

رقم القضية في المحكمة الإدارية ٢٤٣ لعام ١٤٤٢ هـ

رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية ٤٣٩٦ لعام ١٤٤٢ هـ

تاريخ الجلسة ١٤٤٢/٨/١٦ هـ

الموضوعات

عقد - قرض - سكني - مبادرة الدعم السكني للعسكريين - مسؤولية عقدية
- مستحقات العقد - استيفاء شروط صرف المبادرة - تعريف الدعم السكني -
تعويض - أركان المسؤولية العقدية - انتفاء ركن الضرر - انتفاء ركن العلاقة
السببية.

مطالبة المدعي إلزام المدعى عليه (صندوق التنمية العقارية) بصرف مبادرة الدعم السكني للعسكريين، وتعويضه عن التأخير في الصرف - الثابت حصول المدعي على القرض المدعوم من المدعي عليه بموجب عقد الدعم السكني لتمويل البناء الذاتي والمبرم بينهما، واستلامه الدفعة الأولى من القرض، كما أنه أحد منسوبي وزارة الدفاع ولا يزال على رأس العمل - تحقق شروط استحقاق صرف المبادرة في المدعي كاملة؛ مما يكون معه امتياز المدعي عليه مخالفًا للنظام - عدم قبول دفع المدعي عليه بأن الدعم يطبق على الطلبات الجديدة ولا يطبق بأثر رجعي؛ لتعلق هذا الدفع بمنتج الوحدات الجاهزة والتي تحت الإنشاء ولا يخص طلب المدعي في البناء الذاتي - عدم قبول دفع المدعي عليه بتضمن العقد عدم أحقيته المستفيد بعد توقيعه في المطالبة بالحصول على دعم سكني آخر؛ لأن المراد بذلك عدم المطالبة بدعم سكني

مشابه لما في العقد - عدم استحقاق المدعي التعويض عن التأخير في الصرف؛ لانتقاء ركني الضرر والعلاقة السببية - أثر ذلك: إلزام المدعي عليه بصرف مبادرة الدعم السكني للعسكريين للمدعي، ورفض ما عدا ذلك.

مُسْتَنْدُ الْحُكْمِ

الفقرتان (٤، ٢) من سياسات وبرامج ومبادرات الدعم السكني.

الواقع

تلخص وقائع هذه الدعوى حسبما هو مبين في صحيفة الدعوى التي تقدم بها المدعي إلى المحكمة الإدارية بأبها، والتي أفاد فيها بأنه أبرم مع صندوق التنمية العقارية عقداً برقم (...) وتاريخ ١٤٤١/٠٧/٢١ هـ عقد دعم سكني لتمويل البناء الذاتي بمبلغ إجمالي قدره (٥٠٠,٠٠٠) خمسمئة ألف ريال، وتم استلامه للدفعة الأولى من القرض، مشيراً بأن القرض مدعم بمبلغ (١٤٠,٠٠٠) مئة وأربعين ألف ريال كدعم للعسكريين إلا أن الصندوق لم يقم بتسليمه ذلك المبلغ، وختم صحيفته بطلب إلزام صندوق التنمية العقارية بدفع ذلك الدعم لكونه من العسكريين الذين صدر لهم الحق بذلك. وبعد قيد الدعوى بالرقم المدون أعلاه وإحالتها للدائرة، أجرت كل ما هو لازم لنظرها، وحددت موعداً لنظرها يوم الثلاثاء ١٤٤٢/٣/١٠ هـ وأشعرت مُدعاً بالصحيفة بالموعد عن طريق المحكمة، وتم إرسال الصحيفة للمدعي عليها وإبلاغها



بالموعد بخطاب المحكمة رقم (...) وتاريخ ٢٤/٢/١٤٤٢هـ، وفي هذه الجلسة المنعقدة عبر خدمة الجلسات القضائية الإلكترونية أحال المدعي على صحيفة الدعوى وعلى طلبه الوارد فيها، ثم طلبت منه الدائرة بيان مستنده النظامي في طلب صرف المبادرة من المدعي عليه مع بيان ما تم بشأن معاملته لديه طالما أنه لا يوجد ممانعة في صرف المبادرة، وأن الخلل في ذلك خلل تقني منع من طبع العقود الخاصة بتلك المبادرة. وفي جلسة يوم الأربعاء ٢٥/٣/١٤٤٢هـ المنعقدة عبر خدمة الجلسات القضائية الإلكترونية، قدم المدعي عبر خدمة تبادل المذكرات بعض المستندات المتعلقة بإعلان المبادرة، وكذلك تذاكر المراجعة للمدعي عليه. وفي جلسة يوم الثلاثاء ١٦/٤/١٤٤٢هـ قدم ممثل المدعي عليه مذكرة عبر خدمة تبادل المذكرات ضمنها: أن المدعي قام بتقديم طلب دعم سكني على الصندوق العقاري، وقام بجميع إجراءات التمويل لدى الجهة التمويلية ووقع العقد مع الصندوق برقم (...) وتاريخ ٢١/٧/١٤٤١هـ، وحيث تم تنفيذ طلبه وحصل على الدعم السكني واستلم كامل دفعات القرض المدعوم وتحققت الغاية بحصوله على السكن، وحيث إن سياسة مبادرة القروض السكنية المدعومة لل العسكريين في الخدمة المعتمدة من مجلس إدارة الصندوق قد نصت في فقرتها (٤/٢) على أن: "يطبق الدعم على الدفعة المقدمة لطلبات الدعم السكني الجديدة فقط ولا يطبق بأثر رجعي"، كما نص العقد المشار إليه في مادته (٥/١) على أنه: "بمجرد توقيع المستفيد على هذا العقد لا يحق للمستفيد في أي وقت المطالبة أو التقدم بطلب للحصول على أي دعم سكني آخر من الصندوق طالما لم يخل

الطرف الأول بالتزاماته تجاه المستفيد وفقاً لهذا العقد" ، حيث إن الصندوق لم يخل بالتزاماته تجاه المستفيد، وبما أن المدعى لا تنطبق عليه شروط المبادرة فإن دعوه بذلك تكون مرفوضة. كما قدم المدعى مذكرة لم تخرج عن مضمون ما سبق موضحاً بها شروط صرف الدعم، وموضحاً كذلك المبلغ الذي صرف له كدفعة أولى من مبلغ القرض الأساسي وفق الإيصال المرفق. وطلبت الدائرة من ممثل المدعى عليه الإجابة على ما قدمه المدعى، كما طلبت منه الإفاداة عن سبب عدم شمول المدعى بالمبادرة مع أن طلبه جديد وعقده حديث. وفي جلسة يوم الثلاثاء ١٤٤٢/٥/١٤هـ المنعقدة عبر خدمة الجلسات القضائية الإلكترونية طلب ممثل المدعى عليه الإمهال. وفي جلسة يوم الثلاثاء ١٤٤٢/٥/٢٨هـ قدم ممثل المدعى عليه مذكرة جاء فيها: أولاً: أن المدعى وقع العقد والذي يفيد بحصوله على الدعم في تاريخ ١٤٤١/٧/٢١هـ، وقد نص العقد في مادته الخامسة فقرة (١): "أن الدعم السكني المقدم من الصندوق للمستفيد وفقاً لهذا العقد هو مقابل طلب المستفيد واتفاق الطرفان على أنه بمجرد توقيع المستفيد على هذا العقد لا يحق له في أي وقت المطالبة أو التقدم بطلب الحصول على أي دعم سكني آخر من الصندوق طالما لم يخل الطرف الأول بالتزاماته تجاه المستفيد" ، (مرفقاً، صورة العقد)، أي أنه لا يحق للمدعى طلب أي دعم سكني آخر من الصندوق. ثانياً: تقدم المدعى على طلب مبادرة القروض السكنية المدعومة للعسكريين في الخدمة بعد توقيعه على عقد دعم سكني واستلامه لأول دفعه بمبلغ قدره (١٥٠,٠٠٠) مئة وخمسون ألف ريال من الجهة التمويلية



والدعوم أرباحها من الصندوق كما أقر عليها المدعي، وقد نصت سياسة مبادرة القروض السكنية المدعومة للعسكريين في الخدمة المعتمدة من مجلس الصندوق العقاري في مادتها الثالثة فقرة (٢) : " يطبق الدعم على الدفعات المقدمة لطلبات الدعم السكني الجديدة فقط ولا يطبق بأثر رجعي " ، (مرفق ٢) حيث إن المدعي غير مستحق للمبادرة المدعومة للعسكريين مطالباً برفض الدعوى. وفي جلسة يوم الثلاثاء ١٤٤٢/٦/١٣ المنعقدة عبر خدمة الجلسات القضائية الإلكترونية حضر الطرفان، وقرر ممثل المدعي عليه الاكتفاء بما سبق. وبعد اطلاع الدائرة على أوراق الدعوى ومستنداتها رأت صلاحيتها، وقررت رفع الجلسة للمداولة والنطق بالحكم تأسيساً على الآتي.

الأسباب

تأسيساً على ما تقدم، ولما كان المدعي يطالب في الدعوى بإلزام المدعي عليه بصرف مبادرة الدعم السكني للعسكريين، وذلك بمبلغ قدره (١٤٠ , ٠٠٠) مئة وأربعون ألف ريال مع تعويضه عن التأخير في صرف ذلك، وبما أن العلاقة القائمة بين المدعي والمدعي عليه في أساسها هي علاقة تعاقدية، وما يطالب به في هذه الدعوى يُعد جزءاً من ذلك وله ارتباط بها؛ لذا فإن هذه الدعوى تُعد من دعاوى العقود الإدارية والتي يختص ديوان المظالم بنظرها والفصل فيها بموجب نص المادة (١٣/د) من نظامه الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ ١٤٢٨/٩/١٩ـهـ التي نصت

على أن: "تحتخص المحاكم الإدارية بالفصل في الآتي: د- الدعاوى المتعلقة بالعقود التي تكون جهة الإدارة طرفاً فيها"، كما تحتخص هذه المحكمة بنظرها مكانياً وفقاً للمادة الثانية من نظام المراقبات أمام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٢) وتاريخ ١٤٣٥/١/٢٢هـ والتي نصها: " يكون الاختصاص المكاني للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مقر المدعى عليه، أو مقر فرع الجهة المدعى عليها إن كانت الدعوى متعلقة بذلك الفرع، أو مقر عمل الموظف في الدعوى التأديبية" ، كما أن الدائرة نظرت الدعوى وفقاً لقواعد توزيع الدعاوى الصادرة بقرار رئيس مجلس القضاء الإداري رقم (٧٩) لعام ١٤٤٠هـ. وأما من حيث القبول، فقد نصت المادة (٦/٨) من نظام المراقبات أمام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٢) وتاريخ ١٤٣٥/١/٢٢هـ على أنه: "٦- 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 بعذر تقبله المحكمة المختصة" ، ولما كانت العلاقة التعاقدية بين طرفي الدعوى قد نشأت بتاريخ ١٤٤١/٧/١٢هـ، وتقدم المدعى بدعوه الماثلة بتاريخ ١٤٤٢/١/١٤هـ؛ وبالتالي فإن هذه الدعوى تعد مقبولة شكلاً لإقامتها خلال العشر سنوات المنصوص عليها في المادة آنفة الذكر. وأما من حيث الموضوع، ولما كان الثابت من خلال أوراق الدعوى أن المدعى قد حصل على القرض المدعوم من المدعى عليه وذلك بمبلغ (٥٠٠،٠٠٠) خمسمئة ألف ريال، وذلك بموجب عقد دعم



سكنى لتمويل البناء الذاتي رقم (...) وتاريخ ٢١/٧/١٤٤١هـ الموافق ٢٠٢٠/٣/١٦م والمبرم بين المدعي والمدعى عليه، والممول العقاري بنك (...)، كما ثبت للدائرة بأن المدعي قد استلم الدفعة الأولى من ذلك الترخيص وذلك بتاريخ ١/٨/١٤٤١هـ الموافق ٢٠٢٠/٣/٢٦ بموجب كشف الإيداع على حسابه البنكي، كما ثبت كذلك بأن المدعي أحد منسوبي وزارة الدفاع بقاعدة الملك خالد الجوية ولا يزال على رأس العمل، وذلك بموجب المشهد رقم (...) في ٤/١/١٤٤٢هـ والمشهد المؤرخ في ٣/٧/١٤٤١هـ، ولما كانت الخصومة القائمة بين المدعي والمدعى عليه متعلقة بامتياز المدعى عليه عن صرف مبادرة الدعم السكني للعسكريين للمدعي، والدائرة وهي تتفحص أوراق الدعوى وتمعن النظر فيها، فقد نصت سياسات وبرامج ومبادرات الدعم السكني في الفقرة (٢) المتعلقة بمبادرة القروض السكنية المدعومة للعسكريين في الخدمة على أنه: " (٢/١) شرح المبادرة: هي مبادرة تسهيل حصول منسوبي القطاع العسكري في الخدمة على السكن عبر تقديم قرض حسن بحد أقصى (١٤٠) ألف ريال، إضافة إلى تمويلهم عبر برنامج القرض العقاري من خلال الجهات التمويلية بمبلغ يصل إلى (٥٠٠) ألف ريال، وتشمل شراء وحدة سكنية جاهزة، شراء وحدة سكنية تحت الإنشاء، البناء الذاتي" ، كما نصت الفقرة (٢/٢) على أنه: "الشرائح المستهدفة: ١- العسكريين في الخدمة المسجلين كمستفيدي وزارة الإسكان. ٢- العسكريين في الخدمة المسجلين كمستفيدي صندوق التنمية العقارية" ، كما نصت الفقرة (٢/٤) على آلية احتساب الدعم والبالغ المستحق: " المنتج وحدات جاهزة ومنتج الوحدات

السكنية تحت الإنشاء: - يتم تغطية (٢٠٪) من قيمة العقار وبحد أقصى (١٤٠) ألف ريال. - يطبق الدعم على الدفعة المقدمة لطلبات الدعم السكني الجديدة فقط ولا يطبق بأثر رجعي. منتج البناء الذاتي: - يقدم قرض حسن محدد بقيمة (١٤٠) ألف ريال. - يتم الاستفادة من القرض الحسن بعد الانتهاء من توقيع عقد منتج البناء الذاتي مع الجهة التمويلية خلال صرف الدفعات وفي حال تم الانتهاء من صرف كامل الدفعات ولم تتم الاستفادة من القرض الحسن لا يحق للمستفيد المطالبة به" ، ومن خلال ما نصت عليه المواد آنفة الذكر يتضح بأن شروط استحقاق صرف المبادرة تتلخص في أن يكون المتقدم عسكرياً على الخدمة، وأن يكون مسجلاً كمستفيد لدى الإسكان أو صندوق التنمية العقارية، وبصفة خاصة أن يكون قد قام بتوقيع عقد منتج البناء الذاتي مع الجهة التمويلية خلال صرف الدفعات، وألا يكون قد تم الانتهاء من كاملها وتمت الاستفادة من كامل القرض. وبتطبيق ذلك بحق المدعي فقد تحققت فيه بكمالها؛ كونه قد أبرم العقد بتاريخ ٢١/٧/١٤٤١هـ الموافق ١٦/٣/٢٠٢٠م أي أثناء سريان تلك المبادرة التي تم إيقافها فيما بعد بتاريخ ١٨/٩/١٤٤١هـ، كما أنه قد قام بتوقيع العقد على منتج البناء الذاتي واستلم الدفعة الأولى من القرض فقط، كما أنه لا يزال على رأس العمل العسكري أثناء تقديمها للطلب وبعده وذلك وفقاً للمشاهد المشار لها سابقاً، وبذلك يكون امتناع المدعي عليه من صرف تلك المبادرة للمدعي غير قائم على سند وجيء من النظام؛ مما يكون امتناعه عن ذلك مخالفًا للأنظمة والسياسات المرسومة لتلك المبادرة، لا سيما وأن



المدعي قد تقدم بعدة طلبات تجاه ذلك الأمر ولم يتم قبولها؛ الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى الحكم يالزام المدعي عليه بصرف مبادرة الدعم السكني للعسكريين والمحددة بمبلغ (١٤٠،٠٠٠) مئة وأربعين ألف ريال للمدعي. ولا يغير في الدعوى ما دفع به ممثل المدعي عليه من أن المدعي قد استلم كامل دفعات القرض واستفاد من الغاية منه في الحصول على السكن، وأن الدعم يطبق فقط على الطلبات الجديدة ولا ينطبق بأثر رجعي وفقاً للفقرة (٤/٢)؛ وذلك لأنه لم يثبت للدائرة حصول المدعي على كامل دفعات القرض، وإنما قد حصل على الدفعة الأولى فقط، مما يعني معه أنه يدخل في حكم الفقرة (٤/٢) والتي سبق ذكرها، والتي جعلت الاستحقاق يكون خلال صرف الدفعات. كما أن الفقرة محل استناد المدعي عليه في هذا الدفع لا تخص طلب المدعي في البناء الذاتي، وإنما هي متعلقة بمنتج الوحدات الجاهزة ومنتج الوحدات السكنية تحت الإنشاء وفق ما نصت عليه سياسات المبادرة آنفة الذكر. كما لا يغير كذلك ما دفع به ممثل المدعي عليه من أن العقد قد نص في مادته (٥/١) من أنه: "بمجرد توقيع المستفيد على هذا العقد لا يحق للمستفيد في أي وقت المطالبة أو التقدم بطلب الحصول على أي دعم سكني آخر من الصندوق طالما لم يخل الطرف الأول بالتزاماته تجاه المستفيد وفقاً لهذا العقد"؛ وذلك لأن هذه المادة وإن كان العقد محل التعاقد بين الطرفين قد تضمنها في فقرته (٢/١) إلا أنها يراد بها عدم مطالبة المستفيد بدعم سكني آخر مشابه لما في العقد، وهو ما تضمنه العقد في مادته (٢) حيث عرف الدعم السكني بأنه: "الدعم السكني الذي يحصل

عليه المستفيد من الوزارة بموجب هذا التنظيم وهذا العقد وفق ما هو مبين في المادة (٢) في هذا العقد" ، وقد تضمنت المادة (٢) من العقد أن الدعم السكاني هو مبلغ (٥٠٠ , ٠٠٠) خمسة ألف ريال؛ وعلى ذلك فإن ما ينظم هذه المبادرة لا علاقة له بما نص عليه هذا الدفع؛ كون السياسات المرسومة لهذه المبادرة قد وضحت الشروط والآلية التي بمحاجها يكون الاستحقاق والصرف. وأما ما يتعلق بطلب المدعى تعويضه عن التأخير في الصرف؛ وبما أن التعويض يلزم لقيامه وتحققه توافر أركان المسؤولية من خطأ وضرر وعلاقة سببية جامدة بينهما في تصرف المدعى عليه، وبما أنه قد ثبت للدائرة مما تقدم خطأ المدعى عليه في عدم قيامه بصرف تلك المبادرة للمدعى مع تحقق شروط الصرف فيه، إلا أن ركن الضرر لم يتحقق، كونه يلزم أن يكون الضرر ثابتاً ومتتحقق الوقوع ونتج عنه أثر في حق المدعى، وهو مالم يثبت للدائرة، لا سيما وأنه بقيام المدعى عليه بصرف تلك المبادرة يزول وينتهي ذلك الضرر عن المدعى، وعند ذلك ينتهي ركن الضرر كما ينتهي ركن العلاقة السببية؛ الأمر الذي يجعل مطالبة المدعى بالتعويض خلية بالرفض لعدم تتحقق وثبتت أركان المسؤولية.

لذلك حكمت الدائرة: بإلزام فرع صندوق التنمية العقارية بمنطقة عسير بصرف مبادرة الدعم السكاني ل العسكريين للمدعى (...) ورفض ما زاد عن ذلك.

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



مَحْكَمَةُ الْاسْتِئْنَافُ

حَكَمَتِ الْمَحْكَمَةُ بِتَأْيِيدِ الْحُكْمِ فِيمَا انتَهَى إِلَيْهِ مِنْ قَضَاءٍ.

