

رقم القضية في المحكمة الإدارية ٥٤٨ لعام ١٤٤٢ هـ

رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية ١٣٤٨ لعام ١٤٤٢ هـ

تاريخ الجلسة ١٤٤٢/١٠/١٤

الموضوعات

- عقد - إجارة - انتهاء العقد - أثر انتهاء عقد الإجارة - إخلاء العين المؤجرة -

الغرض من تأجير العقارات البلدية - طلب عارض - صور الطلبات العارضة - مخالفة

الطلب العارض للأصلي - تعريف الطلب الأصلي - تعريف الالتزام الاختياري -

- انتهاء الطلب العاجل بالفصل في الدعوى - سقوط الفرع بسقوط الأصل -

التابع تابع.

مطالبة المدعي بإيقاف استيلاء المدعى عليها على ما أنشأه على العقار المستأجر منها،

وبصفة عارضة إلغاء قرارها المتضمن مطالبته بدفع الفروق الإيجارية - الثابت

تعاقد المدعي عليها مع المدعى على تأجيره أرضاً لإقامة مركز تجاري، وقد انتهت

العلاقة التعاقدية بينهما إلا أن المدعي لم يزل شاغلاً للعقار ومتصرفًا فيه -

رفع يد المستأجر عن العين المستأجرة وتخليتها أثراً من آثار انقضاء التزام عقد

إجارة العين - وجوب رفع المدعي يده عن العقار محل الدعوى وتخليته بما تضمن:

لانقضاء عقد الإجارة - مباشرة المدعى عليها إجراءات الإخلاء والإغلاق لما هو

كائن في العقار موافقة لأحكام الشرع ومقتضى العقد - مخالفة طلب المدعى العارض

طلبه الأصلي في الدعوى مخالفة ظاهرة؛ مما يتعمّن معها رفضه - أثر ذلك: رفض

الدعوى.

مُسْتَنْدُ الْحُكْمِ

- المواد (١، ٢، ٤) من نظام التصرف في العقارات البلدية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٤) وتاريخ ١٣٩٢/١١/١٥هـ.
- المادة (٨٢) من نظام المراقبات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (١١) وتاريخ ١٤٢٥/١/٢٢هـ.
- المواد (٢١، ٢٦، ٢٧، ٢٨، ٢٩، ٣٠) من لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم (٢/ب/٣٨٢١٢) وتاريخ ١٤٢٢/٩/٢٤هـ.
- المادة (٤، ٢، ١) من اللائحة التنفيذية لنظام المراقبات الشرعية الصادرة بقرار وزير العدل رقم (٣٩٩٣٢) وتاريخ ١٤٣٥/٥/١٩هـ.

الواقع

تحصل وقائع هذه الدعوى بالقدر اللازم لإصدار هذا الحكم في أنّ المدعي تقدم بصحيفة دعوى أمام هذه المحكمة، حاصلها: أنه يطلب إيقاف استيلاء المدعى عليها على ما أنشأه على العقار المستأجر منها. فأجاب ممثل المدعى عليها بمذكرة -مدخلة عبر خدمة تبادل المذكرات بمنصة معين- حاصلها: أنّ المدعي قد أبرم مع المدعى عليها العقد رقم (٢٥٧) وتاريخ ١٤١٠/١٠/١٨هـ المتضمن تأجيره أرضاً في المخطط رقم (١٨٢/١) الواقع في مدينة الدمام لإقامة مركز تجاري مدة عشرين سنة،



تنتهي بتاريخ ١٧/١٠/١٤٣٠هـ، ثم مدد العقد مدة خمس سنين، تبدأ اعتباراً من تاريخ ١٨/١٠/١٤٢٠هـ وتنتهي بتاريخ ١٧/١٠/١٤٣٥هـ وفقاً لحضور لجنة الاستثمار رقم (٤١٩٩٩/١٤٣٤) وتاريخ ٥/١١/١٤٣٤هـ، ثم مدد العقد مدة عشر سنين، تبدأ اعتباراً من تاريخ ١٨/١٠/١٤٣٥هـ وتنتهي بتاريخ ١٧/١٠/١٤٤٥هـ، على أن تعدل القيمة الإيجارية من خمسة وثلاثين ريالاً للمتر الواحد إلى مئة واثني عشر ريالاً للمتر الواحد وفقاً لحضور الاستثمار رقم (١٤٣٧/١٧٠٥٨) وتاريخ ٤/٢٨/١٤٣٧هـ، وباعتراض المدعي على تعديل القيمة الإيجارية ورفضه توقيع العقد، أقام الداعي الإدارية رقم (٩٢١٥) لعام ١٤٣٨هـ لدى المحكمة الإدارية بالدمام، فقضت المحكمة برفض دعواه، ثم جرى تأييد الحكم من محكمة الاستئناف الإدارية الموقرة بالمنطقة الشرقية. وأضاف: بأنّ ما قام المدعي بدفعه خلال الفترة التالية لانتهاء عقده وحتى تاريخه إنما هو مقابل لاستغلاله العقار المنتهي عقد تأجيره، والذي قد رفض تسليمه إلى المدعي عليها، كما أنّ ما قام المدعي بدفعه خلال الفترة التالية لانتهاء عقده وحتى تاريخه لا يعد قبولاً بتمديد العقد. وأضاف: بأنّ ما قام المدعي بإنشائه حين سريان العقد فإنه يحق للمدعي عليها بعد انتهاء العلاقة التعاقدية بينهما، التصرف فيما أنشأ من مبانٍ ثابتة، دون أيّ تعويض عنها؛ وعليه أن يسلمها إلى المدعي عليها بحال جيدة، وصالحة للاستعمال وفقاً لما نصت عليه المادة الثانية عشرة من العقد. وختم بطلب رفض الدعوى. ثم دافع وكيل المدعي بمذكرة -مدخلة عبر خدمة تبادل المذكرات بمنصة معين- حاصلها: أنّ مشرف المنطقة الصناعية ببلدية غرب الدمام

قد أشعر المستأجرين في العقار بتاريخ ١٨/٦/١٤٤٢هـ بما حاصله: إخلاء وإغلاق المحلات خلال أسبوع من تاريخه لانتهاء العقد المبرم مع موكله. وأضاف: بأنّ عقد إجارة العقار ممدد حتى تاريخ ١٨/١٠/١٤٤٥هـ، كما أنّ العقد لا يتم إنهاؤه إلا بمحضري الاستلام والتسليم، وهذا غير متحقق حتى تاريخه. وأضاف: بأن المدعى عليها تتسع في استعمال الحق لإجبار موكله بالقبول بالسعر المخالف للنظام وفقاً لما نص عليه العقد، ولائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم (٢/ب/٢٨٢١٣) وتاريخ ٢٢/٩/١٤٢٣هـ، وهي الحاكمة بين طرفي الدعوى. ثم بتاريخ ٢١/٦/١٤٤٢هـ قدم وكيل المدعى طلبه العاجل ذا الرقم (١٤) وتاريخ ٢١/٦/١٤٤٢هـ المتضمن إشعار المدعى عليها بعدم التعرض للمنشآت القائمة، والمستأجرين المقيمين بالعقار المستأجر منها حتى الفصل في الدعوى. ثم بتاريخ ٢٦/٦/١٤٤٢هـ طلب وكيل المدعى - بمذكرة مودعة عبر خدمة تبادل المذكرات بمنصة معين - إلغاء قرار المدعى عليها المتضمن مطالبة موكله بدفع الفروق الإيجارية للفترة من ١٨/١٠/١٤٣٥هـ وحتى ١٧/١٠/١٤٤١هـ، والمقدرة بمبلغ (١,١٣١,٠٠٠) مليون ومئة وواحد وثلاثين ألف ريال، وبين أنّ المدعى عليها متصرفة في تقدير القيمة الإيجارية بالرغم من عدم وجود اتفاق بين طرفي الدعوى، وعقب بأنّ طلبه هذا هو طلب موكله الأصلي. ولصلاحية الفصل في الدعوى بما تضمنت من طلب عاجل وعارض، فقد قررت الدائرة رفع الجلسة، وأصدرت حكمها المنهي للدعوى بطلبها العاجل والعارض بناء على ما يلي.



الأسباب

فحيث إن المدعي يطلب -على وجه الأصلية، ووفق ما تضمنته صحيفة دعوهـ إيقاف استيلاء المدعي عليها على ما أنشأه على العقار المستأجر منها، وحيث إن المدعي يطلب بصفة الاستعجال إشعار المدعي عليها بعدم التعرض للمنشآت القائمة، والمستأجرين المقيمين بالعقار المستأجر منها حتى الفصل في الدعوى، وحيث نشأ الحق المدعي به بين طرفي الدعوى إثر علاقة تعاقدية تمثل في عقد الإيجار المبرم بينهما ذي الرقم (٢٥٧) وتاريخ ١٤١٠/١٨هـ المتضمن تأجير المدعي أرضاً في المخطط رقم (١٨٢/١) الواقع في مدينة الدمام ليقيم المدعي مركزاً تجارياً؛ ما تكون به الدعوى بطلها العاجل مشمولة بولاية المحاكم الإدارية بموجب المادة (١٢/د) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ ١٤٢٨/٩/١٩هـ والتي تنص على أن المحاكم الإدارية تختص بالفصل في: "ـ الدعوى المتعلقة بالعقود التي تكون جهة الإدارة طرفاً فيها"، كما أن المحكمة الإدارية بالدمام مختصة مكانياً بنظر هذه الدعوى بموجب المادة الثانية من نظام المراقبات أمام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٣/م) في ١٤٣٥/١/٢٢هـ والتي تنص على أنه: " يكون الاختصاص المكاني للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مقر المدعي عليه، أو مقر فرع الجهة المدعي عليها إن كانت الدعوى متعلقة بذلك الفرع، أو مقر عمل الموظف في الدعوى التأديبية" ، باعتبار أن الدعوى متعلقة بأمانة

المنطقة الشرقية، والواقعة في دائرة اختصاص المحكمة الإدارية بالدمام. وأمّا عن قبول الدعوى، وحيث نصت الفقرة السادسة من المادة الثامنة من نظام المرافعات أمام الديوان الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٢/٢٢) وتاريخ ١٤٣٥/١/٢٢هـ على أنه: "فيما لم يرد به نص خاص، لا تسمع الدعاوى المنصوص عليها في الفقرتين (ج، د) من المادة (الثالثة عشرة) من نظام ديوان المظالم بعد مضي عشر سنوات من تاريخ نشوء الحق المدعى به، ما لم يقر المدعى عليه بالحق أو يتقدم المدعى بعد تقبيله المحكمة المختصة"، وحيث نشأ الحق المدعى به بتاريخ ١٤٣٥/١٠/١٧هـ، وهو الأجل المنتهي فيه آخر تمديد لعقد الإجراء وفقاً لما تضمنه عقد التمديد رقم (١٥/٣٦) وتاريخ ١٤٣٦/٣/١٥هـ المتضمن أن مدة هذا العقد خمس سنوات هجرية، تبدأ بتاريخ ١٤٣٥/١٠/١٨هـ وتنتهي بتاريخ ١٤٣٥/١٠/١٧هـ. وحيث أقام المدعى دعواه أمام هذه المحكمة بتاريخ ١٤٤٢/٤/٣هـ؛ ما تكون -بتطلبهما العاجل- مقبولة شكلاً. وأمّا عن موضوع الدعوى، فحيث إن الالتزام الاختياري رابطة قانونية بين طرفين يلتزم بمقتضاهما أحدهما، إما بالقيام بعمل، أو الامتناع عن عمل، أو إعطاء شيء، وذلك لصالحة الطرف الآخر؛ فإن أحد أهم مصادر العقد، سواءً أكان عقداً مدنياً، أو تجارياً، أو إدارياً. وحيث نصت المادة الأولى من نظام التصرف في العقارات البلدية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٤/١٥) وتاريخ ١٤٩٢/١١/٦٤هـ على أنه: "الأموال العامة التابعة للبلديات غير قابلة للتصرف، ولكن يجوز في حدود ما تقر الأنظمة واللوائح الترخيص بالانتفاع بها دون مقابل أو مقابل رسم، بصورة لا



تتعارض مع الأغراض المخصصة لأجلها" ، ثم نصت المادة الثانية من ذات النظم على أنه: "يجوز للبلديات في حدود هذا النظام ولوائحة التصرف بالأموال الخاصة التابعة لها بما يلي: ١- باليبيع أو المعاوضة. ٢- بالإيجار. ٣- بالترخيص بالانتفاع بها بدون مقابل أو مقابل رسم" ، ثم نصت المادة الرابعة من ذات النظام على أنه: "يتم التصرف وفق لائحة تصدر عن رئيس مجلس الوزراء بناء على توصية وزير الداخلية ووزير المالية والاقتصاد الوطني" ، وحيث نصت المادة الثانية من لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم (٣/ب/٢٨٢١٢) وتاريخ ٢٤/٩/١٤٢٣هـ على أن العقارات البلدية: "تشمل العقارات البلدية الأراضي والمباني والشوارع والطرق والحدائق والساحات العامة وما يخصص للمرافق أو الخدمات العامة وزوائد التنظيم وزوائد المنح وزوائد التخطيط والشواطئ الساحلية وأي عقارات أخرى تؤول ملكيتها للأمانة أو للبلدية، أو أن يكون للبلدية حق الانتفاع بها نظاماً" ، ثم نصت المادة السابعة من ذات اللائحة على أنه: "يتم تأجير العقارات البلدية عن طريق المزايدة العامة" ، ثم نصت المادة الثامنة من ذات اللائحة على أنه: "يكون تأجير العقارات البلدية بغرض ممارسة أنواع النشاط الاستثماري التي تسمح بها الأنظمة والتعليمات، وتحدد الموقع والمساحات الالزامية لهذه الأنواع من النشاط وفق المعايير والأسس التخطيطية لكل مدينة على حدة وفي ضوء احتياجاتها" ، ثم نصت المادة الحادية والعشرون من ذات اللائحة على أنه: "تحدد المدة الزمنية لعقود تأجير العقارات البلدية وفقاً لما يلي: ١- خمس سنوات كحد أقصى للموافع

المخصصة للوحات الإعلانية والآلات البيع الذاتي. ٢- سبع سنوات كحد أقصى في الحالات الآتية: أ- الأراضي التي لا يتضمن عقد تأجيرها إقامة مبانٍ ثابتة عليها من قبل المستثمر. ب- المباني التي لا يتضمن عقد تأجيرها إضافة مبانٍ ثابتة عليها من قبل المستثمر. ج- الحدائق العامة المنفذة. ٣- عشر سنوات كحد أقصى في الحالتين الآتيتين: أ- المباني التي يتضمن عقد تأجيرها إضافة مبانٍ ثابتة عليها أو إجراء أعمال ترميم شاملة لها من قبل المستثمر. ب- الواقع المخصصة لأجهزة الصرف الآلي. ٤- خمس عشرة سنة كحد أقصى للأراضي التي يتضمن عقد تأجيرها إقامة مبانٍ ثابتة عليها من قبل المستثمر لمشاريع استثمارية بخلاف ما يدرج في الفقرة (٥) من هذه المادة. ٥- خمس وعشرون سنة قابلة للتمديد للأراضي التي يتضمن عقد تأجيرها إقامة مبانٍ ثابتة عليها من قبل المستثمر لمشاريع استثمارية كبيرة (مثل المصانع، والفنادق، والقرى والشاليهات والمنتجعات السياحية، والمدن الترفيهية، وحدائق الحيوان، والجمعيات التجارية، والمراكم الرياضية، وصالات الأفراح، ومحطات الوقود وما في حكمها). وتحدد المشاريع الاستثمارية الواردة في الفقرتين (٤) و (٥) أعلاه بقرار من الوزير" ، ثم نصت المادة السادسة والعشرون من ذات اللائحة على أنه: "لا يجوز تمديد أو تجديد عقود الإيجار الموقعة بموجب هذه اللائحة باستثناء ما يلي: ١- وحدات العقار المخصص للنفع العام ووحدات العقار المخصص للنشاط الخدمي تجدد عقود إيجارها بشكل مستمر لمدة مماثلة لمرة العقد الأصلية لكل فترة تجديد، وذلك بعد إعادة تقدير قيمة إيجار الوحدة عند كل تجديد من قبل



لجنة التقدير. ٢- الأرضي التي يتضمن عقد تأجيرها إقامة مبانٍ ثابتة عليها من قبل المستثمر (المنصوص عليها في الفقرة (٥) من المادة الحادية والعشرين من هذه اللائحة) تمدد عقود إيجارها بشكل مستمر لمدة عشر سنوات لكل فترة تمديد، وذلك بعد إعادة تقييم إيجارها عند كل تمديد من قبل لجنة الاستثمار وفق الأسعار السائدة في السوق."، ثم نصت المادة السابعة والعشرون من ذات اللائحة على أنه: "يحق للمستثمرين الذين أبرموا عقود استئجار عقارات بلدية قبل صدور هذه اللائحة طلب تمديد أو تجديد هذه العقود عند انتهاءها وفقاً لما يلي: ١- الأرضي المؤجرة لإقامة مشاريع استثمارية كبيرة والمشاركة فيها في الفقرة (٥) من المادة الحادية والعشرين تمدد عقود إيجاراتها بعد انتهاء المدة المحددة في العقد إلى خمس وعشرين سنة، المدة الأصلية ومدة التمديد، وذلك بعد إعادة تقييم الإيجار عند التمديد من قبل لجنة الاستثمار وفق الأسعار السائدة في السوق، وإذا رغب المستثمر في تمديد عقد الإيجار فيطبق بشأنه الحكم الوارد في الفقرة (٢) من المادة السادسة والعشرين من هذه اللائحة. ٢- الأرضي المؤجرة لإقامة مشاريع استثمارية بخلاف ما يندرج في الفقرة (١) أعلاه وتقل مدة عقودها عن عشرين سنة تمدد مرة واحدة فقط إلى عشرين سنة، ويعاد تقييم قيمة الإيجار عند التمديد من قبل لجنة الاستثمار وفق الأسعار السائدة في السوق، وبعد انقضاء مدة التمديد يطرح العقار للتأجير في زيادة عامة. وتحدد المشاريع الاستثمارية الواردة في الفقرتين (١) و (٢) أعلاه بقرار من الوزير. ٣- المبني المؤجرة لمشاريع استثمارية تنتهي عقود إيجاراتها بانتهاء

المدة المحددة في العقد، ويطرح العقار بعد ذلك للتأجير في مزايدة عامة وفقاً لأحكام المادة الحادية والعشرين من هذه اللائحة. ٤- وحدات العقار المخصصة للنفع العام، ووحدات العقار المخصصة للنشاط الخدمي تجدد عقود تأجيرها بشكل مستمر لمدة لا تتجاوز خمس سنوات لكل فترة تجديد، ويعاد تقدير قيمة الإيجار عند كل تجديد من قبل لجنة التقدير، بشرط عدم تأجيرها من الباطن وأن يمارس المستأجر النشاط بنفسه"؛ وдалة ما تقدم أنه يجوز للبلديات في حدود ما تقره الأنظمة واللوائح القيام بتأجير أي من عقاراتها البلدية، وتشمل الأراضي والمباني والشوارع والطرق والحدائق والساحات العامة وما يخص المرافق أو الخدمات العامة وزوائد التنظيم وزوائد المنح وزوائد التخطيط والشواطئ الساحلية وأي عقارات أخرى تؤول ملكيتها للأمانة أو للبلدية، أو أن يكون للبلدية حق الانتفاع بها نظاماً، على أي من الشخصيات الطبيعية أو الاعتبارية، وذلك بالأساليب المقررة نظاماً، على أن يكون الغرض من تأجير العقارات البلدية ممارسة أنواع النشاط الاستثماري التي تسمح بها النظم واللوائح، وأن تحدد المدد الزمنية لتلك العقود، ولا يمدد منها ولا يجدد إلا ما استثناه المنظم، كالأراضي التي يتضمن عقد تأجيرها إقامة مبانٍ ثابتة عليها من قبل المستأجر، فإنه يمدد عقود تأجيرها بشكل مستمر لمدة عشر سنوات لكل فترة تمديد، وذلك بعد إعادة تقدير قيمة إيجارها عند كل تمديد من قبل لجنة الاستثمار وفق الأسعار السائدة في السوق. وأما المستثمرين الذين أبرموا عقود استئجار العقارات البلدية قبل تاريخ ٢٤/٩/١٤٢٣هـ؛ فإنه يجوز بحقهم طلب تمديد أو تجديد عقودهم



بعد إعادة تقدير قيمة الإيجار عند التمديد وفقاً للأسعار السائدة في السوق. وحيث إن "عقد إجارة العين على مدة من العقود اللازمة للطرفين، وبه يملك المستأجر منفعة المعقود عليه في الأجل المعقود عليه، فإن انقضت مدة العقد لزم المستأجر رفع يده عن العين المستأجرة، وإن امتنع عن ذلك لغير عذر كانت يده يد ضامن، كضمان العين المغصوبة" (كشاف القناع: ٥، ٤٦). وحيث إن رفع يد المستأجر عن العين المستأجرة وتخليتها، أثر من آثار انقضاء التزام عقد إجارة العين، وحيث إن المدعى قد أمضى مع المدعى عليها العقد رقم (٣٥٧) وتاريخ ١٤١٠/١٨/٢٠١٠هـ المتضمن تأجيره أرضاً في المخطط رقم (١٨٢/١) الواقع في مدينة الدمام لإقامة مركز تجاري مدة عشرين سنة، تنتهي بتاريخ ١٤٣٠/١٧/٢٠١٠هـ، وحيث جرى تمديد هذا العقد لخمس سنين، تبدأ اعتباراً من تاريخ ١٤٣٠/١٨/٢٠١٠هـ وتنتهي بتاريخ ١٤٣٥/١٠/١٧هـ وفقاً لما تضمنه عقد التمديد رقم (٣٦/١٥) وتاريخ ١٤٣٦/٣/١٥هـ المتضمن أن مدة هذا العقد خمس سنوات هجرية، تبدأ بتاريخ ١٤٣٠/١٨/٢٠١٠هـ وتنتهي بتاريخ ١٤٣٥/١٠/١٧هـ، ويمدد كل عشر سنوات -وفقاً لما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة السادسة والعشرين من لائحة التصرف بالعقارات البلدية- بعد إعادة تقدير قيمة إيجارها وفق الأسعار السائدة في السوق، وحيث انتهت العلاقة التعاقدية بين طرفي الدعوى بتاريخ ١٤٣٥/١٠/١٧هـ، وحيث انتهت لجنة الاستثمار في محضرها رقم (١٧٠٥٨/١٤٣٧/٤/٢٨) وتاريخ ١٤٣٧/٤/٢٨هـ إلى الموافقة على أن يمدد العقد مدة عشر سنين، تبدأ اعتباراً من تاريخ ١٤٣٥/١٠/١٨هـ وتنتهي بتاريخ

١٧/١٤٤٥هـ، على أن تعدل القيمة الإيجارية من خمسة وثلاثين ريالاً للمتر الواحد إلى مئة واثني عشر ريالاً للمتر الواحد، وحيث إن المدعى لم يقرر القبول والرضا المفضي إلى التعاقد وتمديد عقد الإجارة لمدة من ١٨/١٤٣٥هـ وحتى تاريخ ١٧/١٤٤٥هـ بقيمة مئة واثني عشر ريالاً للمتر الواحد، وحيث صدر الحكم القضائي في الدعوى الإدارية رقم (٩٢١٥) لعام ١٤٢٨هـ عن المحكمة الإدارية بالدمام، والمنصبة في طعن المدعى على القيمة الإيجارية المقدرة في محضر الاستثمار رقم (١٧٠٥٨) وتاريخ ١٤٣٧/٤/٢٨هـ، وطلبه إلزام المدعى عليها بإعادة تقدير أجرة العقار، والمتضمن رفض دعوى المدعى. وحيث جرى تأييد محكمة الاستئناف الإدارية الموقرة بالمنطقة الشرقية لما انتهى إليه قضاء المحكمة الإدارية بالدمام في الدعوى المذكورة سلفاً وفقاً لما تضمنه حكمها الاستئنافي رقم (٤٥٥٥) لعام ١٤٣٩هـ، وحيث لم يزل المدعى شاغلاً للعقار، ومتصرفًا فيه اعتباراً من ١٨/١٤٢٥هـ، وحيث كان من الواجب عليه بانقضاء عقد الإجارة رفع يده عن العقار المستأجر، وتخليته بما تضمن وفقاً لما هو متقرر فقهياً وقضاءً، وحيث لم يقم المدعى برفع يده عن العقار المستأجر، وتخليته بما تضمن، فقد باشرت المدعى عليها إجراءات الإخلاء، والإغلاق لما هو كائن في العقار، وحيث إن المدعى ليطلب الحكم له بكف المدعى عليها عن ذلك؛ فإن الدائرة تنتهي إلى رفضه لمخالفته أحكام الشرع ومقتضى التعاقد ونصوصه، وأن ما باشرته المدعى عليها من إجراءات الإخلاء والإغلاق لما هو كائن في العقار، موافق لأحكام الشرع ومقتضى التعاقد ونصوصه.



وتشير الدائرة إلى أن حكمها برفض موضوع الدعوى، قاضٍ على طلب المدعي العاجل؛ إذ هو متقرع عنه، ويترتب عليه ما تقرر في أصله؛ إذ التابع يأخذ حكم متبعه. وأمّا عن طلب المدعي المتمثل في إلغاء قرار المدعي عليها المتضمن مطالبة موكله بدفع الفروق الإيجارية للفترة من ١٤٢٥/١٠/١٨ حتى ١٤٤١/١٠/١٧هـ، والمقدرة بمبلغ (١,١٣١,٠٠٠) مليون ومائة وواحد وثلاثين ألف ريال؛ فحيث نصت الفقرة الخامسة من اللائحة أنَّ الطلب الأصلي هو: ما نص عليه المدعي في صحيفة دعواه، وفقاً لما نصت عليه الفقرة الأولى من اللائحة التنفيذية الواردة على المادة الثالثة والثمانين من نظام المراقبات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (١/م) وتاريخ ١٤٢٥/١/٢٢هـ، وحيث إن من صور الطلبات العارضة للخصومة القضائية؛ ما يكون تصحيحاً للطلب الأصلي، أو تعديلاً لموضوعه، أو إضافة، أو تغييراً. وحيث يتعين رفض الطلب العارض للخصومة القضائية إذا خالف ما جاء في الطلب الأصلي مخالفة ظاهرة، أو ظهر للدائرة لا علاقة بينه وبين الطلب الأصلي وفقاً لما نصت عليه المادة الثالثة والثمانون من نظام المراقبات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (١/م) وتاريخ ١٤٢٥/١/٢٢هـ، والفقرة الثانية والرابعة من اللائحة التنفيذية الواردة على ذات المادة من النظام، وحيث ظهر للدائرة أنَّ ما يطلبه المدعي بإلغاء قرار المدعي عليها المتضمن مطالبة موكله بدفع الفوارق الإيجارية للفترة من ١٤٢٥/١٠/١٨ حتى ١٤٤١/١٠/١٧هـ، والمقدرة بمبلغ (١,١٣١,٠٠٠) مليون ومائة وواحد وثلاثين ألف ريال؛ مخالف -مخالفة ظاهرة- لما نص عليه المدعي في

طلبه الأصلي بالدعوى، والمتمثل في إيقاف استيلاء المدعى عليها على ما أنشأه على العقار المستأجر منها؛ ما يتعين على الدائرة رفض الطلب العارض للخصومة القضائية.

لذلك حكمت الدائرة: برفض الدعوى رقم (٥٤٨) لعام ١٤٤٢ هـ والمقدمة من (...)
ضد أمانة المنطقة الشرقية.

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

مَحْكَمَةُ الْاسْتِئْنَافِ

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء.

