رقم الحكم في المجموعة٤٠٣
رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية ٣٥٩٥ لعام ١٤٤٢هـ
رقم الاعتراض رقم ٣٨ لعام ١٤٤٣هـ
تاريخ الجلسة ١٦/١١/١٤٤٣هـ

المبادئ المستخلصة

أ. **دعوى - الحكم في الدعوى - نقض الحكم من قبل المحكمة الإدارية العليا - نطاق نظر القضية بعد النقض** - إذا نقضت المحكمة الإدارية العليا حكم الاستئناف ثم أحالت القضية إلى محكمة الاستئناف؛ فإنه يتعين على محكمة الاستئناف نظر استئناف المعترض أمام المحكمة الإدارية العليا دون غيره الذي أصبح حكم الاستئناف نهائياً بحقه لعدم تقديم الاعتراض عليه.

ب. **عقد - استثمار - ملكية المنشآت الثابتة - أيلولتها للجهة الإدارية المتعاقدة - أثر فسخ العقد بسبب وفاة المتعاقد على ذلك** - إذا تضمن عقد الاستثمار أيلولة ملكية المنشآت المقامة على الأرض بعد انتهاء مدة العقد للجهة الإدارية، ثم انفسخ العقد لوفاة المتعاقد؛ فإن للورثة حق في قيمة المنشآت التي أقامها مورثهم؛ لأن الفسخ في هذه الحالة لا يرجع إلى خطأ المتعاقد الذي يوجب مسؤوليته العقدية، وحتى لا تثرى الجهة الإدارية على حساب المتعاقد دون خطأ منه.

الوَقَائِع

تتلخص الوقائع حسبما يبين من الحكم المعترض عليه، والاعتراض المقدم عليه، في أن ممثل الجامعة المعترَض ضدها سبق أن تقدم إلى المحكمة الإدارية بجدة بدعوى يطلب فيها بإلزام مؤسسة (...) بأداء الأجرة المستحقة من عقد تأجير أرض الجامعة للمؤسسة المعترضة البالغة (١٥,٦٠٦,٠٠٠) خمسة عشر مليوناً وستمئة وستة آلاف ريال، وعن التأخر بدفعها. وبعد قيد الدعوى في سجلات المحكمة قضيةً برقم (١٣٧٨٣) لعام ١٤٣٧هـ، وإحالتها إلى الدائرة الرابعة بتلك المحكمة نظرتها، بحضور ممثلي الجامعة المدعية وحضور (...) بصفته أحد الورثة المالكين للمؤسسة، الذي قدم أثناء المرافعة دعوى مقابلة طالب فيها بإلزام الجامعة بدفع قيمة إنشاءات المباني الواقعة في العقار محل العقد، والتعويض عن الأضرار التي أصابتها ودفع أجرة المثل عن كامل الفترة التي منعت المؤسسة المدعى عليها من الاستفادة من العقار محل العقد. وبعدما استكملت الدائرة المرافعة فيها، أصدرت حكمها القاضي برفض الدعوى الإدارية رقم (١٣٧٨٣) لعام ١٤٣٧هـ المرفوعة من جامعة الملك عبدالعزيز ضد مؤسسة (...)؛ للأسباب الموضحة فيه، ومنها (فيما يتعلق بالدعوى المقابلة): ((وأما عن طلب المدعى عليه الحكم بإلزام المدعية بدفع تعويض له عن قيمة أعماله بما يحدده أصحاب الخبرة المختصين، وذلك لفسخ المدعية للعقد وفوات منفعة المشروع الذي اعتزم تنفيذه، ولما

كان الثابت لدى الدائرة تقدم أحد الورثة بطلب الاستمرار في العمل بالعقد محل الدعوى تحت اسمه بعد وفاة مورثه، إلا أن رفض المدعية لذلك له ما يبرره من وجود تنازع من ورثة المدعى عليها في شراكتهم في المؤسسة، وهو ما ثبت باطلاع الدائرة على الحكم الصادر من المحكمة العامة بمحافظة جدة، بالصك رقم (...) بتاريخ ١٤٣٧/١/٢٦هـ، وعليه فإن فسخ المدعية للمشروع، وفوات منفعته على ورثة المدعى عليها، كان بسببهم، إذ إن المفرط أولى بالخسارة. ولما كان نص المادة (٩) من العقد محل الدعوى على أنه: "تؤول ملكية المشروع بكامله (الأرض وما عليها من بناء) مع أي إضافات تمت أثناء مدة التنفيذ أو خلال مدة الإجازة للطرف الأول بعد انتهاء مدة الإجازة ولا يحق للطرف الثاني المطالبة بأية حقوق أو تعويضات عنها وعليه أن يسلم كامل البناء في نهاية العقد لأي سبب كان..."، وعليه فإن المباني والإنشاءات القائمة في العقار محل العقد، تعود إلى المدعية مآلاً بفسخ العقد أو انقضائه، ومن ثم فإن الدائرة تنتهي مما سبق إلى رفض طلب المدعى عليه)). وباستئناف طرفي النزاع الحكم أمام محكمة الاستئناف الإدارية بمنطقة مكة المكرمة -الدائرة الثالثة- نظرته ثم أصدرت فيه حكمها القاضي بتأييد الحكم المستأنف محمولاً على أسبابه. وبتاريخ ١٤٤٢/١٢/١٩هـ تقدم وكيل المؤسسة المعترِضة إلى هذه المحكمة باعتراضه على حكم الاستئناف طالباً نقضَ الحكم؛ للأسباب الواردة فيه، في حين لم تتقدم الجامعة باعتراضها على حكم الاستئناف، ومن ثم يكون نظر هذه المحكمة مقتصراً

على اعتراض المؤسسة. ويتلخص اعتراض وكيل المؤسسة في أن الحكم أخطأ في تطبيق المادة التاسعة من العقد محل الدعوى، وفي تكييف الواقعة ووصفها وصفاً غير سليم؛ لأن الأيلولة الواردة في المادة آنفة الذكر مقيدة بعبارة (بعد انتهاء مدة العقد) والثابت أن العقد انتهى بوفاة المستثمر، كما أن الحكم تجاهل تقرير الخبير الذي بيّن أن المشروع قد كلف نحو اثنين وثلاثين مليون ريال، ولم يبين أسباب عدم الأخذ بذلك التقرير، 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 بناءً على الأسباب التالية.

الأسباب

من حيث إن الاعتراض مقدم خلال الأجل المقرر نظاماً، ومستوفٍ لسائر أوضاعه النظامية؛ فيكون مقبولاً شكلاً. وحيث إنه للنظر في الاعتراض، فإن الحكم الابتدائي والمؤيد بحكم الاستئناف محل الاعتراض قَبِل الدعوى المقابلة التي أقامها أحد الورثة وفَصَل في موضوعها دون أن يستظهر صفته عن باقي الورثة التي آلت لهم المؤسسة، كما أن منطوق الحكم اقتصر على رفض الدعوى المرفوعة من الجامعة، ولم يشر إلى الدعوى المقابلة في منطوقه، رغم أنه في أسبابه ناقش هذه الدعوى وانتهى إلى رفضها. وفيما يتعلق بالموضوع، فإن الحكم بنى قضاءه برفض الدعوى المقابلة على ما ذكره من أن فسخ الجامعة للعقد، وفوات منفعته على الورثة، كان بسببهم؛ إذ إن المفرط أولى

بالخسارة. وهذا الذي ذكره الحكم لا يتفق مع المادة التاسعة من العقد التي نصت على أن: "تؤول ملكية المشروع بكامله، الأرض وما عليها من بناء مع أي إضافات تمت أثناء مدة التنفيذ أو خلال مدة الإجارة للطرف الأول بعد انتهاء مدة الإجارة..."، والواضح من هذا النص أنه حدد حق الجامعة في أيلولة المباني في حالة انتهاء المدة المحددة للعقد، ولم يجعل فسخ العقد لوفاة المتعاقد سبباً في أيلولة المنشآت للجامعة، بل جعل الخيار في الاستمرار في العقد للورثة، فلهم الحق في الاستمرار في العقد، كما أن لهم فسخه لوفاة مورثهم، ومقتضى ذلك قيام حقهم في قيمة المنشآت التي أقامها مورثهم؛ لأن الفسخ في هذه الحالة لا يرجع إلى خطأ المتعاقد الذي يوجب مسؤوليته العقدية، وحتى لا تثرى الجامعة على حساب المتعاقد دون خطأ منه، حيث نصت المادة الحادية عشرة من العقد على أن: "ينتهي مفعول هذا العقد في أي من الحالات التالية: ٢-وفاة المستثمر وعدم تقدم أي من الورثة خلال ستة شهور من وفاته بطلب خطي للإدارة للاستمرار بتنفيذ العقد من قبل مورثهم ونفس الشروط"؛ فإذا كان الورثة ليسوا ملزمين بالعقد، ويستحقون من ثم قيمة المنشآت في حال رفضهم الاستمرار فيه، فإنه من باب أولى يستحقونها في حال طلب بعضهم الاستمرار فيه وامتنعت الجامعة عن ذلك؛حتى لا تثرى الجامعة على حساب الورثة. وحيث نحى الحكم محل الاعتراض غير هذا المنحى؛ فإنه يتعين نقضه وإحالة القضية إلى محكمة الاستئناف الإدارية بمنطقة مكة المكرمة للفصل فيها مجدداً من غير مَنْ نظرها، وذلك فيما

يخص استئناف المؤسسة دون استئناف الجامعة التي أصبح حكم الاستئناف نهائياً في حقها؛ لعدم تقديم اعتراض عليه.

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

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