لتنمية الاستثمار بالخطاب رقم (٢٦٤٩٠) في ١٤٣٩/٦/٩هـ، وبما أن العقد قد انتهت مدته بتاريخ ١٤٤١/٩/٣٠هـ، وقد كان مرجع العقد الموقع وقتها لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم

(٣/ب/٣٨٣١٣) وتاريخ ١٤٢٣/٩/٢٤هـ، وحيث صدرت بعد ذلك لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩هـ، أي قبل انتهاء العقد السابق الذي ينتهي بتاريخ ١٤٤١/٩/٣٠هـ، وحيث بدأ العمل باللائحة اعتباراً من تاريخ ١٤٤١/١١/٤هـ، وحيث إن المدعى عليها رغبت بتقديم عرض جديد، وذلك بعد تحويل النشاط من خدمي إلى استثماري، وبعد تطبيق اللائحة الجديدة الآنف ذكرها، وبما أن المادة (١٧) من اللائحة الجديدة نصت على أن: "لجنة الاستثمار: ... ٤/ تتولى هذه اللجنة تقدير قيمة الاستثمار أو إعادة تقديره بحسب الآتي: ... ب/ إعادة تقدير قيمة استثمار العقارات البلدية التي يرغب المستثمر في تمديد عقود إيجارها وفق ما تقضي به المادة السادسة والعشرون من اللائحة"، وحيث نصت المادة (٢/٢٦) من ذات اللائحة: "بالنسبة للأراضي التي يتضمن عقد استثمارها إقامة مبانٍ ثابتة عليها من قبل المستثمر، تمديد عقود استثمارها لمدة أو مدد لا تتجاوز في مجموعها عشر سنوات، وذلك بعد إعادة لجنة الاستثمار تقدير قيمة استثمارها عند كل تمديد وفق الأسعار السائدة في السوق؛ ما يعني أن المختص بتقدير الأجرة هي لجنة الاستثمار المبينة بالمادة (١٧) من اللائحة الجديدة. أما ما ذهبت إليه الدائرة مصدرة الحكم محل الاستئناف فغير صحيح؛ ذلك أن المادة محل الاستناد رقم (٢٦) من لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم (٣/ب/٣٨٣١٣) وتاريخ ١٤٢٣/٩/٢٤هـ ملغاة بموجب المادة (٣٢) من اللائحة الجديدة التي نصت على أن:

"تلغي هذه اللائحة لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم (٣/ب/٣٨٣١٣) وتاريخ ١٤٢٣/٩/٢٤هـ وتعديلاتها، وما يتعارض معها من أحكام". وبما أن القرار المطعون فيه صدر بتاريخ ١٤٤١/١١/٢٩هـ، أي بعد نفاذ اللائحة الجديدة، والموقع عليه من قبل كامل أعضاء اللجنة، وإذ لم يقدم المدعي ما يثبت عدم عدالة التقدير بما يتواءم مع الأسعار السائدة في السوق من قبل لجنة الاستثمار في جميع مراحل الترافع في الدعوى؛ فإن هذه المحكمة تنتهي إلى مشروعية قرار تقدير الأجرة.

لذلك حكمت المحكمة: بإلغاء الحكم، والقضاء مجدداً برفض الدعوى.