

رقم الحكم في المجموعة ٧٢

رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية ٣٠٦٥ لعام ١٤٤١هـ

رقم الاعتراض ١٦٠١ لعام ١٤٤٢هـ

تاريخ الجلسة ١٤٤٣/٣/٢١هـ

المبادئ المستخلصة

- أ. دعوى - الحكم في الدعوى - تسبیب الحكم - القصور فيه - مخالفة أحكام النظام - الإخلال بحق الدفاع - الرد على الدفوع الجوهرية - إغفال حكم محكمة الاستئناف الرد على ما تضمنه طلب الاستئناف من دفع لم يكن الحكم الابتدائي قد تضمن الرد عليها، مع أهميتها وأثرها على النتيجة التي انتهى إليها الحكم؛ يعد مخالفةً للنظام، وقصوراً في التسبیب، وإخلالاً بحق الدفاع.
- ب. عقد - إجارة - انتهاء العقد - تنظيم الجهة الإدارية لأجرة عقاراتها - عدم تحقق إيجاب الجهة الإدارية على استمرار العقد - صدور الحكم برفض طلب الجهة الإدارية إخلاء العين المؤجرة؛ تأسيساً على استمرار العقد بين الطرفين؛ بناءً على الخطاب الصادر من تلك الجهة الإدارية والمتضمن تطبيق قيمة الإيجار التدريجي على العقود الجديدة من تاريخ إبرامها، وعلى العقود السارية من تاريخ انتهائها وتجديدها أو إعادة إبرامها - تقرير المحكمة الإدارية العليا بأن خطاب تلك الجهة الإدارية هو تنظيم عام لأجرة عقاراتها، وتحديد لأسعارها، وليس خاصاً بالمدعي، ولا يعد إيجاباً خاصاً موجهاً له؛ ومن ثم لا يعد سكوته قبولاً بالعقد وإلزاماً له به. فضلاً

عن أن الإلزام بالعقد يعد إلزاماً بأمر لم يطلبه أطرافه، وبعقد لم يتفقوا عليه، إضافة إلى مخالفته للنظام.

مُسْتَدُ الْحُكْمُ

- 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 (١/٤٦) وتاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٦هـ.
- قواعد تأجير المستودعات بالموائئ الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٢٦٢) وتاريخ ١٤٠٣/١١/٢١هـ.

الوقائع

تتلخص عناصر الاعتراض في أن ممثل الميناء المعارض سبق أن تقدم إلى المحكمة الإدارية بالدمام بدعوى طالب فيها بإلزام صاحب المؤسسة المعارض ضدها بدفع الأجرة من تاريخ ١٤٢٧/٧/٢٤هـ إلى ١٤٤٠/١٢/٣٠هـ، وبإخلاء الموقع المؤجر من قبلها على المؤسسة المعارض ضدها. وبعد قيد الدعوى في سجلات المحكمة قضية برقم (٩٧٣٣) لعام ١٤٤٠هـ، وإحالتها إلى الدائرة الثالثة بتلك المحكمة، باشرت نظرها، ثم أصدرت فيها حكمها قضت فيه: بإلزام مؤسسة (...) بدفع قيمة الأجرة

للأرض رقم (٦/١٦) للمدة من ١٤٣١/٧/٢٩هـ إلى ١٤٤٠/١٢/٣٠هـ بمبلغ قدره (١, ١٧٥, ٨٣٣, ٢٣) مليون ومئة وخمسة وسبعون ألفاً وثمانمئة وثلاثة وثلاثون ريالاً وثلاث وثلاثون هللة، ورفض ماعدا ذلك من طلبات؛ للأسباب الموضحة فيه، والتي تتلخص في أن: ((الثابت أن العقد انتهى بتاريخ ١٤١٧/٧/٢٤هـ، وتم تجديد العقد بناءً على رغبة الطرفين لمدة خمس سنوات بناءً على قرار مجلس الوزراء رقم (٢٦٢) وتاريخ ١٤٠٣/١١/٢١هـ وينتهي في ١٤٢٢/٧/٢٤هـ، وتم تجديده مرة أخرى بنفس المدة وينتهي بتاريخ ١٤٢٧/٧/٢٤هـ، وقبل انتهاء المدة تم مخاطبة المدعى عليها بالخطاب رقم (م/د/١٩٩٦/٨٢) وتاريخ ١٤٢٦/٤/٢٨هـ متضمناً بأنه ستطبق قيمة الإيجار التدريجي التالية على عقود التأجير الجديدة من تاريخ إبرامها وعلى العقود السارية اعتباراً من تاريخ انتهائها وتجديدها أو إعادة إبرامها عليها، وكون المدعي لم يلتزم ببند العقد من تحرير العقد وكتابته؛ فإن تلاقي الإيجاب والقبول بالاستمرارية في العقد دليل على سريان العقد، ويتحمل المدعي نتيجة تقصيره في تحرير العقد، كونه الطرف الأقوى في العقد وبيده المستندات والمحركات الرسمية، وعليه فإن مخاطبة المدعي للمدعى عليها بتغيير القيمة الإيجارية وموافقة المدعى عليها على هذا التغيير قبول منها باستمرار العقد على البنود الجديدة المتمثلة في الزيادة في القيمة الإيجارية على العقد لتصبح كالتالي: ١-ريالان للمتر المربع سنوياً لمدة عشر سنوات. ٢-ثلاثة ريالان للمتر المربع سنوياً لمدة العشر السنوات التالية. ٣-أربعة ريالان للمتر المربع

سنوياً لمدة العشر السنوات التالية ووافقت المدعى عليها على ذلك وقامت بسداد القيمة الإيجارية للفترة (من ١٤٢٧/٧/٢٩ هـ إلى ١٤٣١/٧/٢٨ هـ)، وقد تم سدادها بموجب الشيك رقم (٣٧١٨٣٦) بموجب إيصال تحصيل النقود من المدعي رقم (٢١١٥٧٨٩٩٠) وتاريخ ١٤٣٠/٧/٢٦ هـ وعليه فإن تحصيل المدعي للأجرة لهذه الفترة دليل منها لقبول استمرار العقد مع المدعى عليها للفترة اللاحقة للعقد من تاريخ تعديل الأجرة ١٤٢٦/٤/٢٨ هـ إلى ١٤٥٦/٤/٢٧ هـ، وعليه فإن طلب المدعي إخلاء العين المؤجرة لم يرق سببه وتنتهي الدائرة إلى رفضه. وأما طلب المدعي دفع القيم الإيجارية للعين المؤجرة محل الدعوى للفترة من ١٤٢٧/٧/٢٤ هـ إلى ١٤٤٠/١٢/٣٠ هـ بمبلغ (٥,٥٩١,٤٢٤,٩٦) خمسة ملايين وخمسمئة وواحد وتسعين ألفاً وأربعمئة وأربعة وعشرين ريالاً وست وتسعين هللة فالثابت للدائرة أن المدعى عليها سددت القيمة الإيجارية للمدة من ١٤٢٦/٧/٢٥ هـ إلى ١٤٢٧/٧/٢٤ هـ برقم الفاتورة (٦٠٣٢) وتاريخ ١٤٢٦/٧/٢٤ هـ، ثم قام المدعي بتعديل بنود القيمة الإيجارية للعقد بالخطاب رقم (م/د/١٩٩٦/٨٢) وتاريخ ١٤٢٦/٤/٢٨ هـ لتصبح كالآتي: ١-ريالان للمتر المربع سنوياً لمدة عشر سنوات. ٢-ثلاثة ريالان للمتر المربع سنوياً لمدة العشر السنوات التالية. ٣-أربعة ريالان للمتر المربع سنوياً لمدة العشر السنوات التالية ووافقت المدعى عليها على ذلك، ومن ذلك يتبين أن المدة الرابطة بين الطرفين بدأت من ١٤٢٦/٤/٢٨ هـ وتنتهي في ١٤٥٦/٤/٢٧ هـ بناءً على التفصيل الوارد في الخطاب بتقسيم الأجرة على

ثلاثين سنة، والثابت أن المدعى عليها قامت بسداد الأجرة للمدة من ١٤٢٧/٧/٢٩هـ إلى ١٤٣١/٧/٢٨هـ بموجب الخطاب رقم (٥ م د/٤٠٤٠) وتاريخ ١٤٣٠/٧/١٤هـ وقد تم سدادها بموجب الشيك رقم (٣٧١٨٣٦) بموجب إيصال تحصيل النقود من المدعي رقم (٢١١٥٧٨٩٩٠) وتاريخ ١٤٣٠/٧/٢٦هـ بمبلغ (٤٠٠,٠٠٠) ريال، وعليه فإن المتبقي من مدة المطالبة بالقيمة الإيجارية هي من ١٤٣١/٧/٢٩هـ إلى ١٤٤٠/١٢/٣٠هـ وتفصيلها كالتالي: المدة من ١٤٣١/٧/٢٩هـ إلى ١٤٣٦/٤/٢٨هـ ريالان للمتر يصبح الناتج (٤٧٥,٠٠٠) ريال وللمدة من ١٤٣٦/٤/٢٩هـ إلى ١٤٤٠/١٢/٣٠هـ قيمة المتر ثلاثة ريالات فيصبح مجموع الأجرة لهذه المدة (٧٠٠,٨٣٣,٣٣) ريال، وعليه فإن القيمة الإيجارية المستحقة للمدعي للمدة من ١٤٣١/٧/٢٩هـ إلى ١٤٤٠/١٢/٣٠هـ هي (١,١٧٥,٨٣٣,٣٣) مليون ومئة وخمسة وسبعون ألف وثمانمئة وثلاثة وثلاثون ريالاً وثلاث وثلاثون هللة. ورفض ما عدا ذلك ولما تقدم فإن الدائرة تحكم وفقاً لمنطوقها أدناه)). وباستئناف ممثل المعارض على الحكم أمام محكمة الاستئناف الإدارية بالمنطقة الشرقية - الدائرة الثالثة - باشرت النظر في القضية ثم أصدرت فيها حكمها قضت فيه: بتأييد الحكم المستأنف محمولاً على أسبابه. وبتاريخ ١٤٤٢/٣/٢٦هـ تقدم ممثل الميناء المعارض إلى هذه المحكمة باعتراضه على حكم الاستئناف طالب فيه بنقض الحكم؛ للأسباب الواردة فيه، والتي تلخص في أن الحكم استند في سريان العقد إلى تاريخ ١٤٥٦/٤/٢٧هـ على الخطاب المؤرخ في ١٤٢٦/٤/٢٨هـ والمتضمن

التدرج في زيادة القيمة الإيجارية لمدة (٣٠) سنة، وعلى قيام صاحب المؤسسة بسداد مبالغ مالية بعد انتهاء مدة العقد المحددة بتاريخ ١٤٢٧/٧/٢٤هـ، في حين تضمن الخطاب الموجه للمعترض ضدها بتاريخ ١٤٢٧/١٠/٢١هـ وجوب مراجعة مندوب المؤسسة لإكمال الإجراءات النظامية وفي حال عدم الحضور فسيعتبر ذلك رغبة بعدم الاستمرار في استئجار العين. كما تضمن الخطاب الموجه لها بتاريخ ١٤٢٧/١١/٢٠هـ طلب إخلاء العين المؤجرة خلال ثلاثين يوماً من تاريخه وعدم رغبة الميناء باستمرار التعاقد. كما أنه بتاريخ ١٤٣٩/٤/١٠هـ حضر ابن المستأجر وتعهّد بقرب تسليم الأرض لارتفاع القيمة الإيجارية. وأما المبالغ المالية التي قام صاحب المؤسسة بسدادها فهي جزء من مديونية سابقة عليها. 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 بناءً على الأسباب التالية.

الأسباب

من حيث إن الاعتراض مقدم خلال الأجل المقرر نظاماً، ومستوفٍ لسائر أوضاعه النظامية؛ فيكون مقبولاً شكلاً. وبالنسبة للموضوع، فإن جهة الإدارة المعتضة تنعي على الحكم إغفاله لدفعها المقدمة في الاستئناف، وعدم الرد عليها، ومنها ما تضمنه الخطاب الموجه للمعترض ضده بتاريخ ١٤٢٧/١٠/٢١هـ وجوب مراجعة مندوب المؤسسة لإكمال الإجراءات النظامية وفي حال عدم الحضور فسيعتبر ذلك

رغبة بعدم الاستمرار في استئجار العين، وحضور ابن المستأجر بتاريخ ١٠/٤/١٤٣٩هـ وتعهد بتسليم الأرض لارتفاع القيمة الإيجارية؛ مما يوضح عدم وجود عقد جديد بعد انتهاء مدته، وخطابات الميناء التي تحت المعترض ضده على إخلاء الأرض، ولما كانت المادة السابعة والعشرون من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم أوجبت أن يشتمل الحكم على عرض مجمل لوقائع الدعوى، وطلبات الخصوم، وخلاصة موجزة لدفعهم ودفاعهم الجوهري والأسباب التي بنى عليها الحكم قضاءه؛ وأكدت على ذلك المادة (٥/٣٥) من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات أمام ديوان المظالم في الباب الخاص بطرق الاعتراض على الأحكام التي أوجبت على محكمة الاستئناف الرد على ما تضمنه طلب الاعتراض من دفع أو أوجه دفاع جوهري، إذا لم يكن الحكم المعترض عليه قد تضمن الرد عليها؛ ولما كان حكم الاستئناف محل الاعتراض قد اقتصر في الرد على الاستئناف المقدم من الجهة المعترضة على القول "ولا يغير من ذلك ما أثير في الاعتراض من أقوال"؛ فإن خلو الحكم من الرد على ما تضمنه استئناف الجهة المعترضة من دفع لم يكن الحكم الابتدائي قد تضمن الرد عليها، مع أهميتها وأثرها على النتيجة التي انتهى إليها الحكم، يعد مخالفاً لنظام المرافعات، وقصوراً في الأسباب، وإخلاقاً بحق الدفاع، يعيب الحكم. كما أن ما انتهى إليه الحكم من استمرار العقد إلى عام ١٤٥٦هـ وبنى عليه قضاءه برفض طلب إخلاء العين المؤجرة؛ فإن خطاب الميناء رقم (م/د/١٩٩٦/٨٢) وتاريخ ٢٨/٤/١٤٢٦هـ الذي

استند عليه الحكم المتضمن أنه ستطبق قيمة الإيجار التدريجي التالية على عقود التأجير الجديدة من تاريخ إبرامها وعلى العقود السارية اعتباراً من تاريخ انتهائها وتجديدها أو إعادة إبرامها عليها، فإن هذا الخطاب هو تنظيم عام لإيجارات جميع عقارات الميناء وتحديد لأسعارها وليس خاصاً بالمعترض ضده ولا يعد إيجاباً خاصاً موجهاً له، ومن ثم لا يعد سكوته قبولاً بالعقد والزاماً له به إلى عام ١٤٥٦هـ ولم يدع به، فكان الحكم بإلزام الطرفين بالعقد إلى هذا التاريخ هو إلزام بأمر لم يطلبه أطرافه وبعقد لم يتفقوا عليه بالإضافة لمخالفته لقواعد تأجير المستودعات بالموانئ الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٢٦٢) وتاريخ ١٤٠٣/١١/٢١هـ وقواعد تأجير عقارات الدولة واستثمارها الواردة في نظام المنافسات والمشتريات الحكومية ولائحته التنفيذية. وحيث انتهت محكمة الاستئناف في حكمها محل الاعتراض إلى خلاف ما تقدم، وشابه قصور في الأسباب؛ فإنه يتعين نقضه، وإعادة القضية إلى محكمة الاستئناف التي أصدرته للفصل فيها من جديد من غير منظرها.

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

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

