رقم الحكم في المجموعة ١٦٣
رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية ٧٧٢٣/ق لعام ١٤٤١هـ
رقم الاعتراض ٩٥ لعام ١٤٤٢هـ
تاريخ الجلسة ١٤٤٢/٨/٢٥هـ

المبادئ المستخلصة

أ- **دعوى - الاعتراض على الأحكام لدى محكمة الاستئناف - وظيفة محكمة الاستئناف** - وظيفة محكمة الاستئناف لا تقتصر على تدقيق الحكم المستأنف، وإنما تفصل في موضوع النزاع في حدود طلبات المستأنف وبين ذات الأطراف، وفق قاعدة الأثر الناقل للاستئناف باعتبارها محكمة موضوع تفصل فيه بحكم مسبب يواجه عناصر النزاع بشقيه الواقعي والنظامي، وفق ما قدم أمامها وأمام المحكمة الابتدائية من دفوع وبينات، ومدى سلامة الأسباب التي بنى الحكم المستأنف نتيجته عليها، وصحة تقديره للبينات المقدمة في الدعوى.

ب- **دعوى - الحكم في الدعوى - بناؤه** - الأحكام القضائية يجب أن تبنى على الأدلة والبينات المطروحة في الدعوى والمستمدة من أوراقها.

ج- **دعوى - الحكم في الدعوى - الإحالة على وقائع وأسباب الحكم الابتدائي - شروطها** - إذا أيدت محكمة الاستئناف الحكم الابتدائي فلها أن تحيل على ما جاء فيه سواء في بيان وقائع الدعوى أو في الأسباب التي أقيم عليها دون حاجة لإيراد أسباب جديدة، متى كانت تلك الأسباب كافية لحمل النتيجة عليها، مع إيراد ملخص للوقائع وأوجه الاستئناف، والرد على الجوهري منها.

د- دعوى - الحكم في الدعوى - تسبيب الحكم - ما لا يجوز للقاضي الاستدلال به - ليس للقاضي أن يحكم بعلمه، أو بأي مصدر أو دليل خارج عن الخصومة، أو يأخذ بدليل لم يتبع فيه طرق الإثبات المقررة.

هـ- دعوى - الحكم في الدعوى - تسبيب الحكم - مخالفة أحكام النظام - إغفال أساس الحكم - عدم بيان الحكم الأساس والبينة التي بنى عليها؛ يعيب الحكم بمخالفة النظام.

و- عقد - استثمار - منح مدة سماح عن الأجرة - أثر إخلال المستأجر بالتزاماته العقدية على منح المدة - منحُ مستأجر الأرض مدة سماح عن الأجرة مع التزامه بإقامة منشآت تؤول ملكيتها إلى الجهة الإدارية المؤجرة، ثم إلغاء العقد لعدم تنفيذ التزامه ذاك؛ لا يعني تحلل المستأجر من المسؤولية الناشئة عن إخلاله بالتزامه، والذي كان سبباً في السماح عن دفع الأجرة - الحكم بعدم مسؤولية المستأجر عن مدة السماح بحجة أن العقد لا يُلزمه بالأجرة في هذه المدة، لا يتفق مع التفسير الصحيح للعقد، ومع قواعد المسؤولية العقدية؛ لأن السماح عن الأجرة إنما يكون في حال تنفيذ العقد، وعدم الإخلال بالتزاماته.

مُستَندُ الحُكمِ

- المادة (٢٧) من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣) وتاريخ ١٤٣٥/١/٢٢هـ.

- المادة (٥/٣٥) من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات أمام ديوان المظالم الصادرة بقرار مجلس القضاء الإداري رقم (١٢٧) وتاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٦هـ.

الوَقَائِع

تتلخص الوقائع حسبما يبين من الحكم المعترض عليه، والاعتراض المقدم عليه، وملف الاعتراض في أن ممثل الأمانة المعترضة سبق أن تقدم إلى المحكمة الإدارية بنجران بدعواه التي تضمنت أن المؤسسة المعترض ضدها استأجرت منها قطعة أرض بمخطط رقم (٤٣٣) قطعة رقم (٤)، بغرض ممارسة نشاط تجاري سكني (محلات تجارية ووحدات مفروشة)، وقد استلمت المعترض ضدها الموقع إلا أنها لم تشرع في تنفيذ العقد ولم تقم بأي خطوة من شأنها إقامة أي منشآت سكنية أو تجارية كما هو متفق عليه؛ الأمر الذي أدى إلى إلغاء العقد، وخلص إلى طلب المؤسسة المعترض ضدها بدفع مبلغ قدره (١٢٨,٣٣٣,٣٢) مئة وثمانية وعشرون ألفاً وثلاثمئة وثلاثة وثلاثون ريالاً واثنان وثلاثون هللة قيمة الأجرة للفترة من تاريخ ١٤٣٦/١١/٢١هـ حتى فسخ العقد بتاريخ ١٤٣٧/٤/٣هـ، بالإضافة إلى إلزامها بالأجرة عن فترة التجهيز من تاريخ ١٤٣٤/٨/٢٢هـ حتى ١٤٣٥/١١/٢٠هـ وقدرها (٤٣٧,٥٠٠) أربعمئة وسبعة وثلاثون ألفاً وخمسمئة ريال. وبعد قيد الدعوى في سجلات المحكمة قضية برقم (٥٣٩٢) لعام ١٤٤٠هـ، وإحالتها إلى الدائرة الأولى بتلك المحكمة، باشرت

نظرها ثم أصدرت فيها حكمها قضت فيه بإلزام مؤسسة (...) بأن تدفع لأمانة منطقة جازان مبلغاً وقدره (٨٧,٥٠٠) سبعة وثمانون ألفاً وخمسمئة ريال، ورفض ما عدا ذلك للأسباب الموضحة فيه. وباستئناف ممثل المعترضة الحكم أمام محكمة الاستئناف الإدارية بمنطقة عسير، قيد الاستئناف في سجلات المحكمة قضية برقم (٧٧٢٣) لعام ١٤٤١هـ، وأحيلت إلى الدائرة الثالثة التي نظرتها، ثم أصدرت فيها حكمها بتأييد الحكم المستأنف محمولاً على أسبابه. وبتاريخ ١٤٤٢/١/٤هـ تقدم ممثل الأمانة المعترضة إلى هذه المحكمة باعتراضه على حكم الاستئناف، قيد برقم (٩٥) لعام ١٤٤٢هـ، طالب فيه بنقض الحكم للأسباب التي ذكرها، والتي تتلخص في خطأ الحكم في تطبيق العقد فيما يتعلق برفض طلب الأمانة بقيمة الأجرة عن فترة التجهيز استناداً إلى نص المادة (٦) من العقد، فقد نص العقد على أن مدة التجهيز والإنشاء من ضمن مدة العقد، ويجب أن يكون مقابل الإعفاء من الأجرة المنصوص عليه في المادة (٦) التزام المستثمر بالبناء والتجهيز؛ لأن الأرض كانت تحت يده طيلة مدة التجهيز ولم تنتفع بها الأمانة مراعاة لشروط العقد، كما أخطأ الحكم في حساب المدة، وقصرها على ثلاثة أشهر بالمخالفة للعقد، وطلب 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. وبالنسبة للموضوع، فإن حكم الاستئناف محل الاعتراض قضى بتأييد الحكم الابتدائي، واقتصر في الرد على الاستئناف المقدم من الأمانة المعترضة على القول "ولا يغير من ذلك ما أثير في الاعتراض من أقوال" دون عرض للاستئناف وما تضمنه من أسباب لإلغاء الحكم؛ وذلك بالمخالفة لما نصت عليه المادة (٥/٣٥) من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات أمام ديوان المظالم التي نصت على أنه: "يجب أن يبين في نسخة الحكم الصادر في الاعتراض بالإضافة إلى البيانات الأساسية المذكورة في المادة (٢٧) الآتي: أ- ملخصاً وافياً للاعتراض يشتمل على طلبات المعترض، ومنطوق الحكم المعترض عليه، وحاصل الأسباب التي بُني عليها الاعتراض، والطلبات في الدعوى المعترض على حكمها. ب- الرد على ما تضمنه طلب الاعتراض من دفوع أو أوجه دفاع جوهرية، إذا لم يكن الحكم المعترض عليه قد تضمن الرد عليها"، ومن المعلوم أن وظيفة محكمة الاستئناف ليست مقصورة على تدقيق الحكم الابتدائي، وإنما وظيفتها إلى جانب ذلك الفصل في موضوع النزاع في حدود طلبات المستأنف وبين ذات الأطراف وفق قاعدة الأثر الناقل للاستئناف باعتبارها محكمة موضوع تفصل فيه بحكم مسبب يواجه عناصر النزاع بشقيه الواقعي والنظامي وفق

ما قدم أمامها وأمام المحكمة الابتدائية من دفوع وأدلة وبينات، ومدى سلامة الأسباب التي بنى الحكم المستأنف نتيجته عليها، وصحة تقديره للبينات المقدمة في الدعوى. وإذا أيدت محكمة الاستئناف الحكم الابتدائي فلها أن تحيل على ما جاء في الحكم الابتدائي سواءً في بيان وقائع الدعوى أو في الأسباب التي أقيم عليها دون حاجة لإيراد أسباب جديدة متى كانت تلك الأسباب كافية لحمل النتيجة عليه، مع إيراد ملخص للوقائع وأوجه الاستئناف، والرد على الجوهري منها على النحو المنصوص عليه في المادة (٥/٣٥) من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات أمام ديوان المظالم المشار إليها. ومن ناحية أخرى قضى الحكم الابتدائي والمؤيد بحكم الاستئناف محل الاعتراض برفض مطالبة الأمانة المعترضة بإلزام المعترض ضده بدفع الأجرة عن مدة التجهيز وبناء المنشآت؛ بناءً على ما ذكره من أن "العقد نص في مادته السادسة على أن هذه المدة غير مدفوعة الإيجار فتخلص الدائرة إلى رفضها لعدم مشروعيتها". وهذا الذي انتهى إليه الحكم لا يتفق مع التفسير الصحيح للعقد؛ لأن منح المستأجر مدة من العقد عند بدايته دون أخذ الأجرة عليها، لا يعني إعفاءه من المسؤولية الناشئة عن إخلاله بالتزاماته العقدية بإقامة المنشآت التي يؤول ملكيتها للأمانة، والتي كانت سبباً في الإعفاء عن دفع الأجرة، ويكون الحكم بعدم مسؤوليته عن هذه المدة بحجة أن العقد لا يُلزمه بالأجرة في هذه الفترة، لا يتفق مع قواعد المسؤولية العقدية؛ لأن الإعفاء من الأجرة إنما يكون في حال تنفيذه للعقد وعدم الإخلال بالتزاماته بإقامة المنشآت. وكذلك الشأن في مطالبة الأمانة المعترضة للأجرة عن المدة التالية لفترة التجهيز،

حيث اقتصر الحكم على إلزام المعترض ضده بدفع الأجرة عن ثلاثة أشهر، دون أن يبين الأساس الذي بنى عليه قضاءه برفض إلزام المعترض ضده بدفع الأجرة عن بقية المدة، ولم يذكر الحكم في أسبابه البينة التي بنى عليها تقريره أن المعترض ضده دفع الإيجار حتى تاريخ ١٤٣٧/١/٢هـ ومواجهة ممثل الأمانة المعترضة بهذه البينة حتى يتمكن من الرد عليها، مع أن دفاع المعترض ضده المذكور في وقائع الحكم، اقتصر على أن الأرض المستأجرة لا تقع على البحر مباشرة، ولم يتضمن دفاعه أنه دفع الأجرة عن تلك المدة. ومن المعلوم أن الأحكام القضائية يجب أن تبنى على الأدلة والبينات المطروحة في الدعوى والمستمدة من أوراقها، وليس للقاضي أن يحكم بعلمه، أو بأي مصدر أو دليل خارج عن الخصومة، أو يأخذ بدليل لم يتبع فيه طرق الإثبات المقررة. وحاصل ما تقدم أن الحكم محل الاعتراض اشتمل على مخالفة لنظام المرافعات، وأخطأ في تطبيق نصوص العقد التي أوجب النظام تطبيقها، وقد تضمن الاعتراض النعي على الحكم بهذه المخالفة؛ مما يتعين معه نقض الحكم وإحالة القضية إلى محكمة الاستئناف الإدارية بمنطقة عسير للفصل في موضوعها من جديد من غير من نظرها.

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

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