

رقم الحكم في المجموعة ٣٥٧
رقم الاستئناف ١٦٠٣ لعام ١٤٤٢هـ
رقم الاعتراض ١٤٤٧ لعام ١٤٤٣هـ - الدائرة الثانية
تاريخ الجلسة ١٤٤٤/١١/١١هـ

المبادئ المستخلصة

أ. دعوى - الحكم في الدعوى - تسبب الحكم - مخالفة أحكام النظام - الرد على الدفع الجوهري - صدور الحكم بإلزام المستأجر بدفع الأجرة، دون مناقشة الدفع بالخطأ في احتساب الأجرة ونقص منفعة العين المؤجرة، وكذلك عدم بحث الأمر السامي المتضمن الموافقة على إعفاء عقود إيجار العقارات البلدية بنسبة ومدة محددة عن الأجرة المستحقة لمعالجة آثار جائحة كورونا؛ يعد مخالفة للنظام، ويتعين نقضه.

مُسْتَدُ الْحُكْمُ

المادتان (٢٧، ٢٧) من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٢) وتاريخ ١٤٣٥/١/٢٢هـ.

الوقائع

تتلخص الوقائع حسبما يبين من صحيفة الاعتراض على الحكم المعارض عليه، في أن ممثل المعارض ضدها تقدم إلى المحكمة الإدارية بالدمام بالدعوى التي طلب فيها إلزام المعارض بسداد قيمة إيجار المواقع الإعلانية بمبلغ قدره (١٠٠,٣٦٨,١٤)

أربعة عشر مليوناً وثلاثمائة وثمانية وستون ألفاً ومئة ريال، للفترة من ١٥/٢/١٤٤١هـ إلى ١٤/٢/١٤٤٣هـ، بموجب العقد رقم (٣٧/٣٢) وتاريخ ١٦/٩/١٤٣٧هـ، فيما طلب وكيل المعارضة أتعاب المحاماة. وبقيد الدعوى في سجلات المحكمة قضية إدارية برقم (١٧٨٥) لعام ١٤٤١هـ، أحيلت إلى الدائرة الثانية، فباشرت نظرها، ثم أصدرت حكمها بإلزام المعارضة بأن تدفع للمعارض ضدها مبلغاً قدره (١٠٠, ٣٦٨, ١٤)، ورفض ما عدا ذلك للأسباب الموضحة فيه، وأبرزها: ((أن المدعى عليها أبرمت مع المدعية العقد رقم (٣٧/٣٢)، وتاريخ ١٦/٩/١٤٣٧هـ؛ وذلك لاستئجار ستمئة ميدان وشارع من الأراضي المملوكة لأمانة المنطقة الشرقية في مدينة الدمام، والخبر، والظهران؛ لتكون محلاً لإقامة المستأجرة لوحاتها الإعلانية، من نوع: تيبول، فوانيس، وبعدد: ألف ومئة وتسعة عشر لوحة ذات وجهين، وحيث إن مدة عقد الإجارة خمس سنوات هجرية، تبدأ من تاريخ ١٥/٢/١٤٣٨هـ؛ وفقاً لما نص عليه العقد وما تضمنه محضر تسليم المواقع المتعاقد عليها، وأجرة السنة الواحدة تبلغ (٧, ١٨٤, ٠٥٠) سبعة ملايين ومئة وأربعة وثمانين ألفاً وخمسين ريالاً، وحيث نشأ حق المدعية في تحصيل القيمة الإيجارية، عن السنتين العقديتين الرابعة والخامسة من سنوات العقد من تاريخ ١٥/٢/١٤٤١هـ، إلى ١٤/٢/١٤٤٣هـ، وذلك بقيمة (١٠٠, ٣٦٨, ١٤) أربعة عشر مليوناً وثلاثمائة وثمانية وستين ألفاً ومئة ريال. وحيث امتنعت المدعى عليها عن دفع الأجرة، وحيث إن الأصل في عقد الإجارة عن المدد المطالب بها: اللزوم، وبذل

العين المؤجرة، والانتفاع بها ما لم يثبت خلافه، وحيث إنّ المدعى عليها لم تقدم للدائرة ما ينقض تلك الأصول، ويخالفها؛ فإنّ الدائرة تنتهي إلى إلزامها بدفع مبلغ (١٠٠,٣٦٨,١٤) لصالح أمانة المنطقة الشرقية، وذلك للمدة من ١٥/٢/١٤٤١هـ، وحتى ١٤/٢/١٤٤٣هـ)). وباستئناف وكيل المعارِضة الحكم أمام محكمة الاستئناف الإدارية بالمنطقة الشرقية أحيل إلى الدائرة الثالثة، وبتاريخ ٣/١/١٤٤٣هـ أصدرت حكمها بتأييد الحكم محمولاً على أسبابه. وبتاريخ ١٤/٢/١٤٤٣هـ تقدم وكيل المعارِضة بالاعتراض على حكم الاستئناف أمام هذه المحكمة، طالباً نقض الحكم للأسباب الواردة في صحيفة الاعتراض، والتي تتلخص في مخالفة المادة (١١) من نظام ديوان المظالم، وذلك لمخالفة الأمر السامي رقم (٧٠٩٦) وتاريخ ٨/٢/١٤٤٢هـ، المتضمن الموافقة على إعفاء نسبة (٢٥٪) من أجرة عقود إيجار العقارات البلدية لسنة واحدة للأجرة المستحقة بين تاريخ ١/٣/٢٠٢٠م إلى ٢٨/٢/٢٠٢١م، الموافق ٦/٧/١٤٤١هـ حتى ١٦/٧/١٤٤٢هـ؛ لمعالجة جائحة كورونا، مشيراً إلى قصور الحكم في أسبابه لمخالفة المادة (٢٧) والمادة (٣٧) من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم؛ لعدم النظر في الأدلة والدفع، مع عدم الاستجابة لطلب موكلته ندب خبرة للجهالة المنقصة للمنفعة وفقاً لتقرير المعارِض ضدها الميداني المؤرخ في ٢٥/٦/١٤٣٩هـ كحجة قاطعة على المقر وذلك لتعذر المنفعة، مضيفاً بأن مبلغ المطالبة الإيجارية تم بطريقة حسابية خاطئة، وبقدر ما يكون الحكم مسبباً يسهل معه تكييف الواقعة التي ينتهي إليها الحكم

في منطوقه؛ وختمها بطلب نقض الحكم. فُبُلِّغَتِ المَعْتَرِضُ ضدها بصحيفة الاعتراض وفقاً للمرسوم نظاماً، 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. أما عن الموضوع، ولما كان الحكم الاستثنائي محل الاعتراض انتهى إلى تأييد الحكم محمولاً على أسبابه. فإن ما انتهى إليه محل نظر؛ ذلك لعدم مناقشة دفع المَعْتَرِضِ الجوهرية المتعلقة بنقص المنفعة لعدم صلاحية بعض المواقع وفقاً لتقارير ومحاضر المَعْتَرِضِ ضدها، مع خطئها في آلية احتساب مبلغ المطالبة الإيجارية، مع عدم بحث مدى انطباق الأمر السامي رقم (٧٠٩٦) وتاريخ ١٤٤٢/٢/٨هـ المتضمن الموافقة على إعفاء عقود إيجار العقارات البلدية سنة واحدة بنسبة (٢٥٪) للأجرة المستحقة بين تاريخ ٢٠٢٠/٣/١م حتى ٢٠٢١/٢/٢٨م لمعالجة جائحة كورونا. ولما كان الحكم محل الاعتراض لم يستوفِ دفع المَعْتَرِضِ الجوهرية وفقاً لما تقدم رغم أهميتها وأثرها على النتيجة التي انتهى إليها الحكم خلافاً لنص المادة (٢٧) والمادة (٣٧) من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم؛ فإنه يتعين نقض الحكم، وإعادة القضية إلى محكمة الاستئناف الإدارية بالمنطقة الشرقية للفصل فيها

من جديد من غير من نظرها.

لذلك حكمت المحكمة: بقبول الاعتراض شكلاً، وفي الموضوع بنقض الحكم المعارض

عليه، وإحالة القضية إلى محكمة الاستئناف الإدارية بالمنطقة الشرقية للفصل

فيها من جديد من غير من نظرها.

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

