رقم القضية ١/١٠٧٩/ق لعام ١٤٢٥هـ
رقم الحكم الابتدائي ٦٩/د/إ/١٠ لعام ١٤٢٦هـ
رقم حكم التدقيق ٩٤/ت/١ لعام ١٤٢٧هـ
تاريخ الجلسة ١٤٢٧/٢/١هـ

الموضوعات

عقد ـ عقد استثمار ـ تأجير فندق ـ خبرة ـ ضمان بنكي ـ تعويض عن حجز الضمان.

الملخص

عدم أحقية جهة الإدارة فيما يقابل قيمة الأصول المفقودة من الفندق المؤجر على المدعية ما دامت تلك المفقودات تعد من الأشياء التي تستهلك حسب طبيعة استخدامها ونسبة التشغيل لها، وأن مدة خمسة عشر عاماً التي تم تشغيل الفندق بها كافية لهلاك تلك الأشياء في حالات التشغيل العادية، حسب رأي جهة الخبرة العملية في المجال الفندقي ـ أثره: إلزام جهة الإدارة برد قيمة الضمان البنكي الذي تمت مصادرته عن قيمة المفقودات ـ المطالبة بالتعويض عن حجز الضمان البنكي جاءت مرسلة من الإثبات، وتنطوي على طلب الحكم بفوائد التأخير وهو من الربا المحرم ـ أثره: رفض طلب التعويض.

الوقائع

تتحصل وقائع هذه الدعوى بالقدر اللازم لإصدار الحكم فيها في أن المدعي وكالة تقدم بلائحة استدعاء لفرع ديوان المظالم بمنطقة مكة المكرمة/جدة في ١٤٢٥/٢/٢١هـ، ذكر فيه أن موكلته فازت بالمزايدة على استئجار فندق مطار الملك عبدالعزيز الدولي بجدة في ١٤٠٥/٦/٢٠هـ الموافق ١٩٨٥/٣/١١م، ووقعت

عقداً مع المدعى عليها لمدة خمس سنوات تم تجديده إلى عشر سنوات أخرى بمبلغ (٨١٥,٠٠٠) ريال سنوياً، وكان من ضمن شروط التعاقد تقديم خطاب ضمان بنكي بقيمة إجمالية قدرها (٨١,٥٠٠) ريال أي ما يعادل ١٠٪ من قيمة الإيجار السنوي. وعند انتهاء العقد في ١٤٢٠/٦/٢٠هـ رفضت المدعى عليها الإفراج عن الضمان البنكي بحجة أن هناك أصولاً مفقودة بفندق المطار، مضيفاً أنه لا يوجد مستند نظامي جرى بموجبه تسليمهم أصول الفندق حين الاستئجار، ولم تكتف المدعى عليها بمصادرة الضمان البنكي بل زادت على ذلك بمطالبة موكلته بمبلغ ٣٤,٢٤٧ ريال باقي قيمة الأصول المفقودة بحسب خطابها رقم ١٤٢٥ وتاريخ ١٤٢٥/١/٤هـ، وطلب في ختام دعواه استرجاع الضمان البنكي البالغة قيمته (٨١,٥٠٠) ريال، وإلـزام المدعى عليها بتقديم اعتذار رسمي لبنك الرياض بأن هناك خطأ في الموضوع؛ وذلك حفاظاً على سمعتهم التجارية، وتعويضهم عن الأضرار المادية التي لحقت بهم والأضـرار الأدبيـة، وذلـك بمبلغ يعادل قيمة الضمان المطلوب استرجاعه. وبقيدها قضية بالرقم الـوراد في صدر هذا الحكم وإحالتها لهذه الدائرة باشرت نظرها على النحو الموضح في دفتر الضبط، وحددت لها جلسة ١٤٢٥/٥/١٧هـ، وفيها سألت المدعي عن دعواه فقرر بأنه يطلب الإفراج عن خطاب الضمان البنكي المقدم في عقد تشغيل فندق مطار الملك عبدالعزيز بجدة الصادر بمبلغ (٨١,٥٠٠) ريال حيث انتهى العقد قبل أربع سنوات دون أن تفرج المدعى عليها عنه. وبجلسة ١٤٢٥/٧/٢١هـ قدم ممثل المدعى عليها مذكرة ذكر فيها أنه صدر قرار رئيس الطيران المدني رقم ١٤١٨/١٤٢٥/ج وتاريخ ١٤٢٥/٦/١١هـ المتضمن تشكيل لجنة لتحيد مصير الأصول المفقودة محل النزاع، وطلب وقف سير الدعوى حتى يتم الانتهاء من أعمال اللجنة وتزويد الديوان بالنتائج النهائية حيال الدعوى. بعد ذلك طلبت الدائرة من وكيل المدعية الرد، فقرر أنه يطلب من المدعى عليها إثبات أن موكلته قد تسلمت المفقودات وأصبحت بعهدتها، فعقب ممثل المدعى عليها بأنه لا يملك جواباً حتى تنتهي اللجنة من وظيفتها. وبجلسة ١٤٢٥/٩/١١هـ قدم ممثل المدعى عليها مذكرة ذكر فيها أن المدعية قد تسلمت المفقودات وهي: الأصول الثابتة بفندق مطار الملك عبدالعزيز الدولي وذلك عند توقيع العقد، وقد تضمن عقد الإيجار المبرم بين المدعية والمدعى عليها الملحق

(ج) من عقد الإيجار المثبت لتسلم الأعيان المفقودة. وبجلسة ١٤٢٥/١١/١٥هـ قدم المدعي وكالة مذكرة أكد فيها على عدم مسؤولية موكلته عما تذكره المدعى عليها من مفقودات، وأما الملحق المرفق بعقد الإيجار المدونة فيه مجموعة الأصول الثابتة التي تم استلامها من إدارة المطار فهو لا يرقى إلى مرتبة الاستلام الفعلي (محضر استلام وتسليم) ويطلب إلزام المدعى عليها بتسليم خطاب الضمان المقدم عن العقد، فعقب ممثل المدعى عليها بجلسة ١٤٢٦/١/١٠هـ بأن المدعى عليها تقوم بتضمين ممتلكاتها في عقد الإيجار، وأن الملحق (ج) من عقد المدعية موجود فيه قائمة الأصول، ويعتبر محضراً أساسياً لتسليم الأصول له، وقد قام المدعي بالتوقيع عليه عند الاستلام، وعليه تمت مصادرة الضمان البنكي لوجود مبالغ مستحقة عليه؛ لأنه لم يتمكن من إثبات إعادة الأصول المفقودة، وطلب رفض الدعوى، فعقب المدعي بجلسة ١٤٢٦/٢/١٠هـ بأن أصولاً كثيرة تم نقلها من قبل إدارة المطار عند زيارة مدير مشاريع المطارات الدولية للفندق عام ١٤١٥هـ حيث تم نقل تلك الأدوات المتهالكة بمعرفة مدير الممتلكات آنذاك.....، وذلك لإظهار الفندق بالصورة اللائقة. وفي الجلسة ذاتها قدم ممثل المدعى عليها صورة من عقد الإيجار وما ألحق به من ملاحق: أ ـ ب ـ ج ـ د، وبعد اطلاع المدعى عليها طلبت منه الدائرة مقارنة الملحق (ج) من العقد وما ورد في بيان المفقودات المقدم من المدعى عليها بجلسة ١٤٢٦/١/١٠هـ، فقرر بأن الملحق (ج) لا يمثل أي صورة من صور محضر الاستلام لموجودات الفندق، وإنما كان ضمن لفات العقد، وما تدعيه المدعى عليها من مفقودات أوضحتها في البيان المقدم منها في الدعوى إنما هي أدوات خدمة في الفندق تم استهلاكها في سنوات تشغيله وأصبحت متهالكة، وتم نقلها عند زيارة مدير مشاريع المطارات الدولية للفندق عام ١٤١٥هـ حيث تم نقل تلك الأدوات المتهالكة بسيارات المطار وبمعرفة مدير الممتلكات آنذاك لإظهار الفندق بالصورة اللائقة عند الزيارة، وطلب سماع شهادته عن الواقعة. وبجلسة ١٤٢٦/٣/١٦هـ قدم ممثل المدعى عليها مذكرة طلب فيها رفض الدعوى، وأرفق بها إفادة مدير الممتلكات سابقاً المتضمنة أن استرداد الأعيان المفقودة يتعين إثباتها من سجلات إدارة المملتكات لإثبات استلامها، وليس لديه خلاف ذلك كونه؛ يعمل بصفته الوظيفية لا الشخصية. وبجلسة ١٤٢٦/٥/٦هـ قدم ممثل

المدعى عليها مذكرة رداً على استفسار الدائرة عن كيفية ورود أرقام بعض المواد في قائمة الأصول المفقودة في تقرير لجنة إقفال العقد، ولم تكن ضمن قائمة الأصول في الملحق (ج) من العقد، ذاكراً أن بعضها ورد رقمه خطأً، وبعضها أثبت الجرد العيني على الفندق وجوده، بعد ذلك أكد المدعي أنه ينفي استلام أي عُهَد في موضوع استئجار الفندق. وبجلسة ١٤٢٦/٧/١٦هـ أطلعت الدائرة الأطراف على ما وردها من الخبرة من بيان أن تلك المفقودات تستهلك حسب طبيعة استخدامها، وأن مدة خمسة عشر عاماً كافية لهلاك تلك الآلات والمعدات في حالات التشغيل العادية، فعقب ممثل المدعى عليها بهذه الجلسة بأنه كان يجب على المدعية إعادة الأصول المفقودة إلى المستودعات الحكومية حتى لو لكانت مستهلكة، مضيفاً أن الضمان البنكي محل الدعوى قد تم تسييله وإيداعه بحساب وزارة المالية، ومؤكداً صحة مطالبة المدعى عليها بقيمة المفقودات كاملة البالغة (١١٥,٧٤٧) ريالاً، وطالباً في ختام مذكرته رفض الدعوى، مع احتفاظ المدعى عليها بحقها في الرجوع على المدعية بباقي قيمة المفقودات البالغ (٣٤,٢٤٧) ريالاً، بعد ذلك قرر المدعي الاكتفاء طالباً إلزام المدعى عليها برد قيمة الضمان البنكي البالغة (٨١,٥٠٠)ريال، ورفض مطالبتها بالمتبقي من قيمة المفقودات، مع تعويضه عن حجز قيمة الضمان البنكي في الفترة السابقة، مكتفياً بما قدمه من مستندات.

الأسباب

حيث إن المدعي قد حصر دعواه في هذه الجلسة بإلزام المدعى عليها برد قيمة الضمان البنكي البالغة (٨١,٥٠٠) ريال، ورفض مطالبتها بالمتبقي من قيمة المفقودات مع تعويضه عن حجز قيمة الضمان البنكي في الفترة السابقة، فالثابت أن هذا الضمان مقدم من المدعية بعد إبرام العقد مع المدعى عليها في ١٩٨٥/٤/١٤م على استئجار فندق مطار الملك عبدالعزيز الدولي، وبالتالي فإن هذه الدعوى تكون من دعاوى العقود التي ينعقد فيها الفصل والاختصاص لديوان المظالم، طبقاً للمادة (٨/١/د) من نظامه الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٥١

وتاريخ ١٤٠٢/٧/١٧هـ، كما تدخل في اختصاص الدائرة النوعي والمكاني وفقاً لقرار معالي رئيس الديوان رقم ١١ لعام ١٤٠٦هـ، ولما كان انتهاء العقد في ١٤٢٠/٦/٢٠هـ، وقد أقام المدعي دعواه في ١٤٢٥/٢/٢١هـ، فإن الدعوى تكون مستوفية إجراءات القبول الشكلي المنصوص عليها نظاماً، وحيث الثابت أن المدعي تسلم الأصول المفقودة الواردة في الملحق (ج) من العقد بتوقيعه مع المدعى عليها عليه عند استئجار فندق مطار الملك عبدالعزيز بجدة لتنفيذ العقد الممتد لخمس سنوات من تاريخ ١٤٠٥/٦/٢٠هـ إلى ١٤١٠/٦/٢٠هـ بها الذي جرى تمديده عشر سنوات تنتهي في ١٤٢٠/٦/٢٠هـ، عدا ما ورد في بيان المطالبة عن البند رقم (٣١٦٥٠) الخاص بكرسي دوار ورقم (٣١٦٥٢) الخاص بجهاز حاسب آلي طرفي، ورقم (٣٢٩٧٧) الخاص بموقد كهربائي، والتي لم ترد في الملحق (ج) وينفي المدعي تسلمه إياها ودخولها ضمن مسؤولياته عند التسليم، ولم تقدم المدعى عليها مستنداً يثبت تسلم المدعي لها، وبالتالي لا يقوم عنها أي مستند يثبت صحة المطالبة، الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى إلغاء المطالبة عنها لانتفاء سندها من الأوراق. أما بنود المطالبة الواردة في الملحق (ج) من العقد، فالثابت أن المدعي قد استلمها بناءً على توقيعه على الملحق (ج) من العقد الذي يثبت استلامه إياها كما أقر باستهلاك تلك المفقودات فترة العقد في جلسة ١٤٢٦/٢/١٠هـ، مضيفاً أن إدارة المطار قد استلمتها وأخرجتها بسيارتها من الفندق عام ١٤١٥هـ بعد تهالكها، وقد نفت إدارة الممتلكات برئاسة الطيران المدني ذلك؛ ما يثبت مسؤوليته عنها ولا يغير من ذلك نفيه للاستلام لعدم وجود محاضر استلام، لأن العبرة بالمقاصد والمعاني لا بالأشكال والمباني، كما لا يفيده دعوى تسليمها للمدعى عليها دون بينة مع إنكارها لذلك. وحيث إن المدعى عليها تطالب المدعي بعد انتهاء العقد عام ١٤٢٥هـ بقيمة الأصول ذاتها التي تسلمها عام ١٤٠٥هـ بعد ما يزيد على خمسة عشر عاماً من تسلمه الفندق، والتي يدفع عنها المدعي بأنها أصول متهالكة، وأن لكل أداة مستخدمة عمراً افتراضياً، وحيث أثبتت الخبرة من واقع خبرتها العملية في المجال الفندقي بأن الأجهزة والآلات التي أظهرها بيان المفقودات المعد من قبل المدعى عليها تستهلك حسب طبيعة استخدامها ونسبة التشغيل لها، وأن مدة خمسة عشر عاماً التي تم تشغيل الفندق بها كافية لهلاك هذه الآلات والمعدات في

حالات التشغيل العادية. وحيث ينتفي بذلك سند المدعى عليها في قيمة المفقودات كاملة التي تطالب المدعية بها والبالغة (١١٥,٧٤٧) ريالاً التي تمت عنها مصادرة الضمان البنكي، فإن الدائرة تنتهي إلى إلزام المدعى عليها برد قيمة الضمان البنكي البالغة (٨١,٥٠٠) ريال للمدعية، وعدم أحقيتها في المتبقي من قيمتها البالغ (٣٤,٢٤٧) ريالاً. أما عن مطالبة المدعي تعويضه عما لحقه من أضرار جراء حجز الضمان البنكي في الفترة السابقة فقد جاءت مرسلة من أي إثبات، ناهيك عن أنها تنطوي على طلب الحكم بفوائد التأخير عن مبلغ الضمان البنكي، وهي من الربا المحرم شرعاً، وتقضي الدائرة برفضها؛ ولكل ما تقدم **حكمت الدائرة: بإلزام المدعى عليها رئاسة الطيران المدني برد قيمة الضمان البنكي للمدعية البالغة (٨١,٥٠٠) واحد وثمانون ألفاً وخمسمائة ريال، وعدم أحقيتها في المتبقي من قيمة المفقودات البالغ (٣٤,٢٤٧) أربعة وثلاثين ألفاً ومائتين وسبعة وأربعين ريالاً، ورفض ما عدا ذلك من طلبات؛ لما هو موضح بالأسباب. والله الموفق.**

وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

هَيْئَةُ التَّدْقِيقِ

حكمت الهيئة: بتأييد الحكم رقم ٦٩/د/إ/١٠ لعام ١٤٢٦هـ الصادر في الدعوى رقم ١/١٠٧٩/ق لعام ١٤٢٦هـ فيما انتهى إليه من قضاء. وبالله التوفيق.

وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.