رقم القضية ١٧٠/٣/ق لعام ١٤٢٤هـ
رقم الحكم الابتدائي ٥٠/د/إ/١٥ لعام ١٤٢٤هـ
رقم حكم هيئة التدقيق ٣٢٠/ت/١ لعام ١٤٢٤هـ
تاريخ الجلسة ١٨/١٢/١٤٢٤هـ

الموضوعات

عقد - إجارة - مواقع بحرية - مسؤولية عقدية - مخالفة بنود العقد - الوعد بالتعاقد المعلق على شرط - تخلُّف الشرط - عدم جدية المتعاقد - انتفاء البينة.

مطالبة المدعي إلزام المدعى عليها بتحرير عقد إيجار لمدة عشر سنوات لموقعين بحريين بنفس الأجرة المحددة بالعقد المبرم بينهما - الثابت تعاقد طرفي الدعوى على تأجير المدعي الموقعين محل النزاع لمدة ستة أشهر، على أنه في حالة ثبوت جديته بالقيام بتأمين سفينة على شكل مطعم خلال مدة العقد فيحرر عقد لمدة عشر سنوات بنفس الأجرة المحددة بذلك العقد - عدم إثبات المدعي جديته بتنفيذ ما تم الاتفاق عليه حيث لم يقم بتأمين السفينة إلا بعد انتهاء مدة العقد - عدم الأخذ بدفع المدعي بأن سبب التأخير في تأمين السفينة هو فعل المدعى عليها؛ إذ لم يُثبت ذلك - أثر ذلك: رفض الدعوى.

الوقائع

توجز وقائع الدعوى بتقدم المدعي بلائحة دعوى إلى فرع ديوان المظالم بالمنطقة الشرقية بتاريخ ١٤٢٤/٣/٣٠هـ بخصوص دعواه ضد أمانة مدينة الدمام، وقد ورد

في هذه اللائحة أنه تم التعاقد مع أمانة مدينة الدمام على استئجار موقعين على كورنيش الدمام وكورنيش الخبر للاستثمار السياحي وذلك بتاريخ ١٤١٩/٢/٢٨هـ وكان العقد مشروطاً بتسليمهم موقعاً واحداً لمدة ستة أشهر لإثبات جديتهم بتوريد وبناء التجهيزات اللازمة للمشروع، وإذا ثبتت جديتهم فعلاً بتوريد وبناء التجهيزات اللازمة للمشروع وإذا ثبت ذلك فإنه حدد لكل موقع إيجار ومنصوص ذلك بالعقد المبدئي، وقد ثبتت جديتهم فعلاً بتوريد السفن وتجهيز وبناء الموقع وتوظيف السعوديين وغيرهم للعمل وقد تم ذلك في أقل من المدة المشروطة من تسلمهم للفسح من الأمانة لبداية العمل بالتجهيزات، وبعد ذلك تقدموا إلى الأمانة لتسليم الموقع الثاني وتحرير العقد لمدة عشر سنوات وأنه في حالة ثبوت جديتهم يكون من حقهم استلام الموقع الثاني بكورنيش الخبر حسب شروط العقد، وذكر أنهم وعدوا عدة مرات بتنفيذ التزاماتهم لهم ولم يجدوا أي تجاوب، وبمرور الوقت فوجؤوا بخطاب موجه إليهم من الأمانة يطالبونهم بإخلاء الموقع الأول بكورنيش الدمام وإلغاء العقد بحجة أنه صدر مرسوم سامٍ كريم بتاريخ ١٤٢٠/٦/١٦هـ أي بعد تعاقدهم مع الأمانة بسنة ونصف حيث كان توقيع العقد مع الأمانة بتاريخ ١٤١٩/٢/٢٨هـ، كما أن الأمر السامي ينص على عدم تجديد أي موقع إلا بعد المزايدة العامة، والأمر السامي شامل جميع العقود التي صدرت من الأمانة للمستثمرين بالمنطقة الشرقية المنتهية عقودهم والمطلوب تجديدها وهو لم يطلبوا تجديد عقد بل تنفيذ التزام تم الاتفاق عليه وليس تجديد كما نص الأمر السامي الكريم. وفي ختام لائحته طلب الحكم له بما يحفظ حقه.

وفي جلسة ١٤٢٤/٥/١هـ كرر وكيل المدعي أقواله الواردة في لائحة الدعوى بأن موكله استأجر موقعين في مدينة الدمام ومدينة الخبر لإنشاء مشروع سياحي وهو عبارة عن سفينتين تحتوي كل سفينة على مطعم للمأكولات البحرية، وقد نص العقد المؤقت على تسليم موقع واحد على كورنيش مدينة الدمام وفي حالة الجدية في إنشاء المشروع يسلم الموقع الثاني، وقد قاموا بالمشروع الأول وعليه يطالب في هذه الدعوى بتحرير العقد لمدة عشر سنوات للموقعين وتسليم الموقع الثاني بنفس الأجرة المحددة بالعقد وهي مبلغ عشرين ألف ريال لكل موقع هذه دعواه وطلباته. وبسؤال ممثل المدعى عليها الإجابة على الدعوى طلب مهلة لذلك، وفي جلسة ١٤٢٤/٥/١٣هـ قدم ممثل المدعى عليها مذكرة مرفقاً بها عدداً من اللفات وقد ورد في هذه المذكرة أن الأمانة تعاقدت مع المدعي على تأجير موقعين الموقع الأول على كورنيش الدمام بجزيرة المرجان بموجب العقد المؤقت رقم (٤٢٩) وتاريخ ١٤١٩/٢/٢٩هـ لمدة ستة أشهر تبدأ من تاريخ العقد، والموقع الثاني على كورنيش الخبر ما بين البحيرة الهلالية والشاطئ البحري؛ لغرض إنشاء مرسى لسفينة عائمة لم يبرم له عقد، حيث اشترطت الأمانة على إبرامه ثبوت الجدية في العقد الأول وتوريد السفن، واستناداً إلى المادة الأولى من العقد والتي ورد فيها أنه تم تحديد موقع واحد بعقد مؤقت لمدة ستة أشهر على كورنيش الدمام بجزيرة المرجان وهي المدة المتمثلة بتوريد السفن على شكل مطعم، وفي حالة عدم ثبوت الجدية وتوريد السفن على شكل مطعم في المدة المحددة وخلال ستة أشهر من توقيع العقد يعتبر لاغياً، وحيث مضت الفترة دون تنفيذ وتوريد السفن

على شكل مطعم وتشغيلها حسب شروط العقد؛ ونظراً لورود الأمر السامي البرقي الكريم رقم (خ/ب/١٤٨١٦) وتاريخ ١٤٢٠/٩/١٦هـ والذي يقضي بعدم تجديد أو تمديد أي عقد لأي كائن من كان إلا بعد طرحه في مزايدة عامة، وقد تم إبلاغ المدعي بذلك في حينه بموجب الخطاب رقم (٣٠٤٣/٤٥٧٣/م) وتاريخ ١٤٢١/٧/٢٠هـ، وحيث تم طرح الموقع في مزايدة عامة وتمت الترسية على مستثمر آخر والذي قدم أعلى سعراً لهذه المزايدة أبرم معه عقد الإيجار رقم (٣/٦٣) وتاريخ ١٤٢٣/٣/١٣هـ بإيجار سنوي قدره خمسون ألف ريال، علماً بان الأمانة ليس عليها أي التزام مادي أو عقد شرعي بعد الفترة المحددة بالعقد المؤقت المشار إليه والذي تم إلغاؤه بناء على بنوده والتعليمات الواردة، وطلبت المدعى عليها في نهاية المذكرة رفض هذه الدعوى وجميع الطلبات الواردة فيها وإنهاء هذه الدعوى، وقد أرفق بالمذكرة عدداً من المرفقات. وبعرض ذلك على وكيل المدعي ذكر أن العقد المؤقت ينص على أنه في حالة إثبات الجدية من المدعي خلال فترة هذا العقد وهي ستة أشهر فإن المدعى عليها ملزمة بالتوقيع على العقد الأساسي لمدة عشر سنوات مع تسليمه موقعاً آخر لاستثماره على كورنيش الخبر، وأنه لم تحدث أي مخالفة منهم لما ينص عليه العقد المؤقت ولا ما نص عليه الأمر السامي، وأن موكله قد أثبت جديته في هذا الاستثمار حيث سارع باستلام الموقع وذلك في ١٤١٩/٨/٢٠هـ، وأن فترة التأخير كانت بناء على فعل الجهة المدعى عليها وقد سارعوا بإيصال التيار الكهربائي للموقع وكذلك استخراج تصريح البناء، وقدم صورة من شهادة السماح بإيصال التيار الكهربائي

وصورة من تصريح البناء وصورة من محضر التسليم للموقع وصورة من خطاب أمين مدينة الدمام والذي يفيد فيه المدعي بعدم إمكانية تسليمه الموقع بالخبر لعدم توفر مواقع استثمارية على كورنيش الخبر، وأن هذا الخطاب فيه تملص من العقد الموقع. وبسؤال ممثل المدعى عليها عن ما ورد في أقوال وكيل المدعي طلب مهلة للرد، وفي جلسة ١٤٢٤/٧/١٧هـ اكتفى ممثل المدعى عليها بما قدمه من أقوال وردود على الدعوى وطلب الحكم فيها، وكذلك أفاد وكيل المدعي فرفعت القضية للدراسة، وفي جلسة ١٤٢٤/٨/٨هـ وبسؤال وكيل المدعي عن تقديم ما يثبت شراء السفينة تنفيذاً للعقد الموقع بين الطرفين والخاص بجزيرة المرجان، قدم في جلسة ١٤٢٤/٨/١١هـ صورة خطاب أرسل بالفاكس وصورة شهادة أجور شحن مؤرخة في ١٤١٩/١٠/١٥هـ صادرة من شركة (...) وذكر اسم الباخرة (...) وتاريخ الوصول ١٤١٩/١٠/١١هـ، وصورة خطاب بلغة أجنبية طلب منه ترجمته وصورة لإذن تسليم في ١٤١٩/١٠/١١هـ صادر من شركة (...) قسم البواخر وذكر فيه جنس البضاعة قوارب ركاب فيبرجلاس وعددها (٢)، كما قدم صورة فوتوغرافية ذكر أنها صور للقارب من الداخل والخارج، وقد استعد بتزويد ممثل المدعى عليها بصورة منها. وبسؤال ممثل المدعى عليها عنها ذكر أنه لا يوجد لديه أي إضافات، وفي جلسة ١٤٢٤/٨/١٦هـ قدم وكيل المدعي ترجمة الأوراق التي طلب منه ترجمتها في الجلسة الماضية، كما قدم صورة ترخيص عمل بواسطة بحرية صادرة من وزارة المواصلات بترخيص المئوية (١) لنقل الركاب للنزهة، وقد أعطى ممثل المدعى عليها صورة منها، وبسؤاله عنها

ذكر أنه يكتفي بأقواله السابقة. وفي جلسة ١٤٢٤/٩/١٥هـ وبسؤال وكيل المدعي أن العقد ينتهي في ١٤١٩/٨/٢٩هـ بينما تأمين القوارب جاء بعد هذا التاريخ، فذكر أنه نفذ العقد بعد إعطائه تصريح البناء في ١٤١٩/٩/٤هـ ولا يستطيع تنفيذ أي شيء قبل إعطائه التصريح، وبسؤال ممثل المدعى عليها ذكر أنه لا يوجد لديه أي إضافة. وعليه رفعت القضية للدراسة.

الأسباب

وحيث إن المدعي يهدف من دعواه إلى إلزام أمانة مدينة الدمام بتحرير عقد لمدة عشر سنوات لموقعين الأول في جزيرة المرجان كورنيش مدينة الدمام، والثاني في جزيرة (ج) على كورنيش مدينة الخبر ما بين البحيرة الهلالية والشاطئ البحري، بنفس الأجرة المحددة بالعقد رقم (٤٢٩) وتاريخ ١٤١٩/٩/٢٩هـ وهي مبلغ (٢٠,٠٠٠) عشرين ألف ريال؛ على سند من القول أنه قام بتنفيذ ما تم الاتفاق عليه وهو تأمين سفينة بحرية للركاب تحتوي على مطعم للمأكولات مما يثبت جديته في تنفيذ ما تم التعاقد عليه. وتطالب المدعى عليها أمانة مدينة الدمام برفض هذه الدعوى وجميع الطلبات؛ لعدم جدية المدعي بعدم تأمينه لسفينة للركاب تحتوي على مطعم أثناء سريان العقد، وحيث إن الدعوى بخصوص عقد إيجار أحد طرفيه جهة حكومية وهي أمانة مدينة الدمام لذا فإن ديوان المظالم مختص بالنظر في هذه الدعوى وفق المادة (٨/١/د) من نظامه الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥١) وتاريخ ١٤٠٢/٧/١٧هـ،

وينعقد الاختصاص النوعي والمكاني لهذه الدائرة وفقاً لقرارات معالي رئيس الديوان المنظمة للدوائر واختصاصاتها، وحيث استوفت الدعوى أوضاعها الشكلية المنصوص عليها بقواعد المرافعات والإجراءات أمام ديوان المظالم الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (١٩٠) وتاريخ ١٤٠٩/١١/١٦هـ، من حيث رفع الدعوى خلال المهلة النظامية المنصوص عليها في المادتين (الثانية) و(الرابعة) من هذه القواعد آنفة الذكر فهي وتبعاً لذلك تكون مقبولة شكلاً. ومن ناحية الموضوع فإن الدائرة تحيل فيه إلى وقائع الدعوى منعاً للتكرار، وحيث إن الطرفين قد وقعا عقداً بتاريخ ١٤٠٩/٢/٢٩هـ مدته ستة أشهر من تاريخ التوقيع على العقد، كما تنص على ذلك المادة (١) من العقد الموقع من الطرفين على أنه في حالة ثبوت جديته بالقيام بتأمين سفينة على شكل مطعم خلال مدة العقد فيحرر عقد لمدة عشر سنوات ويتحدد مبلغ الإيجار بمبلغ وقدره (٢٠,٠٠٠) عشرون ألف ريال، وحيث إن المدعي لم يثبت جديته بتنفيذ ما تم الاتفاق عليه أثناء سريان العقد والذي ينتهي في ١٤١٩/٨/٢٩هـ حيث لم يؤمن السفينة التي على شكل مطعم إلا بتاريخ ١٤١٩/١٠/١٥هـ حسب الأوراق المقدمة من وكيل المدعي، ومنها إذن التسليم المؤرخ في ١٤١٩/١٠/١٥هـ الصادر من شركة (...) قسم البواخر، أي أن تأمين السفينة تم بعد انتهاء مدة العقد المحددة بستة أشهر من تاريخ التوقيع على العقد. وأما ادعاء وكيل المدعي أن سبب التأخير في تأمين السفينة هو فعل المدعى عليها؛ إذ لم يثبت ذلك ولم يوضح الأفعال التي صدرت من المدعى عليها أمانة مدينة الدمام وأخرت تأمين السفينة. لذا فإن الدائرة تحكم

برفض الدعوى.

لذلك حكمت الدائرة: رفض الدعوى التي تقدم بها المدعي (...) ضد المدعى عليها أمانة مدينة الدمام؛ لما هو موضح بالأسباب.

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

هَيْئَة التَّدْقِيق

حكمت الهيئة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء.