

المَوْضُوعَاتُ

رقم القضية في المحكمة الإدارية ١٩٢٠ لعام ١٤٤١ هـ
رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية ٣١٧٦ لعام ١٤٤٢ هـ
تاريخ الجلسة ١٨/١١/١٤٤٢ هـ

عقد - إجارة - مسؤولية عقدية - تجديد العقد - الإبلاغ بعدم التجديد - سقوط الحق في التجديد - الإنذار بفسخ العقد - الإشكال في صياغة العقد - تعويض استلام العين المؤجرة معيبة - معاينة العين المؤجرة قبل التعاقد.

مطالبة المدعي إلزام المدعى عليها بالمددة المتبقية في العقد المبرم بينهما، وتعويضه عما لحقه من أضرار وخسائر - الثابت تعاقد المدعى عليها مع المدعي على تشغيل كافتريا، إلا أنه نشأ خلاف بينهما بسبب عدد من الملاحظات والشكوى، فوجئت له المدعى عليها إنذاراً بالفسخ ثم أبدت عدم الرغبة في التجديد - اتخاذ المدعى عليها في إنهاء العقد سبيل عدم التجديد لا الفسخ؛ وفقاً للعقد المُشكِّل في صياغته، والذي يظهر أن مدته سنة تتجدد بما لا يزيد على ثلاثة سنوات - إخبار المدعى عليها المدعى بعدم الرغبة في التجديد قبل انقضاء السنة الثانية وبالتالي سقط حقه في المطالبة بإبقاء العقد لسنة الثالثة، دون أن ينال من ذلك دفعه بأن الإخطار لم يكن قبل نهاية السنة بشهرين؛ لأن العقد حدد مدة الشهرين له وليس للمدعى عليها - عدم استحقاق المدعى التعويض عما لحقه من أضرار؛ لأنه لم يذكر منها إلا أنه استلم العين المؤجرة على خلاف ما ذكرت له، مع إقراره في العقد بأنه عاين الموقع واستلمه بحالة جيدة - أثر ذلك: رفض الدعوى.



مستند الحكم

القاعدة الفقهية: (الشروط مقاطع الحقوق).

القاعدة الفقهية: (العبرة في العقود بالمقاصد والمعانى لا بالألفاظ والمبانى).

المادة (٤) من لائحة تشغيل المقاصف بالوحدات التدريبية.

الواقع

تلخص وقائع هذه الدعوى بالقدر اللازم للبت فيها في أن المدعى تقدم للمحكمة بدعواه بتاريخ ٢١/٤/١٤٤١هـ ذكر فيها: أنه تعاقد مع الكلية التقنية بالطائف لمدة ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ توقيع العقد الذي حصل في ٩/٦/١٤٣٩هـ لتشغيل (كافتريا) بالكلية، ونص العقد على مخاطبته خطياً في حال عدم الرغبة في التجديد قبل نهاية كل سنة بشهرين. وذكر أنه مضى سنتان على العقد، وأن المدعى عليها أرسلت له خطاباً بتاريخ ١١/٤/١٤٤١هـ يتضمن فسخ العقد وليس عدم التجديد، وقد أخطر بعدم رغبة المدعى عليها في التجديد باتصال هاتفي، وختم دعواه بطلب القضاء ببقاء العقد. ثم تقدم بطلبه العاجل بتاريخ ٨/٦/١٤٤١هـ طالباً وقف تنفيذ قرار المدعى عليها بطلب الإخلاء، وأكّد المدعى طلبه. فصدر حكم الدائرة في الطلب العاجل رقم (٧٣) في ١٨/٦/١٤٤١هـ برفض الطلب العاجل. ثم قدم ممثل المدعى عليها مذكورة جاء فيها: أن المدعى عليها وقعت عقداً مع مؤسسة (...) لتشغيل

كافيريا الكلية التقنية للبنات بالطائف بتاريخ ١٤٣٩/٦/٩هـ، وأن إجمالي مدة العقد ثلاثة سنوات تدريبية على أن تبدأً منذ توقيع العقد، ويتم تجديده سنويًا بموافقة المؤسسة خطياً على التجديد بما لا يتجاوز ثلاثة سنوات عن كامل المدة. وذكر أن المتعاقد لم يلتزم ببعض بنود العقد خلال فترة سريانه فقد رُصدت عليه ملاحظات ومخالفات أثناء الزيارات الإشرافية وأوقعت عليه عدد من الغرامات، وقد خاطبت الكلية المتعاقد وأنذرته بضرورة الالتزام ببنود العقد وتلاي في الملاحظات وترك تعديل الأسعار المتفق عليها في العقد الأساسي، وأنذرته أيضاً بفسخ العقد إن لم يحسن عمله، وبعد تقييم المرفق من قبل المتدربات بـ(منخفض) لكثره الملاحظات وتزايد الشكاوى لأجل سوء الخدمة، أخطرت الكلية مؤسسة المدعي بعدم الرغبة في التجديد بموجب الخطاب الصادر عن وكيلة شؤون المتدربات بناءً على ما ذكر. وأما ما يتعلق بتظلم مؤسسة المدعي لعدم التجديد فقد ورد بالفقرة الرابعة من المادة الثانية عشرة من العقد: "أن العقد يخضع في جميع أحکامه للائحة تشغيل المقاصف بالوحدات التدريبية المعمول بها بالمؤسسة"، والمادة الثالثة من العقد تنص على أن: "١- مدة العقد ثلاثة سنوات تدريبية تبدأ مع بداية توقيع العقد، ويمكن تجديدها سنويًا بحيث لا تتجاوز ثلاثة سنوات عن كامل المدة وذلك بموافقة الطرف الأول خطياً في كل سنة، وللطرف الثاني الحق في إبداء عدم الرغبة بالتجديد قبل نهاية كل سنة بشهرين. ٢- أن استمرار المتعهد بالعمل دون الحصول على الموافقة الكتابية لا يُعد تجديداً للعقد". وذكر أن المادة الرابعة من لائحة تشغيل المقاصف بالوحدات التدريبية



أكدت أن تكون مدة العقد سنة تدريبية واحدة قابلة للتجديد بموافقة الطرفين الكتابية عن كل سنة يتم تجديد العقد فيها بحيث لا تتجاوز مدة استمرار المعهد في تشغيل المصحف ثلاث سنوات، كما أن تجديد العقد غير ملزم للوحدة التدريبية.

وأما ما ذكره المستثمر في استدعائه بأنه أبلغ بعدم التجديد قبل نهاية العقد بشهرين وأسبوعين؛ في جانب عن ذلك بأن الفقرة الأولى من المادة الثالثة من العقد لم تتضمن فترة زمنية بإبداء المؤسسة العامة الرغبة في عدم التجديد، وأن المقصود بالفترة الزمنية لإبداء رغبته بعدم التجديد مؤسسة المدعى لا جهة الإدارة وفق العقد. وذكر أن العقد المبرم بين الطرفين ولائحة المقاصف بالوحدات التدريبية يخولان المدعى عليها سلطة تجديد العقد من عدمه سنويًا، وكذلك صلاحية فسخ العقد؛ وعليه فإن إبداء الكلية عدم رغبها في التجديد لا يخالف العقد ولائحة، وختم مذkerه بطلب رفض الدعوى. ثم قدم المدعى مذكرة زاد فيها على ما ذكر في صحيفةه: أنه استلم العين المؤجرة على عكس ما أُخبر به ومخاطب الإدارة بذلك يَبْدَأ أنها لم تستجب له مما استوجب صيانة أمور كثيرة بلغت تكلفتها مئة وعشرين ألف ريال، وقد قامت المدعى عليها بالمؤسسة العامة للتدريب التقني بالترصد للمخالفات بُغية إخراجه من العين المؤجرة، ومخاطبته بالفسخ مراراً، وأعلنت عن رغبتها في تأجير العين محل الدعوى بتاريخ ١٤٤١/٤/١١هـ مع أن العقد كان في سنته الثانية، والمتبقي منه عام كامل بما يُظهر نية المدعى عليها في إخراجه من العين المؤجرة. كما ذكر أن المدعى عليها أبلغته في أقل من شهرين بالمخالفة لما

ورد في المادة الثالثة من العقد، وقد ترتب على ذلك ضرر مادي وحسائر عالية. وأما ما ذكرته المدعى عليها من ملاحظات وشكاوى في عمله؛ فهي مخالفة للواقع، وقد فُقد جميع ذلك في خطاباته الموجهة إليها، وذكر ما ينفي ذلك إلا أن المدعى عليها سعت للفسخ وتركت إجابته. وختم مذكوريه بطلب الحكم بتعويضه مادياً عما لحقه من خسائر وأضرار. ثم سألت الدائرة المدعى عما يثبت الضرر الذي يذكره عند استلام العين المؤجرة على خلاف ما تعاقد عليه مع المدعى عليها؟ فأجاب بأنه أرفق صورة تدل على ذلك بملف الدعوى، واكتفى بذلك. ثم قرر طرفا الدعوى اكتفاءهما بما قدماه، وطلبا الفصل في الدعوى.

الأسباب

يطلب المدعى الحكم بثبوت المدة المتبقية في العقد المبرم بينه وبين المدعى عليها، وتعويضه عما لحق به من أضرار وحسائر؛ فإن هذه الدعوى حسب التكيف النظامي تعتبر من قبيل دعاوى العقود التي تكون جهة الإدارة طرفاً فيها، وتختص المحاكم الإدارية ولائياً بنظرها وفقاً للمادة (١٢/د) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) في ١٤٢٨/٩هـ، كما أنها تدخل في اختصاص المحكمة المكانية استناداً للمادة (٢) من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٢) في ١٤٣٥/١٢٢هـ. وعن قبول الدعوى، فيما أن العقد وقع بتاريخ ١٤٣٩/٦/٩هـ، ثم تقدم المدعى بتاريخ ١٤٤١/٤/٢١هـ؛ فإن دعواه مقبولة



شكلًا وفقاً للمادة (٨) من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م ٢) وتاريخ ١٤٢٥/١٢٢هـ. وأما عن موضوع الدعوى، فالمدعى تعاقد مع المدعى عليها على تشغيل (كافتريا) بتاريخ ١٤٢٩/٦/٩هـ، ونشأ الخلاف بينه وبين المدعى عليها منذ ما ذكرته المدعى عليها من رصد الملاحظات وتقدي الشكاوى فيما يتصل بعمل مؤسسة المدعى، فوجهت له الخطابات والإذارات بالفسخ وأوقعت عليه الغرامات على ما ذكرت، ثم قبل انتهاء العام الثاني أبدت المدعى عليها عدم الرغبة في التجديد، واستندت في ذلك على العقد المتყق عليه في بند الثالث، والعقد الذي بين الطرفين عقد إجارة تطبق عليه أحكامها وتلزم به لوازمهما من تسليم العين واستحقاق المؤجر الأجرة، إذ الإجارة عقد لازم ليس لأحد المتعاقدين تركه إلا برضاء الآخر، والنزاع بين الطرفين جارٍ في شرعية إنهاء العقد من عدمها، والمرجع في ذلك ما اتفق عليه المتعاقدان فيما وقعاه بينهما وما اشترطاه على أنفسهما، فـ(الشروط مقاطع الحقوق) كما نصّ على ذلك الكمال ابن الهمام الحنفي -رحمه الله- فقد حدد العقد طرق انقضائه وجعلها دائرة بين التجديد أو الفسخ، والنظر القضائي عند ابتعاء الفصل في النزاع يحصر نظره في الطريق المتبعة لإنهاء العقد دون غيره حتى ولو كان أحد الطرفين قد أذر الآخر بطريق غير الذي أنهى به العقد، فالمدعى عليها أذرت المدعى بالفسخ وعددت في خطاب عدم التجديد أسباب تدفعها لعدم التجديد مما أشكل على طرفي الدعوى جميـعاً من هذه الجهة، والواقع البـين أن المدعى عليها اتخذت سبيل عدم التجديد في إنهاء العقد لا الفسخ، وترك التجديد

لا ينظر فيه إلى ما وقع بين الطرفين من اختلاف في الوفاء بالتزامات العقد، إنما ينظر فيما اتفقا عليه في سبيل اتخاذ هذا الطريق وتكييفه، والدائرة لما اطلعت على ما يقرر حكم ذلك في العقد وجدته في البند الثالث بفقرتيه ونحوه: "١- مدة العقد ثلاثة سنوات تدريبية تبدأ مع بداية توقيع العقد، ويمكن تجديدها سنوياً بحيث لا تتجاوز ثلاثة سنوات عن كامل المدة وذلك بموافقة الطرف الأول خطياً في كل سنة، وللطرف الثاني الحق في إبداء عدم الرغبة بالتجديد قبل نهاية كل سنة بشهرين. ٢- أن استمرار المعهد بالعمل دون الحصول على الموافقة الكتابية لا يعد تجديداً للعقد"، وهذا البند مشكل في صياغته بما فيه من إجمال وتشكك وتعارض في أحكام الجمل المكونة له، فمثلاً البند يفيد أن مدة العقد ثلاثة سنوات تدريبية تبدأ من بداية العقد، وذلك بين لا إشكال فيه، ثم تلا ذلك تقرير حكم التجديد بأنه يمكن سنوياً بآلا تتجاوز مدة العقد ثلاثة سنوات عن كامل المدة، فحصل الإيهام فيما يعود إليه الضمير في عبارة: "ويمكن تجديدها سنوياً بحيث لا تتجاوز ثلاثة سنوات عن كامل المدة"، أي يعود إلى المدة الإيجارية كاملة وهي الثلاث سنوات؟ أم يعود إلى السنة التي وقع فيها العقد؟ وكلا المعنين يشكل عليه ما بعده، فاضطراب المقصود بين أن يكون العقد ثلاثة سنوات ويجدد سنوياً، وبين أن تكون المدة كاملة ثلاثة سنوات، وبعد انقضائهما إذا أراد الطرفان التجديد فيمكنهما التجديد سنوياً على آلا يتتجاوز التجديد ثلاثة سنوات، ثم ختمت الفقرة الأولى ببيان هيئة التجديد بما زاد الإشكال وأظهره، فجاء فيها: "...وذلك بموافقة الطرف الأول خطياً في كل سنة، وللطرف الثاني الحق في إبداء



عدم الرغبة في التجديد قبل نهاية كل سنة بشهرين" ، فقررت هذه الجملة أن المواقفة من الطرف الأول تكون في كل سنة، وجعلت للطرف الثاني الحق في عدم المواقفة قبل كل سنة بشهرين، وبقي المعنى المراد مشككاً لا ينفي حكماً يعول عليه بادئ النظر. والدائرة في سبيل إظهارها الحكم المراد من هذه المادة بحثت في العقد وما يستند عليه من لائحة تشغيل المقاصف بالوحدات التدريبية، واستظهرت لأجل ذلك قصد طرفي الدعوى بحكم هذه المادة، إذ يرجع في تقرير المعنى المقصود في العقود إلى أطرافها عند وقوع الغموض والإجمال، فالعبرة بالمقاصد والمعانى لا بالألفاظ والمبانى على الأصح عند الفقهاء، ولا يكون المعنى المقرر فيصلأً في النزاع إلا إذا كان مثبتاً بالأدلة واللوازم الدالة عليه، فالمترتب على اعتبار كل معنى مؤثر في تكييف طريق انقضاء العقد الذي وقع بين الطرفين، فإن كانت مدة العقد ثلاثة سنوات وأنهى العقد في الثانية كان ذلك فسخاً، وإن كانت المدة سنة مع الوعد بأن يؤجر المدعى ثلاثة سنوات كان طريق إنهاء العقد تركاً للتعاقد وإعراضًا عن الوعد به، والوعد بالتعاقد لا يلزم، ويحتمل العقد أيضاً أن يكون المقصود بالمدة الكاملة -الواردة في البند الثالث من العقد- وهي ثلاثة سنوات تحديد أمد أقصى يبلغه العقد وإعلام المستأجر به لا غير وفقاً للائحة التي بنى عليها العقد، وهو الظاهر كما سيأتي. والظاهر للدائرة أن المدة التي تعاقد الطرفان عليها بمجموع الأدلة والقرائن سنة واحدة تتجدد بما لا يزيد على ثلاثة سنوات، وأن ما سوى ذلك من الالتزامات مُطرح بما ظهر من العقد وأحكامه وتصرفات طرفي الدعوى، فقد تبين أن المدعى عليها أخطرت المدعى بعدم

الرغبة في التجديد وصرحت بذلك قبل انقضاء السنة الثانية، والمدعى اضطراب قوله في الرد على ذلك حين سبب المدعى عليها تركها التجديد باللحظات، فأجاب عنها تارة، وسلم بحصتها في عدم التجديد تارة لكن اعترض على توقيته إذ لم يكن قبل نهاية السنة بشهرين، الواقع أن العقد حدد مدة الشهرين للمدعى لا للمدعى عليها، فيكون دفعه بذلك في غير محله. ولما سألت الدائرة المدعى عن إشعار المدعى عليها له بالتجديد بعد انقضاء السنة الأولى، أجاب بأن العقد تجدد تلقائياً مما يثبت به أن المتقرر عنده أن العقد سنويٌّ يتجدد لا ثلاث سنوات يتجدد العقد بعدها، ثم اطلعت الدائرة على أحكام العقد العامة فوجدت المادة الثانية عشرة في فقرتها الرابعة من العقد تنص على أن: "تطبق أحكام لائحة تشغيل المقاصف بالوحدات التدريبية المعمول بها في المؤسسة"، وقد جاء في المادة الرابعة من تلك اللائحة ما يفيد: "أن مدة العقد سنة تدريبية واحدة قابلة للتجديد بموافقة طرفي العقد كتابياً عن كل سنة يتم تجديد العقد فيها بحيث لا تتجاوز مدة استمرار المتعهد في تشغيل المقاصف عن ثلاث سنوات كما أن التجديد غير ملزم للوحدة التدريبية"، وهذه المدة فيها تبيين ظاهر للمقصود بالبند الثالث من العقد الذي استقى هذا الحكم من اللائحة، لكن ساءت صياغته فغمض المعنى ووقع النزاع لأجل ذلك، فمفادة المادة الرابعة من اللائحة الحاكمة لهذا العقد يثبت به أن مدة العقد سنة واحدة تجدد لأمد أقصاه ثلاث سنوات، وقد أكدت اللائحة صريح هذا المقصود فنصل على ألا تتجاوز مدة استمرار المتعهد ثلاث سنوات، فالعقد يقع عند التوقيع عليه لسنة واحدة، وتتجديده



مرهون باتفاق جديد بين طرفي الدعوى كما اتفقا عليه في العقد صريحاً كان أو ضمناً بما يدل عليه، ولا يتعلق بالتجديد إبداء ملاحظات أو تنازع في حصول الوفاء بالعقد من عدمه إذ هو عاقد جديد يحصل كل سنة قبل بدايتها، وتكييف ذلك شرعاً أن أمد الإجارة المتفق عليه سنة واحدة، وأما ما زاد عليها فلا يلزم إلا باتفاق جديد، فالمدة الإجمالية المذكورة بيان من أحد المتعاقدين لما يمكنه أن يتزمن به في المستقبل دون ما يزيد على ذلك، فإذا ثبت أن مدة العقد سنة تتجدد لمدة ثلاثة سنوات، والمدعى عليها لم تجدد العقد لسنة الثالثة سقط حق المدعى في مطالبة المدعى عليها بإبقاء العقد لسنة الثالثة؛ لأن ذلك غير مشروط في العقد ولا متفق عليه، إنما الاتفاق بخلافه كما تقرر، ويكون ترك المدعى عليها التجديد جارياً على وجهه الشرعي بما لا يمكن معه إلا إبقاءه والحكم بصحته ورفض ما يخالف ذلك. وأما طلب المدعى التعويض عما لحقه من أضرار فلم يذكر منها إلا أنه استلم العين المؤجرة على خلاف ما ذكرت له، وهو في ذات الوقت وقع على العقد الذي ورد في المادة التاسعة منه: "يقر الطرف الثاني أنه قد عاين الموقع واستلمه بحالة جيدة... إلخ"؛ وذلك كافٍ في إسقاط حقه في المطالبة بالتعويض لأنه وقَّع على أن العين كما اتفقا عليه، فلم يثبت خلاف ذلك، مما ينفي هذا التصرف ويغير وقوعه، إلا أن الدائرة سالت المدعى عما يثبت ذلك، فأجاب بأنه أرفق صورة تدل على ذلك مكتفياً بها إثباتاً لما يقول، وهذه القرينة التي استند إليها المدعى لا تقيد الدائرة حالاً يمكنها معها إثبات التعويض بها، إذ لم يبين المدعى الحال التي اتفقا عليها، والحال التي وجد عليها العين تفصيلاً مع الإجابة عن

توقيعه على المادة السالفة في العقد، مع بيان ما تغير بعد ذلك؛ مما ينتهي معه ثبوت سبب الضمان بالعقد كما هو مقرر عند الفقهاء، ولأجل ذلك تنتهي الدائرة إلى عدم استحقاق المدعي ما يطلب، وبه تحكم.

لذلك حكمت الدائرة: برفض الدعوى الإدارية المقيدة برقم (١٩٢٠/١٤٤١هـ)

المرفوعة من المدعي (...) على المؤسسة العامة للتدريب التقني والمهني.
والله الموفق، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

مَحْكَمَةُ الْاسْتِئْنَافِ

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء.

