

رقم القضية في المحكمة الإدارية ٨١٢٦ لعام ١٤٣٩هـ  
رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية ٨٧٧٠ لعام ١٤٤١هـ  
تاريخ الجلسة ١٤٤٢/١/٢٨هـ

## المَوْضُوعَات

عقد - بوت - مسؤولية عقدية - فسخ العقد - اعتبار المصلحة العامة - تكييف العقد - عقد مركب - أثر فسخ العقد المركب - قيمة الأعمال المنفذة - الأصل في المعاملات والعقود المعاوضة - صعوبة تقدير الأعمال - محضر حصر الأعمال - حجية المستند الرسمي - مستحقات العقد - مناهضة استحقاق الأجرة - عدم استيفاء المنفعة - إثراء بلا سبب - استرداد الأجرة - تعويض - انتفاء ركن الضرر - انتفاء البينة - تعريف عقد المقاولة - أنواع عقد المقاولة - سقوط التقادم بإقرار المدعى عليه بالحق.

مطالبة المدعي إلزام المدعى عليها بتعويضه عن أجرة السنة الأولى المدفوعة من العقد، وعن قيمة الأعمال المنفذة، وعن كافة الأضرار الأخرى؛ جراء فسخها العقد للمصلحة العامة - الثابت أن العقد محل الدعوى مركب من عقود عدة؛ إذ هو من مشتقات عقود البوت التي هي عبارة عن عقد يتكفل فيه المتعاقد بإقامة المشروع وتشغيله وصيانته لمدة محدودة، مقابل أجرة يدفعها لجهة الإدارة، على أن يسترد خلال المدة مصاريفه التشغيلية وأرباحه المتوقعة، ثم يعيد تسليمه لجهة الإدارة دون عوض - قيام المدعى عليها بفسخ العقد في مرحلته الأولى بعد إتمام جزء من البناء

على محل العقد وقبل الشروع في بقية تركيبته التعاقدية؛ وبالتالي فإنه يفسخ في بقية العقود لزوماً - استحقاق المدعي التعويض عن الأعمال المنفذة فقهاً وعقداً؛ لأن الأصل في العقود المعاوضة - صعوبة تقييم الأعمال المنفذة في الموقع لاندثار آثارها؛ مما يُعتمد في ذلك على محضر الحصر المحرر من قبل مندوبي الطرفين، إذ الأصل في الأوراق الرسمية الصحة - استحقاق المدعي إعادة أجرة السنة الأولى المدفوعة للمدعى عليها؛ لعدم استيفائه المنفعة، واستحصالها منه إثراء بلا سبب - عدم استحقاق المدعي التعويض عن باقي الأضرار؛ لعدم تقديمه ما يبين ماهيتها والبيئة التي تثبتها - أثر ذلك: إلزام المدعى عليها بدفع المبلغ المستحق للمدعي، ورفض ما عدا ذلك.

## مُسْتَدُ الْحُكْمُ

- القاعدة الفقهية: (الأصل في العقود الإباحة).
- القاعدة الفقهية: (البيئة على المدعي).
- قرار مجمع الفقه الإسلامي رقم (١٢٩) في الدورة رقم (١٤)، بشأن عقد المقايضة والتعمير.

## الوقائع

تتلخص وقائع هذه الدعوى بالقدر اللازم لإصدار الحكم فيها بأن وكيل المدعي تقدم بصحيفة دعوى إلى هذه المحكمة، ذكر فيها: أن موكله أبرم عقد استثمار مع

المدعى عليها بتاريخ ١٤٣٠/٣/٤هـ، وذلك بأن يستثمر المدعى المسلخ والحظائر الواقعة (بالكعكية) والمملوكة للمدعية لمدة عشر سنوات، بأجرة سنوية قدرها (٨٣٧,٥٠٠) ثمانمئة وسبعة وثلاثون ألفاً وخمسمئة ريال، وأن يطور الموقع ومرافقه وفقاً للمخططات المعتمدة من قبل المدعى عليها، على أن تؤول ملكية المنشآت الثابتة التي أنشئها المدعى للمدعى عليها بعد انتهاء مدة الإيجار الأصلية. وبين أن المدعى عليها أوقفت العمل في المشروع بتاريخ ١٤٣٠/١١/٢٩هـ وفسخت العقد لاحقاً. ثم ختمها بطلب إلزام المدعى عليها بتعويض موكله مبلغاً وقدره (٨٣٧,٥٠٠) ثمانمئة وسبعة وثلاثون ألفاً وخمسمئة ريال عن قيمة إيجار السنة الأولى من العقد، ومبلغاً قدره (٣,٩٣٢,٨٠١,٠١) ثلاثة ملايين وتسعمئة واثنان وثلاثون ألفاً وثمانمئة وريال وهلة واحدة عن قيمة الأعمال التي نفذاها قبل إيقاف العمل في المشروع، وتعويضه عن سائر ما لحقه من ضرر فسخ العقد. وبإحالة القضية إلى الدائرة، باشرت نظرها فوقت لها جلسة بتاريخ ١٤٤٠/١/٢١هـ حيث سألت الدائرة المدعى عن دعواه فأجاب بأنها وفق ما جاء في لائحته. وبطلب الجواب من ممثل المدعى عليها، طلب الأجل لذلك. وفي جلسة ١٤٤٠/٢/٢٠هـ قدم ممثل المدعى عليها مذكرة دفع فيها: بأن المدعية أحالت المدعى للجنة المختصة بنظر طلبات التعويض المقدمة من المقاولين والمتعهدين، المنصوص عليها في المادة (٧٨) من نظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥٨) وتاريخ ١٤٢٧/٩/٤هـ، طالباً عدم قبول الدعوى. وبطلب الجواب من وكيل المدعى، طلب لذلك الأجل. وفي

جلسة ٢٥/٣/١٤٤٠هـ قدم وكيل المدعي مذكرة بين فيها أن المدعي تقدم إلى لجنة تعويض المقاولين والمتعهدين، وأنها أصدرت قرارها رقم (١١٥٢) لعام ١٤٣٩هـ بعدم اختصاصها بالنظر في دعوى موكله، وذلك بناء على المادة (١٥٢) من اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية؛ لأن مرجعية العقد هي لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم (٢/ب/٣٨٣١٣) وتاريخ ٢٤/٩/١٤٢٣هـ، ولأن المدعى عليها اشترطت على نفسها في شروط تقديم العرض (١-أ-١) التقيد بلائحة التصرف بالعقارات البلدية، واشترطت في المادة (٣) في الجزء الثالث من العقد أن يكون لديوان المطالب حق الفصل في أي نزاع أو خلاف ينشأ بين الطرفين. وبطلب الجواب من ممثل المدعى عليها، طلب الأجل لذلك. ثم عقدت الدائرة لنظر الدعوى عدداً من الجلسات اعتذر فيها ممثل المدعى عليها عن تقديم جوابه في الدعوى لعدم وروده من الجهة المختصة. وفي جلسة ١٤/١٠/١٤٤٠هـ قدم ممثل المدعى عليها مذكرة بين فيها أن لأمانة العاصمة المقدسة إنها العقد بناء على الفقرة (٣) من المادة (١٢) من شروط العقد والتي تنص على: "ينتهي مفعول هذا العقد في أي من الحالات التالية: طلب الأمانة خطياً من المستثمر وأثناء سريان مدة العقد تسليم العقار لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة، وعلى الأمانة في هذه الحالة تعويض المستثمر وضمان حقوقه حسب الأنظمة المالية المتبعة"، كما بين أن فسخ العقد بناءً على محضر لجنة الاستثمار والمبين فيه جميع مبررات فسخ العقد، والمعتمد من قبل وزير الشؤون البلدية والقروية، وأن المدعى عليها أقرت بتعويض

المدعي مبلغاً قدره (٣,٩٣٢,٨٠١,٠١) ثلاثة ملايين وتسعمئة واثنان وثلاثون ألفاً وثمانمئة وريال وهللة واحدة عن الأعمال المنجزة من المشروع بحسب نص المادة سائلة الذكر، وأنه يجب على المدعي مراجعة لجنة النظر في طلبات التعويض، إذ هي المختصة بنص المادة (٧٨) من نظام المنافسات والمشتريات الحكومية والتي تنص على أن: "ب- تتولى هذه اللجنة النظر في طلبات التعويض المقدمة من المقاولين..."، وعن مطالبة المدعي تعويضه عن قيمة أجرة السنة الأولى فحيث انتفع المدعي مدة زمنية من العقار فتكون أجرة العقار واجبة في ذمته، ثم ختمها بطلب رفض الدعوى. وفي جلسة ١٤٤٠/١١/٥ هـ قدم وكيل المدعي مذكرة بين فيها أن الفقرة (٢) من المادة (١٢) من شروط العقد سائلة الذكر نصت على وجوب أن تعوض الأمانة المقاول في حال الفسخ، لا وجوب أن يتقدم المقاول للجنة المنصوص عليها في نظام المنافسات والمشتريات الحكومية لتعويضه، وأن النظام الحاكم على العقد محل الدعوى هو لائحة التصرف بالعقارات البلدية، لا نظام المنافسات والمشتريات الحكومية، فوجب على الأمانة تعويض موكله دون اشتراط رفع مطالبة بالتعويض لدى غيرها، كما بين أن موكله لم ينتفع من العقار إذ العقد عقد استثمار لمشروع مسلخ وحظائر للمواشي، وبناءً على العقد فإن على موكله إنشاءها لينتفع بها، وقد أوقف العمل أثناء عمليات التكسير للحجر، فلم ينتفع بالعقار، وأن الفقهاء قرروا أنه في حال منع مالك العين المستأجر من استيفاء المنفعة إذا كان بعد الانتفاع ببعضها فلا أجرة فيه كما في مطالب أولى النهى، وكشاف القناع، وشرح المنتهى، ثم ختمها بطلب إلزام المدعي

عليها بتعويض موكله مبلغاً قدره (٨٣٧,٥٠٠) ثمانمئة وسبعة وثلاثون ألفاً وخمسمئة ريال عن قيمة إجار السنة الأولى من العقد، ومبلغاً قدره (٣,٩٣٢,٨٠١,٠١) ثلاثة ملايين وتسعمئة واثنان وثلاثون ألفاً وثمانمئة وريال وهللة واحدة عن قيمة الأعمال المنفذة، ودفع أتعاب المحاماة. وبطلب الجواب من ممثل المدعى عليها، طلب الأجل لذلك. وفي جلسة ١٢/١١/١٤٤٠هـ اعتذر ممثل المدعى عليها عن تقديم الجواب، فطلبت منه الدائرة تقديم صورة من قرار فسخ العقد والإجراءات السابقة له، وصورة من المحضر رقم (٢) وتاريخ ١٤٣٢/٣/٥هـ المتضمن الأضرار التي لحقت بالمدعي، كما طلبت من المدعي تقديم كافة الإثباتات والمستندات التي تثبت الضرر الذي لحقه، فاستعد بذلك. وفي جلسة ١٩/١١/١٤٤٠هـ قدم ممثل المدعى عليها نسخة من محضر إيقاف العمل، ونسخة من المحضر رقم (٢) وتاريخ ١٤٣٢/٣/٥هـ، وباطلاع الدائرة عليه جاء فيه: قام المستثمر بتقديم تقريرين (مساحي-جيولوجي) من شركة (...) ومكتب (...) الاستشاري. فطلبت الدائرة من وكيل المدعي نسخة من المستندات المذكورة في المحضر رقم (٢) وتاريخ ١٤٣٢/٣/٥هـ، فقدم بجلسة تالية مذكرة بين فيها أن المستندات المذكورة في المحضر رقم (٢) وتاريخ ١٤٣٢/٣/٥هـ بحوزة المدعى عليها. ثم بجلسة تالية طلبت الدائرة من المدعي وكالة تقديم إثبات عن الأضرار التي يدعيها، فطلب لذلك الأجل، ولم يقدم ما يثبت ذلك بجلسات تالية. وفي جلسة اليوم حصر المدعي وكالة دعواه في طلب إلزام المدعى عليها إعادة أجرة السنة الأولى، وإلزامها تعويضه وفقاً للمحضر الموقع من قبل أمين العاصمة

المقدسة، وتعويضه عن كافة الأضرار التي لم يثبتها المحضر. فيما طلب ممثل المدعى عليها الحكم برفض الدعوى. ثم قرر الأطراف الاكتفاء، فقررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة، ثم أصدرت هذا الحكم مبنياً على التالي.

## الأسباب

حيث إن وكيل المدعي يطلب القضاء بإلزام المدعى عليها تعويض موكله مبلغاً قدره (٨٣٧,٥٠٠) ثمانمئة وسبعة وثلاثون ألفاً وخمسمئة ريال عن أجرة السنة الأولى المدفوعة من العقد، ومبلغاً قدره (٣,٩٣٢,٨٠١,٠١) ثلاثة ملايين وتسعمئة واثنان وثلاثون ألفاً وثمانمئة وريال وهلة واحدة عن قيمة الأعمال المنفذة، وإلزام المدعى عليها تعويضه عن كافة الأضرار الأخرى، وذلك لقاء فسخها العقد المبرم بينها وبين موكله؛ وعليه فإن هذه الدعوى من قبيل الدعاوى الناشئة عن عقد أحد طرفيه جهة الإدارة، فتبسط المحاكم الإدارية ولايتها عليها وفقاً للمادة (١٣/د) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٧٨/م) بتاريخ ١٩/٩/١٤٢٨هـ، وتختص هذه المحكمة مكانياً وفقاً لأحكام المادة الثانية من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٣/م) وتاريخ ٢٢/١/١٤٣٥هـ، والمحالة لهذه الدائرة طبقاً لقواعد توزيع القضايا الصادرة بقرار رئيس مجلس القضاء الإداري رقم (٧٩) لعام ١٤٤٠هـ. وأما عن قبول الدعوى شكلاً، فيما أن نشوء الحق للمدعي كان بطلب المدعى عليها تسليم العقار وإيقاف العمل في الموقع بتاريخ ٢٩/١١/١٤٣٠هـ، وحيث



تقدم المدعي بتاريخ ٢٤/١٠/١٤٣٩هـ، وحيث إن المرسوم الملكي رقم (م/٢) وتاريخ ٢٢/١/١٤٣٥هـ الصادر باعتماد نظام المرافعات أمام ديوان المظالم نص في الفقرة (أولاً/٢) على أنه: "تسري المواعيد المنصوص عليها في هذا النظام لسماع الدعاوى على المواعيد التي لم تنقض قبل سريانه"، والثابت أن سريان النظام كان من حين نشره بتاريخ ١٠/٢/١٤٣٥هـ، وبما أن المادة الرابعة من قواعد المرافعات والإجراءات أمام ديوان المظالم رقم (١٩٠) وتاريخ ١٦/١١/١٤٠٩هـ حددت أمداً لرفع الدعوى المتعلقة بالعقود لا يتجاوز خمس سنوات مالم يكن هناك عذر تقبل به الدائرة اعتباراً من تاريخ نشوء الحق، وبما أن موعد سماع الدعوى وفقاً لما تقرر لم ينقض قبل سريان نظام المرافعات؛ وعليه فإن القاعدة الحاكمة لسماع الدعوى وقبولها ما نصت عليه المادة الثامنة من نظام المرافعات، مدة سماع دعاوى العقود بعشر سنوات من تاريخ نشوء الحق؛ وعليه فإن الدائرة تقضي بقبولها شكلاً. فضلاً على أن الثابت أن المدعى عليها مقرة بالحق محل الدعوى، إذ أنها شكلت لجنة لبحث الضرر المتعلق بالمدعي، وخلصت اللجنة إلى استحقاق المدعي للتعويض وفقاً للمبلغ الذي خلصت إليه، وصدر بذلك قرار أمين العاصمة المقدسة، ومن المتقرر فقهاً ونظماً أن إقرار المدعى عليها بالحق مسقط لمواعيد التقادم في الدعوى، كما هو نص المادة الثامنة من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٢) وتاريخ ٢٢/١/١٤٣٥هـ. وإذا استوفت الدعوى سائر أوضاعها الشكلية والإجرائية المقررة نظاماً وفقهاً فإنها تكون مقبولة شكلاً. وعن موضوع الدعوى، وحيث إن المدعي يطلب



التعويض عن فسخ العقد رقم (١٤٣٠٠٠٣٢) وتاريخ ١٤٣٠/٣/٤هـ، وحيث إن الثابت أن العقد محل الدعوى فُسخ من تلقاء المدعى عليها للمصلحة العامة وفقاً لما قررته، بناءً على ما نصت عليه الفقرة الثالثة من المادة (١٢) من شروط العقد والتي تنص على أنه: "ينتهي مفعول هذا العقد في أي من الحالات التالية: ٣- طلب الأمانة خطياً من المستثمر وأثناء سريان مدة العقد تسليم العقار لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة، وعلى الأمانة في هذه الحالة تعويض المستثمر وضمان حقوقه حسب الأنظمة المالية المتبعة"، وبما أن العقد محل الدعوى مركب من عقود عدة، إذ هو من مشتقات عقود البوت (B.O.T) وإحدى صورها المشتقة عنها، وهو في الراجح عقد جديد أصالة، واختلف في تخريجه فقهاً إلى كونه صورة من صور عقد المقاوله المقرر في مجمع الفقه الإسلامي الدولي في قراره رقم (١٢٩) في دورته الرابعة عشرة، أو أنه عقد استصناع تغليباً، إذ إن "الأصل في العقود الإباحة"، وهو عبارة عن عقد مالي يتكفل فيه المتعاقد بإقامة المشروع، والإنفاق عليه، وتشغيله وصيانته لمدة محدودة، مقابل أجره معقولة يدفعها المتعاقد لجهة الإدارة، على أن يسترد خلال المدة مصاريفه التشغيلية، وأرباحه المتوقعة، وفقاً لدراسة جدوى اقتصادية تسبق التعاقد، ثم يعيد تسليمه لجهة الإدارة دون عوض، ولا ريب أن هذا العقد يعد من قبيل العقود المحققة لمقاصد الشريعة، بل إنه جمع من مقاصد الشريعة وحكمها ما لم يجتمع في عقد آخر من العقود الحديثة، من حيث شمول مقاصده للدولة والمجتمع والأفراد والتجارة، إذ من أهم مزاياه توفير مرافق عامة للدولة دون إثقال ميزانيتها وماليتها

بمصاريف ذلك. وبما أن من المقرر أن هذا العقد قد حوى عدداً من العقود كعقد  
المقاولة والإجارة وغيرها وفقاً لصيغته المركبة، إلا أن البين أن المدعى عليها فسخ  
العقد في مرحلته الأولى، وقبل الشروع في بقية التركيبة التعاقدية، فلا يمكن القول  
بتخريج أحكامه من حيث الجملة، بل الصحيح أنه يفسخ في بقية العقود لزوماً،  
ويكيف العقد على ما انتهى إليه المتعاقدان، خاصة وأن الفسخ للمصلحة العامة وليس  
جراء إخلال تعاقدي، أو بقوة النظام، أو لظرف طارئ، وبما أن الثابت أن العقد فسخ  
بعد إتمام جزء من البناء على محل العقد، بعد أن سدد أجرة العام الأول من التعاقد،  
ثم منعه المدعى عليها من إكمال التعاقد والبناء جراء الفسخ، فإن العقد حينئذ يكون  
من قبيل عقود المقاولة المعروفة، وهو: عقد يتعهد أحد طرفيه بمقتضاه بأن يصنع  
شيئاً، أو يؤدي عملاً مقابل بدل يتعهد به الطرف الآخر. كما هو تعريف مجمع الفقه  
الإسلامي، وهو عقد جائز، سواء قدم المفاوض العمل والمادة وهو المسمى عند الفقهاء  
بالاستصناع، أو قدم المفاوض العمل وهو المسمى عند الفقهاء بالإجارة على العمل،  
والثابت أن المدعي قدم المادة والعمل فيكون تخريج ما قام به أنه من قبيل عقود  
الاستصناع. وبما أن الثابت أن المدعي يطلب تعويضه عن أعمال الهدم والإنشاء في  
الموقع محل الدعوى، وذلك وفق ما هو ثابت بالمحاضر المعدة من قبل المدعى عليها،  
وحيث إن الأصل في الأعمال والعقود هو المعاوضة لا التبرع، وحيث أوجبت الفقرة (٣)  
من المادة (١٢) من نص العقد سאלفة الذكر تعويض المدعي وضمان حقوقه في حال  
الفسخ للمصلحة العامة، وكذا أوجب شرعنا الحنيف ذلك إذ منع بطر الحق وأوجب

إقامة العدل وإنصاف الناس وحفظ الحقوق وردّها، فوجب تعويض المدعي تعويضاً عادلاً عن الأعمال التي قام بها قبل فسخ العقد، وحيث اندثرت آثار الأعمال التي قام بها المدعي في الموقع، فصعب تقييمها على أرض الواقع، وحيث إن الأصل في الأوراق الرسمية الصحة والسلامة، وحيث إن محضر الوقوف على طبيعة الموقع المؤرخ في ١١/١٠/١٤٤٣هـ والمحرر من قبل مندوبي المدعى عليها ومندوب المدعي حصر الأعمال المنجزة في إزالة مبنى سكن العمال، وأعمال القطع الصخري ونقل المخلفات من الموقع، وحيث بُني المحضر رقم (٢) المؤرخ في ٥/٣/١٤٣٢هـ على متوسط تقدير أعمال المدعي في التقريرين المساحين الميعدين من قبل شركة (...) ومكتب (...) الاستشاري، ومتوسط أسعار ستة من عقود المقاولّة المبرمة مع المدعى عليها، وذلك لتقدير أعمال المدعي وقيمة تلك الأعمال، فلم تجد الدائرة بُدّاً من الاتكاء والاستناد عليه، وذلك لاعتماده على متوسط تقدير الأعمال ومتوسط أسعار عقود المدعى عليها، فقام على الاحتياط بتقدير الأعمال، وعلى العدالة في تقدير الأسعار، وحيث انتهى إلى تقدير الأعمال بكمية الحفر العادي (٨٥، ٨٢٥، ١٥م٣)، وكمية الحفر الصخري بالمعدات (٠٢، ٩٦٧، ١٨م٣)، وكمية الحفر بالمواد الكيميائية (٠٨، ٣٧٦، ٣م٣)، وكمية هدم ونقل أنقاض المباني (٤٦، ٣٤٤، ٢م٣)، وإلى تقدير الأسعار للحفر العادي بـ (٣٢، ١٤) ريال للمتر المكعب، وللحفر الصخري بالمعدات بـ (٤٠، ٤٦) ريال للمتر المكعب، وللحفر بالمواد الكيميائية بـ (٢٧٥) ريالاً للمتر المكعب، وللهدم ونقل أنقاض المباني بـ (١٨) ريالاً للمتر المربع، وبإجمالي تكليف الأعمال

المنفذة (٠١، ٨٠١، ٩٣٢، ٣) ثلاثة ملايين وتسعمئة واثنان وثلاثون ألفاً وثمانمئة وريال واحد وهللة واحدة فقط، وقد أُعد هذا المحضر من قبل لجنة مشكلة من مدير عام تنمية الاستثمارات البلدية بالأمانة، ومن المهندس المشرف على الموقع، ومن مندوب المكتب الاستشاري بالإدارة العامة للدراسات والإشراف، ومن مندوب الإدارة العامة للدراسات، ثم اعتمد من قبل أمين العاصمة المقدسة، ولم يقدم طرفا الدعوى ما يطلعن في المحضر، فإن الدائرة تطمئن إلى سلامته وصحته، باعتباره دليلاً صحيحاً للإثبات وقد ارتضاه طرفا الدعوى؛ وعليه فإن الدائرة تنتهي إلى الحكم بتعويض المدعي بهذا المبلغ عن كافة الأعمال التي قام بها في الموقع محل الدعوى، وبه تقضي. وأما عن طلب المدعي إعادة أجرة السنة الأولى المدفوعة للمدعى عليها والبالغة (٨٣٧، ٥٠٠) ريال، وبناء على ما انتهت له الدائرة من تكييف للعقد محل الدعوى بأنه في حقيقته عقد مقاوله، وأنه فسخ في بقية العقود الأخرى الناتجة عنه كعقد الإجارة، باعتباره عقداً مركباً، إذ إن المدعى عليها قد فرقت الصفقة على المدعي؛ وعليه فإن من لازم ذلك أنه لا أحقية للمدعى عليها في أجرة السنة الأولى؛ لعدم استيفاء المنفعة من قبل المدعي؛ حيث إن من المقرر فقهاً أن منعه من استيفاء المنفعة من موجبات سقوط الأجرة، إذ إن منفعة المدعي باستثمار المشروع بتأجيريه، وتشغيله، وأن يدر عليه ربح، ويستوفي من هذا الربح مصاريف التشغيل، ومصاريف البناء والأجرة، وهو ما منعه منه المدعى عليها بفسخ العقد في طوره الأول (المقاوله)، فضلاً على أن أعمال الهدم والتسوية وترحيل المخلفات وإنشاء المنشآت هو منفعة

للمدعى عليها محضة دون المدعي، علاوة على أن مما قرره الفقهاء في عقد الإجارة أنه: (وإن حوله المالك قبل تقضي المدة أو منعه بعضها... لم يكن له... أجرة) -كشفاف القناع (٢٥/٤)- وعليه فإن استحصال هذا المبلغ من المدعي يكون دون موجب، ويكون داخلاً في قاعدة (الإثراء بلا سبب)؛ ما تنتهي معه الدائرة لكل ذلك إلى الحكم بإلزام المدعى عليها إعادة مبلغ الأجرة للسنة الأولى الذي اقتضته من المدعي، وبه تقضي. وعن طلب المدعي تعويضه عن سائر ما لحقه من ضرر جراء فسخ العقد؛ وحيث لم يبين ماهية الضرر الذي يدعيه، ولم يأت ببينه تثبت ضرراً لحقه غير ما ورد آنفاً، وبما أن البينة عليه؛ فإن الدائرة تنتهي إلى الحكم برفض ذلك لعدم ثبوته. ولا ينال من ذلك ما ذكره ممثل المدعى عليها من كون فسخ العقد كان بطلب من المدعي؛ حيث كان طلبه الفسخ بعد إيقاف العمل في المشروع واستلام الموقع محل العقد، ونقل موقع المشروع خارج النطاق العمراني للمصلحة العامة اتقاءً لانتقال الأمراض من الماشية للسكان، فسبب الفسخ يعود لنقل موقع المشروع الذي كان برغبة المدعى عليها لا المدعي، فطلب الفسخ من قبل المدعي هو إجراء بعد قيام الفسخ حقيقة من قبل المدعى عليها. والحاصل أن العقد محل الدعوى يكيف على أنه من قبيل عقود (المقاوله) في الجزء الذي تم الفسخ فيه، وأن الفسخ للمصلحة العامة موجب للتعويض ولأرب فقهاً وعقداً، وقد انتهت الدائرة إلى استحقاق المدعي للتعويض فيما أثبتته المدعى عليها في محضرها، وعدم استحقاقها لأجرة السنة الأولى لكون عقد الإجارة (التشغيل) قد فسخ لزوماً؛ ما يلزم معه أن تعيد ما تقاضته

من المدعي على سبيل الأجرة.

لذلك حكمت الدائرة: أولاً: إلزام أمانة العاصمة المقدسة بأن تعيد لـ (...) مبلغاً قدره (٨٣٧,٥٠٠) ثمانمئة وسبعة وثلاثون ألفاً وخمسمئة ريال. ثانياً: إلزام أمانة العاصمة المقدسة تعويض (...) مبلغاً قدره (٣,٩٣٢,٨٠١,١) ثلاثة ملايين وتسعمئة واثنان وثلاثون ألفاً وثمانمئة وريال واحد وهللة واحدة فقط. ثالثاً: رفض ما عدا ذلك.

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

## مَحْكَمَةُ الاسْتِثْنَاءِ

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء.

تأسس سنة ١٢٧٤ هـ



المملكة العربية السعودية