

رقم الحكم في المجموعة ١٩

رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية ٥٠٧٧/ق لعام ١٤٣٩هـ

رقم الاعتراض ١٧٢٨ لعام ١٤٣٩هـ

تاريخ الجلسة ١٤٤٢/٢/٢٧هـ

المبادئ المستخلصة

أ- دعوى - الحكم في الدعوى - تسبيب الحكم - مخالفة أحكام النظام - عدم الالتزام بالقواعد الإجرائية للواقعة - عدم التزام الحكم بالقواعد الإجرائية للواقعة؛ يعد مخالفة للنظام، يتعين معها نقض الحكم.

ب- عقد - أركان العقد - ركن الرضا - الأصل في العقود التراضي.

ج- عقد - إجراءات التعاقد - أسلوب المزايدة العامة - المزايدة العامة هي الآلية العادلة لبيان أسعار السوق السائدة.

د- عقد - استثمار - إجراءات التعاقد - الأصل في أسلوب التعاقد - الأصل أن تأجير العقارات البلدية يكون في مزايدة عامة.

هـ- عقد - استثمار - تجديد العقد - مدته - الأصل في الأراضي المؤجرة لإقامة مشاريع استثمارية أن تجدد عقودها لمدة عشر سنوات أو لمدة مماثلة لمدة العقد الأصلية حسب الأحوال.

و- عقد - استثمار - تجديد العقد - تقديره - الأصل في الأراضي المؤجرة لإقامة مشاريع استثمارية أن تجدد عقودها بالسعر العادل الذي تحدده لجنة الاستثمار وفق أسعار السوق السائدة.

ز- عقد - استثمار - تجديد العقد - أحقية المتعاقد في التجديد - مناهط طرح محل العقد في مزايمة عامة - إذا طلب المتعاقد تجديد العقد ورضي بالسعر الذي حددته اللجنة المختصة، فهو أحق به، ولا يحق للجهة الإدارية في هذه الحالة طرح محل العقد في مزايمة عامة، إلا إذا رفض المتعاقد السعر المحدد وطلب تجديد العقد وفق تقديره، فإنه يحق للجهة الإدارية حينئذٍ طرح محل العقد في مزايمة عامة، على أنه إذا كان أعلى سعر في المزايمة العامة يقل عن تقدير المتعاقد فإن المتعاقد يكون له أحقية التجديد.

ح- عقد - المسؤولية العقدية - بطلان العقد - أجرة المثل - مناهط الأخذ بها - لا يصار إلى أجرة المثل إلا في المسؤولية العقدية، أو العقود التي شابها البطلان، وكان أحد العاقدين قد نفذ شيئاً من العقد، أما العقود التي لم تنعقد بعد أو انتهت مدتها فلا يصار لأجرة المثل دون رضا من أطرافها.

مُسْتَدُ الْحُكْمُ

- المادة (٥٨) من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣) وتاريخ ١٤٣٥/١/٢٢هـ.
- المواد (٧، ١١، ١٧، ٢٦، ٢٧) من لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم (٣/ب/٣٨٣١٣) وتاريخ ١٤٢٢/٩/٢٤هـ.

الوقائع

تتلخص عناصر الاعتراض في أن وكيل المعارض ضدها سبق أن تقدم إلى المحكمة الإدارية بجازان بدعوى تضمنت أنه تعاقد مع الأمانة المعارضة على استثمار موقع بشاطئ الشقيق لإقامة منتزه وشاليهات على أن تكون قيمة الإيجار للمتر المربع (٣) ريالاً، وبانتهاء مدة العقد وموافقة الأمانة المعارضة على تجديده قامت بتشكيل لجنة لإعادة تقدير قيمة الإيجار، فقررت اللجنة أن تكون قيمة إيجار المتر المربع (٦٠) ريالاً بالمخالفة للأسعار السائدة لذات الموقع، وفي ختام دعواه طالب بإلغاء قرار لجنة الاستثمار، وإلزام المعارضة بتجديد العقد وفق الأسعار السائدة في السوق. وبعد قيد الدعوى في سجلات المحكمة قضية إدارية برقم (١٧٠) لعام ١٤٢٨هـ، وإحالتها إلى الدائرة الإدارية الثالثة بتلك المحكمة باشرت نظرها ثم أصدرت فيها حكمها قضت فيه بإلغاء قرار لجنة الاستثمار ببلدية الشقيق المتضمن تقدير قيمة المتر المربع (٦٠) ريالاً، وإلزامها باعتبار قيمة الإيجار (٥) ريالاً للمتر المربع؛ تأسيساً على أن قرار اللجنة إعادة تقدير الأجرة يعد قراراً متصلاً بالعقد، وبالتالي تكون الدعوى من دعاوى القضاء الكامل، وقد خالف القرار المادة (٢٧) من لائحة التصرف بالعقارات البلدية التي منحت المدعي الحق في تمديد العقد وفقاً للأسعار السائدة، لأن الأجرة المقدرة في قرار اللجنة خلاف الأسعار السائدة وفق تقدير الخبرة التي انتدبتها المحكمة. وباستئناف ممثل الأمانة المعارضة الحكم أمام محكمة الاستئناف الإدارية بمنطقة

عسير، قيد الاعتراض في سجلات المحكمة قضية برقم (٥٠٧٧/ق) لعام ١٤٣٩هـ، وأحيلت إلى دائرة الاستئناف الأولى بتلك المحكمة التي نظرتها ثم أصدرت فيها حكمها قضت فيه بتأييد الحكم المستأنف محمولاً على أسبابه. وبتاريخ ١٩/٤/١٤٤٠هـ تقدم ممثل الأمانة المعارضة إلى هذه المحكمة باعتراضه على حكم محكمة الاستئناف، قيد في سجلاتها برقم (١٧٢٨) لعام ١٤٤٠هـ طالب فيه بنقض الحكم للأسباب التي ذكرها، والتي تتلخص في أن الحكم خالف لائحة التصرف بالعقارات البلدية التي بينت إجراءات تجديد العقد المنصوص عليها في المادة السابعة والعشرين، كما أن تقييم الغرفة التجارية للأجرة التي أخذ بها الحكم يتعارض مع اللائحة التي بينت من يعيد تقدير أجرة مثل هذه المشاريع، ولا يجوز الأخذ بالتقرير أو الاستناد إليه لمخالفته الصريحة لهذه اللائحة، وإذا كانت المحكمة ترى أن تقدير اللجنة غير عادل فيمكنها إلغاؤه والحكم بإعادة تشكيل اللجنة؛ لأنها صاحبة الاختصاص الأصيل في ذلك الأمر، كما أن قرار اللجنة صدر بتاريخ ١٣/٨/١٤٣٧هـ بينما لم يتقدم المدعي إلى المحكمة بدعواه إلا بتاريخ ١/٣/١٤٣٨هـ أي بعد انتهاء الميعاد المحدد نظاماً لرفعها فتكون الدعوى غير مقبولة شكلاً، وختم الاعتراض بطلب نقض الحكم. وبعد انقضاء المهل المنصوص عليها في المادة الخمسين من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم لإيداع المذكرات، أحيل ملف الاعتراض إلى هذه المحكمة حيث باشرت نظره، وبجلسة اليوم صدر الحكم بناء على الأسباب التالية.

الأسباب

من حيث إن الاعتراض مقدم خلال الأجل المقرر نظاماً، ومستوفٍ لسائر أوضاعه النظامية؛ فيكون مقبولاً شكلاً. أما عن الموضوع، فإنه لما كان حكم الدائرة الابتدائية المؤيد بحكم محكمة الاستئناف محل الاعتراض ألزم الأمانة باعتبار قيمة الإيجار بخمسة ريالاً للمتر المربع بناء على ما أسس عليه من دخول الدعوى في نطاق القضاء الكامل وأن الأجرة المقدرة في قرار اللجنة على خلاف الأسعار السائدة وفق تقدير الخبرة التي انتدبتها المحكمة. ولما كان الحكم بهذا التأسيس قد أخطأ في تطبيق النظام؛ ذلك أن لائحة التصرف بالعقارات البلدية التي نظمت إجراءات تأجير عقارات البلدية نصت في المادة السابعة على أن يتم تأجير العقارات البلدية عن طريق المزايدة العامة. كما بينت المادة السابعة عشرة تشكيل لجنة الاستثمار واختصاصاتها حيث نصت على أن: "١- تشكل لجنة الاستثمار بقرار من الوزير من ثلاثة أعضاء اثنان يمثلان الوزارة والثالث يمثل وزارة المالية والاقتصاد الوطني. ٢- تتولى هذه اللجنة تحليل العروض الخاصة بالمزايدات العامة المقدمة وفقاً لهذه اللائحة وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية على العرض الذي تراه مناسباً. ٣- لهذه اللجنة التفاوض مع أصحاب أعلى العروض. ٤- تتولى هذه اللجنة تقدير وإعادة تقدير قيمة الإيجار حسب الآتي: أ- تقدير قيمة إيجار العقارات المستثناة من المزايدة العامة

بموجب الفقرة (٣) من المادة العاشرة والمادتين الحادية عشرة والثامنة والعشرين.

ب- إعادة تقدير قيمة إيجار العقارات التي يرغب المستثمر في تمديد عقود إيجارها وفق ما تقتضي به الفقرة (٢) من المادة السادسة والعشرين. ج- إعادة تقدير قيمة إيجار العقارات المؤجرة قبل صدور هذه اللائحة التي يتم تعديل عقودها وفق ما تقتضي به المادة السابعة والعشرون. "، كما تضمنت المادة السابعة والعشرون والمادة السادسة والعشرون أحكام تجديد العقود التي أبرمت قبل صدور اللائحة والعقود التي أبرمت بعد صدورها؛ حيث نصت المادة السابعة والعشرون على أنه: "يحق للمستثمرين الذين أبرموا عقود استئجار عقارات بلدية قبل صدور هذه اللائحة طلب تمديد أو تجديد هذه العقود عند انتهائها وفقاً لما يلي: ١- الأراضي المؤجرة لإقامة مشاريع استثمارية كبيرة والمشار إليها 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 تقدير قيمة 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"، ونصها: "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 لمدة العقد الأصلية لكل فترة تجديد،

وذلك بعد إعادة تقدير قيمة إيجار الوحدة عند كل تجديد من قبل لجنة التقدير.

٢- الأراضي 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 تقدير قيمة إيجارها عند كل تمديد من قبل لجنة الاستثمار وفق الأسعار السائدة في السوق"، والواضح من هذه النصوص أن الأصل في عقارات البلدية المؤجرة لإقامة مشاريع استثمارية هو أن تجدد عقودها لمدة عشر سنوات أو مدد مماثلة لمدة العقد الأصلية حسب الأحوال بالسعر العادل الذي تحدده لجنة الاستثمار وفق أسعار السوق السائدة، فإذا طلب المتعاقد التجديد ورضي بالسعر الذي حددته اللجنة، فهو أحق بالعقد وتجديده، وليس للأمانة في هذه الحالة أن تطرح العقار في مزيدة عامة، وأما إذا رفض السعر الذي حددته اللجنة، فعندها يكون للأمانة أن تطرح الموقع في مزيدة عامة ولا تلزم الأمانة بتجديد العقد بالسعر الذي يحدده المتعاقد، ويكون هو وغيره متنافسين على العقار رجوعاً إلى الأصل وهو أن تأجير العقارات يكون في مزيدة عامة وفق المادة السابعة من اللائحة، على أنه إذا كان أعلى عرض مقدم من المتزايدين يقل عن السعر الذي سبق أن عرضه المتعاقد، فإنه يكون أحق بالعقد ولو كان عرضه يقل عن السعر الذي سبق أن حددته اللجنة؛ لأن المزيدة العامة هي الآلية العادلة لبيان أسعار السوق السائدة، إذا تمت بالطريق الذي رسمته اللائحة، ولأن المتعاقد

أحق بالعقد، ولأن سعره أعلى من سعر المتزايدين، وهذا هو الذي يتفق مع مجموع النصوص المنظمة للتجديد. وأما تصدي المحكمة لتقدير السعر وفق أجره المثل وإلزام الأمانة به فلا يتفق مع اللائحة؛ لأن التراضي في العقود هو الأصل، ولا يتفق الإلزام مع هذا الأصل، ولا يصار إلى أجره المثل إلا في المسؤولية العقدية، أو العقود التي شابها البطلان وكان أحد العاقدين قد نفذ من العقد شيئاً، أما العقد الذي لم ينعقد بعد أو انتهت مدته فلا محل لإلزام أطرافه بالسعر الذي تحدده المحكمة ولم يرتضوه. ولما كان الحكم محل الاعتراض ألزم الأمانة بتجديد العقد بالسعر الذي حدده بالمخالفة لما تقدم، وإذ كان عدم الالتزام بالقواعد الإجرائية المنصوص عليها في اللائحة عند تجديد العقد يعد مخالفة للنظام، وقد تضمن الاعتراض النعي على الحكم بهذه المخالفة، فإنه يتعين نقض الحكم وإعادة القضية إلى محكمة الاستئناف التي أصدرته للفصل فيها من جديد من غير مَنَظرها إعمالاً للمادة الثامنة والخمسين من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم.

لذلك حكمت المحكمة: بقبول الاعتراض شكلاً، وفي الموضوع بنقض الحكم محل الاعتراض وإحالة القضية إلى محكمة الاستئناف الإدارية بمنطقة عسير للفصل فيها من جديد من غير مَنَظرها.

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

