

المَوْضُوعَاتُ

رقم القضية في المحكمة الإدارية ١٨٥٠٦ لعام ١٤٤٠هـ
رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية ٩٣٤٣ لعام ١٤٤١هـ
تاريخ الجلسة ١٤٤٢/٤/٤هـ

عقد - استئجار الدولة للعقار - مسؤولية عقدية - أجرة العقار - زيادة الأجرة -
الزيادة النظامية للأجرة - تكرار زيادة الأجرة - الزيادة أثناء سريان العقد - زيادة
الالتزامات العقد - الجسم من مستحقات العقد - الخطأ في تطبيق النظم واللوائح - عدم
مضاراة المتعاقد بخطأ الجهة الإدارية - مناطق استحقاق الأجرة - التفرقة بين التعاقد
الجديد وتمديد العقد - إجراءات تحصيل ديون الدولة - أنواع عقود الجهة الإدارية.
مطالبة المدعي إلزام المدعى عليها برد المبالغ المحسومة من مستحقاته العقدية -
الثابت تعاقد المدعي عليها مع المدعي على استئجار عقاره، وقامت بزيادة الأجرة
مرتين، ثم حسمت الزيادة الثانية بعد مدة من مستحقات العقد؛ بحجة خطئها في
الزيادة الثانية كون النظام ضمن زيادة الأجرة مرةً واحدةً فقط - عدم صحة استناد
المدعى عليها من غير ما وجہ؛ منها: أن الزيادة الأولى كانت مقابل إضافة التزامات
جديدة على المدعي فتعد الزيادة الثانية هي الأولى، كما أن الزيادة النظامية تكون
حال تمديد العقد بينما الزيادة الأولى كانت أثناء سريان العقد - على الفرض بخطأ
المدعى عليها في الزيادة الثانية فإنها تتحمل مسؤولية ذلك دون مضاراة المدعي، كما
أن الأجرة تستحق باستيفاء المنفعة، وقد تم استيفاؤها - على الفرض بأن الزيادة



الأولى كانت وفقاً للنظام فإنه لم يكن للمدعي عليها تمديد العقد دون موافقة المدعي أكثر من المدة النظامية، بينما ثابت أن العقد الذي تضمن الزيادة الثانية كان بعد مضي هذه المدة؛ وبالتالي فإنه لا يكون من قبيل التمديد بل هو عقد جديد وفقاً لمفهوم النظام - قيام المدعي عليها بالجسم من مستحقات المدعي في عقد خارج النزاع دون اتباعها الأحكام النظامية المرتبة لإجراءات استيفاء ديون الجهة الإدارية؛ يعد مخالفة للنظام، ويوجب على المدعي عليها إعادة ما حسمته - أثر ذلك: إلزام المدعي عليها برد المبالغ المحسومة للمدعي.

مُسْتَنْدُ الْحُكْمِ

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

قول الرسول ﷺ: (المسلمون على شروطهم).

القاعدة الفقهية: (الأصل في العقود والشروط الجواز والصحة).

المادة (٧) من نظام استئجار الدولة للعقارات وإخلائه الصادر بالمرسوم الملكي رقم

(٦١) وتاريخ ١٤٢٧/٩/١٨ هـ.

المواد (١٢، ١٤، ١٥) من نظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٨)

وتاريخ ١٤٣١/١١/١٨ هـ.

الواقع

تحصل وقائع هذه الدعوى بالقدر اللازم لإصدار هذا الحكم في أن المدعي تقدم بصحيفة دعوى إلكترونية عن طريق نظام معين التقني أمام المحكمة حاصلها: أن وزارة العدل استأجرت منه عقاره المملوک له بموجب الصك رقم (٤/٣٥٢/٢١) وتاريخ ١٤٢٢/٢/٢ ليكون مقرًا لكتابة العدل، وذلك منذ عام ١٤٢٩هـ، وذلك وفقاً للأجرة السنوية المتفق عليها البالغة (٣٨٥,٠٠٠) ثلاثة وخمسة وثمانون ألف ريال، وذلك للفترة من ١٤٢٨/٧/١ حتى ١٤٣٩/٦/٣٠، إلا أن المدعي عليها حسمت منه على فترتين مبلغًا قدره (١١٢,٢٩١,٧٦) مئة واثنا عشر ألفاً ومئتان واحد وتسعون ريالاً وست وسبعون هللة، ومبليغاً قدره (١١٥,٥٠٠) مئة وخمسة عشر ألفاً وخمسمائة ريال، وحيث إن المبلغ المسلم له مخالف لما نص عليه العقد، فإنه يطلب القضاء بإلزام المدعي عليها إعادة مبلغ قدره (٢٢٧,٧٩١,٧٦) مئتان وسبعة وعشرون ألفاً وسبعمائة وواحد وتسعون ريالاً وست وسبعون هللة، وهو مجموع ما حسم من مستحقاته التعاقدية دون وجه حق. وبقيد الدعوى قضية وإحالتها للدائرة، باشرت نظرها في جلسات متعددة، استمهل في بعضها ممثل المدعي عليها الأجل لإعداد ردوده، ثم قدم مذكرة حاصلها: أنه تم استئجار عقار المدعي بمبلغ (٣٥٠,٠٠٠) ريال سنويًا اعتباراً من عام ١٤٢٨هـ، وفي عام ١٤٢٩هـ تم زيادة الأجرة بمقدار (١٠٪) وتم إفهام المالك بما نصت عليه المادة السابعة من نظام استئجار الدولة للعقار بأن



الزيادة تكون بعد أقصى (١٠٪) ولمرة واحدة فقط طيلة العقد لتصبح الأجرة مبلغاً قدره (٣٨٥ ، ٠٠٠) ريال سنوياً، وفي عام ١٤٢٢هـ قام فرع وزارة العدل بإعطاء المالك زيادة ثانية بالخطأ، حيث زاده (١٠٪)، وتم صرف تلك الزيادة له، وتم التنبه لهذا الخطأ من الإدارة المالية أثناء إجراءات الصرف لعام ١٤٣٨هـ، وتم حسم المبالغ التي سلمت له عن طريق الخطأ للأعوام الماضية وذلك بأثر رجعي على دفعتين في عامي ١٤٣٩-١٤٣٨هـ ليصبح إجمالي ما تم حسمه (٧٦,٧٩١,٢٢٧) ريال، وهي قيمة الزيادة الخاطئة للإيجار بنسبة (١٠٪) للمرة الثانية، وقد تم إفهام المالك عند زيادة الإيجار للمرة الأولى بنسبة (١٠٪) عام ١٤٢٩هـ بأن الزيادة القصوى للعقد (١٠٪) ولمرة واحدة فقط حسب الأنظمة، وقد نصت المادة السابعة من نظام استئجار الدولة للعقارات الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦١) وتاريخ ١٤٢٧/٩/١٨هـ، وكذلك المادة (٣٧) من اللائحة التنفيذية الصادرة بقرار وزير المالية رقم (٢٣٤٧) وتاريخ ١٤٢٧/١٢/١٢هـ بأن زيادة الأجرة السنوية لمرة واحدة فقط بنسبة لا تزيد عن (١٠٪) وعليه فإن وزارة العدل تطلب الحكم برفض الدعوى؛ لأن الحسم قد تم بأثر رجعي للمبالغ التي صرفت عن طريق الخطأ للمدعي. ثم أجاب المدعي عن ذلك بمذكرة حاصلها: أنه تم استئجار المبنى تقريباً منذ ١٤٢٩/٢/٣٠هـ حتى ١٤٢٩/٦/٣٠هـ بأجرة سنوية بلغت (٣٥٠ ، ٠٠٠) ريال، ثم تمت زيادة الأجرة بنسبة (١٠٪) بعد أربعة أشهر من توقيع العقد لتصبح بعد الزيادة (٣٨٥ ، ٠٠٠) ريال؛ وذلك بعد تعديل عقود الاستئجار في ذلك الوقت حيث تم إضافة بند: "أن تكون الصيانة للمصاعد على مالك

المبني" ، ثم كاتبته الوزارة مشعرة له بعدم رغبتها في تجديد العقد أو تمديده وذلك عام ١٤٢٣هـ، إلا أنها عدلت عن ذلك وأبرمت معه عقداً، واتفق الطرفان على أن يكون بمبلغ قدره (٤٢٣,٥٠٠) ريال، ووافقت الوزارة على هذه القيمة، مبيناً بأنه تم إبرام العقود السابقة بالاتفاق والرضا بين الطرفين، وقد صرف استحقاقاته السنوية وفقاً لمقتضيات العقد، مشيراً بأن معاملة الصرف تتم من قبل عدد من الجهات والإدارات المختصة، ومنها الممثل المالي، ولم يتم إشعاره طيلة السنوات الماضية بأن هناك زيادة لا يستحقها، إذ إن العبرة بالتعاقد بين الطرفين، مبيناً بأنه تظلم بالرغم من هذه الزيادة للمدعي عليها أكثر من مرة طالباً زيادة الأجرة، حيث إن أسعار العقارات قد ارتفعت طيلة السنوات الماضية، وكانت في ازدياد سنوي خاصه تلك الفترة، طالباً الحكم بتعويضه عن تلك الزيادة وفقاً لخبرة تنتدبها الدائرة، أو إعادة ما حسم من مستحقاته. فعقب على ذلك ممثل المدعي عليها بأن المدعي قد أقر بأن الزيادة هي الزيادة الثانية للعقد، وهي غير مستحقة نظاماً، كما أن العقار الذي يطالب بأجرته هو ذات العقار الذي تم التعاقد على استئجاره للوزارة عام ١٤٢٩هـ، وتمت زيادة الأجرة بنسبة (١٠٪) للمرة الأولى عام ١٤٢٩هـ، وأيضاً تمت الزيادة للمرة الثانية على نحو غير نظامي عام ١٤٣٣هـ؛ وبالتالي فإن ما تم حسمه على المدعي هو مبلغ تم تسليمه له بالخطأ، طالباً الحكم برفض الدعوى وردتها. ثم أجاب المدعي بمذكرة رد تتلخص في: أن الزيادة الثانية قد تم التعاقد بخصوصها بعد أن قامت المدعي عليها بمحاسبته بأنها لا ترغب في تمديد العقد، وأنها ستقوم بالإخلاء، حيث إنه طالبها بزيادة الأجرة



أو الإخلاء، وبعد أن أعلنت الوزارة برغبتها بطلب مبني ليكون مقرأً لكتابة العدل لم يتوفّر البديل لذلك، فتم التفاوض معه وتم الاتفاق بأن تتم الزيادة بنسبة (١٠٪) حتى يتم إيجاد مبني بديل، ولم يتم إيجاد المبني البديل بسبب ارتفاع العقارات وأجرتها وقتئذ، وأن الخطأ الذي يدعى ممثّل المدعي عليها وقع الوزارة فيه فإنه غير صحيح، إذ إنه لم يواافق على التعاقد مرة أخرى إلا بموجب هذه الزيادة، وهي مستحقة له، وأنه لم تتم إحاطته طيلة سنوات التعاقد بممثّل هذه المخالفة. ثم عقب ممثّل المدعي عليها على ذلك بما مضمونه أنه صدرت موافقة وزارة المالية على استئجار المبني بالخطاب رقم (٤/٧) وتاريخ ٢٦/١٢/١٤٢٨هـ بمبلغ (٣٥٠,٠٠٠) ريال، وتم توقيع العقد لمدة ثلاثة سنوات، وفي تاريخ ٥/٨/١٤٢٩هـ تم زيادة الأجرة بمقدار (١٠٪) من قبل وكيل الوزارة، وقد تم إفهامه أنه لا يستحق إلا هذه الزيادة، وبذلك أصبحت الأجرة (٣٨٥,٠٠٠) ريال، وفي عام ٢٣/١٤٣٤هـ قام الفرع بتوقيع عقد مع المالك على نفس المبني بالخطأ، وإعطائه زيادة ثانية بنسبة (١٠٪) وهي غير مستحقة، وهذا الخطأ يحصل بسبب عدم توفر قاعدة بيانات، وبسبب تغيير الموظفين المتكرر، وقد سبق أن شرحت الإدارة للمدعي عدم استحقاقه، لذا قامت المدعي عليها بجسم المبالغ المصروفة عن طريق الخطأ من مستحقات المدعي العقدية اللاحقة. ثم تبادل طرفا الدعوى المذكرات الجواية بينهما على نحو لا يخرج في مضمونه عما تقدم، وبعد أن قررا الاكتفاء، رفعت الجلسة للمداولة، ثم تم النطق بالحكم علينا بحضور الأطراف بناءً على ما يلي.

الأسباب

بما أن المدعي حصر دعواه في طلب القضاء بإلزام المدعى عليها (وزارة العدل) دفع مبلغ قدره (٢٢٧,٧٩١,٧٦) مئتان وسبعة وعشرون ألفاً وسبعمائة وواحد وتسعون ريالاً وست وسبعين هلة، لقاء المبالغ التي حسمتها من مستحقاته العقدية؛ فالدعوى والحالة هذه بناء على تكييفها القضائي الصحيح تعتبر من قبيل دعاوى العقود، والتي تختص المحاكم الإدارية ولائياً بنظرها وفقاً للمادة (١٣/د) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٧٨) وتاريخ ١٤٢٨/٩ هـ، وتختص هذه المحكمة بنظر الدعوى مكانياً وفقاً لأحكام المادة الثانية من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٣/م) وتاريخ ١٤٣٥/١٢٢ هـ، وتعد موافقة لقواعد التوزيع المنظمة بقرارات رئيس مجلس القضاء الإداري بهذا الشأن.

وعن قبول الدعوى، وبما أن ميعاد سماع الدعوى العقدية نصت عليه الفقرة السادسة من المادة الثامنة من نظام المرافعات أمام الديوان، والتي حددت مدة سماع دعاوى العقود التي تكون جهة الإدارة طرفاً فيها بعشر سنوات من تاريخ نشوء الحق المدعى به، مالم يكن هناك عذر مقبول قضاياً، أو إقرار بالحق من المدعى عليها، فتسمع على أي حال، وبما أن نشوء الحق كان بتاريخ إبلاغ المدعى بالجسم على نحو متيقن بتاريخ ١٤٤٠/٦/٢٩ هـ، وبما أن الدعوى مقدمة بتاريخ ١٤٤٠/٨/٢٧ هـ؛ فإنها تكون مقامة خلال الأجل النظامي المقرر لقبولها؛ وعليه فإن الدائرة تقضي بقبول الدعوى



وسماعها. وحيث استوفت الدعوى سائر أوضاعها الشكلية والإجرائية المقررة نظاماً وقضاءً؛ ف تكون حينئذ مقبولة شكلاً. وأما عن موضوع الدعوى، فيما أن المدعى طلب القضاء بإلزام المدعى عليها وزارة العدل أن تعيد له مبلغاً قدره (٧٦, ٧٩١, ٢٢٧) مئتان وسبعة وعشرون ألفاً وسبعمائة واحد وتسعون ريالاً وست وسبعين هلة، لقاء المبالغ التي حسمتها من مستحقاته العقدية. وبما أن توصيف القضية وتكيفها يعد الأساس الذي تبني عليه، وتترتب كافة الآثار على صحته، ابتداءً من الاختصاص، مروراً بالقبول، وليس انتهاءً بالقواعد الحاكمة على الموضوع شرعاً ونظاماً؛ وعليه وبما أن العقد المبرم بين الطرفين وارد على منفعة مباحة معلومة من عين معينة بعوض معلوم مدة معينة، فإنه يعد من قبيل عقود الإجارة، وهو من العقود الالزمة فقهاً وقضاءً، ولا تعدو العقود التي تبرمها جهة الإدارة أن تكون كسائر العقود، عبارة عن توافق والتقاء إرادتين لإنشاء التزامات على كل منهما، إلا أن وجود جهة الإدارة طرفاً في العقد يوجب تميز العقد عن العقود الأخرى، وإن اختلف جوهر هذا التمييز بحسب نوع العقد، وتوصيفه، وكيفيته، والتزاماته، باعتبار أن العقود التي تبرمها جهة الإدارة نوعان: الأول: العقود التي تخضع لقواعد النظام (القانون) الخاص بحيث تسري عليها الأحكام الفقهية والقضائية والتنظيمية السارية على أمثالها من العقود المبرمة بين طرفين، وتسمى في الاصطلاح عقود جهة الإدارة الخاصة. والثاني: العقود التي تخضع لقواعد النظام (القانون) العام، بحيث تميز في القواعد الحاكمة عليها، باعتبار طبيعتها، وهي التي يطلق عليها في الاصطلاح العقود الإدارية. على أن عقود

جهة الإدارة الخاصة لا يلزم من تطبيق قواعد العقد عليها تماثلها من كل وجه مع العقد الخاص المتمحض، وعقد الإجارة يعد من قبيل عقود جهة الإدارة الخاصة لا من قبيل العقود الإدارية؛ لأن الأصل أن جهة الإدارة لا يكون لها الامتياز الظاهر، والسلطة المنفردة، والاستثناء المعتبر في هذا العقد؛ وعليه فلا يصح بحال تنزيل نظرية العقد الإداري وتأصيلاته وقواعده على مثل هذا العقد. فإذا تقرر ذلك، وبما أن الأصل أن العقود اللاحزة لا يصح تعديلها أو تغييرها من طرف دون الآخر، وأن الأصل مراعاة الشرط، وبما أن الثابت أن المدعى عليها تعاقدت مع المدعى في عام ١٤٢٨هـ على أجرة سنوية تبلغ (٢٥٠,٠٠٠) ريال، وأثناء السنة التعاقدية تم زيادة الأجرة له بمقدار (١٠٪)، ثم إنه عام ١٤٣٣هـ تمت زيادة الأجرة مرة أخرى بمقدار (١٠٪) ثم استبان للمدعى عليها عام ١٤٤٠هـ خطأ تلك الزيادة لوقوعها بالمخالفة لأحكام النظام، فقامت بخصم تلك الزيادة من مستحقات المدعى التعاقدية وأجرته السنوية. وبما أن المدعى عليها حسمت تلك الزيادة استناداً إلى نص المادة السابعة من نظام استئجار الدولة للعقارات الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦١/م) وتاريخ ١٤٢٧/٩/١٨هـ من أنه: "يكون عقد الإجارة لمدة لا تزيد على ثلاثة سنوات، وينص في العقد على تجديده تلقائياً بعد نهاية منتهته، ما لم يبلغ أحد الطرفين الآخر بعد رغبته في تجديده قبل (مائة وثمانين) يوماً من نهاية العقد أو نهاية المدة المتجدد، ويجوز أن يتضمن العقد أن للجهة الحكومية تمديد العقد بعد نهاية منتهته الأولى لمدة لا تزيد على ثلاثة سنوات دون شرط موافقة المؤجر، وفي هذه الحالة يجوز أن ينص



على زيادة الأجرة بما لا يزيد على (٥٪) من الأجرة الأولى إذا كان التمديد لمدة سنة واحدة وما لا يزيد على (١٠٪) من الأجرة الأولى إذا كان التمديد لأكثر من سنة"، وبما أن هذا الاستناد لا يصح فقهًا وقضاءً من غير ما وجه، بيانها كالتالي: الوجه الأول: أن زيادة الأجرة الأولى عام ١٤٢٩هـ إنما كانت في مقابل إضافة التزامات عقدية جديدة على المدعي، إذ إن الزيادة كانت أثناء التعاقد، وحال سريان العقد، بل في بدء تطبيقه، وذلك وفقاً لكتاب وكيل وزارة العدل رقم (٢٩/٩٣٠١٨) وتاريخ ١٤٢٩هـ المتضمن الإشارة إلى طلب المدعي بزيادة الأجرة بواقع (٢٥٪) مقابل شروط العقد الجديد. ثم تم التعاقد على الزيادة بنسبة (١٠٪) مقابل الشروط التعاقدية الجديدة، وذلك وفقاً لما هو ثابت بكتاب مدير عام المشتريات رقم (٢٩/٧٠٩٣٣) وتاريخ ١٤٢٩هـ/٦/٣ المتضمن ضرورة إعادة توقيع عقد جديد بين الطرفين بينود والتزامات جديدة؛ ما يدل على أنه لا يصح أن تنزل أحكام هذه المادة عليه، وقيام المدعي عليها بالزيادة في العقد استناداً على المادة تصرف غير صحيح من حيث الأصل، وتنتزيل في غير محله؛ وعليه فإنه لا يصح وصف هذه الزيادة بأنها زيادة في الأجرة مقابل التمديد بل هي زيادة في الأجرة مقابل منفعة زائدة لم يتضمنها العقد المبرم نهاية عام ١٤٢٨هـ، وتكون الزيادة للأجرة مرة أخرى عام ١٤٣٤هـ/١٤٣٤هـ زيادة متفقةً مع أحكام النظام، إذ إنها تعتبر الزيادة الأولى التي يصح أن تنزل عليها أحكام هذه المادة لاستيفاء موجباتها. الوجه الثاني: أن المادة النظامية إنما رتبت أحكام الزيادة في حال تمديد العقد، على أن تكون الزيادة في

العقد والمدة الجديدة، لأن تسرى على العقد السابق، وهذا ظاهر ولا يخفى، والثابت أن المدعى عليها -لو سلمنا بأن الزيادة كانت في أصل الأجرة وليس مقابل زيادة الالتزامات العقدية- قامت بزيادة الأجرة بتاريخ ١٤٢٩/٨/٥ بمقدار (%) ١٠ وذلك أثناء تنفيذ العقد بحيث أصبحت قيمة العقد (٣٨٥,٠٠٠) ريال، بدلاً من (٣٥٠,٠٠٠) ريال، مما يدل على أن الزيادة لم تكن بناءً على تمديد العقد أو بموجبه، بل أثناء سريان العقد، فلا يصح والحال تلك تنزيل أحكام التمديد للعقد على هذه الزيادة بحال من الأحوال، إذ هي زيادة للأجرة في أصل العقد لا لفرض تمديده، إذ إن هذه المادة إنما يكون محلها وإعمال مقتضاهما عند انتهاء العقد ورغبة جهة الإدارة تمديده لمدة تالية دون موافقة المؤجر. الوجه الثالث: أن الثابت أن المدعى عليها قد أخطرت المدعى برغبتها في عدم تمديد العقد عام ١٤٢٢هـ، وأعلنت عن رغبتها في استئجار مبني آخر، إلا أنها بعد ذلك ونظراً لعدم توفر المبني البديل، عدلت عن ذلك ووافقت مع المدعى عقداً جديداً بأجرة جديدة، وعلى التسليم تزلاً أن هذه الزيادة تعتبر الزيادة الثانية، وهو أمر غير صحيح، لكن على الفرض به فإن هذا الخطأ من قبل المدعى عليها أثناء التعاقد تتحمل مسؤوليته، إذ إن المتقرر أنه لا يجوز لجهة الإدارة أن تستفيد من خطئها، إذ إن الخطاب في المادة النظامية موجه لها، وكان حرياً بها ألا تفرر بالمدعى للموافقة على التعاقد وفقاً للأجرة الجديدة، وبما أن الأصل في العقود الصحة والسلامة، والأصل مراعاة الشرط واعتباره؛ وعليه فإن مخالفة المدعى عليها لنص المادة بزيادة مرة أخرى -على التسليم بذلك- تصرف



تحمل الأثر المترتب عليه، ولا يجوز مضاراة المدعي أو الرجوع عليه بمثل هذا التفسير للمادة النظامية، إذ إن العقد شريعة المتعاقدين، والأجرة تستحق باستيفاء المنفعة، وقد تم استيفاؤها، ثم إن الثابت أن المدعي عليها لم تكن تعتبر ذلك من قبيل الزيادة مرة أخرى بدلالة موافقتها على العقد مرة بعد مرة، وصرفها لكافحة مستحقاته، حتى صدر كتاب مدير عام إدارة الأجر والمباني بالوزارة رقم (٢٥٢٨٣٥١) وتاريخ ١٤٢٩/٩/١٥ المتضمن توصيف ذلك بأنه زيادة في الأجرة بما يتجاوز (١٠٪) ولا يصح مؤاخذة المدعي بناءً على تغير تفسير المدعي عليها للنص، بحيث يكون ذلك سبيل موجب لنكولها عما تعاقدت عليه، وتراءت بخصوصه، وتلاقت عليه الإرادة بين الطرفين. الوجه الرابع: أن الزيادة الأولى عام ١٤٢٩ هـ كانت وفقاً لنص المادة السابعة والتي نصت على أنه: "يجوز أن يتضمن العقد أن للجهة الحكومية تمديد العقد بعد نهاية مدة الأولى لمدة لا تزيد على ثلاثة سنوات دون شرط موافقة المؤجر، وفي هذه الحالة يجوز أن ينص على زيادة الأجرة بما لا يزيد على (٥٪) من الأجرة الأولى إذا كان التمديد لمدة سنة واحدة وما لا يزيد على (١٠٪) من الأجرة الأولى إذا كان التمديد لأكثر من سنة"، وعلى التسليم بصحة ذلك، فإنه لم يكن يجوز للجهة الإدارية (وزارة العدل) تمديد العقد دون موافقة المؤجر أكثر من ثلاثة سنوات، والثابت أن العقد الذي تضمن الزيادة الثانية كان عام ١٤٢٢ هـ أي بعد مرور هذه المدة وزيادة؛ وعليه فإن المنظم أجاز الزيادة في حال تمديد العقد مدة تزيد عن سنة واحدة بمقدار (١٠٪) دون موافقة المؤجر بحيث لا تتجاوز المدة ثلاثة سنوات،

هذا هو منطق المادة، ومفهومها أنه في حال تجاوزت المدة ثلاثة سنوات فإنه لا يكون ذلك من قبيل التمديد بل يجب أن يكون عقداً جديداً بأجرة جديدة وإجراءات مبتدأه مرة أخرى، إذ إن التمديد دون موافقة المؤجر استثناء من الأصل أجيزة للمصلحة العامة. هذه الأوجه الأربع تدل مجتمعة ومتفرقة على عدم صحة تصرف المدعى عليها، ثم إن الثابت أن المدعى عليها وعلاوة على ما سبق تجاوزت جادة النظام وطرائق استيفاء الحقوق، إذ إنها قامت بالجسم من مستحقات المدعى التعاقدية وأجرته المستحقة في عقد عام ١٤٣٩-١٤٤٠هـ وهو عقد خارج النزاع، بناءً على أنها ارتأت أن الزيادة في العقود التي تسبقه كانت مخالفة للنظام، وبما أن تلك الزيادة تعد ديناً في ذمة المدعى ومبرغاً مستحقاً للمدعى عليها في حال القول بأنها صرفت بالمخالفة للنظام، وبما أن نظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٨/م) وتاريخ ١٤٢١/١١/١٨هـ رتب على نحو مفصل الأحكام النظامية التي يجب على جهة الإدارة اتباعها لاستيفاء ما ترى أنه حق لها، فنص في المادة الثالثة عشرة على أن: "كل من تأخر عن أداء الدين المستحق عليه للدولة في الموعد المحدد، تشعره الجهة كتابياً بوجوب تأديته خلال (٢٠) يوم عمل من تاريخ الإشعار"، ونص في المادة الرابعة عشرة على أنه: "إذا لم يسد الدين المستحق عليه خلال المدة المشار إليها في المادة الثالثة عشرة، فينذر نهائياً بالتسديد خلال (١٥) يوم عمل، فإن انقضت هذه المدة ولم يسد الدين الواجب عليه، وجب على الجهة اتخاذ الإجراءات الالزمة أمام المحكمة المختصة للحجز على أمواله في حدود الدين الذي عليه"، ونص



في المادة الخامسة عشرة على أنه: "يجوز للجهة الحكومية ذات العلاقة بموجب أمر قضائي مخاطبة الجهات الحكومية الأخرى بطلب حجز ما يوازي الدين المطلوب سداده من مستحقات المدين لديها قبل تسلمه لها من غير الضمانات البنكية"، وكل هذه المواد دالة على أنه يجب على الجهة الإدارية عند رغبتها في استيفاء ديونها وحقوقها أن تتجئ إلى القضاء لاستصدار أمر أو حكم قضائي يجيز لها الحجز والجسم، وأنه لا يصح لها من تلقاء ذاتها الجسم من المستحقات التي للمدعي والخارج عن محل النزاع، وبما أن المدعي عليها لم تسلك تلك الجادة النظامية، وحدت عنها، فإن هذا لوحده كاف في القضاء بإلزامها بإعادة ما حسمته من مبالغ مستحقة ولا علاقة لها بالنزاع، فكيف وتصرفها في أصله غير صحيح، وتنتزليها لأحكام النظام في غير محله، وتفسيرها للنص يبطله عملها، لكل ذلك، وعملاً بقول الله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُهُودِ﴾، وقول النبي ﷺ: "المسلمون على شروطهم"، وبما أن العقد تم صحيحاً سليماً خالياً مما يبطله؛ فإن الدائرة تقضي بإلزام المدعي عليها الوفاء بالأجرة كاملة، وإعادة ما حسمته دون وجه صحيح.

لذلك حكمت الدائرة: بإلزام وزارة العدل أن تعيد (...) مبلغاً قدره (٧٩١,٧٦) مئتان وسبعة وعشرون ألفاً وسبعمائة واحد وتسعون ريالاً وست وسبعون هللة.

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

الإدارية محكمة الاستئناف

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء.

