

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

المَوْضُوعَاتُ

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 بالمدة 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 عددٍ من الملاحظات والشكاوى، فوجهت له المدعى عليها إنذاراً بالفسخ ثم أبدت عدم الرغبة في التجديد - اتخاذ المدعى عليها في إنهاء العقد سبيل عدم التجديد لا الفسخ؛ وفقاً للعقد المُشكل في صياغته، والذي يظهر أن مدته سنة تتجدد بما لا يزيد على ثلاث سنوات - إخطار المدعى عليها المدعي بعدم الرغبة في التجديد قبل انقضاء السنة الثانية وبالتالي سقط حقه في المطالبة بإبقاء العقد للسنة 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 المدعي 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.

مُسْتَدُ الْحُكْمِ

- القاعدة الفقهية: (الشروط مقاطع الحقوق).
- القاعدة الفقهية: (العبرة في العقود بالمقاصد والمعاني لا بالألفاظ والمباني).
- المادة (٤) من لائحة تشغيل المقاصف بالوحدات التدريبية.

الوقائع

تتلخص وقائع هذه الدعوى بالقدر اللازم للبت فيها في أن المدعي تقدم للمحكمة بدعواه بتاريخ ١٤٤١/٤/٢١هـ ذكر فيها: أنه تعاقد مع الكلية التقنية بالطائف لمدة ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ توقيع العقد الذي حصل في ١٤٣٩/٦/٩هـ 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 ١٤٤١/٤/١١هـ 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 ١٤٤١/٦/٨هـ طالباً وقف تنفيذ قرار المدعى عليها بطلب الإخلاء، وأكد المدعي طلبه. فصدر حكم الدائرة في الطلب العاجل رقم (٧٣) في ١٤٤١/٦/١٨هـ برفض الطلب العاجل. ثم قدم ممثل المدعى عليها مذكرة جاء فيها: أن المدعى عليها وقعت عقداً مع مؤسسة (...) لتشغيل

كافتيريا الكلية التقنية للبنات بالطائف بتاريخ ١٤٣٩/٦/٩هـ، وأن إجمالي مدة العقد ثلاث سنوات تدريبية على أن تبدأ منذ توقيع العقد، ويتم تجديده سنوياً بموافقة المؤسسة خطياً على التجديد بما لا يتجاوز ثلاث 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 وتلافي الملاحظات وترك تعديل الأسعار المتفق عليها في العقد الأساسي، وأنذرته أيضاً بفسخ العقد إن لم يحسّن عمله، وبعد تقييم المرفق من قبل المتدربات بـ(منخفض) لكثرة الملاحظات وتزايد الشكاوى لأجل سوء الخدمة، أخطرت الكلية مؤسسة المدعي بعدم الرغبة في التجديد بموجب الخطاب الصادر عن وكالة 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 أحكامه لللائحة تشغيل المقاصف بالوحدات التدريبية المعمول بها بالمؤسسة"، والمادة الثالثة من العقد تنص على أن: "١- مدة العقد ثلاث سنوات تدريبية تبدأ مع بداية توقيع العقد، ويمكن تجديدها سنوياً بحيث لا تتجاوز ثلاث 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 يُعدّ تجديدًا 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 المتعهد في تشغيل المقصف ثلاث سنوات، كما أن تجديد العقد غير ملزم للوحدة التدريبية. وأما ما ذكره المستثمر في استدعائه بأنه أُبلغ بعدم التجديد قبل نهاية العقد بشهر وأسبوعين؛ فيجيب 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 المدعي لا جهة الإدارة وفق العقد. وذكر أن العقد المبرم بين الطرفين ولائحة المقاصف بالوحدات التدريبية يخولان المدعى عليها سلطة تجديد العقد من عدمه سنوياً، وكذلك صلاحية فسخ العقد؛ وعليه فإن إبداء الكلية عدم رغبتها في التجديد لا يخالف العقد واللائحة، وختم مذكرته بطلب رفض الدعوى. ثم قدم المدعي مذكرة زاد فيها على ما ذكر في صحيفته: أنه استلم العين المؤجرة على عكس ما أخبر به وخاطب الإدارة بذلك بيد 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 بغية إخراجها من العين المؤجرة، وخاطبته بالفسخ مراراً، وأعلنت عن رغبتها في تأجير العين محل الدعوى بتاريخ ١٤٤١/٤/٥ هـ، وخاطبته بالفسخ بعد ذلك بتاريخ ١٤٤١/٤/١١ هـ مع أن العقد كان في سنته الثانية، والمتبقي منه عام كامل بما يُظهر نية المدعى عليها في إخراجها 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 وخسائر عالية. وأما ما ذكرته المدعى عليها من ملاحظات وشكاوى في عمله؛ فهي مخالفة للواقع، وقد فُند جميع ذلك في خطاباته الموجهة إليها، وذكر ما ينفي ذلك إلا أن المدعى عليها سعت للفسخ وتركت إجابته. وختم مذكرته بطلب الحكم بتعويضه مادياً عما لحقه من خسائر وأضرار. ثم سألت الدائرة المدعي 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 المدعي الحكم بثبوت المدة المتبقية في العقد المبرم بينه وبين المدعى عليها، وتعويضه عما لحق به من أضرار وخسائر؛ وعليه فإن هذه الدعوى حسب التكييف النظامي تعتبر من قبيل دعاوى العقود التي تكون جهة الإدارة طرفاً فيها، وتختص المحاكم الإدارية ولائياً بنظرها وفقاً للمادة (١٣/د) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) في ١٩/٩/١٤٢٨هـ، كما أنها تدخل في اختصاص المحكمة المكانية استناداً للمادة (٢) من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣) في ٢٢/١/١٤٣٥هـ. وعن قبول الدعوى، فيما أن العقد وُقِع بتاريخ ٩/٦/١٤٣٩هـ، ثم تقدم المدعي بتاريخ ٢١/٤/١٤٤١هـ؛ فإن دعواه مقبولة

شكلاً وفقاً للمادة (٨) من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣) وتاريخ ١٤٣٥/١/٢٢هـ. وأما عن موضوع الدعوى، فالمدعى تعاقد مع المدعى عليها على تشغيل (كافتريا) بتاريخ ١٤٣٩/٦/٩هـ، ونشأ الخلاف بينه وبين المدعى عليها منذ ما ذكرته المدعى عليها من رصد الملاحظات وتلقي الشكاوى فيما يتصل بعمل مؤسسة المدعى، فوجهت له الخطابات والإنذارات بالفسخ وأوقعت عليه الغرامات على ما ذكرت، ثم قبل انتهاء العام الثاني أبدت المدعى عليها عدم الرغبة في التجديد، واستندت في ذلك على العقد المتفق عليه في بنده الثالث، والعقد الذي بين الطرفين عقد إجارة تنطبق عليه أحكامها وتلزم به لوازماها من تسليم العين واستحقاق المؤجر الأجرة، إذ الإجارة عقد لازم ليس لأحد المتعاقدين تركه إلا برضا 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، ف(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 ابتغاء الفصل في النزاع يحصر نظره في الطريق المتبع لإنهاء العقد دون غيره حتى ولو كان أحد الطرفين قد أُنذر الآخر بطريق غير الذي أنهى به العقد، فالمدعى عليها أُنذرت المدعى بالفسخ وعددت في خطاب عدم التجديد أسباب تدفعها لعدم التجديد مما أشكل على طريق الدعوى جميعاً من هذه الجهة، والواقع البين 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 ونصّه: "١- مدة العقد ثلاث سنوات تدريبية تبدأ مع بداية توقيع العقد، ويمكن تجديدها سنوياً بحيث لا تتجاوز ثلاث 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 يعد تجديداً للعقد"، وهذا البند مُشكل في صياغته بما فيه من إجمال وتشكيك وتعارض في أحكام الجمل المكونة له، فمُبْتَدَأُ البند يفيد أن مدة العقد ثلاث سنوات تدريبية تبدأ من بداية العقد، وذلك بين لا إشكال فيه، ثم تلا ذلك تقرير حكم التجديد بأنه يمكن سنوياً بألا تتجاوز مدته ثلاث سنوات عن كامل المدة، فحصل الإيهام فيما يعود إليه الضمير في عبارة: "ويمكن تجديدها سنوياً بحيث لا تتجاوز ثلاث سنوات عن كامل المدة"، أيعود إلى المدة الإيجارية كاملة وهي الثلاث سنوات؟ أم يعود إلى السنة التي وقّع فيها العقد؟ وكلا المعنيين يُشكل عليه ما بعده، فاضطرب المقصود بين أن يكون العقد ثلاث سنوات ويجدد سنوياً، وبين أن تكون المدة كاملة ثلاث سنوات، وبعد انقضاءها إذا أراد الطرفان التجديد فيمكنهما التجديد سنوياً على ألا يتجاوز التجديد ثلاث سنوات، ثم خُتمت 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 الموافقة من الطرف الأول تكون في كل سنة، وجعلت للطرف الثاني الحق في عدم الموافقة قبل كل سنة بشهرين، وبقي المعنى المراد مشككاً لا يفيد 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 طرقي الدعوى بحكم هذه المادة، إذ يرجع في تقرير المعنى المقصود في العقود إلى أطرافها عند وقوع الغموض والإجمال، فالعبرة بالمقاصد والمعاني لا بالألفاظ والمباني على الأصح عند الفقهاء، ولا يكون المعنى المقرر فيصلاً في النزاع إلا إذا كان مثبتاً بالأدلة واللوازم الدالة عليه، فالمرتبة على اعتبار كل معنى مؤثر في تكييف طريق انقضاء العقد الذي وقع بين الطرفين، فإن كانت مدة العقد ثلاث سنوات وأنهى العقد في الثانية كان ذلك فسخاً، وإن كانت المدة سنة مع الوعد بأن يؤجر المدعي ثلاث سنوات كان طريق إنهاء العقد تركاً للتعاقد وإعراضاً عن الوعد به، والوعد بالتعاقد لا يلزم، ويَحْتَمِلُ العقد أيضاً أن يكون المقصود بالمدة الكاملة -الواردة في البند الثالث من العقد- وهي ثلاث سنوات تحديد أمد أقصى يبلغه العقد وإعلام المستأجر به لا غير وفقاً لللائحة 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 ثلاث سنوات، وأن ما سوى ذلك من الالتزامات مُطْرَحُ بما ظهر من العقد وأحكامه وتصرفات طرقي الدعوى، فقد تبين أن المدعى عليها أخطرت المدعي بعدم

الرغبة في التجديد وصرحت بذلك قبل انقضاء السنة الثانية، والمدعي اضطرب قوله في الرد على ذلك حين سببت المدعى عليها تركها التجديد بالملاحظات، فأجاب عنها تارة، وسلّم بحقها في عدم التجديد تارة لكن اعترض على توقيته إذ لم يكن قبل نهاية السنة بشهرين، والواقع أن العقد حدد مدة الشهرين للمدعي لا للمدعى عليها، فيكون دفعه بذلك في غير محله. ولما سألت الدائرة المدعي عن إشعار المدعى عليها له بالتجديد بعد انقضاء السنة الأولى، أجاب بأن العقد تجدد تلقائياً مما يثبت به أن المقرر عنده أن العقد سنويّ 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 المقصف عن ثلاث سنوات كما أن التجديد غير ملزم للوحدة التدريبية"، وهذه المدة فيها تبين ظاهر للمقصود بالبند الثالث من العقد الذي استقى هذا الحكم من اللائحة، لكن ساءت صياغته فغمض المعنى ووقع النزاع لأجل ذلك، فمفاد 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 فنصت على ألا تتجاوز مدة استمرار المتعهد ثلاث سنوات، فالعقد يقع عند التوقيع عليه لسنة واحدة، وتجديده

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 تعاقد 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 يلتزم به في المستقبل دون ما يزيد على ذلك، فإذا ثبت أن مدة العقد سنة تتجدد لمدة ثلاث سنوات، والمدعى عليها لم تجدد العقد للسنة الثالثة سقط حق المدعي في مطالبة المدعى عليها بإبقاء العقد للسنة 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 إبقاؤه والحكم بصحته ورفض ما يخالف ذلك. وأما طلب المدعي 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 وقع على أن العين كما اتفقا عليه، فلم يثبت خلاف ذلك ما ينفي هذا التصرف ويغير وقوعه، إلا أن الدائرة سألت المدعي عما يثبت ذلك، فأجاب بأنه أرفق صورة تدل على ذلك مكتفياً بها إثباتاً لما يقول، وهذه القرينة التي استند عليها المدعي لا تفيد الدائرة حالاً يمكنها معها إثبات التعويض بها، إذ لم يبين المدعي 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 ينتفي 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 الاسْتِثْنَاءِ

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء.

