

رقم القضية في المحكمة الإدارية ٣٦٠٩ لعام ١٤٣٩هـ  
رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية ٣٦٦ لعام ١٤٤١هـ  
تاريخ الجلسة ١٨/٣/١٤٤٢هـ

## المَوْضُوعَاتُ

عقد - استئجار الدولة للعقار - مسؤولية عقدية - أجره العقار - صرف الأجرة - إقرار  
الجهة الإدارية - زيادة الأجرة - تنفيذ إضافات على العقار - انتهاء العقد - تعليق الزيادة  
على شرط - عدم تحقيق الشرط - تعذر الاعتماد المالي.

مطالبة المدعي إلزام المدعى عليها بدفع فروق زيادة الأجرة للأعوام محل المطالبة،  
وفرق الزيادة بعد استلام الإضافات، وأجرة الأعوام الثلاثة المتبقية - الثابت  
تعاقد المدعى عليها مع المدعي على استئجار عقاره، واتفاقها معه على تنفيذ بعض  
الإضافات مقابل زيادة الأجرة على أن يكون التقييم النهائي لمصلحة أملاك الدولة  
أو أيهما أقل - عدم تقديم المدعي ما يثبت تعاقد مع المدعى عليها في الأعوام التي  
يطالب بفروق زيادة الأجرة عنها - موافقة المدعى عليها على زيادة الأجرة مقابل  
الإضافات كانت مشروطة بموافقة مصلحة أملاك الدولة التي لم تتحقق؛ لتعذر  
الاعتماد المالي - تضمن النظام أن الإضافات على المبنى خاضعة للمسح والتقدير  
ويعد لها عقد مستقل، وهو ما لم يثبت في هذه الدعوى - استحقاق المدعي أجره  
العامين المتبقين اللذين أقرت بهما المدعى عليها ولم تصرفهما له، دون أن ينال من  
ذلك مطالبته بزيادة الأجرة؛ ذلك أن مصلحة أملاك الدولة لم توافق عليها وطلبت

التفاوض مع المدعي لكنه رفض ثم قام بالتجديد بالأجرة القديمة - أثر ذلك: إلزام المدعى عليها بدفع المبلغ المستحق للمدعي، ورفض ما عدا ذلك.

## مُسْتَدُّ الْحُكْمُ

المواد (٢٢، ٢٧، ٢٨) من اللائحة التنفيذية لنظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه الصادرة بقرار وزير المالية رقم (٢٣٤٧) وتاريخ ١٢/١٢/١٤٣٧هـ.

## الْوَقَائِعُ

توجز وقائع هذه الدعوى في أن المدعي تقدم إلى هذه المحكمة بصحيفة دعوى تتلخص في: أن المدعى عليها استأجرت عقاراً له في حي الحناكي بمحافظة جدة مقراً لمدرسة جعفر بن أبي طالب الابتدائية، وطلبت منه المدعى عليها عمل إضافات على المبنى بمساحة إجمالية قدرها (٧٥٠) متراً إضافة إلى عمل سلالم خارجية للطوارئ وتجديد وصيانة المبنى، مقابل زيادة قدرها (٢١٢,٥٠٠) ريال، ليصبح كامل الإيجار بعد الزيادة (٤٥٠,٠٠٠) أربعمئة وخمسين ألف ريال. وذكر أنه طلب مبلغاً قدره (٥٠٠,٠٠٠) خمسمئة ألف ريال للإيجار، ولم يتم الاتفاق عليه، وذكر أن المدعى عليها استلمت الإضافات بتاريخ ١١/١١/١٤٣٧هـ، واستخدمت كامل المبنى مدرسة في الصباح ومدرسة في المساء، كما ذكر أن المدعى عليها لم تصرف له المستحقات التعاقدية، وأن تأخير الصرف تسبب له في أضرار نفسية ومالية والسفر من الخارج

لمتابعة المستحقات التعاقدية، طالباً الحكم بإلزام المدعى عليها أن تدفع له مبلغاً قدره (١, ١٩٦, ٢٧٥) مليون ومئة وستة وتسعون ألفاً ومئتان وخمسة وسبعون ريالاً، وهي كالتالي: ١- مبلغ قدره (١١, ٨٢٥) أحد عشر ألفاً وثمانمئة وخمسة وعشرون ريالاً مقابل (٥٪) من الإيجار السابق قبل الإضافة لعام ١٤٣٣هـ، مقابل زيادة الأجرة أو الإخلاء ولم تجبه المدعى عليها لطلبه. ٢- مبلغ قدره (٧٠, ٩٥٠) سبعون ألفاً وتسعمئة وخمسون ريالاً، مقابل (١٠٪) للأعوام ١٤٣٤-١٤٣٥-١٤٣٦هـ. ٣- مبلغ قدره (٢١٣, ٥٠٠) مئتان وثلاثة عشرة ألفاً وخمسمئة ريالاً لفرق الزيادة بعد استلام الإضافات بتاريخ ١١/١١/١٤٣٧هـ. ٤- مبلغ قدره (٩٠, ٠٠٠) تسعون ألف ريال مقابل إيجار لمدة عامين ١٤٣٨-١٤٣٩هـ. وبإحالة الدعوى إلى هذه الدائرة، باشرت نظرها وفق ما هو مثبت في محاضر ضبطها، تلخصت في الآتي: طلبت الدائرة من وكيل المدعي تقديم ما يفيد التعاقد في الأعوام المطالب فيها، فقدم عقداً حرر بتاريخ ٨/٨/١٤٣٧هـ لمدة سنة واحدة. ثم سألت الدائرة عن تاريخ تعاقد موكله مع المدعى عليها؟ فذكر أنه بموجب التعاقد المذكور آنفاً. ثم قدم ممثّل المدعى عليها مذكرة أشار فيها: أنه تم الاتفاق مع المدعي على عمل دور ملحق بكافة الخدمات والاشتراطات المطلوبة والخاصة بالأمن والسلامة المدرسية مقابل رفع الأجرة إلى (٤٥٠, ٠٠٠) أربعمئة وخمسين ألف ريال على أن يكون التقييم النهائي لمصلحة أملاك الدولة أو أيهما أقل حسب الإقرار المرفق في ملف الدعوى، وتم رفع المعاملة لمدير الشؤون المالية بالوزارة التابعة للمدعى عليها للموافقة، وتم إشعار المدعى عليها بموافقة الوزير

على العرض المقدم برقم (٢٣٩٢٠) وتاريخ ٢٠/٢/١٤٣٧هـ، وتم الرفع لمخاطبة مصلحة أملاك الدولة لمسح وتقييم المبنى حسب النظام وتزويد المدعى عليها باستمارات التقدير بالخطاب رقم (٣٨١١١٣٠٨٦) وتاريخ ١٥/٨/١٤٣٨هـ، وعلى ذلك ورد خطاب المستشار المالي مدير فرع وزارة المالية بمنطقة مكة المكرمة/ جدة رقم (١١١٠٨٦) وتاريخ ١١/١١/١٤٣٨هـ بناء على توجيه مدير عام مصلحة أملاك الدولة المكلف بالرياض على الخطاب رقم (٢٧٩٢١١) وتاريخ ١٩/٩/١٤٣٨هـ بطلب مسح وتقييم العقار، والذي أفاد بارتفاع الأجرة والمطالبة بالتفاوض مع المالك على تخفيض الأجرة بنسبة (٣٠٪) وفي حالة الموافقة إعادة المعاملة لاستكمال إجراءات المسح والتقييم، وتم إطلاع المدعي برد المصلحة بالتخفيض ورفض التفاوض على أي تخفيض على الأجرة، وتمت إفادة فرع مصلحة أملاك الدولة بمنطقة مكة المكرمة/ جدة بالخطاب رقم (٣٨١٣٣١٨٨٠٣) وتاريخ ١٧/١١/١٤٣٨هـ بعدم موافقة مالك العقار للتخفيض، وطلب الموافقة على المسح والتقييم، ووردت إفادة مدير عام مصلحة أملاك الدولة بأن الاعتماد المالي بميزانية الوزارة لا يسمح بالارتباط لارتفاع الأجرة ويتعذر الموافقة على الطلب وذلك بالخطاب رقم (٣٦٦٦٧) وتاريخ ٩/٤/١٤٣٩هـ، وذكر أنه تم التجديد مع المدعي بالأجرة القديمة بمبلغ قدره (٢٣٦,٥٠٠) مئتان وستة وثلاثون ألفاً وخمسمئة ريال لمدة سنة اعتباراً من تاريخ ٨/٨/١٤٣٧هـ وتم تسليمه الاستحقاق، طالباً الحكم برفض الدعوى. ثم حصر المدعي دعواه في الحكم بإلزام المدعى عليها أن تدفع له مبلغاً قدره (١,٦٦٩,٩٢٥) مليون وستمئة وتسعة

وستون ألفاً وتسعمئة وخمسة وعشرون ريالاً، وهي كالتالي: ١- مبلغ قدره (١١,٨٢٥) أحد عشر ألفاً وثمانمئة وخمسة وعشرون ريالاً مقابل (٥٪) من الإيجار السابق قبل الإضافة لعام ١٤٣٢هـ، مقابل زيادة الأجرة أو الإخلاء ولم تجبه المدعى عليها لطلبه. ٢- مبلغ قدره (٩٤,٦٠٠) أربعة وتسعون ألفاً وستمئة ريال مقابل (١٠٪) للأعوام ١٤٣٤-١٤٣٥-١٤٣٦هـ. ٣- مبلغ قدره (٢١٣,٥٠٠) مئتان وثلاثة عشرة ألفاً وخمسمئة ريال فرق الزيادة بعد استلام الإضافات بتاريخ ١١/١١/١٤٣٧هـ. ٤- مبلغ قدره (١,٢٥٠,٠٠٠) مليون وثلاثمئة وخمسون ألف ريال مقابل إيجار لمدة ثلاثة أعوام ١٤٣٨-١٤٣٩-١٤٤٠هـ. ثم قرر أطراف الدعوى الاكتفاء. ولكون الدعوى صالحة للفصل فيها، قررت الدائرة قفل باب المرافعة في الدعوى، ثم رفعت الجلسة للمداولة، وأصدرت حكمها المائل لما يلي.

## الأسباب

لما كان المدعي قد حصر هذه الدعوى مبتغياً من ورائها الحكم بإلزام المدعى عليها أن تدفع له مبلغاً قدره (١,٦٦٩,٩٢٥) مليون وستمئة وتسعة وستون ألفاً وتسعمئة وخمسة وعشرون ريالاً؛ فإن هذه الدعوى تكون بناءً على تكييفها النظامي الصحيح من قبيل دعاوى العقود، وتختص المحاكم الإدارية بنظرها وفقاً للمادة (١٣/د) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) في ٩/٩/١٤٢٨هـ، كما أنها تدخل ضمن اختصاص المحكمة المكاني وفقاً للمادة الثانية من نظام المرافعات

أمام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣) وتاريخ ١٤٣٥/١/٢٢هـ. وأما عن قبول الدعوى شكلاً، فالذي يتبين من طلب المدعي في الحكم بإلزام المدعى عليها أن تدفع له مبلغاً قدره (١,٦٦٩,٩٢٥) مليون وستمئة وتسعة وستون ألفاً وتسعمئة وخمسة وعشرون ريالاً، فإنه بالنظر للعقد المبرم بين المدعي والمدعى عليها المؤرخ في ١٤٣٧/٨/٨هـ، ولما كانت المادة الثامنة في الفقرة السادسة من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم والتي نصت على أنه: "فيما لم يرد به نص خاص، لا تسمع الدعاوى المنصوص عليها في الفقرتين (ج، د) من المادة (الثلاثة عشرة) من نظام ديوان المظالم بعد مضي عشر سنوات من تاريخ نشوء الحق المدعى به، ما لم يقر المدعى عليه بالحق أو يتقدم المدعي بعذر تقبله المحكمة المختصة"؛ وعليه فتكون الدعوى مستوفية لسائر أوضاعها الشكلية المقررة نظاماً فتعين على الدائرة قبولها شكلاً. وأما عن موضوع الدعوى، فلما كان طلب المدعي الحكم بإلزام المدعى عليها أن تدفع له مبلغاً قدره (١,٦٦٩,٩٢٥) مليون وستمئة وتسعة وستون ألفاً وتسعمئة وخمسة وعشرون ريالاً، وهي كالتالي: ١- مبلغ قدره (١١,٨٢٥) أحد عشر ألفاً وثمانمئة وخمسة وعشرون ريالاً مقابل (٥٪) من الإيجار السابق قبل الإضافة لعام ١٤٣٣هـ، مقابل زيادة الأجرة أو الإخلاء ولم تجبه المدعى عليها لطلبه. ٢- مبلغ قدره (٩٤,٦٠٠) أربعة وتسعون ألفاً وستمئة ريال مقابل (١٠٪) للأعوام ١٤٣٤-١٤٣٥-١٤٣٦هـ. ٣- مبلغ قدره (٢١٣,٥٠٠) مئتان وثلاثة عشرة ألفاً وخمسمئة ريال فرق الزيادة بعد استلام الإضافات بتاريخ ١٤٣٧/١١/١١هـ. ٤- مبلغ قدره (١,٣٥٠,٠٠٠) مليون وثلاثمئة

وخمسون ألف ريال مقابل إيجار لمدة ثلاثة أعوام ١٤٣٨-١٤٣٩-١٤٤٠هـ. ولما كان الثابت أن المدعى عليها أبرمت عقداً مع المدعي بتاريخ ٨/٨/١٤٣٧هـ على استئجار العقار المملوك للمدعي مقراً لمدرسة جعفر بن أبي طالب بمحافظة جدة، بقيمة قدرها (٢٣٦,٥٠٠) مئتان وستة وثلاثون ألفاً وخمسمئة ريال على أن يكون السعر لمدة ثلاث سنوات إيجارية، والثابت أن مدة العقد سنة واحدة، والثابت أن المدعى عليها قامت بالاتفاق مع المدعي على عمل دور ملحق بكافة الخدمات والاشتراطات المطلوبة والخاصة بالأمن والسلامة المدرسية مقابل رفع الأجرة إلى (٤٥٠,٠٠٠) أربعمئة وخمسين ألف ريال على أن يكون التقييم النهائي لمصلحة أملاك الدولة أو أيهما أقل، وبالنظر إلى المادة (٢٢) من اللائحة التنفيذية لنظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦١) وتاريخ ١٨/٩/١٤٢٧هـ والتي نصت أنه: "على الجهات الحكومية عدم الاستئجار إلا في حدود الاعتمادات المالية المقررة لها"، والمادة (٢٧) من ذات اللائحة والتي نصت على أنه: "مع مراعاة صلاحية الجهة الحكومية في الاستئجار، إذا رغبت الجهة المستأجرة إضافة مبانٍ على العقار المطلوب استئجاره، فإن المسح والتقدير يكون للمباني القائمة ويعد لها عقد مستقل، ويتم إجراء المسح والتقدير للمباني الإضافية بعد استكمالها بموجب استمارة مستقلة، ويعد عقد إلحاق بالأجرة الخاصة بها تكون بدايته من تاريخ استعمالها من قبل الجهة المستأجرة، ويضم للعقد الأساسي عند تجديده، ويكونا عقداً واحداً"، والمادة (٢٨) من ذات اللائحة والتي نصت على أنه: "ليس للمؤجر

طلب زيادة الأجرة أثناء سريان العقد أو عند تجديده إذا كانت الأجرة السنوية تتوافق مع الأسعار السائدة للعقار. وتطَبَّق الأحكام الواردة في المادة السابعة من النظام، وإذا أصر على زيادة الأجرة أو إخلاء عقاره، يتم إخلاء العقار بعد انتهاء فترات التمديد النظامية"، وباطلاع الدائرة على ما حوته أوراق الدعوى تبين أن المدعي لم يقدم ما يثبت تعاقد مع المدعى عليها في السنوات التي يطالب فيها من عام ١٤٣٢- ١٤٣٦هـ واعتذر عن تقديم ما يثبت تعاقد مما يكون مطالبتة في فروق زيادة الإيجار لم تستند على بيئة تعضد دعواه؛ ما ينهض بقضاء الدائرة إلى رفض طلب التعويض عن المبالغ التي يطالب فيها في السنوات من عام ١٤٣٢-١٤٣٦هـ. وأما عن مطالبة المدعي عن تعويضه عن فرق الزيادة بعد استلام الإضافات بتاريخ ١١/١١/١٤٣٧هـ؛ فإن الثابت أن المدعى عليها طلبت من المدعي إضافات على المبنى والاتفاق على رفع زيادة الأجرة بعد استلام الإضافات، وتم إشعار المدعى عليها بموافقة الوزير على العرض المقدم برقم (٢٣٩٢٠) وتاريخ ٢٠/٢/١٤٣٧هـ، إلا أن الوزير كونه لا يملك الموافقة انتهاءً لتعلق زيادة الأجرة في حدود الاعتمادات المالية المقررة للجهة من قبل وزارة المالية، فالثابت أن موافقة الوزير على العرض كانت مشروطة بموافقة مصلحة أملاك الدولة على رفع زيادة الأجرة ولم توافق مصلحة أملاك الدولة كون الاعتماد المالي بميزانية الوزارة لا يسمح بالارتباط لارتفاع الأجرة، ويتعذر الموافقة على الطلب وذلك بالخطاب رقم (٣٦٦٦٧) وتاريخ ٩/٤/١٤٣٩هـ، كما تشير الدائرة إلى أن الإضافات على المبنى خاضعة للمسح والتقدير ويعد لها عقد مستقل، ويتم

إجراء المسح والتقدير للمباني الإضافية بعد استكمالها، ويعد عقد إلحاقى بالأجرة الخاصة بها تكون بدايته من تاريخ استعمالها من قبل الجهة المستأجرة، ويضم للعقد الأساسي عند تجديده، ويكون عقداً واحداً كما نصت عليه المادة (٢٧) المذكورة آنفاً، فلم يثبت من أوراق الدعوى أن المدعى عليها قامت بعمل عقد مستقل للإضافات التي قام بعملها المدعي وإنما جملة ما اتخذت عمل نموذج لاستلام الإضافات بتاريخ ١١/١١/١٤٣٧هـ، كما أن المدعي لم يتقدم بطلب التعويض عن الإضافات وإنما حصر طلبه بتعويضه بزيادة أجرة العقد؛ مما ينهض بقضاء الدائرة إلى رفض الطلب. وأما عن طلب المدعي تعويضه بمبلغ قدره (١,٣٥٠,٠٠٠) مليون وثلاثمائة وخمسون ألف ريال مقابل إيجار لمدة ثلاثة أعوام ١٤٣٨-١٤٣٩-١٤٤٠هـ، وحيث إن طر في العقد قد دخل في علاقة تعاقدية تقتضي وفاء كل طرف بالتزاماته التعاقدية وفقاً لشروط العقد وعلى حسب القواعد المقررة نظاماً، والتي تلزم المتعاقد بتنفيذ ما تضمنه العقد بنفسه وعلى مسؤوليته الخاصة، بطريقة سليمة وصحيحة توصل إلى احترام الوفاء بما تضمنه العقد من شروط والتزامات، كما أن العقد الإداري بما له من خاصية في منح جهة الإدارة سلطة في مواجهة المتعاقد معها، والتي تتمثل في حق الرقابة والتعديل وإيقاع الجزاءات؛ عليه فإنه في مقابل ذلك لا بد لها أن تفرض للمتعاقد حقوقاً في مواجهتها تقضي بأن تحترم الإدارة التزاماتها التعاقدية مع حصوله على مستحقاته التعاقدية دون تأخير أو مماطلة، إضافة إلى مسؤوليتها في تحقيق التوازن المالي للعقد. وتأسيساً على ذلك؛ فإنه بالنظر إلى ما يطالب به المدعي

من أجرة على السنوات من عام ١٤٣٨-١٤٤٠هـ، فإن الثابت من خلال البيان المقدم من المدعى عليها المتضمن صرف الشيكات للمدعي فقد ثبت للدائرة أن المدعى عليها قامت بصرف شيك للمدعي برقم (٩٠٧٩٩١٨) وتاريخ ٢٢/٢/١٤٣٨هـ وذلك للفترة من تاريخ ٨/٨/١٤٣٧هـ حتى تاريخ ٧/٨/١٤٣٨هـ، وأما عن إيجار العامين في الفترة من ٨/٨/١٤٣٨هـ حتى ٧/٨/١٤٤٠هـ فإن الثابت أن المدعى عليها قامت بالتعاقد مع المدعي بتاريخ ٨/٨/١٤٣٧هـ، وأشار العقد إلى أن الأجرة تكون لمدة ثلاث سنوات كما هو منصوص في العقد المبرم والمرفق في ملف الدعوى، والثابت أن المدعى عليها أقرت بحق المدعي لاستحقاقه الأجرة؛ فإن الدائرة تنتهي إلى إلزام المدعى عليها بدفع مبلغ الإيجار لمدة سنتين في الفترة من ٨/٨/١٤٣٨هـ حتى ٧/٨/١٤٤٠هـ بمبلغ قدره (٤٧٣,٠٠٠) أربعمئة وثلاثة وسبعون ألف ريال. ولا ينال من ذلك ما أورده المدعي من مطالبته بمبلغ زيادة الأجرة؛ ذلك أن مصلحة أملاك الدولة لم توافق على المبلغ، وطلبت التفاوض مع المدعي على تخفيض الأجرة بنسبة (٣٠٪) ورفض المدعي التفاوض على أي تخفيض على الأجرة، ثم وردت إفادة مدير عام مصلحة أملاك الدولة بأن الاعتماد المالي بميزانية الوزارة لا يسمح بالارتباط لارتفاع الأجرة ويتعذر الموافقة على الطلب، ثم ذكر ممثل المدعى عليها أنه تم التجديد مع المدعي بالأجرة القديمة بمبلغ قدره (٢٣٦,٥٠٠) مئتان وستة وثلاثون ألفاً وخمسمئة ريال؛ مما يكون المدعي فوت على نفسه فرصة قبول الزيادة في العقد.

لذلك حكمت الدائرة: بإلزام الإدارة العامة للتعليم بمحافظة جدة أن تدفع لـ (...) مبلغاً قدره (٤٧٣,٠٠٠) أربعمئة وثلاثة وسبعون ألف ريال، ورفض ما عدا ذلك من طلبات.

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

## مَحْكَمَةُ الاسْتِئْثَافِ

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء.

