

رقم القضية في المحكمة الإدارية ١٤٨٤٩ لعام ١٤٣٩هـ
رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية ١٣٠٣٤ لعام ١٤٤٠هـ
تاريخ الجلسة ١٤٤٢/٨/٤هـ

المَوْضُوعَاتُ

عقد - إجارة - مسؤولية عقدية - غرامة مالية - الإخلال بالتزامات العقد -
التأجير من الباطن دون إذن - مقتضى عقد الإجارة - ادعاء الموافقة على التأجير
من الباطن - انتفاء البينة.
مطالبة المدعية (بلدية الدرعية) إلزام المدعى عليه بدفع الغرامة المحددة في العقد
المبرم بينهما لتأجير الأرض المؤجرة عليه من قبلها لإحدى الشركات دون أخذ
موافقة خطية منها - دفع المدعى عليه بأن العقد المبرم بينه وبين الشركة المذكورة هو
عقد مشاركة واستثمار وليس عقد إجارة، إضافة إلى أن المدعية كانت على علم بذلك
العقد - الثابت تضمن العقد المبرم بين المدعى عليه وتلك الشركة قيامه بتمليكها
منافع الأرض بعوض؛ وعليه فيكون العقد عقد إجارة - عدم تقديم المدعى عليه ما
يثبت موافقة المدعية الخطية على إجارة الأرض محل العقد - أثر ذلك: إلزام المدعى
عليه بدفع الغرامة للمدعية.

الوقائع

تتلخص وقائع هذه القضية بأن المدعية تقدمت بصحيفة دعوى للمحكمة الإدارية
بالرياض، والمقيدة فيها بتاريخ ١٤٣٩/٩/٢٣هـ، تضمنت أن المدعى عليه قام

باستئجار مرفق من المدعية لمدة (١٥) سنة، تبدأ من ١٤٢٦/٢/١هـ بموجب العقد رقم (٤/٥٥) وتاريخ ١٤٢٣/١/١٨هـ، وقد خالف المدعى عليه الفقرة الخامسة من المادة (١٢) من العقد، حيث نصت الفقرة على أنه إذا قام المستأجر بمخالفة التأجير للغير دون أخذ موافقة خطية من المدعية يغرم بنسبة (٣٠٪) من قيمة تأجير الغير، وحيث قام المدعى عليه بالتأجير للغير، وذلك ثابت من خلال العقد المبرم بين المدعى عليه وشركة (...) بقيمة (٢٧٠,٠٠٠) مئتين وسبعين ألف ريال، ومن خلال خطاب شركة (...) الموجه إلى الوزير برقم (...) وتاريخ ١٤٣٧/٤/٢٤هـ، والذي ذكر فيه أن شركة (...) قد استأجرت من المدعى عليه أرضاً في المخطط رقم (٤٣) بالدرعية، وختم صحيفة الدعوى بطلب إلزام المدعى عليه بدفع (٣٠٪) من قيمة التأجير للغير وفقاً للفقرة (٥) من المادة (١٢) من العقد المبرم بين الطرفين. وبقيد الصحيفة دعوى وإحالتها لهذه الدائرة، باشرت نظرها وفق الثابت من محاضر الضبط، وبسؤال ممثل المدعية عن الدعوى أكد على ما ورد في صحيفة الدعوى. وقدم وكيل المدعى عليه مذكرة جوابية تضمنت: أن العقد المبرم بين موكله وشركة (...) عقد مشاركة واستثمار وليس عقد إيجار، كما أن ذلك العقد تم إيداعه لدى المدعية في حينه، وأنها على علم بذلك العقد، وبسببه تمت الموافقة على تجديد الفسخ الذي امتنعوا عن تجديده لمدة (١٢) عاماً. ثم عقب كل من طرفي الدعوى بمذكرة لم تخرج في مجملها عما سبق. وفي جلسة هذا اليوم حصر ممثل المدعية الدعوى بطلب إلزام المدعى عليه بدفع الغرامة المالية بنسبة (٣٠٪) من قيمة التأجير للغير دون أخذ

موافقة خطية من البلدية. ثم قرر طرفا الدعوى اكتفاءهما بما سبق. ولصلاحية الدعوى للفصل فيها، قررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة، وأصدرت الحكم مبنياً على الأسباب التالية.

الأسباب

لما كانت المدعية تطلب إلزام المدعى عليه بدفع الغرامة المالية بنسبة (٣٠٪) من قيمة التأجير للغير دون أخذ موافقة خطية من البلدية وذلك بالمخالفة للعقد المبرم بين الطرفين؛ فإن المحاكم الإدارية تختص ولائياً بالنظر والفصل في الدعوى وفقاً للمادة (١٣/د) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ ١٩/٩/١٤٢٨هـ، كما أنها من اختصاص هذه المحكمة مكانياً طبقاً لنص المادة الثانية من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣) وتاريخ ٢٢/١/١٤٣٥هـ. وأما عن قبول الدعوى شكلاً، فبما أن العقد المبرم بين الطرفين رقم (٥٥/٤) وتاريخ ١٨/١/١٤٢٣هـ ينتهي في ١/٢/١٤٤١هـ، وتقدمت المدعية بهذه الدعوى في ٢٣/٩/١٤٣٩هـ، أي خلال المدة المنصوص عليها في المادة (٨/٦) من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم والتي حددت أجل مدة التقاضي في مثل هذه الدعاوى بعشر سنوات؛ مما تكون معه الدعوى مقبولة شكلاً. وأما عن موضوع الدعوى، فلما كانت المدعية تؤسس دعواها في مطالبة المدعى عليه بدفع الغرامة المالية بنسبة (٣٠٪) من قيمة التأجير للغير على أساس أن المدعى عليه قام

بتأجير الأرض التي قامت المدعية بتأجيرها له دون أخذ موافقة خطية من البلدية وذلك بالمخالفة للعقد المبرم بين الطرفين، في حين أن المدعى عليه يدفع بأن العقد المبرم بينه وبين شركة (...) هو عقد مشاركة واستثمار وليس عقد إجارة، إضافة إلى أن المدعية كانت على علم بذلك العقد وأنه مودع لديها في حينه، وبالنظر في العقد المبرم بين المدعى عليه وشركة (...) فقد تضمن أن المدعى عليه يفوض شركة (...) بحق التصرف والانتفاع على كامل الأرض وما عليها من مبانٍ، وإقامة أي نشاط يرى أنه مناسباً له ووفقاً لرغباته واحتياجاته، وإقامة أي نشاط يمكن معه استغلالها عادة بما يتوافق مع النظام العام وذلك وفقاً للعقد رقم (٤/٥٥) في مادته السادسة عشرة، كما تضمن أن شركة (...) تضمن مردوداً استثمارياً لا يقل عن مليون وسبعمئة وخمسة وخمسين ألف ريال عن كل مدة هذا العقد، دفعت منه مبلغ مئتين وسبعين ألف ريال عند توقيع هذا العقد، والباقي وقدره مليون وأربعمئة وخمسة وثمانون ألف ريال يتم سدادها أقساطاً مقدمة بمبلغ مئتين وسبعين ألف ريال عند بداية كل عام في شهر جمادى الثانية من كل عام هجري. ولما كان المستفاد من مضمون نصوص العقد السابقة أن المدعى عليه قام بتمليك شركة (...) منافع الأرض بعوض؛ عليه فيكون العقد المبرم بين الطرفين عقد إجارة. ولما كان العقد المبرم بين المدعية والمدعى عليه نص في المادة (١٣) على أن: "يغرم المستثمر غرامة مالية تدفع للبلدية عن كل مخالفة للشروط الخاصة أو المتطلبات وفقاً للحالات الموضحة: ... ٥- التأجير للغير دون أخذ موافقة خطية من البلدية (٣٠٪) من قيمة تأجير الغير"، ولما كان

الثابت وفق ما سبق بيانه أن العقد بين المدعى عليه وشركة (...) عقد إجارة، وبما أن المدعى عليه لم يقدم ما يثبت موافقة البلدية الخطية على إجارة العقد المبرم بينه وبين شركة (...); فإنه بذلك يكون ملزماً بدفع الغرامة (٣٠٪) من قيمة التأجير للغير المقررة في العقد المبرم بينه وبين المدعية. ولما كان إجمالي الأجرة المتفق عليها بين المدعى عليه وشركة (...) تمثل مبلغاً قدره (١,٧٥٥,٠٠٠) فيكون المستحق كغرامة على المدعية (١,٧٥٥,٠٠٠ ÷ ١٠٠ × ٣٠ = ٥٢٦,٥٠٠) وبهذا تنتهي الدائرة إلى إلزام المدعى عليه بأن يدفع للمدعية مبلغاً قدره (٥٢٦,٥٠٠) خمسمئة وستة وعشرون ألفاً وخمسمئة ريال.

لذلك حكمت الدائرة: بإلزام المدعى عليه (...) بأن يدفع لبلدية الدرعية مبلغاً قدره (٥٢٦,٥٠٠) خمسمئة وستة وعشرون ألفاً وخمسمئة ريال.
والله الموفق، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

مَحْكَمَةُ الاسْتِثْنَاءِ

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء.

