



رقم الاستئناف: ٨٦-١٦/٩٧-٢٠٢٠
التاريخ: ٢٦/٤/٢٠١٧ م

محكمة الاستئناف
استئناف الدائرة العمالية والإجارية
الدائرة العامة
المدونة

مكتم

صادر باسم حضرة صاحب السمو الشيخ تهيم بن حمد آل ثاني أمير دولة قطر
برئاسة القاضي الأستاذ/ علي سلطان النعيمي رئيس الدائرة
ومضوية القاضي الأستاذ/ محمد الديجاري عضو الدائرة
ومضوية القاضي الأستاذ/ حازم عباس الشاذلي عضو الدائرة
ومضوية السيد/ احمد محمد السيد كاتب الجلسة

الاستئناف رقم: ٨٦/١٦-٢٠١٦ م

المستأنف ضدهما

المستأنفة

١/ وزير البلدية والبيئة بصفته
٢/ وزير الاقتصاد والتجارة بصفته

شركة ودام الغذائية

بعد سماع المرافعة والإطلاع والمداولة.

حيث إن الوقائع ودفاع الخصوم ودفوعهم حسبما يبين من سائر الأوراق قد أحاط بها تفصيلاً الحكم المستأنف الصادر بجلسة ٢٠١٦/٣/٣٠ تحيل إليه المحكمة منعاً للتكرار توجز منه بالقدر اللازم لحمل هذا القضاء في أن شركة ودام الغذائية أقامت بصحيفة مودعة قلم كتاب محكمة أول درجة بتاريخ ٢٣/٨/٢٠١١ بغية الحكم ١/ بصدور القضاء بالموازنة بين العقود والموازنة بين مصلحتي الطرفين وإعادة التوازن التعاقدية والمالي بينهما وإلغاء البند الخامس الوارد بها والمجحف بحق الشركة المدعية رغم أن عبء تنفيذه يقع على الغير وفي سلطات وقدرات وأمكانات وموافقات المدعى عليه بصفته (وزير البلدية والبيئة) .

٢/ إلزام المدعى عليه بصفته بإصدار التراخيص والموافقات المتعلقة بالعقود موضوع الدعوى .

٣/ وعلى سبيل الاحتياط ندب خبير للإطلاع على العقود ومجث ما تم أنجازة ومالم يتم والمتسبب والمسئول في ذلك وما إذا كان ذلك يرجع للمدعية وقالت شرحاً لدعواها أنها أبرمت مع وزير البلدية والبيئة عدة عقود إلترمت فيها المدعية بالقيام بمنشآت فيها خلال ستة أشهر قابلة للتמיד مرة واحده على أن تنتهي أعمال البناء خلال ٢٤ شهراً منذ تاريخ الحصول على رخصة البناء



(٢)

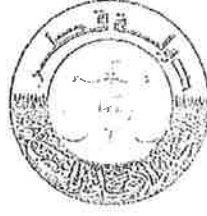
تابع أسباب الحكم في القضية رقم ٨٦+٩٧/٢٠١٦ استئناف

ويحوز تحديدها لمدة ٢٤ شهراً بعد بدء المدعيه في أعمال البناء وكانت أعمال البناء تحتاج موافقات إدارية تتبع للمدعى عليه كموافقة المجلس الأعلى للبيئة وبأخرها يتأخر تنفيذ العقود والتي يتطلب فيها إبرام تعاقدات مع شركات مقاولات حفر وتسوية وسداد دفعات مالية ، والمدعية لم تحل بالتزاماتها التعاقدية إلا أنها فوجئت بقيام المدعى عليه الأول بفسخ العقود بدعوى إخلالها بالتنفيذ .

ودفع ممثل الدولة بمذكرته بعدم اختصاص المحكمة نوعياً بنظر الطلبين الأول والثالث لكونها منازعات إيجارية، وبعدم الإختصاص الولائي لإنتفاء القرار الإداري بالنسبة للطلب الثاني، وبعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذي صفة بالنسبة للمدعى عليه الثاني وبصفة احتياطية برفض الدعوى ونذبت محكمة أول درجة خبيراً في الدعوى خلص فيه إلى أنه تم إنهاء أعمال التسوية وتجهيز الأرض ووضع العلامات فيها وذلك من خلال التعاقدات بين شركات للقيام بتلك الأعمال ولم يتم الإنتهاء من إجراءات إستخراج الموافقات من دوائر الدولة عدا إستخراج رخصة التسوية لإرض العينه وتم فسخ العقد الأول بعد ٤ سنوات ٨ أشهر وباقي العقود فسخت بعد ٤ سنوات و ٣ أشهر، وأن المدعيه تأخرت في إنهاء إجراءات إستخراج رخص المباني للأراضي المؤجرة من قبل المدعى عليه وقدمت الشركة المدعية مذكرة بإعتراضاتها على التقرير فقضت المحكمة بإعادة الدعوى للخبير لبحث تلك الإعتراضات وخلص في تقريره إلى أن المدعية لم تلتزم بإنهاء الأعمال خلال المدة المنصوص عليها في العقود السالفة الذكر وخاصة البندين ٢ ، ٣ كما تقدم المدعيه الرخصة الرابعة الخاصة بقطعة الأرض بمنطقة الوكير وإنه كان الأولى تقديم رخصة إتمام البناء وأيد ذات النتائج الواردة بالتقرير الأول .

وطلبت المدعية نذب خبير هندسي آخر للقيام بذات المأمورية السابقة تحقيقاً لطلبات

الواردة بصحيفة الدعوى وخلص الخبير المنتدب إلى أن المدعية قامت بتجهيز الوثائق المطلوبة



(٣)

تابع أسباب الحكم في القضية رقم ٨٦+٢٠١٦/٩٧ استئناف

وإعداد الدراسات اللازمة وتقدمت بطلبات إلى وزارة البيئة بشأن إقامة المشروع كما قامت بأعمال التسوية وتمهيد أرض الوكير إلا أن العوائق المالية حالت دون تنفيذ المشروع وبالمجلسة قامت المدعية بإدخال وزير الاقتصاد والتجارة بصفة في الدعوى وطلبت إلزامها متضامين بأن يؤدي للمدعية قيمة المواد وأجرة العمل وثن ما زاد على الأرض موضوع العقود الأربعة نظير أعمال التسوية والتمهيد والتصاميم ودراسات الجددى ومتطلبات البيئة وإختبارات الأرض وإعداد التصاميم وإستصدار رخص البناء وطرح المناقصات والتي تقدرها المدعية بمبلغ ٢٤.٨١٣.٧١٠ ريال وطلبت علي سبيل الأحتياط نذب خير لإحتساب نفقاتها وقدم ممثل قضايا الدولة بمذكرة تضمنت دفعا بعدم قبول إدخال الخصم المدخل بصفته وأحتياطيا برفضه وبجلسة ٢٠١٥/٧/٢٩ نذبت محكمة أول درجة خيرا حسابيا في الدعوى لمعاينة الأشغال المنفذة وبيان صحة طلبات المدعية وتقديرها . . . وخلص إلى أن جملة ما أنفقته المدعية مبلغ ١١.٢٩٣٦٩ ريال وأن المدعية ملزمة بسداد قيمة الأجرة للأرض وقيمتها ٦.٨٩٠٦٧٣ ريال ،وقد تم خصم المبلغ الاخير من مستحقات المدعية وقدم ممثل إدارة قضايا الدولة مذكرة التمس فيها الحكم بطلباته السابقة وبقبول طلبه العارض بإلزام المدعية أصليا بأن تؤدي لوزير البلدية والبيئة مبلغ ٦.٨٩٠٦٧٢.٢٢ ريال مقابل القيمة الايجارية المستحقة على قطع الأرض الأربعة والفوائد التأخيرية وبعدم قبول إدخال الخصم المدخل لإنعدام صفته .

وبجلسة ٢٠١٦/٣/٣٠ حكمت محكمة أول درجة :

أولاً: بعدم قبول الدعوى شكلاً بالنسبة للمدعى عليه الثاني وزير الإقتصاد والتجارة لإنعدام صفته وإخراجها منها .

ثانياً: بعدم قبول طلب المدعية بإلغاء القرار السليبي بالإمتناع عن إصدار التراخيص والموافقات المتعلقة بالعقود موضوع الدعوى .



(٤)

تابع أسباب الحكم في التضييع رقم ٢٠١٦/٩٧+٨٦ استئناف

ثالثاً: يقبل طلب تعديل العقود الادارية شكلاً و برفضه موضوعاً .

رابعاً: يقبل طلب المدعية باستخراج قيمة الإشغال المنفذة شكلاً وفي الموضوع بإلزام المدعى عليه الأول بأن يؤدي للمدعية مبلغ ١١.٢٩٢٣٦٩ ريال على النحو المبين بالأسباب .

خامساً: يقبل الطلب العارض المبدى من المدعى عليه الأول شكلاً وفي الموضوع بإلزام المدعى عليه فرعياً بأن يؤدي للمدعى عليه الأول مبلغ ٦.٨٩٠٦٧٣ ريال على النحو المبين بالأسباب وبتحميل ثلثي مصاريف الدعوى للمدعية وثلث الباقي على المدعى عليه الأول .

وشيد الحكم قضاء برفض الدفع بعدم الاختصاص النوعي بنظر الطلبين الأول والثاني إستناداً على أن العقود محل الداعي هي عقود تكسب بصيغة العقود الإدارية لتضمنها شروطاً غير معتاد وجودها في العقود المدنية ومنها حق المدعى عليه الأول إنهاء العقد بلا أضرار أو إقامة دعوى إذا تطلبت ذلك المصلحة العامة .

كما أسست قضاءها بعدم قبول الدعوى بالنسبة للخصم المدخل إستناداً على أن الأخير غير طرف في تلك العقود محل النزاع .

كما شيدت قضاؤها برفض طلب إلغاء القرار السلي بالإمتناع عن إصدار التراخيص إستناداً على خلو الأوراق مما يثبت أن المدعيه تقدمت إلى الجهة الإدارية بطلب أو مستندات لإصدار التراخيص والموافقات المتعلقة بالعقود وأن الأخيرة أمتعت عن إصدار التراخيص .

كما شيدت قضاءها برفض طلب تعديل بعض بنود العقود إستناداً على أن العقد شريعة المتعاقدين وأنها أقامت قضاؤها بالإلزام إستناداً على ما أورى به تقرير الخبير .

وإذ لم يلق هذا القضاء قبولا لدى المدعى عليه الأول بصفته (وزير البلدية والبيئة) فطعن عليه بالاستئناف الذي قيد برقم ٩٧ لسنة ٢٠١٦ بصحيفة أودعت قلم كتاب محكمة أول درجة بتاريخ ٢٠١٦/٥/١٦ وموقعة ومعلنة قانوناً طلب فيها الحكم أصلياً بعدم اختصاص المحكمة



(٥)

تأجيل أسباب الحكم في القضية رقم ٨٦+٩٧/٢٠١٦ استئناف

نوعياً بنظر طلب المدعيه بإستخراج قيمة الأشغال المنفذة وأحتياطياً برفض هذا الطلب وذلك لأسباب حاصلها مخالفة الحكم المستأنف للقانون فيما قضى به من رفض الدفع بعدم أختصاص المحكمة نوعياً بنظر الدعوى إستناداً على إشتمال العقود على شروط إستثنائية رغم أن تلك الشروط التي ساقها هي شروطاً عادية وليست إستثنائه .

ثانياً: مخالف الثابت بالأوراق لما قضى به من تعويض عن القيمة المضافة للأرض مخالفاً لما هو ثابت بالخبير من أن تلك المباني قد شيدت بدون ترخيص .

ثالثاً: التناقض أنه إذ إستند إلى تأييد سحب الأرض والقضاء بالإلزام إستناداً على عدم الحصول على الترخيص رغم أنه يحق له أن يطلب رد الأرض وإزالة ما عليها على نفقة القائم ببناءها .
وقررت المحكمة ضم هذا الاستئناف للإستئناف الأصلي رقم ٨٦ لسنة ٢٠١٦ إداري للأرتباط وليصدر فيهما حكماً واحداً .

كما لم يلق قضاء محكمة أول درجة قبولاً لدى الشركة المدعية ودام الغذائية فطعنت عليه بالاستئناف المائل بصحيفة مودعة قلم كتاب المحكمة بتاريخ ٢٨/٤/٢٠١٦ وموقع عليها من محام مقبول ومعلنه قانوناً طلبت فيها الحكم بقبول الإستئناف شكلاً وفي الموضوع بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء مجدداً بسقوط حق المستأنف ضده الأول بصفته في الدعوى الفرعية بالتقادم الخمسى لأن الطلب أبدى بجلسة ٢٤/٤/٢٠١٦ مطالباً بالأجرة المستحقة عن الفترة من ٢٠٠٧ حتى ٢٣/٢/٢٠١١ ولم يكن هناك إجراءات أخرى سابقة قاطعة للتقادم قبل هذه المطالبة .

ثانياً: الغاء المقضى به في الدعوى الفرعية لسبق خصمة من مستحقاتها البالغة ١٨٨٣٠٠٤٢ ريال طبقاً للثابت بالورقة ١٩ من الجدول بتقرير الخبير وإعتبار صافي مستحقات المستأنفة مبلغ ١٨٨٣٠٠٤٢ ريال بعد سقوط الدعوى الفرعية والقضاء بها وذلك لأسباب حاصلها ١/ مخالفة الحكم المستأنف لما قضى به من رفض الدفع بالتقادم الخمس إستناداً على أن ممثل قضايا الدولة



(٦)

تأجيل أسباب الحكم في القضية رقم ٨٦+٩٧/٩٦+٢٠١٦ استئناف

طلبها عدة مرات أمام الخبير كما طالبت الشركة بالإيجار بالكتاب المؤرخ ٢٠/١٠/٢٠١٣ وقبل أن يتقدم الدين ، رغم مخالفة الحكم للمادة ٤١٣ من القانون المدني .
ثانياً : مخالفة الحكم المستأنف للقانون وللثابت بالأوراق لما قضى به في الدعوى الفرعية حال أن خبير الدعوى قد قام بجزمها من المبالغ المستحقة لصالح الشركة .
وتدول الاستئناف بالجلسات وقدّم الحاضر عن الشركة المستأنفة مذكرة تمسكت بها بالطلبات وردت على أسباب استئناف المستأنفين في الاستئناف المنضم كما قدم حافظة مستندات طويت على صورة ضوئية لحافظة مستندات مقدمة من الشركة في الدعوى رقم ١١٢ لسنة ٢٠١١ إداري طويت على ثلاثة صور ضوئية للرخص أرقام ٤١٨٣٠ بمنطقة معيذر الجنوبي والثانية برقم ١٩٧٢ بمنطقة أم صلال والثالثة برقم ١٨٥٥ بمنطقة الوكرة خاصة بالأرض محل النزاع بما ينعي تقصيره أو خطأه كما قدم المستأنفين في الاستئناف المنضم مذكرة تمسك فيها بالطلبات وبرفض الاستئناف الأصلي وتقرير أرجاء النطق بالحكم لجلسة اليوم .
وحيث أن الاستئناف أقيما مستوفين أوضاعهما المقررة وفي الميعاد ومن ثم فهما مقبولين شكلاً .

وحيث أنه عن موضوع الاستئناف المنضم رقم ٩٧ لسنة ٢٠١٦ إداري عن الدفع المبدئي من المستأنف بصفته بعدم اختصاص المحكمة نوعياً بنظر الدعوى المستأنفة نظراً لخلو عقد التداعي من أية شروط إستثنائية وإنما الشروط التي ساقها محكمة أول درجة هي شروطاً عادية تتضمنها العقود المدنية فلما كان من المقرر أنه يشترط لإختصاص الدوائر الإدارية بالعقود الإدارية أن يتوافر فيها ثلاثة شروط أن يكون أحد طرفيها من أشخاص القانون العام وثانيها أن يكون العقد متعلقاً بتسيير مرفق عام وثالثها أن يتضمن شروطاً إستثنائية غير مألوفة في نطاق القانون الخاص كأن يحيل العقد إلى اللوائح الخاصة بالجهة الإدارية أو أن يتضمن شروط تغلب وجه



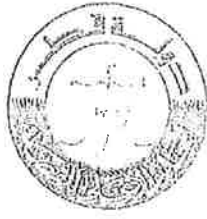
(٧)

تابع أسباب الحكم في القضية رقم ٨٦+٩٧/٢٠١٦ استئناف

المصلحة العامة على مصلحة الأفراد الخاصة كأن يشترط حقها في الاشراف على التنفيذ وسلطتها في تغيير شروط العقد بإضافه ما يعن لها من شروط أكثر اتفاقاً مع النظام العام أو تشترط حقها في إنهاء العقد بإرادتها المنفردة إذا قدرت أن فيه الصالح العام وليس للطرف الآخر إلا الحق في التعويضات إن كان لها وجه وكل تلك الشروط على خلاف المتعاد في العقود المدتية .

وإذ كان ذلك وكان الثابت من عقود التداعي إشتمالها جميعاً على بند حق الإدارة في إنهاء العقد بإرادتها المنفردة إذ ما رات في تلك الصالح العام كما أشتملت على شرط بمصادرة الأجرة في حال إخلال الطرف الثاني بالتزامات بما يتوافر فيها شروطاً إستثنائية غير مألوفه في نطاق العقود المدتية علاوة على توافر باقي الشروط اللازمة لانعقاد الاختصاص بنظر النزاع في شأن تلك العقود أمام الدوائر الإدارية مما يكون معه الدفع المتقدم على غير سند متعين رفضه .
وحيث أنه عما ينعاه المستأنف من مخالفة الحكم المستأنف للقانون والثابت بالأوراق فيما قضى به من إلزام المستأنف بقيمة ما زاد من قيمة على الأرض دون أن ينتبه إلى أن تلك المباني أقيمت بدون ترخيص إذ يشترط للتعويض عن المباني أن يستند بنائها على سبب مشروع فلما كان ذلك وكان الثابت بالأوراق إقرار المستأنف من حيث المبدأ أن الخصم المدخل قد إحتسب في جانبه جزء من الزيادة التي لحقت بالأرض مما يكون معه هذا النعي على غير سند سيما وقدمت المستأنف ضدها صور ضوئية للتراخيص الصادرة لأرض التداعي .

وحيث أنه عن باقي المناعى فلما كان الحكم المستأنف كان فيه الرد المسقط لها وعمما أوردت المستأنف من أنه يحق له المطالبة بإزاله تلك الأعمال على نفقة الشركة بإعتبارها مقامه بدون ترخيص فلما كان هذا الطلب لم يكن من الطلبات المعروضه أمام محكمة أول درجة فلا يجوز إبداءه أو التحدى به أمام محكمة ثاني درجة والأمر الذي تقضي معه برفض باقي المناعى



(٨)

تأجيل أسباب الحكم في القضية رقم ٨٦+١٦/٩٧+٢٠١٦ استئناف

ويكون معه الاستئناف على غير سند ترفضه المحكمة لأسبابه ولا أوردته هذه المحكمة من أسباب .

وحيث أنه عن المصاريف فالمحكمة تلزم بها المستأنف عملاً بالمادتين ١٣١ ، ١٧٧ من قانون المرافعات .

وحيث أنه عن موضوع الاستئناف الأصلي رقم ٨٦ لسنة ٢٠١٦ إداري وعمّا تنعاه الشركة المستأنفة من مخالفة الحكم المستأنف للقانون لما قضى به من رفض الدفع بالسقوط للأجره المستحقة المبدى منها مخالفاً لنص المادة ٤١٣ من القانون المدني وذلك أن التّقدم لا يتقطع إلا بالمطالبة القضائية فقط دون المطالبات الغير قضائية ، فلما كان الحكم المستأنف قد تضمن الرد المسقط لهذا النعى بما فيها من والمادة ٤١٣ من القانون المدني بما يضحى معه النعى على غير سند متعين رفضه .

وحيث أنه عمّا تنعاه الشركة المستأنفة من مخالفة الحكم المستأنف في إلزامه بقيمة الدعوى الفرعية رغم أن الخبير الحسابي حسن عبدالحليم مشاري قد قام بخصم تلك المبالغ من مستحقاته بما يكون معه معيماً بمخالفته القانون ولما كان ذلك وكان الثابت بتقرير الخبير الأخير المودع بمعرفه الخبير الحسابي السالف الإشارة إليه والذي تظمن إليه المحكمة أن الشركة المستأنف في الاستئناف الأصلي بعد ما قامت بتأجير الأرض محل الداعى لم تتمكن من توفير التحويل اللازم للمشروع فقامت الشركة بتقديم طلب بتاريخ ٢٠٠٨/٣/١٩ وأخر بتاريخ ٢٠٠٨/٥/١٨ إلى رئيس مجلس الوزراء ليوعز إلى بنك التنمية الصناعية ليوفر للشركة التمويل بما يقارب مليار ريال إلا إن الشركة لم تتمكن من الحصول على القرض وبالتالي عجزت عن الوفاء بالتزاماتها تجاه المستأنف ضده بصفته وتم فسخ العقود وأن قيمة المبالغ التي تكبدها شركة ودام الغذائية تبلغ ١٨٨٣٠٠٤٢ ريال يخصم منها قيمة المبالغ المدينة بها الشركة لوزارة البلدية وقدرها ٦٨٩٠٦٧٣١



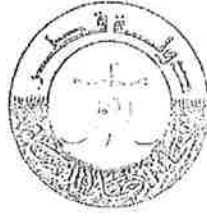
(٩)

تابع أسباب الحكم في القضية رقم ٨٦+٩٧/٢٠١٦ استئناف

ريال ليصير المبلغ الصافي المستحق هو ١١٢٩٢٣٦٩ ريال وإذ كان ذلك وكان الحكم المستأنف قد قضى بالزام شركة ودام بقيمة المبلغ المستحق عليها كأجرة وملحقاتها والبالغة ٦٨٩٠٦٧٣ ريال وهو ما قضى به الدعوى الفرعية على الرغم من أن الخبير قد قام بخصم ذلك المبلغ من مستحقات الشركة الأمر الذي يكون معه هذا النعي على سند صحيح من الواقع والقانون وتقضي المحكمة لذلك بتعديل المقضى به بالحكم المستأنف لصير مبلغ ١٨٨٣٠٠٤٢ ريال وعن باقي المناعى فلما كان الحكم المستأنف وتقرير الخبير الأخير تضمن الرد الكافي لباقي المناعى بما تقضى المحكمة لذلك برفضها وتأييد الحكم في شأن تلك المناعى والطلبات وذلك كما سيرد بالمنطوق ولا يغير من ذلك تقديم الشركة صور تراخيص إذ سبب الفسخ في عجز الشركة في تنفيذ المشروع وتوفير التمويل اللازم للتنفيذ في الميعاد المتفق عليه .
وحيث أنه عن المصاريف فالمحكمة تلزم المستأنف ضجه الأول بصفته المناسب من المصاريف عملاً بالمواد ١٣١ ، ١٣٣ مرافعات .

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة أولاً: بقبول الاستئناف شكلاً.
ثانياً: وفي موضوع الاستئناف الأصلي رقم ٨٦ لسنة ٢٠١٦ إداري بتعديل الحكم المستأنف فيما قضى به في الدعوى الأصلية إلى الزام وزير البلدية والبيئة بصفته بأن يؤدي لشركة ودام الغذائية مبلغ قدره ١٨٨٣٠٠٤٢ ريال (ثمانية عشر مليون وثمانمائة وثلاثين ألف وأثنى وأربعين ريال قطري) وبرفضه وتأييده فيما عدا ذلك وألزمت المستأنف ضده الأول المناسب من المصاريف .



(١٠)

تابع أسباب الحكم في القضية رقم ٢٠١٦/٩٧+٨٦ استئناف

ثالثاً: وفي موضوع الاستئناف المنضم رقم ٩٨ لسنة ٢٠١٦ إداري برفضه وألزم المستأنف بصفته المصاريف .

صدر هذا الحكم وتلي علناً بجلسته اليوم: ٢٦/٤/٢٠١٧م باسم حضرة صاحب السمو الشيخ تميم بن حمد آل ثاني أمير دولة قطر .

على سلطان الزعيمي
رئيس الدائرة

أحمد محمد السيد
كاتيب الجلسة

ص.ح
م.ح

١٧ ٥ ٢١



قرار

من الدائرة المدنية الأولى في غرفة المشورة

صادر باسم حضرة صاحب السمو الشيخ تميم بن حمد آل ثاني أمير دولة قطر

بالجلسة المنعقدة في مقر المحكمة بتاريخ ١٧/١٠/٢٠١٧

برئاسة السيد القاضي عبدالله بن أحمد السعدي نائب رئيس المحكمة

وعضوية السادة قضاة المحكمة :

أحمد بن علي حجر البنعلي نائب رئيس المحكمة

أحمد رشدي سلام محمد مصطفى زعلوك

و أمين طنطاوي

وحضور كاتب الجلسة السيد / عبدالسلام أحمد

في الطعن رقم ٣١٤ لسنة ٢٠١٧ تمييز مدني

المرفوع من

وزير البلدية والبيئة بصفته.

وموطنه القانوني إدارة قضايا الدولة.

ضد

شركة ودام الغذائية.

ومحلها المختار مكتب المحامي/راشد آل خليفة.

بشأن الحكم الصادر بجلسة ٢٦/٤/٢٠١٧.

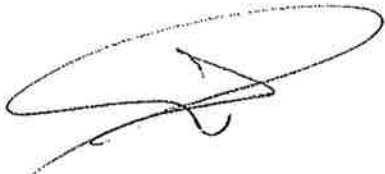
في الاستئناف رقمي ٨٦ و ٩٧ لسنة ٢٠١٦.

عرض الطعن على المحكمة في غرفة المشورة.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق والمداولة.

لما كان من المقرر - أن للمستأجر عند انقضاء الإيجار أحقية في استرداد مقابل ما زاد في قيمة الأرض المؤجرة من المؤجر مالم يوجد اتفاق على غير ذلك، وأن التحقق من قيام العقد أو الاتفاق وتنفيذ ما التزم به كل من طرفيه ثبوتاً ونفياً هو مما تستقل به محكمة الموضوع بما لها من سلطة فهم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة والمستندات المقدمة فيها ومنها تقرير الخبير والأخذ بما تطمئن إليها منها دون عداها، وفي تفسير العقود والاتفاقات والمشارطات وسائر المحررات بما أوفى بمقصود عاقيدها وحسبها أن تبين الحقيقة التي اقتنعت بها وأن تقيم قضاءها على أسباب سائغة تكفي لحمله، وهي غير ملزمة بأن تتبع الخصوم في مختلف أقوالهم وحججهم وترد استقلالاً على كل قول أو حجة أثاروها مادام في قيام الحقيقة التي اقتنعت بها و أوردت دليلها فيه الرد الضمني المسقط لها، وكان الحكم المطعون فيه المؤيد والمعدل للحكم الابتدائي قد أقام قضاءه على ما خلاص إليه من الأوراق وتقرير الخبير الذي اطمأن إليه من أن المطعون ضدها أقامت أسواقاً ومنشآت ومباني خرسانية تشكل قيمة مضافة للأرض موضوع عقود النزاع قُدرت بمبلغ ١٨,٨٣٠,٠٤٢ مليون ريال، وانشغال ذمتها قبل الطاعن بمبلغ مقداره ٦,٨٩٠,٦٧٢,٢٢ مليون ريال مقابل دين الأجرة والفوائد المتأخرة عليها، ورتب على ذلك في قضائه بالزام الطاعن بصفته بأن يؤدي للمطعون ضدها فيما زاد في قيمة الأرض، والمطعون ضدها بسداد دين الأجرة والفوائد بالمبلغ المقضي بها في الدعويين الأصلية والفرعية، وكان الذي انتهى إليه الحكم هو استخلاص سائغ له أصله الثابت بالأوراق ويؤدي إلى ما انتهى إليه بما يكفي لحمل قضائه، ومن ثم فإن ما يثيره الطاعن في أسباب الطعن في هذا الشأن لا يعدو أن يكون جدلاً موضوعياً فيما لمحكمة الموضوع من سلطة تقديرية لا تجوز إثارته أمام محكمة التمييز، وإذ كان الثابت من الحكم المطعون فيه أنه قد فصل في موضوع الدعويين الأصلية والفرعية بتعديل الحكم الابتدائي فيما قضى به في الدعوى الأصلية بتعديل المبلغ المقضي به، والتأييد فيما عدا ذلك في باقي الطلبات في الدعويين الأصلية والفرعية، فإن ما ينعاه الطاعن على الحكم بشأن إغفاله الفصل في موضوع الدعوى الفرعية يكون غير صحيح، وإذ كانت أسباب الحكم قد خلت من التناقض



(٣)

تابع أسباب القرار في الطعن رقم ٢٠١٧/٣١٤ تمييز مدني

بالمعنى المقرر قانوناً ، فإن ما يثيره الطاعن في هذا الخصوص يكون غير مقبول، مما يضحى الطعن برمته غير مقبول لإقامته على غير الأسباب المبينة في المادة الأولى من القانون رقم (١٢) لسنة ٢٠٠٥ وتأمراً المحكمة بعدم قبوله عملاً بالمادة (١٦) من ذات القانون.

لذلك

قررت المحكمة بعدم قبول الطعن.

عبدالله بن أحمد السعدي
نائب رئيس المحكمة

عبدالسلام السيد أحمد
كاتب الجلسة

م.ش