

رقم الحكم في المجموعة ٢١٦

رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية ٥٠٧٧ لعام ١٤٣٩هـ

رقم الاعتراض ٣٣٨٨ لعام ١٤٤٢هـ

تاريخ الجلسة ١٤٤٣/٧/١هـ

المبادئ المستخلصة

أ. عقد - استثمار - تجديد العقد - تقدير الأجرة - إذا وافقت الجهة الإدارية على تقدير الأجرة لتجديد عقد الاستثمار وفق ما يطلبه المستثمر؛ فإن ذلك شأنها. وأما إذا لم توافق ولم يوافق المستثمر على تقدير الأجرة؛ فإن التقدير يكون عن طريق المزايدة العامة وليس عن طريق المحكمة.

الوقائع

تتلخص الوقائع حسبما يبين من الحكم المعارض عليه، والاعتراض المقدم عليه، في أن وكيل (المعارضة) سبق أن تقدم إلى المحكمة الإدارية بجازان بدعوى تضمنت أن موكلته تعاقدت مع الأمانة (المعارض ضدها) على استثمار موقع بشاطئ (...) لإقامة منتزه وشاليهات على أن تكون قيمة الإيجار للمتر المربع (٢) ريالاً، وبانتهاء مدة العقد وموافقة الأمانة على تجديده قامت بتشكيل لجنة لإعادة تقدير قيمة الإيجار، فقررت اللجنة أن تكون قيمة إيجار المتر المربع (٦٠) ستين ريالاً، بالمخالفة للأسعار السائدة لذات الموقع، وطالب في دعواه بإلغاء قرار لجنة الاستثمار. وبعد قيد الدعوى في سجلات المحكمة قضية برقم (١٧٠) لعام ١٤٣٨هـ، وإحالتها إلى الدائرة الثالثة

بتلك المحكمة باشرت النظر فيها، ثم أصدرت فيها حكمها القاضي بإلغاء قرار لجنة الاستثمار ببلدية الشقيق المتضمن تقدير قيمة المتر المربع بـ (٦٠) ريالاً، وإلزامها باعتبار قيمة الإيجار (٥) ريالات للمتر المربع للأسباب الموضحة فيه. وباستئناف ممثل الأمانة الحكم أمام محكمة الاستئناف الإدارية بمنطقة عسير - الدائرة الأولى - نظرت، ثم أصدرت فيه حكمها القاضي بتأييد الحكم المستأنف محمولاً على أسبابه. وباعتراض ممثل الأمانة على الحكم أمام المحكمة الإدارية العليا - الدائرة الثانية - نظرت، ثم أصدرت فيه حكمها القاضي بنقض الحكم وإحالة القضية إلى محكمة الاستئناف مصدرته لتفصل فيها من جديد من غير منظرها، وبنت المحكمة أسباب حكمها على أنه: "لما كان حكم الدائرة الابتدائية المؤيد بحكم محكمة الاستئناف محل الاعتراض ألزم الأمانة باعتبار قيمة الإيجار بخمسة ريالات للمتر المربع بناءً 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 (٢) من المادة العاشرة والمادتين الحادية عشرة والثامنة والعشرين. ب- إعادة تقدير قيمة إيجار العقارات التي يرغب المستثمر في تمديد عقود إيجارها وفق ما تقضي به الفقرة (٢) من المادة السادسة والعشرين. ج- إعادة تقدير قيمة إيجار العقارات المؤجرة قبل صدور هذه اللائحة التي يتم تعديل عقودها وفق ما تقضي 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 هذا النصوص أن الأصل في عقارات البلدية المؤجرة لإقامة مشاريع استثمارية هو أن تجدد عقودها لمدة عشر سنوات أو لمدد 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 مزايدة 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 المزايدة 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 أجرة المثل وإلزام الأمانة به فلا يتفق مع اللائحة؛ لأن التراضي في العقود هو الأصل، ولا يتفق الإلزام مع هذا الأصل، ولا يصار إلى أجرة المثل إلا في المسؤولية العقدية، في العقود التي شابها البطلان وكان أحد العاقدين قد نفذ من العقد شيئاً، أما العقد الذي لم ينقصد بَعْدُ 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 مَنْ نظرها". وبإعادة القضية إلى محكمة الاستئناف الإدارية بمنطقة عسير، أحيلت إلى دائرة الاستئناف الثالثة بتلك المحكمة التي نظرت، ثم أصدرت فيه حكمها قضت فيه

بإلغاء حكم الدائرة الإدارية الثالثة بالمحكمة الإدارية بجازان والقضاء مجدداً بإلغاء قرار لجنة الاستثمار ببلدية الشقيق المتضمن تقدير قيمة المتر المربع (٦٠) ريالاً، وبنت أسباب حكمها على ذات الأسباب الواردة في حكم المحكمة الإدارية العليا المذكورة آنفاً. وبتاريخ ١٤٤٢/٨/١هـ، تقدم وكيل (المعتضة) إلى هذه المحكمة باعتراضه على حكم الاستئناف طالباً نقض الحكم؛ للأسباب الواردة فيه، والتي تلخص في خطأ الحكم في تطبيق النظام؛ لأن لائحة التصرف بالعقارات البلدية نظمت طرق تجديد العقود وتمديداتها، ونصت على أن التجديد يكون وفق الأسعار السائدة في السوق وهو ما يتفق مع الحكم الابتدائي بعد ندب جهة خبرة شارك فيها مندوب من (المعترض ضدها) والتي انتهت بعد النظر إلى عقود مستثمرين لمواقع مجاورة إلى تقدير قيمة المتر المربع للموقع المستثمر بمبلغ (٥) ريالاً، خلاف ما انتهى إليه قرار لجنة الاستثمار الملغى الذي قدر فيه المتر المربع بمبلغ (٦٠) ريالاً، وقد اتخذت (المعترض ضدها) الإجراءات لتجديد العقد وفق ما انتهى إليه الحكم الابتدائي، وطلب نقض الحكم، وإلزام الأمانة بما انتهى إليه ذلك 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 بناءً على الأسباب التالية.

الأسباب

من حيث إن الاعتراض مقدم خلال الأجل المقرر نظاماً، ومستوفٍ لسائر أوضاعه النظامية؛ فيكون مقبولاً شكلاً. وبالنسبة للموضوع، فإن المعارض ينعى على الحكم خطأً في تطبيق النظام، ويذكر أن الأمانة وافقت على ما انتهى إليه الحكم الابتدائي وسعت في التنفيذ بموجبه. وحيث تضمن الحكم محل الاعتراض الرد على ما أورده المعارض في اعتراضه، ولم يتضمن الاعتراض ما يغير من النتيجة التي انتهى إليها الحكم المعارض عليه؛ فإنه يتعين رفض الاعتراض. على أنه إذا كانت الأمانة قد وافقت على تقدير السعر الوارد في الحكم الابتدائي حسبما يذكره المعارض؛ فإن الأمانة وشأنها في ذلك. وأما إذا لم توافق، ولم يوافق المعارض على السعر الذي حددته الأمانة؛ فإن تقدير السعر في هذه الحالة يكون عن طريق المزايدة العامة وليس عن طريق المحكمة؛ على النحو الذي سبق بيانه في أسباب الحكم محل الاعتراض.

لذلك حكمت المحكمة: بقبول الاعتراض شكلاً، ورفضه موضوعاً.

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

