رقم الحكم في المجموعة ١٣٩
رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية ١٨٧٠ لعام ١٤٤١هـ
رقم الاعتراض ٤٤١٧ لعام ١٤٤١هـ
تاريخ الجلسة ١٤٤٣/٥/١١هـ

المبادئ المستخلصة

أ. **دعوى - الحكم في الدعوى - تسبيب الحكم - القصور فيه - الرد على الدفوع الجوهرية** - إغفال الحكم الرد على دفع المتعاقد بعدم التزام الجهة الإدارية بنصوص العقد؛ يعد قصوراً في التسبيب.

ب. **عقد - التزامات العقد - أنواعها** - الالتزام قد يكون ظاهراً من نصوص العقد وشرائطه، وقد يكون خفياً تكشف عنه نية المتعاقدين.

ج. **عقد - المسؤولية العقدية - مصادقة المتعاقد على الرصيد الدائن - المتعين على المحكمة حياله** - المتعين على المحكمة عند مصادقة المتعاقد على الرصيد الدائن للجهة الإدارية أن تستجلي حقيقة الأمر بما يعزز هذا الإقرار، وأن تستبين من كون هذا المبلغ يمثل تعويضاً اتفاقياً أو أنه نتيجة تأخير الأعمال، خاصة إذا كان العقد قد حدد سلفاً بما ينبئ عن التزام يقابله.

الوقائع

تتلخص الوقائع حسبما يبين من الحكم والاعتراض المقدم عليه، في أن وكيل الشركة المعترضة سبق أن تقدم إلى المحكمة الإدارية بجدة بدعوى طالب فيها بإلزام الهيئة

المعترض ضدها بتعويض موكلته عن الأضرار التي يدعي أنها أصابتها بسبب إنهاء الهيئة لاتفاقية تطوير مدينة الأمير عبد العزيز بن مساعد الاقتصادية بحائل. وبعد قيد الدعوى في سجلات المحكمة قضية برقم (٢/١١٦٣٠ق) لعام ١٤٣٧هـ، وإحالتها إلى الدائرة الثالثة بتلك المحكمة، باشرت نظرها، وأثناء المرافعة قدم ممثل الهيئة دعوى مقابلة طالب فيها بإلزام الشركة بأن تدفع للهيئة مستحقاتها الثابتة على الشركة وقدرها (١٦٧ , ٩٧٩ , ٢٢) اثنان وعشرون مليوناً وتسعمئة وتسعة وسبعون ألفاً ومئة وسبعة وستون ريالاً، وبعد استكمال المرافعة أصدرت الدائرة حكمها قضت فيه: أولاً: رفض الدعوى المقامة من شركة (...) ضد هيئة المدن الاقتصادية. ثانياً: إلزام شركة (...) بسداد مبلغ قدره (٢٢,٥٠٠,٠٠٠) اثنان وعشرون مليوناً وخمسمئة ألف ريال، لصالح هيئة المدن الاقتصادية وذلك عن اتفاقية تطوير مدينة الأمير عبدالعزيز بن مساعد الاقتصادية بحائل ورفض ماعدا ذلك؛ بناءً على أسباب نص الحاجة منها: "...ولما كان محضر اللجنة المشكّلة من وزارة العدل، وزارة الداخلية (الإمارة)، وزارة الشؤون البلدية والقروية (الأمانة)، الهيئة العليا لتطوير منطقة حائل، وهيئة المدن الاقتصادية المعد بتاريخ ١٤٣٧/٣/٤هـ قد خلص إلى الآتي: أن المطور لم يقم بأي أعمال تطويرية أو إنشائية على مساحة المدينة، وأن نسبة التطوير في المدينة الاقتصادية هي (صفر٪) حيث لم تشاهد اللجنة أي أعمال إنشائية أو مباني، أو أساسات للبنى التحتية، وأنه يحيط بالمدينة الاقتصادية سياج (سلك

شائك) على جميع أطرافها ماعدا الجهة الشمالية الشرقية، وهناك أكوام رملية وردم على بعض الأجزاء من المدينة الاقتصادية، ولا يعلم أساسها، وفي كل الأحوال لا تعد هذه الأكوام جزء من أعمال التطوير. واتضح للجنة عدم جديّة المطور في التعاطي مع مشروع المدينة الاقتصادية، حيث لم يشرع في تنفيذ أي مشروع ولم يتبين لها أي إنشاءات أو أعمال داخل المدينة الاقتصادية. كما اتضح للجنة أن المطور قد عطل التنمية وتأخر في تطوير المدينة الاقتصادية منذ التعاقد معه، وحيث إن الثابت للدائرة إخلال المدعية بتنفيذ الاتفاقية فلم تنجز شيئاً يُذكر على أرض الواقع، وغاية ما قدمته من فواتير وعقود وغيرها من مستندات لا يدل على إنجاز شيء على أرض المشروع ولم تثبت إنجازها لشيء على أرض المشروع، بل ثبت للدائرة قصورها البين في تنفيذ التزاماتها أو البدء بتنفيذ البنية التحتية للتطوير مما تكون معه مطالبتها بالتعويض مفتقدة لركن الخطأ في جانب المدعى عليها، وما قامت به المدعى عليها من إنهاء الاتفاقية موافق لنص المادة (١/١/١٨) من الاتفاقية التي نصت على أنه: "لكل طرف الحق في إنهاء هذه الاتفاقية في حالة الإخلال من قبل الطرف الآخر بعد استنفاذ كافة الإجراءات التعاقدية والنظامية اللازمة لمعالجة حالة الإخلال"، ولا ينال من ذلك ما قد يثور من أن المدعية قد قامت بأعمال هي بالضرورة تكون سابقة للتنفيذ على الواقع، ومنها على سبيل المثال الدراسات والتصاميم والخرائط ونحوها مما تكلفت فيه المدعية في سبيل تنفيذ العقد؛ فما تكلفته المدعية من ذلك محكومٌ بما نظمته

المادة (٥/١/١٨) التي نصت على أنه: "دون أي التزام مالي من قبل الهيئة في حال إنهاء الاتفاقية من قبل الهيئة بموجب ثبوت حالة إخلال جوهرية من المطور الرئيس فإنه يتعين على الهيئة إلزام المطور اللاحق بتعويض المطور الرئيس عن كافة الأعمال والأصول المعتمدة محاسبياً وتقديرياً آنذاك وحتى تاريخ إنهاء الاتفاق"، فحمل عبء التعويض يكون على المطور اللاحق؛ مما تكون معه مطالبة المدعية حرية بالرفض، لاسيما وقد طلبت الدائرة من وكيل المدعية الرد تحديداً وبشكل واضح على ما ورد من أسباب في خطاب إنهاء الاتفاقية فتمسك بما سبق أن ذكره فلم يقدم جديداً على ما سبق إيراده من مخالفة المدعى عليها في إنهاء الاتفاقية لحكم المادة (٣/١٧). وأما عن مطالبة المدعى عليها للمدعية بسداد مبلغ (٢٢,٩٧٩,١٦٧) اثنان وعشرون مليوناً وتسعمئة وتسعة وسبعون ألفاً ومئة وسبعة وستون ريالاً؛ فإن الدعوى الماثلة دعوى عقدية، ولا ضير على الدائرة بقبول طلب المدعى عليها الماثل والحكم بشأنه كون منشأه العقد الماثل، وحيث نصت المادة (٢/١١/٩) على أن: "يلتزم المطور الرئيس بأن يدفع إلى الهيئة المبالغ المذكورة أدناه بالريال السعودي دون إجراء أي حسم أو مقاصة. - أتعاب سنوية مقدراها (٧,٥٠٠,٠٠٠) سبعة ملايين وخمسمئة ألف ريال سعودي عن كل سنة ميلادية. - تستحق الأتعاب السنوية خلال الربع الأول من كل سنة ميلادية ويجب دفعها إلى الهيئة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ مطالبة الهيئة بها". وحيث إن الثابت من أوراق الدعوى إقرار المدعية بمديونية للمدعى عليها

قدرها (٢٢,٥٠٠,٠٠٠) اثنان وعشرون مليوناً وخمسمئة ألف ريال، وذلك بموجب خطاب صادر عن المدعية بتاريخ ٢٠١٤/١/٨م بتوقيع الرئيس التنفيذي لها موجه إلى المدعى عليها متضمناً طلب تأييد الرصيد حيث تضمن مصادقة المدعية على صحة الرصيد الدائن للمدعى عليها في دفاتر المدعية البالغ (٢٢,٥٠٠,٠٠٠) ريال. والقدر الزائد على (٢٢,٥٠٠,٠٠٠) ريال لم يقدم ممثل المدعى عليها سند استحقاقه؛ فتقضي الدائرة بإلزام المدعية بسداد مبلغ (٢٢,٥٠٠,٠٠٠) اثنان وعشرون مليوناً وخمسمئة ألف ريال لصالح المدعى عليها ورفض ما زاد عن ذلك. وباستئناف وكيل الشركة المعترضة الحكم أمام محكمة الاستئناف الإدارية بمنطقة مكة المكرمة، قيد الاستئناف في سجلات المحكمة قضية برقم (١٨٧٠) لعام ١٤٤١هـ، وأحيلت إلى دائرة الاستئناف الثالثة بتلك المحكمة، التي نظرتها، ثم أصدرت فيها حكمها قضت فيه بتأييد الحكم المستأنف محمولاً على أسبابه. وبتاريخ ١٤٤١/٧/٨هـ تقدم وكيل الشركة المعترضة إلى هذه المحكمة باعتراضه على حكم الاستئناف، قيد برقم (٤٤١٧) لعام ١٤٤١هـ، طالب فيه بنقض الحكم للأسباب التي أوضحها، والتي تتلخص في أن الهيئة المعترض ضدها فسخت الاتفاقية رغم عدم ثبوت الإخلال من قبل موكلته، وكان الفسخ بإرادة الهيئة المعترض ضدها المنفردة ودون تقيدها بالإخطار المنصوص عليه في المادة (٣/١٧) من الاتفاقية، والمادة (٥٣/ب) من نظام المنافسات والمشتريات الحكومية، ودون السعي للتسوية الودية بواسطة ممثلي الطرفين وفق ما نصت عليه المادة (٢٢)

من الاتفاقية، وقد بينت المادة (٢/١/٨) من الاتفاقية أن أي أسباب تتعلق بالظروف المحيطة بالمشروع تؤدي إلى التأخير لا تعتبر خللاً جوهرياً. وقد أقرت الهيئة المعترض ضدها بوجود صعوبات وعقبات اكتنفت المشروع، وأنه يستحيل تنفيذه مع وجودها، ومن ذلك تداخل أرض المشروع مع الأملاك الخاصة والعامة، والتعدي على الأرض، ووجود خطوط للمياه والكهرباء في داخلها، وإصرار هيئة الطيران المدني على تملك الأرض التي سيقام عليها المطار الدولي والمشاركة في الربحية خلاف ما نصت عليه الاتفاقية. ومع ذلك أخذت المحكمة بادعاء المعترض ضدها المجرد بسعيها في تذييل تلك الصعوبات والعقبات، دون التحقق من صحة الادعاء، ومن الصعوبات والعقبات، ورفضت طلب موكلته التعويض عن المبالغ التي دفعتها بالاستناد إلى انتفاء الخطأ من جانب المعترض ضدها، وإلى نص المادة (٥/١/١٨) من الاتفاقية التي أوجبت التعويض على المقاول اللاحق. رغم أن المادة أوجبت على المعترض ضدها تعيين مطور لاحق وإلزامه بذلك، وهو ما لم تفعله رغم مضي خمس سنوات على فسخ الاتفاقية، والظاهر أنها صرفت النظر عن المشروع بشكل كامل ولن تعين مطوراً لاحقاً ليعوض موكلته، كما أن المحكمة قبلت النظر في الطلب المقابل للمعترض ضدها، وحكمت لها بمبالغ مالية، في حين أن المقاصة القضائية وفق ما نصت عليه المادة (١/٨٤) من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية لا تكون إلا في حال أن يكون لكل من طرفي المقاصة دين للآخر. كما أن وجود عوائق في تنفيذ المشروع بسبب المعترض ضدها

ترتب عليه استحالة تنفيذه، وبالتالي ينقضي الالتزام ببنود الاتفاقية من الجانبين، ويكون الحكم للمعترض ضدها إثراء لها بلا سبب مشروع، 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، التي باشرت نظره.

الأسباب

ثم أصدرت بجلسة اليوم حكمها بناءً على أن الاعتراض قد استوفى أوضاعه الشكلية والنظامية. وبالنسبة للموضوع، فإن حكم الدائرة الابتدائية والمؤيد بحكم الاستئناف محل الاعتراض تناول طلبات الشركة المعترضة وانتهى إلى رفضها ((مستنداً في ذلك على محضر اللجنة المعد بتاريخ ١٤٣٧/٣/٤هـ مبيناً أنه لم يثبت خطأ الهيئة المعترض ضدها في إنهائها للاتفاقية، ولأن ما قدمته الشركة المعترضة من فواتير وعقود وغيرها من مستندات لا يدل على إنجاز شيء على أرض المشروع ليتم تعويضها عنه. وفيما يتعلق بمطالبتها عن الأعمال السابقة على التنفيذ، فإن ما تكلفته الشركة من ذلك محكومٌ بما نظمته المادة (٥/١/١٨) التي نصت على أنه: "دون أي التزام مالي من قبل الهيئة في حال إنهاء الاتفاقية من قبل الهيئة بموجب ثبوت حالة إخلال جوهرية من المطور الرئيسي فإنه يتعين على الهيئة إلزام المطور اللاحق بتعويض المطور الرئيسي عن كامل الأعمال والأصول المعتمدة محاسبياً وتقديرياً حتى تاريخ إنهاء الاتفاق"، وهو ما يعني توجه التعويض في هذا الشأن إلى المطور الخلف)). ولما

كان الاعتراض على نحو ما تضمنه قد نعى على الحكم مخالفته للنظام حيث أوجبت المادة (٥/١/١٨) من العقد على الهيئة المعترض ضدها تعيين مطور لاحق وإلزامه بتعويض سلفه، وهو ما لم تفعله. وإذ لم يتناول الحكم في أسبابه الرد على دفع الشركة في هذا الصدد وأثره على حق الشركة المعترضة في التعويض عن أعمالها، خاصة إذا كانت مؤثرة في العقد ومفيدة في أعماله ولم يوف ثمنها حال ثبوت تنفيذها والاستفادة منها، كذلك فقد ألزم الحكم الشركة المعترضة بدفع مبلغ قدره اثنان وعشرون مليوناً وخمسمئة ألف ريال (٢٢,٥٠٠,٠٠٠) ريال للمعترض ضدها؛ مستنداً في ذلك على المادة (٢/١١/٩) من العقد والتي نصت على استحقاق مالي محدد مقابل أتعاب، في حين استند الحكم في الإلزام به على مصادقة الشركة المعترضة على الرصيد الدائن بالمبلغ المذكور فقط، وكان المتعين أن يستجلى الحكم حقيقة الأمر بما يعزز هذا الإقرار واستبانة ما إذا كان هذا المبلغ يمثل تعويضاً اتفاقياً أو أنه نتيجة تأخير الأعمال، خاصة إذا كان قد حدد سلفاً في العقد بما ينبئ عن التزام يقابله، وقد يكون الالتزام ظاهراً من نصوص العقد وشرائطه، وقد يكون خفياً تكشف عنه نية المتعاقدين، غير أن الحكم قصر في بحث الدعوى على هذا الأساس مع لزومه. ولما كان القصور في أسباب الحكم يصمه بمخالفة القانون وقد حصل على نحو ما تقدم ذكره؛ فإنه يكون بهذا الوصف متعين النقض.

لذلك حكمت المحكمة: بقبول الاعتراض شكلاً، وفي الموضوع بنقض الحكم محل الاعتراض، وإحالة القضية إلى محكمة الاستئناف الإدارية بمنطقة مكة المكرمة للفصل فيها مجدداً من غير مَنْ نظرها.

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