

رقم القضية في المحكمة الإدارية ١٦٨٤١ لعام ١٤٤٠ هـ

رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية ٧٦ لعام ١٤٤٢ هـ

تاريخ الجلسة ١٤٤٢/٦/٢١ هـ

الموضوعات

عقد - إجارة - مسؤولية عقدية - مستحقات العقد - تعذر استمرار التعاقد -

تعليق فسخ العقد على شرط - عدم تحقق الشرط - المختص بفسخ العقد - الأصل

سريان العقد - مناط استحقاق الأجرة - تعريف العقد الإداري.

مطالبة المدعية بإلغاء قرار المدعي عليها المتضمن مطالبتها بدفع أجرة العقد المبرم

بينهما - الثابت تعاعد المدعي على المدعية على تأجيره محل لقاء أجرة سنوية،

إلا أن المدعية لم تتمكن من الاستمرار في العقد بقيمة أجرته، وطلبت تخفيضها أو

إلغاء العقد، فصدرت موافقة المدعي عليها على إلغاء العقد بشرط استمرار المدعية

في محل العقد حتى إعادة طرحه واستلامه من مستثمر جديد، وحتى الآن لم يتم

طرحه - تضمن العقد والنظام اختصاص الوزير بإلغاء العقد قبل انتهاء مدتة -

عدم صدور الموافقة على إلغاء العقد محل الدعوى من الوزير المختص، كما أن الأصل

بقاء العقد واستمراريته، وأن الأجرة مقابل المنفعة - أثر ذلك: رفض الدعوى.

مستند الحكم

قول الله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُهُودِ﴾.

قول الرسول ﷺ: "المسلمون على شروطهم".

قول الرسول ﷺ: "لا ضرر ولا ضرار".

المادة (٢٢) من لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم

(٢/ب) (٢٨٢١٣) وتاريخ ٢٤/٩/١٤٢٣هـ

الواقع

بصحيفة دعوى أودعت لدى هذه المحكمة في ١٩/١٠/١٤٤٠هـ أقام وكيل المدعية هذه الدعوى بغية الحكم بإلغاء قرار المدعي عليها المتمثل في مطالبتها بدفع أجراً للعقد المبرم بينهما والذي تم فسخه في ٤/١٢/١٤٤٠هـ لعدم ملكية المدعي عليها للموقع. وقال شرعاً لأنسان يد دعواه: أن موكلته تقدمت بخطاب إلى المدعي عليها برقم (٧١٣) وتاريخ ١٨/٥/١٤٣٩هـ بإفادتهم بعدم إمكانية موكلته الاستمرار بالعقد بالقيمة الإيجارية القائمة، وطلبتها تخفيضه إلى (٥٠٪) من قيمته الحالية أو إلغاء العقد مع إمكانية استمرار موكلته بالموقع حتى إعادة طرحه واستلامه من جهة أخرى، وأن موكلته استلمت خطاب من الأمانة برقم (٣٩٠٠٨٩٢٢٩) وتاريخ ١٠/٦/١٤٣٩هـ المتضمن موافقة الأمانة بإلغاء العقد مع الاستمرار بالموقع لحين إتمام الإجراءات النظامية وطرح الموقع بمزايدة عامة، وقد أفهمت موكلته بأن موضوع إعادة الطرح لن يستغرق أكثر من شهرين وبعد أقصى ثلاثة شهور، وأنه حتى الآن لم يتم طرحه وقد تجاوزت الفترة العام، كما أنه اتضح وجود منازعة على ملكية الأرض مع المدعي عليها، وأنه تم الحكم لصالح الطرف المتنازع مع المدعي عليها، كما أنه



لا يوجد صك يثبت تملك المدعى عليها للموقع، وأن المدعى عليها ما زالت تطالب موكلته بدفع الإيجار. وبقيدها قضية وإحالتها للدائرة، باشرت نظرها، وبجلسة ٢٠/٣/١٤٤١هـ قدم ممثل المدعى عليها مذكرة جاء فيها: أن المدعية أبرمت عقداً مع المدعى عليها عقد (تأجير وتشغيل وصيانة سوبر ماركت ومخبز بحي العزيزية) في ٢٥/١٢/١٤٢٥هـ للانتفاع من الموقع مدار الدعوى، ومما لا يخفي بأن الأجرة مقابل المنفعة، وأن المدعية قد انتفعت بالموقع طوال الفترة السابقة فكيف يطالب بالتنصل من الالتزامات التعاقدية دون وجه حق، وقد نصت المادة السابعة من العقد على: "أن يتم سداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية فيتم سدادها في بداية كل سنة وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة"، ونصت المادة الثامنة في الفقرة (٩) على: "سداد الأجرة وفق المادة السابعة من العقد"، كما ذكر بأن الفقهاء قد نصوا على عدم سماع الدعوى المقلوبة (كشاف القناع -٦٢١) طالباً رفض الدعوى. وباطلاب وكيل المدعية، طلب أجلاً للرد. وبجلسة ١١/٤/١٤٤١هـ قدم وكيل المدعية مذكرة جاء فيها: أن المدعى عليها وافقت على إلغاء العقد، كما أن المدعى عليها لم تحضر ما يثبت تملكها للعقارات. وباطلاب ممثلة المدعى عليها، طلبت أجلاً للرد. ثم دارت الردود بين الطرفين على نحو لم يخرج في مضمونه مما سبق إيراده. وبجلسة ٢٠/٧/١٤٤١هـ قررت ممثلة المدعى عليها اكتفاءها. وبجلسة هذا اليوم، ولصلاحية الدعوى للفصل فيها رفعت الدائرة جلستها للمداولة ثم أصدرت هذا الحكم مبنياً على التالي.

الأسباب

لما كان وكيل المدعية يهدف من إقامة دعوه الماثلة إلى الحكم بإلغاء قرار المدعى عليها الممثل في مطالبتها بدفع أجراً العقد المبرم بينهما والذي تم فسخه في ١٢/٤/١٤٤٠هـ لعدم ملكية المدعى عليها للموقع؛ فإن المحاكم الإدارية مختصة ولائياً بنظر الدعوى وفقاً للمادة (١٢/د) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ ١٤٢٨/٩/١٩هـ، كما تختص المحكمة مكانياً بنظرها وفقاً للمادة (٢) من نظام المراقبات أمام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣) وتاريخ ١٤٢٥/١/٢٢هـ. وعن قبول الدعوى شكلاً، حيث إن الثابت أن تاريخ نشوء الحق كان في ١٤٣٩/٦/١٠هـ، وتقديم وكيل المدعية بالدعوى في ١٩/١٠/١٤٤٠هـ؛ لذا فإن الدعوى مقبولة شكلاً وفقاً للمادة (٦/٨) من نظام المراقبات أمام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣) في ١٤٢٥/١/٢٢هـ. وأما عن موضوع الدعوى، ولما كان وكيل المدعية يهدف من إقامة دعوه الماثلة إلى الحكم بإلغاء قرار المدعى عليها الممثل في مطالبتها بدفع أجراً العقد المبرم بينهما والذي تم فسخه في ١٢/٤/١٤٤٠هـ لعدم ملكية المدعى عليها للموقع، فإنه لما كان المقصود الأسمى من إبرام العقد هي المعاملة التي يتلزم بها الطرفان بربط الإيجاب والقبول، ولما كان الأصل في صحة العقد استتمام مشروعيته أصلاً وووصفاً، بحيث يكون مستجماً لأركانه وأوصافه، ما يقضي مثل أطراف العقد لكل ما تضمنه بنوده وتحققت فيه



شروطه، إعمالاً لقول الحق سبحانه: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا وَفُوا بِالْعُهُودِ﴾، ولقول المصطفى ﷺ: "المسلمون على شروطهم"، قوله ﷺ: "لا ضرر ولا ضرار"، وبالتأمل فيما انتهى إليه القضاء الإداري من اعتبار العقد الإداري: اتفاق تبرمه إحدى الجهات الإدارية مع أحد الأفراد تحدد فيه حقوق والتزامات كل من الطرفين وفقاً لأحكام النظام، ولا كان الثابت انعقاد عقد التأجير رقم (٢٦٢٨/١) وتاريخ ٢٥/١٢/١٤٣٥هـ، بين أمانة محافظة جدة (كطرف أول) وبين الشركة المدعية (كطرف ثانٍ) حيث استأجرت الطرف الثاني سوبر ماركت ومخبز بحي العزيزية لتشغيله لمدة سبع سنوات تبدأ من تاريخ تسلم المدعية للعقار خلال شهر من توقيع العقد، لقاء إيجار سنوي قدره (١,٨١٥,٠٠٠) مليون وثمانمائة وخمسة عشر ألف ريال، يتم سداد السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية فيتم سدادها في بداية كل سنة وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة، وما كان الثابت أن المدعية تقدمت بخطاب إلى المدعي عليها برقم (٧١٣) وتاريخ ١٤٣٩/٥/١٨هـ، بإفادتهم بعدم إمكانيتها بالاستمرار بالعقد بالقيمة الإيجارية القائمة، وطلبتها تخفيض القيمة إلى (٥٠٪) من قيمتها الحالية أو إلغاء العقد، مع إمكانية استمرارها بالموقع حتى إعادة طرحة واستلامه من جهة أخرى، وأن المدعية استلمت خطاب من الأمانة برقم (٢٩٠٠٨٩٣٢٩) وتاريخ ١٤٣٩/٦/١٠هـ المتضمن موافقة الأمانة بإلغاء العقد مع الاستمرار بالموقع لحين إتمام الإجراءات النظامية وطرح الموقع بمزايدة عامة، وأن المدعية قد أفهمت بأن موضوع إعادة الطرح لن يستغرق أكثر

من شهرين وبعد أقصى ثلاثة شهور، وأنه حتى الآن لم يتم طرحه، ولما كان الثابت أن الخطاب الصادر بالموافقة على إلغاء العقد صدر معلقاً على شرط الاستمرار بالموقع حتى إعادة طرح الموقع واستلامه من مستثمر جديد، وأنه حتى الآن لم تتم إجراءات إعادة الطرح، كما أن الثابت أن لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم (٢/ب/٢٨٢١٣) وتاريخ ٢٤/٩/١٤٢٢هـ نصت في المادة الثالثة والعشرين على: "يكون للوزير صلاحية الترسية والتعاقد والإلغاء الخاصة بتأجير العقارات، وله تفويض من يراه بهذه الصلاحية"، ولما كان الثابت أن العقد المبرم بين الطرفين قد نص في المادة الرابعة عشرة على أنه: "يجوز للأمانة بعد موافقة وزير الشؤون البلدية والقروية إلغاء العقد، قبل انتهاء مدة التأجير أو الاستثمار"، ولما كان الثابت أن الخطاب الصادر بالموافقة على إلغاء العقد قد صدر من مدير عام التنمية الاقتصادية والاستثمار، ولم يصدر من الوزير، بل لم يصدر ممن قام بالتعاقد مع المدعية وهو أمين محافظة جدة، ولما كان الأصل بقاء العقد واستمراريته، وأن الإلغاء لم يصدر من مختص به، وأن الأجرة مقابل المتفعة؛ فإن الدائرة تنتهي إلى رفض الدعوى. ولا ينال من ذلك ما أثاره وكيل المدعية من أنه اتضح وجود منازعة على ملكية الأرض مع المدعى عليها، حيث لم يقدم وكيل المدعية ما يسند ادعاوه بل كان كلامه مرسلًا خاليًا من أي أساس.

لذلك حكمت الدائرة: برفض الدعوى الإدارية المقيدة برقم (١٦٨٤١) لعام ١٤٤٠هـ المرفوعة من (...) ضد أمانة محافظة جدة.

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



مَحْكَمَةُ الْإِسْتِئْنَافُ

حُكِّمَتْ الْمَحْكَمَةُ بِتَأْيِيدِ الْحُكْمِ فِيمَا انتَهَى إِلَيْهِ مِنْ قَضَاءٍ.

