

رقم القضية الابتدائية ٤٨٦/٣/ق لعام ١٤٣٥هـ

رقم القرار العاجل ٣/٢/د/٢٥ لعام ١٤٣٥هـ

رقم قضية الاستئناف ١٣٥٦/ق لعام ١٤٣٥هـ

رقم حكم لاستئناف ٧٣٣/إس/٣/١ لعام ١٤٣٥هـ

تاريخ الجلسة ١٤٣٥/٥/٢هـ

المَوْضُوعَاتُ

طلب عاجل - إخلاء عقار - انتفاء شرطي وقف التنفيذ.

مطالبة المدعي وقف تنفيذ قرار المدعى عليها بإخلاء الأرض المؤجرة عليه من قبلها -

الظاهر من أوراق الدعوى أن الأضرار المدعاة يمكن تداركها بالتعويض عند قيام سببه - كما

أنه يتبين بحسب الظاهر من الأوراق انتهاء العلاقة التعاقدية بين الطرفين - أثر ما سبق: عدم

قبول الطلب العاجل.

الوقائع

تتلخص الدعوى الأصلية في أنه بتاريخ ١٦/١/١٤٠١هـ قام الطرف الأول شركة (...)

والمقاولات باستئجار أرض مساحتها (٢٠١٦٠م) المملوكة للمدعى عليها لغرض مزاولة

نشاط معدات البناء وإصلاح وخدمات المعدات الثقيلة، وذلك بموجب اتفاقية التأجير رقم

٣-٧-٢٠٢٠م وتم التنازل بعد ذلك لصالح مركز (...) بموافقة المدعى عليها، كما تم تجديد

العقد حتى نهاية ١٥/١/١٤٣١هـ. وأن المركز قام عام ١٤٣٠هـ بتأجير الأرض وما عليها من

منشآت من الباطن لصالح شركة أجنبية تسمى (...) بعد موافقة المدعى عليها، كما طلبت

تجديد الاتفاقية فوردها خطاب المدعى عليها بإنجاز متطلبات التجديد ليتسنى للهيئة الملكية

تجديد الاتفاقية، وقامت بمتابعة إجراءات التجديد ومنها بعث مندوبها إلى مقر المركز كما أقر الدفاع المدني بتوفر شروط السلامة بالمركز وأنه لا يُمانع من تجديد الاتفاقية، إلا أن المدعى عليها بعث بخطابها المؤرخ في ١٢/١١/١٤٣٤هـ تطلب فيه تسليم الموقع للهيئة، وطلب وكيل المدعين في الدعوى الأصلية إلزام المدعى عليها بتجديد الاتفاقية لمدة مماثلة قدرها عشر سنوات تبدأ من تاريخ ١٥/١/١٤٣١هـ. كما طلب وقف تنفيذ قرار المدعى عليها بإخلاء العقار وتسليمه إلى حين الفصل في الدعوى، نظرًا لترتب آثار يتعذر تداركها في حال تنفيذه، وذلك لوجود منشآت هائلة مقامة على الأرض المستأجرة منذ ما يزيد عن عشرين عاماً بالإضافة إلى المعدات والآلات الثقيلة والالتزامات القائمة بين المدعين والشركة (...). المؤجر عليها العقار من الباطن بموافقة المدعى عليها. وقد عقدت الدائرة جلسة بتاريخ ٢٤/١/١٤٣٥هـ لسماع الدعوى، والتي جاءت كما هو موضح أعلاه. وبجلسة ٢٣/٢/١٤٣٥هـ اطلعت الدائرة على أصول الوكالات وصك حصر الورثة المقدمة من وكيل المدعين ومطابقتها بالصور المودعة بملف الدعوى ثم أعادت الأصول إليه، كما قدم ممثل المدعى عليها مذكرة جوابية تلخصت في أنه بشأن الفقرة المتعلقة بموافقة الهيئة الملكية على التأجير من الباطن فصحيح، ولكن الموافقة كانت بناءً على طلب مركز (...). بتأجير جزء من الأرض تبلغ مساحته (٢١٠٠٠٠م^٢) لشركة (...). وليس لكامل الأرض، إلا أن المركز خالف ذلك وقام بتأجير كامل الأرض من الباطن دون موافقة خطية مسبقة بذلك، مخالفًا نص المادة (٧) من الاتفاقية. أما فيما يتعلق بخطاب متطلبات التجديد فقد تم مخاطبة المدعية حسب الإجراء المتبع ليتم الكشف على الموقع عند انتهاء الاتفاقية وتقييم أداء المستثمر، كما أن المستثمر لم يستكمل المتطلبات

حَيْثُ لم يقدم شهادة الزكاة والتي تعتبر من أهم متطلبات التجديد حَيْثُ طلب المستثمر مهلة للحصول على تلك الشهادة. وأضافت المذكرة المقدمة من مُمَثِّل المُدَّعى عليها أن موكلته لم تقم بتجديد الاتفاقية للأسباب التالية: ١ - عدم تفعيل النشاط المعتمد في اتفاقية التأجير من قبل المستثمر. ٢ - تأجير كامل الموقع من الباطن لشركة (...) لمزاولة نشاط صيانة المعدات والرافعات الخاصة بها دون موافقة الهيئة الملكية وفقاً للمادة (٧) من الاتفاقية. ٣ - عدم وجود المستثمر الأساسي بالموقع. ٤ - رغبة الهيئة الملكية في عدم التجديد لورش الصيانة في هذه المنطقة، وطلب الحكم برفض الدعوى، كما قدم وكيل المدعين مذكرة جوابية لم تخرج في مضمونها عما سبق، وبعد اطلاع الدائرة أصدرت هذا اليوم القرار.

الأسباب

حيث يهدف وكيل المدعين في الدعوى الأصلية إلى إلزام المُدَّعى عليها بتجديد العقد مدة عشر سنوات، ولأن طلبه العاجل يتمثل في: وقف تنفيذ قرار المُدَّعى عليها بإلزامه بإخلاء الأرض المؤجرة وتسليمها إليها؛ فإن محاكم ديوان المظالم تختص ولائياً بنظر هذه الدعوى بناءً على المادة (١٣/ب) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ ١٩/٩/١٤٢٨هـ. كما تختص هذه المحكمة بنظرها نوعياً ومكانياً بناءً على قرارات مجلس القضاء الإداري المنظمة لأعمالها. ولأن من لازم النظر في الطلب المقدم، أعمال القواعد المتعلقة بالطلبات العاجلة على هدى بما جاء بالمادة (السابعة) من قواعد المرافعات والإجراءات أمام الديوان، ولأنه يلزم لإصدار قرار بوقف تنفيذ القرار الإداري أن يترتب

على القرار أضرار لا يمكن تداركها بالتعويض، أو أن تستظهر الدائرة من أوراق القضية أنها ستحكم لصالح المدعي في أصل الدعوى. ولما كان الظاهر من الأوراق والمرافعة التي تمت أن الأضرار المادية المدعاة أو المتوقعة يمكن تداركها بالتعويض عند قيام سببه، كما أنه من جانب آخر فقد انتهت العلاقة التعاقدية بين الطرفين بحسب الظاهر من الأوراق، ولم يعد هناك رابطة قانونية تجمعهما، ومن ثم فمَن بادي الرأي ألا تثريب على المدعى عليها إن هي امتنعت عن تجديد العقد دون معقب عليها من حيث الأصل، ولأن غاية ما يتمسك به المدعون في طلبهم التجديد استطالة العقد وما تم عليه من اتفاقات لاحقة، بالإضافة إلى صعوبة إزالة المنشآت المقامة على العقار، وكل ذلك لا يؤثر على أصل الشروط التي التقت عليها إرادة الطرفين، والتي منها: مدة العقد وتاريخ انتهائه، وعليه وبعد المداولة.

لذلك حكمت الدائرة: بعدم قبول الطلب العاجل المقدم من ورثة (...) ضد الهيئة الملكية بالجبيل، لما هو موضح بالأسباب.

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

مَحْكَمَةُ الْأَسْتِئَانَفِ

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء.

