MESR
منار الشرق للدراسات والأبحاث
Manar Elsharq for Studies & Research
مجلة الشرق الأوسط
للدراسات القانونية والفقهية

ضمانات المتعاقد في العقود الإدارية

بسام أحمد فراج العلوي

باحث دكتوراه – كلية الحقوق – جامعة المنصورة

استلام البحث: 14/09/2026	مراجعة البحث: 15/10/2026	قبول البحث: 01/11/2026

الملخص:

تتميز العقود الإدارية بطبيعة استثنائية تمنح الإدارة امتيازات وسلطات واسعة تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة وتسيير المرافق العامة بانتظام واطراد، مما يولد اختلالاً طبيعياً في التوازن العقدي لصالح الإدارة. وتهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على "ضمانات المتعاقد" في مواجهة هذه السلطات الاستثنائية، وبيان مدى فاعلية النصوص النظامية في نظام المنافسات والمشتريات الحكومية السعودي، والمبادئ القضائية المستقرة لدى ديوان المظالم في حماية حقوق المتعاقد المادية والقانونية.

وقد اتبعت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي لاستعراض النصوص القانونية وتأصيل النظريات الفقهية والقضائية. وانتهت الدراسة إلى جملة من النتائج، أبرزها: أن المشرع والقضاء الإداري حرصا على إقرار جملة من الضمانات المتوازنة التي تحمي المتعاقد من تعسف الإدارة، لا سيما من خلال تطبيق نظريات التوازن المالي للعقد (كفعل الأمير، والظروف الطارئة، والصعوبات المادية غير المتوقعة)، فضلاً عن الرقابة القضائية الفاعلة على قرارات الجزاء والفسخ. وفي ضوء ذلك، أوصت الدراسة بضرورة تطوير بعض الآليات التعاقدية لسرعة تسوية المنازعات وحماية التدفقات المالية للمتعاقدين تعزيزاً لبيئة الأعمال الإدارية.

الكلمات المفتاحية: العقود الإدارية، ضمانات المتعاقد، سلطات الإدارة، التوازن المالي، نظام المنافسات والمشتريات الحكومية.

Abstract

Administrative contracts are characterized by an exceptional nature that grants the administration broad privileges and powers aimed at achieving the public interest and ensuring the regular and continuous operation of public utilities. This creates an inherent imbalance in the contractual equilibrium in favor of the administration. This study aims to shed light on the "contractor's guarantees" in the face of these exceptional powers, and to demonstrate the effectiveness of statutory provisions under the Saudi Government Tenders and Procurement Law, as well as the established judicial principles of the Board of Grievances in protecting the material and legal rights of the contractor.

The study adopted the descriptive-analytical methodology to review legal texts and establish jurisprudential and judicial theories. The study concluded with several key findings, most notably: that the legislator and the administrative judiciary have been keen to establish a set of balanced guarantees protecting the contractor from administrative abuse, particularly through the application of financial equilibrium theories (such as the prince's act, unforeseen circumstances, and unforeseen material difficulties), in addition to effective judicial oversight over penalty and termination decisions. In light of this, the study recommended the necessity of developing certain contractual mechanisms for the swift settlement of disputes and the protection of contractors' financial cash flows to enhance the administrative business environment.

Keywords: Administrative Contracts, Contractor's Guarantees, Administration's Powers, Financial Equilibrium, Government Tenders and Procurement Law.

المقدمة:

تتميز العقود الإدارية عن عقود القانون الخاص بطبيعتها الاستثنائية، حيث تهدف في المقام الأول إلى تسيير المرافق العامة بانتظام واطراد وتغليب المصلحة العامة. ولتحقيق هذه الغاية، تُمنح جهة الإدارة سلطات استثنائية (كامتيازات السلطة العامة) تتيح لها تعديل العقد بإرادتها المنفردة، أو توقيع الجزاءات، أو حتى فسخ العقد.

وأمام هذه السلطات الواسعة للإدارة، كان لزاماً على المنظم والقضاء الإداري إقرار "ضمانات" تكفل حماية حقوق المتعاقد، وتحافظ على التوازن المالي للعقد، وتمنع تعسف الإدارة؛ وذلك تشجيعاً للأفراد والشركات على التعاقد مع

CC BY

الدولة. وتبرز أهمية هذه الضمانات في كونها صمام الأمان الذي يحقق العدالة العقدية في نطاق القانون العام، مما يستدعي دراستها وتأصيلها وبيان تطبيقاتها القضائية.

أهداف البحث:

1. بيان الماهية القانونية للعقود الإدارية، وتسليط الضوء على سلطات الإدارة الاستثنائية فيها.
2. حصر وتحليل الضمانات النظامية (التشريعية) المقررة للمتعاقد في مرحلتي إبرام العقد وتنفيذه.
3. دراسة الضمانات القضائية وتطبيقات نظرية التوازن المالي للعقد الإداري في قضاء ديوان المظالم.
4. تقييم مدى كفاية الضمانات الحالية في تحقيق التوازن بين المصلحة العامة وحقوق المتعاقد.

أهمية البحث:

الأهمية العلمية: يثري هذا البحث مكتبة القانون العام بدراسة متعمقة لمركز المتعاقد مع الإدارة، ويسهم في تأصيل القواعد الحاكمة للضمانات العقدية في ظل تطور أنظمة المشتريات والمنافسات الحكومية.

الأهمية العملية: يقدم البحث دليلاً مرجعياً للممارسين القانونيين، والجهات الحكومية، والشركات المتعاقدة مع الدولة، لمعرفة حدود سلطات الإدارة، والآليات القانونية المتاحة لحفظ حقوق المتعاقدين والحد من المنازعات العقدية.

مصطلحات البحث:

العقد الإداري: العقد الذي تبرمه جهة من جهات الإدارة بقصد تسيير مرفق عام أو تنظيمه، وتظهر فيه نية الإدارة في الأخذ بأساليب القانون العام عبر تضمينه شروطاً استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص.

المتعاقد: الشخص الطبيعي أو الاعتباري (الشركة/المؤسسة) الذي يلتزم بموجب العقد الإداري بتنفيذ التزامات معينة لصالح جهة الإدارة مقابل عوض مالي.

الضمانات: الوسائل والآليات النظامية والقضائية والتعاقدية التي تحمي حقوق المتعاقد وتدفع عنه تعسف الإدارة، وتكفل له إعادة التوازن المالي للعقد عند اختلاله.

حدود البحث:

الحدود الزمانية: يقتصر البحث على دراسة الأنظمة السارية حالياً.

الحدود النظامية: نظام المنافسات والمشتريات الحكومية ولائحته التنفيذية، والأنظمة ذات الصلة في المملكة العربية السعودية.

الحدود القضائية: المبادئ والأحكام الصادرة عن محاكم ديوان المظالم المختصة بنظر المنازعات العقدية الإدارية.

الحدود المكانية: المملكة العربية السعودية.

CC BY

مشكلة البحث وتساؤلاته:

تكمن مشكلة البحث في الاختلال الطبيعي لمبدأ المساواة بين طرفي العقد الإداري لصالح جهة الإدارة؛ مما يثير تساؤلات جوهرية حول الآليات التي يكفل بها النظام والقضاء حماية المتعاقد من إرهاق كاهله بالالتزامات غير المتوقعة أو تعسف الإدارة في استخدام سلطاتها.

التساؤل الرئيس: ما هي الضمانات المقررة للمتعاقد في مواجهة السلطات الاستثنائية لجهة الإدارة في العقود الإدارية؟

ويتفرع من هذا التساؤل الآتي:

1. ما هي حدود سلطات جهة الإدارة في تعديل وتنفيذ العقد الإداري؟

2. ما هي الضمانات النظامية والتعاقدية التي تحمي حقوق المتعاقد المادية والقانونية؟

3. ما هو دور القضاء الإداري في حماية المتعاقد وإعادة التوازن المالي للعقد الإداري؟

فروض البحث:

1. يُفترض أن نظام المنافسات والمشتريات الحكومية قد أرسى ضمانات إجرائية وموضوعية تحد من الإرادة المنفردة للإدارة وتلزمها بتسبيب قراراتها المتعلقة بالجزاءات والفسخ.

2. يُفترض أن القضاء الإداري يلعب دوراً إنشائياً بارزاً في حماية المتعاقد من خلال إعمال نظريات التوازن المالي (كفعل الأمير، والظروف الطارئة، والصعوبات المادية غير المتوقعة) لتعويض المتعاقد عما يلحقه من خسائر.

الدراسات السابقة:

١. زهرة بوشارب (2014م). نظرية فعل الأمير وأثرها في المادة الإدارية

تتناول الدراسة سلطات الإدارة في تعديل العقد الإداري أثناء التنفيذ، والتزامها بحماية حقوق المتعاقد وتعويضه لإعادة التوازن المالي وفق نظرية "فعل الأمير".

2. فوزية سكران (2022م). الرقابة القضائية على الجزاء الإداري.

تناولت الدراسة الرقابة القضائية على سلطة الإدارة عند فرض الجزاءات على المتعاقد، ودور القاضي الإداري في الحد من تعسف الإدارة وحماية حقوق المتعاقد المضرور.

٣. كريكو فريال (2023م). مبدأ التوازن المالي للعقد الإداري في ظل التشريع الجزائري.

تتناول الدراسة فكرة التوازن المالي للعقد الإداري وكيفية حماية حقوق المتعاقد في مواجهة سلطات الإدارة الاستثنائية، مع إبراز آليات إعادة التوازن من خلال نظريات القانون العام مثل (فعل الأمير، الظروف الطارئة، والصعوبات المادية غير المتوقعة).

منهج البحث:

يعتمد البحث على المنهج الوصفي التحليلي؛ حيث سيتم استعراض النصوص النظامية الحاكمة للعقود الإدارية (الجانب الوصفي)، ثم تحليل هذه النصوص وربطها بالمبادئ والأحكام القضائية الصادرة عن ديوان المظالم لاستخلاص الضمانات الفعلية للمتعاقد (الجانب التحليلي).

خطة البحث:

تتكون الخطة من مقدمة، وثلاثة مباحث رئيسية، وخاتمة على النحو الآتي:

المقدمة: (تتضمن أهداف البحث، أهميته، مشكلته، منهجه، وخطته).

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للعقد الإداري وسلطات الإدارة الاستثنائية

المطلب الأول: ماهية العقد الإداري ومعايير تمييزه.

المطلب الثاني: سلطة الإدارة في الرقابة والتوجيه وتعديل العقد بإرادتها المنفردة.

المطلب الثالث: سلطة الإدارة في توقيع الجزاءات وفسخ العقد.

المبحث الثاني: الضمانات النظامية والتعاقدية للمتعاقد مع الإدارة

المطلب الأول: الضمانات في مرحلة إبرام العقد (الشفافية، المساواة، وحق التظلم من قرارات الترسية).

المطلب الثاني: الضمانات الإجرائية والموضوعية عند توقيع الجزاءات الإدارية (الإنذار، التسبيب، وتناسب الجزاء).

المطلب الثالث: الضمانات المالية (صرف المستخلصات، الدفعة المقدمة، والتنازل عن العقد).

المبحث الثالث: الضمانات القضائية وحماية التوازن المالي للعقد الإداري

المطلب الأول: رقابة القضاء الإداري على قرارات الإدارة العقدية (الإلغاء والتعويض).

المطلب الثاني: ضمانة التوازن المالي عبر "نظرية فعل الأمير" و"نظرية الصعوبات المادية غير المتوقعة".

المطلب الثالث: ضمانة التوازن المالي عبر "نظرية الظروف الطارئة" وتطبيقاتها في قضاء ديوان المظالم.

الخاتمة: وتشتمل على ما يلي:

النتائج.

التوصيات والمقترحات.

المراجع.

الفهرس.

CC BY

المبحث الأول: ماهية العقود الإدارية

لبيان ماهية العقود الإدارية بشكل يتسم بالشمولية والتكامل، يُقسم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب أساسية؛ يتناول المطلب الأول تعريف العقد الإداري، بينما يخصص المطلب الثاني لاستعراض أنواعه المختلفة، وصولاً إلى المطلب الثالث الذي يناقش الطرق النظامية المتبعة في اختيار المتعاقد مع الإدارة.

المطلب الأول: تعريف العقد الإداري:

استقر الفقه والقضاء الإداريان في كل من مصر والعراق على إسباغ طبيعة ذاتية على العقد الإداري، تميزه بوضوح عن العقود الخاضعة لدوائر القانون الخاص. وفي هذا السياق، أرست المحكمة الإدارية العليا في مصر تعريفاً دقيقاً للعقد الإداري؛ بوصفه عقداً يُبرمه شخص معنوي من أشخاص القانون العام بهدف إدارة مرفق عام أو تسييره، متضمناً نية صريحة في الأخذ بأساليب وقواعد القانون العام، والتي تتجلى في تضمين العقد شروطاً استثنائية غير مألوفة في روابط القانون الخاص.

وقد سار الفقه الإداري في ذات الاتجاه المؤيد لهذا التوجه؛ إذ يرى الفقه، أن العقد الإداري يُعد أداة قانونية لتنظيم أو تسيير مرفق عام، مقترناً بشروط استثنائية غير مألوفة في العقود المدنية، أو مقرراً للمتعاقد مع الإدارة حقاً في المشاركة المباشرة في تسيير ذلك المرفق.

وتأسيساً على ما تقدم، استقر الفقه والقضاء على أن العقد لا يكتسب صفته الإدارية ولا يخضع لأحكام القانون العام إلا باجتماع ثلاثة عناصر أساسية متلازمة:

1. أن يكون أحد طرفي العقد شخصاً معنوياً عاماً.
2. أن يتصل العقد بنشاط مرفق عام، سواء من حيث تنظيمه أو تسييره.
3. أن تنتهج الإدارة في إبرامه وتنفيذه أساليب ووسائل القانون العام (راضي، د.ن، 219–220).

تعريف الاصطلاحي للعقد الإداري:

التعريف الاصطلاحي للعقد الإداري يتمثل في كونه اتفاقًا يبرمه شخص اعتباري عام مع طرف آخر، بهدف تنظيم أو تسيير مرفق عام باستخدام وسائل القانون العام. هذا التعريف يركّز على الجانب التنظيمي للمرفق العام وطريقة تسييره، مع التأكيد على ضرورة استخدام وسائل القانون العام (المصري، ١٤٣٨، 38).

واستناداً إلى ما استقر عليه قضاء مجلس الدولة الفرنسي، فإن "العقد الإداري يُعرَّف بأنه كل اتفاق يُبرمه أحد الأشخاص المعنوية العامة بقصد تسيير مرفق عام أو تنظيمه، شريطة أن تتجه إرادة الشخص المعنوي العام بصورة جلية في هذا الاتفاق إلى خضوعه لوسائل وأحكام القانون العام (أبو راس، د.ت، ١٧.).

المطلب الثاني: انواع العقد الإداري

الفرع الأول: عقود تفويض المرافق العامة

حيث تتيح الإدارة للمتعاقد معها مهمة إدارة واستغلال مرفق عام تحت إشرافها لمدة زمنية محددة مقابل عائد مالي. وتنقسم عقود التفويض إلى عقود اللزمة، عقود التأجير، وعقود الوكالة الحرة أو الامتياز، التي تشكّل جزءًا مهمًّا في أساليب إدارة المرافق العامة.

تُعد عقود اللزمة من أبرز أنواع عقود تفويض المرافق العامة، وتنقسم إلى ثلاثة أشكال: عقود لزمة الأشغال العامة التي تركز على إنشاء منشآت عامة، كخطوط السكك الحديدية أو المطارات؛ عقود لزمة إشغال الملك العمومي، التي تتيح إنشاء منشآت ثابتة على الملك العام، مثل إنشاء مصانع لإصلاح السفن؛ وأخيرًا عقود استغلال المرافق العامة، التي تركز على تشغيل مرافق مثل الكهرباء أو الاتصالات (جنيح، 2008، 241– 242).

الفرع الثاني: عقود الامتياز:

بموجب هذا العقد، تقوم الدولة بمنح أحد الأفراد أو الشركات الحق في إدارة واستغلال مرفق عام ذو طابع اقتصادي لمدة زمنية محددة. يتم ذلك باستخدام موارد مالية وبشرية تابعة للمستثمر نفسه وتحت مسؤوليته، مقابل رسوم يدفعها المستفيدون من خدمات المرفق (علي، ٢٠٠٧–٢٠٠٨ م، ٢٥٦).

ويرى الباحث أن عقد الامتياز (أو الالتزام) يمثل النموذج الأكثر عمقاً وجسارة في تنظيم العلاقات التعاقدية المركبة في القانون الإداري؛ نظراً لطبيعته القانونية المزدوجة التي تجمع بين الجانب التنظيمي اللائحة المتصل بتسيير المرفق العام وحماية مستخدميه، والجانب العقدي الذاتي الذي يحفظ التوازن المالي للملتزم ويحميه من تقلبات الظروف الاقتصادية.

مكونات عقود الامتياز:

يتألف عقد الامتياز من ثلاث وثائق أساسية (شطناوي، ٢٠٠٩م، ٢٨٠):

1. اتفاقية الامتياز: وهي الوثيقة الأساسية التي تُبرم بين الجهة المانحة للامتياز (الإدارة المتعاقدة) والملتزم، وتتضمن بشكل موجز المبادئ العامة والخطوط العريضة المتفق عليها بين الطرفين.
2. دفتر الشروط: يمثل وثيقة مهمة تتضمن الشروط الفنية والإجرائية لتشغيل المرفق العام، وتحدد بوضوح الحقوق والالتزامات المتبادلة بين الطرفين.
3. قانون التصديق أو موافقة مجلس الوزراء: حسب الدستور الأردني، يتطلب إقرار البرلمان لعقود الامتياز المتعلقة بالمرافق الوطنية، وموافقة مجلس الوزراء لعقود الامتياز الخاصة بالمرافق المحلية. تعتبر هذه الموافقات ضرورية لإضفاء الصفة النهائية على عقود الامتياز.

الفرع الثالث: عقد المساهمة في مشروع ذي نفع العام

عرّفت المحكمة الإدارية العليا عقد المساهمة في مشروع نفع عام بأنه عقد إداري يتم بموجبه اتفاق شخص، بمحض إرادته، على تقديم مساهمة مالية أو عينية لمشروعات الأشغال العامة أو المرافق العامة، ويخضع هذا العقد لخصائص العقود الإدارية التي تختلف عن قواعد القانون الخاص.

يعد العقد مبنيًا على مساهمة اختيارية في مشروع يخدم الصالح العام، سواء كانت هذه المساهمة من شخص خاص، كمالك يعرض المشاركة في نفقات إنشاء طريق يخدم ممتلكاته، أو من جهة عامة، مثل غرفة تجارية تقدم دعمًا لإنشاء محطة أو ميناء. قد تأتي هذه المساهمة بشكل تلقائي أو بناءً على طلب أو تشجيع من الإدارة.

ويرى الباحث أن عقد المساهمة في مشروع نفع عام يُجسد حالة فريدة في القانون الإداري لتلاقي "الرغبة الاختيارية للمتبوع" مع "السلطة التقديرية للإدارة"، مما يخرجه تماماً من مظلة عقود التبادل المعاوضة التقليدية (كالمقاولات أو التوريد) أو إجراءات الجبر والتنفيذ المباشر (كنزع الملكية والاستيلاء).

ويُلاحظ الباحث أن التكييف القانوني لهذا العقد يمنح الإدارة هامشاً واسعاً من السلطة التقديرية.

الفرع الرابع: عقود التوريد

تعتبر عقود التوريد اتفاقيات تبرم بين جهة عامة وشخص أو شركة، حيث يلتزم المورد بتوفير منقولات معينة تلزم لمرفق عام، مثل البضائع، مواد التموين، الوقود، أو المعدات الحربية. يتميز عقد التوريد عن عقد الأشغال العامة بأن محله يتعلق فقط بتوريد منقولات، وليس أعمالاً في عقار.

ويرى الباحث أن عقد التوريد، وإن كان يتشابه في جوهره مع عقد البيع في القانون الخاص من حيث ورودهما على المنقولات، إلا أنه يستقل بطبيعته الإدارية التي تستهدف تحقيق المصلحة العامة وضمان سير المرفق العام بانتظام وطراد.

الفرع الخامس: عقود المعاونة

عقد المعاونة هو اتفاق يلتزم فيه أحد أشخاص القانون العام أو الخاص بتقديم مساهمة مالية أو عينية لدعم نفقات مرفق عام أو مشروع أشغال عامة معين. تجدر الإشارة إلى أن الإدارة ليست مجبرة على تنفيذ المشروع، وفي حال عدم التنفيذ يمكن للطرف المتعاقد التحلل من التزاماته. وقد حكم ديوان المظالم بأن عقد المعاونة أو المساهمة في إدارة أو تنفيذ عمل للمرفق العام لا يُلزم الإدارة بتقديم أي مقابل لهذه المساهمة، ما لم يكن هناك شرط واضح ينص على ذلك من قبل المتبرع (العجمي، ١٤٣٢، ١١٣ – ١١٤).

الفرع السادس: عقد القرض العام

عقد القرض العام هو عقد إداري يتم من خلاله تقديم شخص من القانون الخاص، سواء كان فردًا أو شركة أو بنكًا، قرضًا ماليًا للدولة أو لأي جهة من جهات القانون العام، مع التزام هذه الجهة برد المبلغ المقترض مع الفوائد القانونية عند انتهاء مدة القرض.

غالبًا ما تتطلب الدساتير موافقة البرلمان المسبقة على القروض العامة، عبر إصدار قانون يسمح للإدارة بالدخول في العقد وتحديد شروطه. وتنص المادة 33 من الدستور الأردني على أن "المعاهدات والاتفاقات التي تترتب عليها أعباء مالية على الخزانة العامة أو تؤثر على حقوق الأردنيين العامة أو الخاصة، لا تكون نافذة إلا بعد موافقة مجلس الأمة (الخلايلة، ١٤٣٣، ٢٨٢).

تأسيسًا على ما تقدّم، يتبين أن تنوع أنماط العقود الإدارية—بدءًا من عقود التفويض والامتياز والتوريد، وصولاً إلى عقود المساهمة والمعاونة والقرض العام—ليس مجرد تقسيم نظري، بل هو انعكاس عملي لمرونة القانون الإداري واستجابته لمقتضيات التطور الاقتصادي والاجتماعي.

المطلب الثالث: طرق اختيار المتعاقد

الفرع الأول: طريق المناقصات والمزايدات

تعد طريقة المناقصات والمزايدات من أهم الأساليب التي ينظمها القانون الإداري لاختيار المتعاقد مع الإدارة. تقوم هذه الطريقة على تعاقد الإدارة مع من يقدم أقل عرض في المناقصات، أو أكبر عرض في المزايدات.

تستخدم الإدارة المناقصات عند حاجتها إلى سلع أو خدمات؛ حيث تُفضل اختيار العرض الأقل تكلفة. وعند رغبتها في بيع أو تأجير ممتلكات تلجأ إلى المزايدات، حيث تسعى للتعاقد مع من يقدم أكبر عائد.

الفرع الثاني: طلب العروض:

يعد طلب العروض من أبرز الطرق التي تعتمدها الإدارة لإبرام الصفقات العمومية، وهو وسيلة فعّالة تتيح للإدارة تقييم عدة عروض، بحيث لا يقتصر الاختيار فقط على السعر، بل يمكن أن يشمل أيضًا معايير أخرى كالجودة والخبرة والقدرة على التنفيذ.

تتيح هذه الطريقة تحقيق شفافية أعلى وضمان التنافسية العادلة، مما يعزز الثقة العامة ويحمي المال العام. كما تساعد طلبات العروض الإدارة في التعاقد مع الجهة الأنسب التي تلبي احتياجاتها بأفضل الشروط المتاحة، وهذا ما يجعل طلب العروض من أهم الوسائل في مجال العقود الإدارية (لباد، د. ت، ٢١٠).

الفرع الثالث: الشراء المباشر

الشراء المباشر يمنح الإدارة مرونة في اختيار المتعاقد معها دون اللجوء إلى المناقصات أو المزايدات، وذلك في حالات معينة حيث تكون هذه الأساليب غير ملائمة لطبيعة العقد. على سبيل المثال، في عقود الامتياز، يتم اختيار الجهة الحائزة على الامتياز بناءً على اعتبارات سياسية ووطنية نظرًا لأهمية المشاريع المعنية.

كما يمكن استخدام الشراء المباشر في حالات الاحتكار، حين لا تستطيع الإدارة الحصول على المواد أو الخدمات المطلوبة إلا من جهة وحيدة. وفي بعض المشاريع التي تتطلب دراسات أو تجارب خاصة، قد لا يتمكن من تنفيذها سوى عدد محدود من الأفراد أو المكاتب المتخصصة، مما يدفع الإدارة إلى التعاقد المباشر مع من يمتلك الخبرة اللازمة.

المبحث الثاني: حقوق المتعاقد في مواجهة الإدارة

المطلب الأول: حق المتعاقد في احترام الإدارة التزاماتها العقدية

الفرع الأول: مدى التزام الإدارة بالعقد

العقد الإداري يُلزم الإدارة والمتعاقد على السواء، فلا يمكن أن يقتصر الالتزام على الأفراد دون الإدارة، وإلا لأُهدرت فكرة العقد الإداري. ومع أن للإدارة الحق في تعديل بعض شروط العقد الإداري لصالح المصلحة العامة، فإن هذه

السلطة ليست مطلقة، بل تخضع لضوابط محددة، وهدفها تحقيق أهداف تخدم الصالح العام، وفقاً لما أكده مجلس الدولة الفرنسي والمصري.

من أهم التزامات الإدارة تنفيذ العقد فور إبرامه، مع الالتزام بكافة بنوده وشروطه، وعدم فسخه الا تستدع المصلحة العامة، وإلا تعرضت للمسؤولية التعاقدية، ويجب على الإدارة احترام الشروط التعاقدية

كذلك، تلتزم الإدارة بتنفيذ العقد بحسن نية وفقًا للأصول القانونية، ما يتطلب منها احترام الشروط الفنية للعقد، دون المساس بها إلا لتحقيق مصلحة عامة واضحة.

ويرى الباحث أن تكريس القضاء الإداري لمبدأ إلزامية العقد الإداري في مواجهة الإدارة نفسها يُعدّ حجر الزاوية في إحداث التوازن الدقيق بين امتيازات السلطة العامة والحقوق المالية والعمّالية للمتعاقد.

ويُخلص الباحث إلى أن رقابة القضاء الإداري (كمجلس الدولة الفرنسي والمصري) على السلطة التقديرية للإدارة في هذا الصدد تُعد ضمانة أصلية؛ حيث أضحت المحاكم الإدارية لا تكتفي بالتحقق من وجود المصلحة العامة مجردة، بل تبسط رقابتها على "التناسب" بين الإجراء المباشر من الإدارة والهدف المراد تحقيقه، لضمان ألا تُتخذ نصوص "تغيير الظروف" أو "دواعي المرفق العام" ذريعةً للتملص من الالتزامات المالية العقدية أو التغطية على أخطاء سوء التخطيط الإداري المسبق.

تطبيق قضائي (على ضوابط سحب العمل واحترام الإدارة لالتزاماتها العقدية):

وتطبيقاً لضمانة التزام الإدارة ببنود العقد والضوابط الإجرائية المقررة لسحب العمل، استقر القضاء الإداري السعودي في حكمه الصادر عن المحكمة الإدارية بالرياض في القضية رقم (13332 لعام 1442هـ)، والمؤيد من محكمة الاستئناف الإدارية برقم (7142 لعام 1443هـ)؛ في عقد إنشاء مركز رياضي.

حيث أصدرت الجهة الإدارية قراراً بسحب المشروع والتنفيذ على حساب المقاول استناداً إلى إنذار وجهته له قبل عام كامل من تاريخ صدور قرار السحب. وقد انتهت المحكمة إلى إلغاء قرار سحب العمل وإبطاله؛ تأسيساً على أن سحب العمل إجراء استثنائي يتطلب إنذاراً معاصراً يعطي المقاول مهلة (15 يوماً) لتصحيح وضعه وفقاً لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية، وأن تراخي الجهة الإدارية لمدة سنة بعد الإنذار يُفرغ النص النظامي من غايته ويجعل قرار السحب مفاجئاً للمتعاقد ومعيباً بعيب المخالفة النظامية.

وفي المقابل، رفعت المحكمة مطالبة المقاول بـ (الفسخ القضائي للعقد)، وأكدت أن تأخر صرف المستخلصات المالية بعد استبعاد مهلة (الـ 60 يوماً) المقررة قضاءً لا يُعد بحد ذاته إخلالاً جوهرياً بالتوازن المالي للعقد موجباً للفسخ، متى ما ثبت صرف دفعة مقدمة تُغطي معظم الأعمال وحصول تقصير وانقطاع من جانب المقاول (ديوان المظالم، مجموعة الأحكام الإدارية، رقم القضية في المحكمة الإدارية (١٣٣٣٢ لعام ١٤٤٢هـ)، رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية (٧١٤٢ لعام ١٤٤٣هـ)، تاريخ الجلسة (١٤٤٤/١/٢٦هـ)، الصفحات (٣٩٣-٤١٣)).

الفرع الثاني: حق اقتضاء التعويض

للمتعاقد مع الإدارة الحق في المطالبة بالتعويض إذا امتنعت الإدارة عن تنفيذ العقد، أو اعتمدت أساليب المماطلة والتسويف، أو إذا قام المتعاقد بتقديم خدمات إضافية لم تُنص عليها شروط العقد ولم تطلبها الإدارة صراحة، ولكن رآها ضرورية لدعم سير المرفق العام الذي تم التعاقد من أجله.

ويحق للمتعاقد أيضًا الحصول على تعويض إذا واجهته صعوبات مادية غير متوقعة أثناء تنفيذ العقد، جعلت عملية التنفيذ أكثر كلفة وإرهاقًا من المتوقع، خصوصًا في عقود الأشغال العامة. فظهور مثل هذه الصعوبات يضع الطرفين في موقف جديد لم يكن في حسبانهما عند إبرام العقد، مما يبرر مراجعة التعويضات والأسعار المتفق عليها. ويهدف ذلك إلى تمكين المتعاقد من تغطية التكاليف الإضافية التي تكبدها (أبو زيد، ٢٠٠٧م، صفحة ٤١٨ وصفحة ٤١٩).

ويرى الباحث أن حق المتعاقد في التعويض هو الضمانة الفعلية لـ "التوازن المالي للعقد الإداري"؛ إذ يوازن بين سلطات الإدارة الاستثنائية وحماية المتعاقد من الإفلاس في ثلاث حالات رئيسية: خطأ الإدارة ومماطلتها، ظهور "صعوبات مادية غير متوقعة" تُرهق التنفيذ، أو تقديم أعمال إضافية حتمية لسير المرفق العام. وتكمن القيمة العملية لهذا التعويض في كونه ضمانة استثمارية تشجع القطاع الخاص على الشراكة مع الدولة دون تخوف من تحمّل المخاطر المادية غير العادية بمفرده.

وكفالةً لممارسة حق التعويض بفاعلية ودون ضغوط، كرّس المنظم السعودي الضمانة القضائية الإجرائية للمتعاقد في المادة (الثامنة) من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم (المادة (8) من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/3) وتاريخ ١٤٣٥/1/٢٢هـ).

تأسيسًا على ما تقدّم، يُستنتج أن إلزام الإدارة باحترام التزاماتها العقدية وتعويض المتعاقد عن الأعباء غير المتوقعة أو الأخطاء الإدارية يُمثل الضمانة الحقيقية لإحداث التوازن المالي للعقد الإداري. فالامتيازات الاستثنائية الممنوحة للإدارة مراعاةً للمصلحة العامة تتقيد دومًا بمبدأ حسن النية وتكفيل الحقوق المالية للطرف الآخر. وتكمن الأهمية العملية لهذه الضمانات في تشجيع بيئة الاستثمار واستمرار سير المرافق العامة بانتظام واطراد دون تحميل المتعاقد مخاطر استثنائية تُهدد استقراره المالي.

وبقدر ما حَرَصَ المطلب الأول على بيان حقوق المتعاقد وضوابط التزام الإدارة بالعقد حمايةً للتوازن المالي، فإن الطبيعة الاستثنائية للعقد الإداري تقتضي تسليط الضوء على الطرف الآخر من هذه المعادلة التعاقدية؛ والمتمثل في السلطات الاستثنائية والامتيازات الممنوحة للإدارة كفالةً لسير المرفق العام بانتظام واطراد، وهو ما سيتم تفصيله في المطلب الثاني.

المطلب الثاني: حق المتعاقد في الحصول على المقابل المالي المتفق عليه في العقد

يعتبر حق المتعاقد مع الإدارة في الحصول على المقابل النقدي من أهم حقوقه، إذ إن الهدف الرئيسي من التعاقد مع الإدارة هو تحقيق الربح، وفي معظم العقود الإدارية يحصل المتعاقد على مقابل نقدي، إما مباشرة من الإدارة كما في عقود الأشغال العامة والتوريد والنقل، أو من المنتفعين بالخدمة كما في عقود الامتياز.

يختلف شكل المقابل النقدي حسب نوع العقد، ففي عقود التوريد والأشغال العامة يُعتبر المقابل النقدي على شكل ثمن، بينما في عقود الامتياز يكون على هيئة رسوم يدفعها الجمهور للمنتفع مقابل الخدمة المقدمة، أما في عقود القروض العامة فيتمثل المقابل النقدي في شكل فوائد.

تُعد الشروط المالية في العقد ثابتة ولا يجوز تعديلها أو إلغاؤها إلا بموافقة الطرفين.

الفرع الأول: الثمن

في العقود الإدارية، يُعتبر الثمن هو الشكل الأساسي للمقابل النقدي، ويُحدد عادةً باتفاق الطرفين عند توقيع العقد. تُعتبر الشروط الخاصة بتحديد الثمن شروطًا تعاقدية، إلا أن المشرّع يملك التدخل بفرض تسعيرة إجبارية تنطبق على الطرفين إذا اقتضت المصلحة العامة، وهو تدخل يشمل جميع العقود بين الأفراد والإدارة.

غالبًا، يتم دفع الثمن بعد تقديم السلع أو الخدمات المطابقة للمواصفات، كما هو الحال في عقود التوريد والأشغال العامة. لكن هناك استثناء في المادة 47 مكرر من لائحة المناقصات والمزايدات، التي تتيح صرف دفعة مقدمة تصل إلى 20% من قيمة العقد.

وفي إطار تعزيز الضمانات المالية للمتعاقد في التشريع السعودي الحديث، أقر المنظم في المادة (الثامنة والستين) من نظام المنافسات والمشتريات الحكومية (المادة (68) من نظام المنافسات والمشتريات الحكومية، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/128) وتاريخ ١٤٤٠/١١/١٣هـ.) ضابطاً نظامياً حاسماً لحماية التوازن المالي للعقد.

ويرى الباحث أن هذه المادة تمثل إحدى أهم الضمانات التشريعية المباشرة للحد من سلطة الإدارة.

تطبيق قضائي على استقلال الذمة المالية للمتعاقد من الباطن والتزام الإدارة بصرف مستحقاته المالية:

وتطبيقًا لضمانة حق المتعاقد في الحصول على المقابل المالي المتفق عليه وعدم المساس باستقلال ذمته المالية، استقر القضاء الإداري السعودي في حكمه الصادر عن المحكمة الإدارية بمكة المكرمة في القضية رقم (1666 لعام 1443هـ)، والمؤيد من محكمة الاستئناف الإدارية برقم (14882 لعام 1443هـ)؛ في دعوى مطالبة بتأدية باقي قيمة أعمال توحيل شبكة اتصالات.

حيث دفعت الجهة الإدارية بعدم قبول الدعوى لإقامتها على غير ذي صفة لعدم وجود علاقة تعاقدية مباشرة مع المتعاقد من الباطن، وبأن الأعمال تم سحبها من المقاول الرئيسي والحجز على مستحقاته ومستحقات مقاولي الباطن وفقًا للمادة (99) من اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية. وقد انتهت المحكمة إلى إلزام الجهة الإدارية (أمانة العاصمة المقدسة) بدفع المتبقي من قيمة الأعمال للمتعاقد من الباطن (مبلغ 628,115ريال)؛ تأسيسًا على أن المحضر المشترك الموقع بين الأطراف أنشأ التزامًا عقديًا مباشرًا على الجهة الإدارية باستقطاع مستحقاته وصرفها بمجرد إفادة شركة الاتصالات بإنجاز الأعمال وفق المواصفات. كما أكدت المحكمة على مبدأ "استقلال الذمة المالية للمتعاقد من الباطن"، وأن الأعمال المسحوبة من المقاول الرئيسي لا علاقة لها بالأعمال المنفذة من مقاول الباطن، مما يجعل التزام الإدارة تجاهه منفكًا عن علاقتها بالمقاول الرئيسي ولا يسوغ لها الامتناع عن صرف مستحقاته (ديوان المظالم، مجموعة الأحكام الإدارية، رقم القضية في المحكمة الإدارية (١٦٦٦ لعام ١٤٤٣هـ)، رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية (١٤٨٨٢ لعام ١٤٤٣هـ)، تاريخ الجلسة (٢٥/٢/١٤٤٤هـ)، الصفحات (٢٧٣ ٢٨٥)).

CC BY

ويرى الباحث أن هذا الحكم يجسد تطبيقًا سليمًا لضمانة المقابل المالي واستقرار المعاملات الإدارية، من خلال إعمال التفسير المقاصد السليمة لأحكام التعاقد من الباطن وإمكانية الصرف المباشر المنصوص عليها في نظام المنافسات والمشتريات الحكومية ولائحته التنفيذية؛ وعدم التوسع في تطبيق الآثار الجزائية لسحب العمل وإنهاء العقد على نحو يضر بالمتعاقد من الباطن حسن النية.

الفرع الثاني: الرسوم:

يتضمن المقابل المالي في عقود الالتزام عادةً رسمًا يدفعه الجمهور المستفيد من الخدمة التي يقدمها الملتزم، ويُحدَّد هذا الرسم غالبًا باتفاق بين الإدارة والمتعاقد. أحيانًا، تكتفي الإدارة بتحديد سقف أعلى للرسم، وتمنح الملتزم حرية ضبط الرسوم ضمن هذا الحد.

وعندما تكون للإدارة سلطة تقديرية في تحديد أو تعديل الرسوم، فهي ملزمة بمراعاة القوانين التي قد تُحدد سعر الخدمة، والالتزام بالمبادئ الحاكمة للمرافق العامة، خصوصًا مبدأ مساواة المنتفعين. بينما تتيح المساواة تقديم تخفيضات أو إعفاءات معينة لمن يستحقها وفق شروط محددة، فإنها تمنع تفضيل بعض العملاء على الآخرين؛ أي تمييز بين العملاء يفرض على الملتزم تعويض الأضرار الناتجة عن الإخلال بالمنافسة المشروعة.

كذلك، فإن الأسعار التي تُقرّرها السلطة العامة تُعتبر ملزمة في العقود بين الملتزم وعملائه، بحيث لا يمكن التفاهم على تجاوزها. وإذا طرأ تعديل على الأسعار وأُقرَّ رسميًا، يُطبّق التعديل على العقود من التاريخ المحدد دون أثر رجعي، وتسري الرسوم الجديدة على الاشتراكات السارية للفترة المتبقية من العقد بعد بدء التعديل (حسين، 2007م، ٣٥١ – ٣٥٤).

ويرى الباحث أن تحديد وتعديل "الرسوم" يُبرز بوضوح الجانب التنظيمي (اللائحة) لعقد الامتياز، حيث تتجاوز آثاره العلاقة التعاقدية الثنائية لتمتد مباشرة إلى جمهور المنتفعين. وتكمن القيمة القانونية للضوابط الواردة في هذا الفرع في إرساء "مبدأ المساواة أمام التكاليف العامة" لمنع أي تحيز يُخل بحرية المنافسة، إضافة إلى تكريس "مبدأ اليقين القانوني" من خلال حظر الأثر الرجعي لتعديل الأسعار، بما يضمن التوازن الدقيق بين حماية الجمهور من غلاء الرسوم وحفظ الحقوق المالية للملتزم.

المطلب الثالث: التوازن المالي للعقد :

يشير العديد من الفقهاء إلى أن أساس فكرة التوازن المالي للعقد يرتبط بالنية المشتركة للطرفين المتعاقدين، ويظهر هذا بشكل جلي في أحكام مجلس الدولة الفرنسي التي تؤكد على هذه النية في حالة وجود نص صريح في العقد يضمن للإدارة الحفاظ على التوازن المالي للعقد، وهو ما يؤدي إلى تفسير بنود العقد في هذا الإطار. في حالة عدم وجود نص صريح، تستند هذه القاعدة إلى مبادئ العدالة والمصلحة العامة. إذ تمتلك الإدارة حق تعديل التزامات المتعاقد بالزيادة أو النقص، ومن العدالة أن يُعوض المتعاقد عن أي ضرر ينجم عن تدخل الإدارة واستخدامها لسلطتها. هذا الحق يخدم المصلحة العامة لأنه يضمن قدرة المتعاقد على الوفاء بالتزاماته، ويشجع الأفراد على التعامل مع الإدارة (الطماوى، د. ت، ٥٨٩).

بالتوازن المالي يقصد تحقيق التوازن العادل بين حقوق المتعاقد والتزاماته في العقود الإدارية، بحيث تلتزم الإدارة بضرورة ضمان هذا التوازن للحفاظ على العدالة، إذ يتم النظر إلى العقد كوحدة متكاملة تجمع بين الالتزامات والحقوق، وخصوصاً الحقوق المالية للطرف المتعاقد. فإذا أدى تدخل الإدارة أو تعديلها للعقد إلى زيادة الأعباء المالية على

المتعاقد، يكون لهذا الأخير الحق في المطالبة بإعادة التوازن المالي للعقد إلى ما كان عليه قبل التعديل، بما يضمن عدم تأثر حقوقه المالية سلباً (ناجي والمحروقي، 2012، صفحة ٤٠ وصفحة ٤١).

ويرى الباحث في هذا المفهوم هو أنه يُعد من الركائز الأساسية لضمان العدالة في العقود الإدارية، حيث يجب أن تبقى العلاقة بين الإدارة والمتعاقد متوازنة، فلا يتعرض أحد الأطراف لضرر جراء استخدام الإدارة لسلطاتها أو التغيرات الاقتصادية الطارئة. فإعادة التوازن المالي للعقد لا تسهم فقط في تعزيز ثقة المتعاقدين بالجهات الإدارية، بل تشجع على المشاركة الفاعلة في العقود العامة، كما أن تحقيق هذا التوازن يعكس التزام الإدارة بأخلاقيات العمل وبالتوجهات القانونية التي تعزز الشفافية والعدالة.

تطبيق قضائي (على إعمال التوازن المالي وإلزام الإدارة بتمديد العقود الاستثمارية):

وفي تطبيق قضائي يكرس حماية التوازن المالي للعقد الإداري وحقوق المستثمر في عقود التطوير والتشغيل طويلة الأجل (B.O.T)، قضت محكمة الاستئناف الإدارية في القضية رقم (160 لعام 1443هـ) بـ إلغاء الحكم الابتدائي القاضي برفض الدعوى، والقضاء مجدداً بإلزام أمانة محافظة جدة بتمديد عقد استثمار أرض حكومية لبناء مواقف سيارات متعددة الأدوار لمدة عشر سنوات لصالح الشركة المتعاقدة.

وتتلخص الوقائع في إبرام عقد استثمار أرض حكومية لإقامة مواقف سيارات متعددة الأدوار لمدة (25 سنة)، تم تمديده ملحقاً لمدة (10 سنوات)، وعند انتهائه امتنعت الأمانة عن تمديده لفترة إضافية وطرحت الموقع في مزايدة عامة؛ بحجة أن مشروع مواقف السيارات لا يندرج ضمن "المشاريع الاستثمارية الكبيرة" المحددة بقرار الوزير التي يُسمح بتمديد عقودها استناداً للائحة التصرف بالعقارات البلدية.

وقد انتهت المحكمة إلى إلزام الجهة الإدارية بالتمديد مع إعادة تقدير الأجرة؛ تأسيساً على أن عقود التشييد والتشغيل (B.O.T) تهدف لتحفيز الاستثمار وتحقيق التوازن المالي بين المصلحة العامة والخاصة بمنح الأولوية للمستثمر، وأن الشروط العقدية جعلت التجديد هو الأصل المستصحب ما لم يُبدِ المستثمر رغبته بغير ذلك. كما أكدت المحكمة أن إعادة التوازن المالي لا تعني جُمود المقابل المالي، بل تُعاد تقدير قيمة الإيجار وفق الأسعار السوقية السائدة وقت التمديد عبر لجنة الاستثمار، حمايةً للمال العام ودون إجحاف بحقوق المستثمر (ديوان المظالم، مجموعة الأحكام الإدارية، رقم القضية في المحكمة الإدارية (١٢٠٦ لعام ١٤٤٢هـ)، رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية (١٦٠ لعام ١٤٤٣هـ)، تاريخ الجلسة (١٢/٤/١٤٤٣هـ)، الصفحات (٨٣-٩٦)).

ويرى الباحث أن هذا الحكم يُجسد بوضوح التطبيق العملي لمفهوم (التوازن المالي للعقد الإداري)؛ حيث أقام القضاء الإداري توازناً عادلاً بين عدم إرهاق المستثمر بالإنهاء الفجائي لسنوات استثماره في مشروعات (B.O.T) طويلة الأجل من جهة، وبين عدم تجميد حقوق الخزانة العامة بإعادة تقدير الأجرة بالسعر السوقي السائد وقت التمديد من جهة أخرى؛ مما يُحقق الاستقرار التعاقدي ويُشجع القطاع الخاص على الشراكة مع الإدارة دون المساس بالمال العام.

وخلاصة القول في هذا المبحث؛ إن أحكام العقود الإدارية تقوم على فلسفة "المرونة المشروعة والتوازن المالي". فبقدر ما تتسع السلطة التقديرية للإدارة في اختيار طريقة التعاقد أو فرض بعض الشروط الاستثنائية مراعاةً للمصلحة العامة، بقدر ما يتقيد تصرفها بمبادئ حسن النية، وحظر الأثر الرجعي، والمساواة بين المنتفعين، مع التزامها التام بتعويض المتعاقد عن التكاليف الإضافية أو الصعوبات المادية غير المتوقعة. وبذلك يُحقق العقد الإداري غايته كأداة رئيسية للتنمية وسير المرافق العامة دون إهدارٍ لحقوق الطرف الآخر.

المبحث الثالث: صعوبات تنفيذ العقد الإداري

وهي التي لا إلى استحالة التنفيذ التامة، بل تجعله صعباً ومثقلًا بالأعباء المالية التي قد تضر المتعاقد مادياً، لذا يحق للمتعاقد طلب إعادة التوازن المالي للعقد، وخاصة من خلال التعويض الذي يختلف حسب الظروف الطارئة أثناء التنفيذ. وقد عالجت ذلك ثلاث نظريات رئيسية:

1. نظرية الظروف الطارئة: تهتم بالتعامل مع الأوضاع المفاجئة التي تؤثر على التوازن المالي للعقد.
2. نظرية فعل الأمير: تتعلق القرارات التي تتخذها الإدارة وتؤثر على المتعاقد بشكل غير متوقع.
3. نظرية الصعوبات المادية غير المتوقعة: وهي العوائق التي تطرأ على المتعاقد أثناء تنفيذ التزامه ولم يكن بالإمكان توقعها عند إبرام العقد وتؤدي إلى زيادة الأعباء المالية.

المطلب الأول: نظرية الظروف الطارئة:

نشأت نظرية الظروف الطارئة من اجتهاد مجلس الدولة الفرنسي بعد الحرب العالمية الأولى، حيث عالجت قضية شهيرة في 30 مارس 1916 عندما طلب الملزم بتوريد الغاز لمدينة بوردو تعويضًا عن ارتفاع مفاجئ في أسعار الفحم، وأقر الحكم بأنه إذا ظهرت ظروف غير متوقعة بعد إبرام العقد وزادت أعباء المتعاقد بشكل يخل بتوازن العقد، فإن من حق المتعاقد طلب تعويض عن الخسائر الناجمة عن هذه الظروف الطارئة.

وفي مجال القانون الدولي، أيد الفقهاء الأوائل تعديل المعاهدات الدولية إذا تغيرت الظروف الاقتصادية بين وقت إبرامها وتنفيذها، مما أدى إلى انتقال هذه النظرية لاحقًا إلى القانون الإداري. وقد أصدر مجلس الدولة الفرنسي عدة أحكام بعد عام 1916، وسعت من نطاق نظرية الظروف الطارئة.

أما في مصر، فقد رفضت المحاكم الأهلية والمختلطة تطبيق هذه النظرية، متمسكة بوجوب تنفيذ العقد ما دام ذلك ممكنًا، حتى وإن أصبح مرهقًا. غير أن القانون المصري أقر في عام 1947، من خلال المادة السادسة من قانون الالتزامات العامة، إمكانية تعديل العقود الإدارية عند ظهور ظروف استثنائية غير متوقعة تؤثر على التوازن المالي للعقد. وبعد ذلك، اعتمدت المادة (147) من القانون المدني نفس الفكرة للعقود الخاصة، مما يعزز الاعتراف التشريعي بنظرية الظروف الطارئة في العقود الإدارية والخاصة على السواء (بدر، 2010م. صفحة 223).

ويرى الباحث أن التطور التاريخي والتشريعي لنظرية الظروف الطارئة يعكس تحولًا فلسفيًا جوهريًا في الفكر القانوني.

الفرع الأول تعريف نظرية الظروف الطارئة:

تعددت تعريفات نظرية الظروف الطارئة لكنها تتفق جميعها على فكرة أساسية؛ وهي أن هذه النظرية تهدف إلى تخفيف الأعباء عن المتعاقد في حالة ظهور ظروف غير متوقعة أثناء تنفيذ العقد الإداري، تجعل تنفيذ التزاماته أكثر كلفة بشكل استثنائي.

يُعرّف البعض نظرية الظروف الطارئة بأنها تحدث عندما تنشأ أحداث غير متوقعة أثناء تنفيذ العقد، تقلب اقتصاديات بشكل كبير دون أن تجعل تنفيذه مستحيلًا، بل تفرض أعباء مالية إضافية تتجاوز الخسائر المعتادة. في هذه الحالة، يكون للمتعاقد المتضرر الحق في طلب تعويض جزئي من الإدارة عن تلك الأعباء.

CC BY

الفرع الثاني: شروط نظرية الظروف الطارئة (العجمي، 1432هـ، ١٧٦):

الشوط الأول: أن تشكل الظروف الطارئة في حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعهاولا يمكن دفعها

الشوط الثاني: أن تقع الظروف الطارئة بعد إبرام العقد وقبل نهاينه.

الشوط الثالث: أن تكون الظروف الطارئة خارجة عن إرادة المتعاقدين.

الشوط الرابع: أن تؤدى الظروف الطارئة إلى اختلال في اقتصاديات العقد .

ويرى الباحث أن هذه الشروط الأربعة تُشكل ضابطًا حازمًا يمنع انحراف النظرية عن غايتها، وتضمن عدم تحولها إلى ذريعة للتحلل من القوة الإلزامية للعقود الإدارية.

المطلب الثاني: نظرية فعل الأمير

يقصد بفعل الأمير أي إجراء تتخذه السلطات العامة في الدولة، يؤدي إلىزيادة الأعباء المالية أو الالتزامات على المتعاقد مع الإدارة، سواء صدر هذا الإجراء عن السلطة الإدارية المتعاقدة أو عن جهة عامة أخرى في الدولة.ولا يهم إن كان هذا الإجراء قرارًا فرديًا أو عامًا، أو إن كان تأثره على تنفيذ العقد مباشرًا أو غير مباشرًا.

الفرع الأول: تعريف نظرية فعل الأمير

تعددت تعريفات الفقه لعمل الأمير، لكنها تتفق على كونه إجراء تتخذه السلطات العامة، يؤدي إلىزيادة الأعباء المالية أو الالتزامات على المتعاقد في العقد الإداري.

ويرى الباحث من أفضل هذه التعريفات هو تعريف الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع، حيث تُعرف عمل الأمير بأنه: "إجراء خاص أو عام، يصدر من الجهة الإدارية المتعاقدة، ولم يكن متوقعًا وقت التعاقد، ويترتب عليه إلحاق ضرر خاص بالمتعاقد، لا يشاركه فيه من يمسهم الإجراء." يعتبر هذا التعريف أكثر شمولًا ووضوحًا، إذ يحدد أن العمل غير متوقع ويتسبب بضرر محدد للمتعاقد، مما يستوجب التعويض عن الخسائر التي يواجهها منفردًا.

الفرع الثاني: شروط نظرية فعل الأمير (الخلايلة، 1433هـ، ٣٢٠):

لتطبيق نظرية عمل الأمير، يجب توفر الشروط التالية:

1. أن يكون العقد إداريًا: تُطبق النظرية على العقود الإدارية فقط،ولا تشمل عقود القانون الخاص.
2. صدور الفعل الضار من جهة الإدارة المتعاقدة: يجب أن يكون العمل الضار صادرًا عن الجهة الإدارية المتعاقدة نفسها، أما إذا كان من جهة عامة أخرى، فيلجأ المتعاقد إلى نظرية الظروف الطارئة.
3. وجود ضرر للمتعاقد يؤثر على التوازن المالي للعقد: يجب أن يتسبب العمل بضرر يخل بالتوازن المالي للعقد عن طريقزيادة أعباء المتعاقد، دون اشتراط أن يكون الضرر جسيمًا.
4. أن يكون التصرف مشروعًا دون خطأ: يجب أن تكون الإدارة قد تصرفت ضمن حدود سلطاتها ودون خطأ،وإذا تضمن التصرف خطأً، فيتم تحميل الإدارة المسؤولية على أساس الخطأ.
5. عدم توقع الإجراء عند التعاقد: يشترط أن يكون الإجراء غير متوقع عند توقيع العقد، بحيث لا يحق للمتعاقد طلب تعويض إذا كان الإجراء معروفًا أو متوقعًا وقت التعاقد.

ويرى الباحث أن شروط تطبيق نظرية عمل الأمير متسقة ومنطقية، إذ تحدد إطارًا دقيقًا لتعويض المتعاقد في العقود الإدارية عن الأعباء المالية الإضافية التي تفرضها السلطات العامة. هذه الشروط توفر توازنًا بين حاجة الإدارة لممارسة سلطاتها بشكل مشروع وبين حق المتعاقد في عدم تحمل أعباء غير متوقعة دون تعويض.

الفرع الثالث: تطبيقات قضائية نظرية فعل الأمير:

وقائع النزاع وتوثيق الحكم:

تتجسد التطبيقات القضائية لنظرية "فعل الأمير" في أحكام القضاء الإداري السعودي في الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية بجدة في القضية رقم (1/5252/ق لعام 1429هـ)، والمؤيد بحكم محكمة الاستئناف الإدارية رقم (532/اس لعام 1432هـ)؛ وتتلخص الوقائع في إبرام "عقد تأجير استثماري" ينطوي على خصائص عقود البناء والتشغيل والنقل (BOT) بين أمانة محافظة جدة وإحدى الشركات الاستثمارية لإنشاء مشروع (برج استثماري ومتحف مائي – أكواريوم) لمدة عشرين عاماً.

وأثناء مرحلة التنفيذ، تتالت على المشروع قرارات وأوامر إيقاف قسرية صادرة عن جهات إدارية متعددة تتمتع بالسلطة العامة (شملت وزارة الدفاع، الرئاسة العامة للأرصاد وحماية البيئة، قيادة حرس الحدود، وإمارة المنطقة)، وذلك لأسباب تتعلق بالتنظيم الإداري والاشتراطات البيئية والأمنية للموقع، وهي ظروف خارجة تماماً عن إرادة المستثمر ولا يد له فيها، حيث بلغت مجموع فترات التعطيل والإيقاف القسري (12 سنة وشهر و10 أيام).

المطلب الثالث: نظرية الصعوبات المادية غير متوقعة (العجمي، 1432هـ، ١٨٥ -١٨٦):

الفرع الأول: شروط تطبيق النظرية الصعوبات المادية غير متوقعة:

1. أن تكون الصعوبات مادية وتخص محل التنفيذ: يجب أن تتعلق الصعوبات بظروف مادية غير عادية أثناء التنفيذ، مثل وجود طبقات صخرية صعبة الحفر أو مياه جوفية عميقة. لا يكفي أن تكون الصعوبات عادية، بل ينبغي أن تكون استثنائية وغير متوقعة،ولا يمكن السيطرة عليها بطرق التنفيذ المعتادة.
2. أن تكون الصعوبات غير معلومة عند التعاقد: إذا كانت الصعوبات كان يمكن توقعها، يجب على المتعاقد أن يتخذ الاحتياطات اللازمة لتلافيها ضمن شروط العقد. إلا أنه إذا قام المتعاقد بما عليه من فحوصات ودراسات للموقع كما ينبغي، دون أن تظهر هذه الصعوبات إلا أثناء التنفيذ، فحينها تنطبق النظرية.
3. أن تؤدي الصعوبات إلى زيادة الأعباء المالية للمتعاقد: يشترط أن تكون هذه الصعوبات قد أضافت تكاليف مالية غير محسوبة للمتعاقد، مما يستدعي تعويضه عن تلك الأعباء الزائدة لضمان استمرارية تنفيذ العقد دون تحميله خسائر إضافية غير مبررة.

ويرى الباحث أن القيمة القانونية لهذه الشروط تكمن في إقامة توازن دقيق بين معيار "العناية الواجبة" المطلوبة من المقاول قبل تقديم عطائه، وبين عدم تحمّله للمخاطر المادية الاستثنائية أثناء التنفيذ. فالقضاء الإداري يتشدد في شرط "عدم إمكانية التوقع" لضمان عدم اتخاذ النظرية مبرراً لتغطية إهمال المقاول في دراسة الموقع، وفي المقابل يضمن له التعويض الكامل فور ثبوت بذله عناية المقاول الحريص؛ مما يحمي المصلحة العامة ويكفل إتمام المشاريع دون تعثر.

CC BY

الفرع الثاني: تطبيقات قضائية:

ديوان المظالم في السعودية اعتمد هذه النظرية في عدة أحكام، حيث أقر بتعويض المتعاقد عن التكاليف الإضافية الناتجة عن الصعوبات المادية التي واجهها أثناء التنفيذ. وقد أُشير إلى أن المطالبة بالتعويض تستند إلى نظرية التوازن المالي للعقد، إذ تعطي المتعاقد الحق في التعويض عن أعباء إضافية سببها فعل الأمير أو الصعوبات المادية غير المتوقعة.

الباحث أن هذه النظرية تمثل آلية مهمة لضمان العدالة في العقود الإدارية، حيث تُمكّن المتعاقد من تجاوز التحديات غير المتوقعة التي قد تثقل التزاماته المالية. ومن شأنها أيضًا حماية مصالح الإدارة بتأكيد التزام المتعاقد بالاستمرار في تنفيذ العقد، مع ضمان حقوقه المالية.

الخاتمة:

خلصت هذه الدراسة إلى أن "ضمانات المتعاقد في العقود الإدارية" تُمثِّل ركيزةً أساسية ومحورية لحماية التوازن العقدي، لا لأنها تُقيِّد سلطة الإدارة أو تُعطِّل امتيازاتها الاستثنائية الموجهة لتسيير المرفق العام، بل لأنها تتجسَّد في إيجاد سياج نظامي وقضائي يمنع الشطط والتعسُّف عند ممارسة تلك السلطات. ومن ثَمَّ فإن خطورتها أو أهميتها لا تكمن في شكليتها، وإنما في أثرها المباشر؛ إذ إن غياب هذه الضمانات يُؤدِّي إلى إرهاق كاهل المتعاقد بالتكاليف غير المتوقعة، واختلال التوازن المالي، وإحجام أصحاب رؤوس الأموال عن الشراكة مع الدولة، وهو ما يجعل إقرارها وإخضاع السلطة التقديرية للإدارة للرقابة القضائية ضرورةً لازمة لصيانة مبدأ المشروعية وضمان سير المرافق العامة بانتظام واطراد.

وقد بيَّنَت الدراسة أن المنظِّم السعودي قد أحسن تأسيس حماية المتعاقد حين كفل له حزمةً من الضمانات الإجرائية والموضوعية في نظام المنافسات والمشتريات الحكومية ونظام التخصيص؛ كاشتراط الإنذار المباشر والتسبيب قبل اتخاذ إجراءات سحب العمل أو التنفيذ على حساب المقاول، وكفالة التعويض العادل عند تعديل التشريعات أو إرهاق التنفيذ، فضلاً عن تخصيص مهلة ممتدة للتقاضي أمام ديوان المظالم، بما يفتح باب الطعن القضائي، ويمنع الإدارة من التحصُّن بامتيازاتها أو التواري خلف الانحراف بسلطة التعديل والجزاء.

كما كشفت الدراسة أن إعمال ضمانات المتعاقد لا يقتصر على مجرد إلغاء القرارات الإدارية التعسفية أو إبطال قرارات الجزاء المعيبة، وإنما يمتدُّ أثره إلى إعادة التوازن المالي للعقد الإداري، وإزالة الآثار المالية الناشئة عن الظروف الطارئة أو الصعوبات المادية غير المتوقعة أو فعل الأمير، وتصحيح المراكز القانونية والمالية التي أضرَّ بها الإخلال الإداري غير المشروع.

وانتهَت الدراسة كذلك إلى أن الأثر القانوني لمنظومة ضمانات المتعاقد يتخذ صورة مركَّبة؛ فهو من جهة يفرض على الإدارة واجب الامتثال لحسن النية، واحترام القواعد الشكلية والإجرائية، وإعادة التوازن المالي كلما طرأت ظروف تُثقل كاهل المتعاقد، ومن جهة أخرى يكفل للمتعاقد حقَّ اللجوء إلى القضاء الإداري؛ لإلغاء القرارات التعسفية، واسترداد حقوقه المالية والمادية، وطلب التعويض عمَّا لحقه من ضرر متى توافرت شروط المسؤولية العقدية.

CC BY

وبذلك يتأكَّد أن ضمانات المتعاقد في العقود الإدارية ليست مجرد حماية فئوية أو امتياز خاضع لتقدير الإدارة، بل هي وسيلة نظامية وقضائية فعَّالة لإعادة التوازن إلى العلاقة بين الإدارة والشركات المتعاقدة، ولترسيخ البيئة الاستثمارية الجاذبة ودولة النظام والقانون في مواجهة صور التعنُّت الإداري أو الإخلال بالتوازنات المالية للعقود الحكومية.

النتائج:

1. الطبيعة الاستثنائية للعقد لا تلغي القوة الملزمة له: إن العقد الإداري، رغم تضمنه شروطاً استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص تمنح الإدارة سلطة التعديل والرقابة، يُلزم الإدارة بتنفيذ بنوده بحسن نية، ولا يجوز لها التذرع بالمصلحة العامة للتهرب من التزاماتها العقدية دون تعويض المتعاقد.

2. فاعلية الضمانات الإجرائية النظامية: أرسى نظام المنافسات والمشتريات الحكومية السعودي ضمانات قبلية (مثل مبدأ تكافؤ الفرص والشفافية في اختيار المتعاقد) وضمانات بعدية (كاشتراط الإنذار، والتسبيب، وتناسب الجزاء) للحد من تعسف الإدارة في استخدام إرادتها المنفردة.

3. التوازن المالي كضمانة جوهرية: أثبتت الدراسة أن نظريات التوازن المالي (فعل الأمير، الظروف الطارئة، الصعوبات المادية غير المتوقعة) ليست مجرد نظريات فقهية، بل هي أدوات قانونية مُفعلة تضمن للمتعاقد حقه في التعويض العادل عند اختلال اقتصاديات العقد لأسباب خارجة عن إرادته.

4. الدور الإنشائي والرقابي لديوان المظالم: يُعد القضاء الإداري السعودي صمام الأمان الأبرز لحماية المتعاقد؛ حيث لا تقتصر رقابته على مدى مشروعية قرارات الإدارة (كإلغاء الجزاءات التعسفية أو قرارات الفسخ غير المبررة)، بل تمتد لبسط الرقابة على "التناسب" بين المخالفة والجزاء، وتطبيق نظريات التعويض لجبر الضرر.

5. تطور الفكر التنظيمي (عقود الامتياز والتخصيص نموذجاً): أظهرت الدراسة نقلة نوعية في النظام السعودي، متمثلة في التكريس التشريعي الصريح لضمانة التوازن المالي في نظام التخصيص، مما يعكس توجهاً حديثاً لنقل قواعد التعويض من الأطر القضائية إلى نصوص تشريعية مباشرة تحمي التدفقات المالية للمستثمرين.

التوصيات

1. تطوير آليات بديلة وسريعة لفض المنازعات العقدية الإدارية: نوصي المُنظم بضرورة تفعيل آليات مرنة وسريعة (كالتوفيق، والوساطة، ولجان تسوية المنازعات المستقلة) داخل الجهات الحكومية قبل اللجوء إلى ديوان المظالم، وذلك لسرعة البت في المطالبات المالية وحماية التدفقات النقدية للمقاولين والشركات.

2. التضمين التعاقدي الصريح لشرط "إعادة التوازن المالي": نوصي الجهات الحكومية بالنص صراحة في كراسات الشروط والمواصفات ووثائق العقود الإدارية على آليات واضحة ومُحددة لإعادة التوازن المالي عند حدوث ظروف طارئة أو قرارات سيادية، بدلاً من تركها لاجتهادات القضاء اللاحقة، مما يعزز مبدأ الائتمان واليقين التعاقدي.

3. تدريب الكوادر الإدارية على حدود السلطة التقديرية: نوصي الجهات الحكومية بعقد دورات تدريبية متقدمة للمختصين في إدارات العقود والمشتريات لتوعيتهم بالحدود القانونية لسلطة توقيع الجزاءات وسحب العمل، والتأكيد على التزام الإدارة بتنفيذ العقد بحسن نية وتهيئة البيئة المناسبة للمتعاقد للوفاء بالتزاماته.

4. إصدار مدونة قضائية متخصصة للمبادئ التعاقدية: نوصي ديوان المظالم بجمع واستخلاص المبادئ القضائية المستقرة والمتعلقة بـ "ضمانات المتعاقد ونظريات التوازن المالي في العقود الإدارية" في مدونة قضائية موحدة ومُحدثة، لتكون مرجعاً واضحاً وحجة قانونية تستنير بها الجهات الإدارية والمتعاقدون على حد سواء.

5. إلزام جهات الإدارة بالتعويض التلقائي عن التأخير: نوصي بإدخال تعديلات تشريعية على اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية تُلزم جهة الإدارة بصرف تعويضات أو غرامات تأخير لصالح المتعاقد في حال تأخرها غير المبرر في صرف المستخلصات المالية المستحقة، أسوة بغرامات التأخير التي تُفرض على المتعاقد، تحقيقاً للعدالة العقدية.

المراجع

أولاً: الكتب والمؤلفات العامة والخاصة

1. أبو رأس، محمد الشافعي: العقود الإدارية، (د. ن، د. م، د. ط، د. ت).

2. أبو زيد، محمد عبد الحميد: المرجع في القانون الإداري، مطبعة العشري، القاهرة، مصر، الطبعة الثانية، 2007م.

3. بدر، أحمد سلامة: العقود الإدارية وعقد بوت، مكتبة دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، الطبعة الثانية، 2010م.

4. الجرف، طعيمة: القانون الإداري، مكتبة القاهرة الحديثة، دار الحمامي للطباعة، القاهرة، مصر، (د. ط، د. ت).

5. جنيح، محمد رضا: القانون الإداري، مركز النشر الجامعي، تونس، الطبعة الثانية، 2008م.

6. حسين، محمد بكر: الوسيط في القانون الإداري، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، الطبعة الأولى، 2007م.

7. الحلو، ماجد راغب: القانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2000م.

8. الخلايلة، محمد علي: القانون الإداري، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، الطبعة الأولى، 1433هـ.

9. راضي، مازن ليلو: الوجيز في القانون الإداري، (د. ن، د. م)، الطبعة الثالثة، (د. ت).

10. شطناوي، علي خاطر: القانون الإداري الأردني، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، الطبعة الأولى، 2009م.

11. الطماوي، سليمان محمد: الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، الطبعة الخامسة، (د. ت).

12. العجمي، حمدي محمد: القانون الإداري في المملكة العربية السعودية: دراسة مقارنة، فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر، الرياض، المملكة العربية السعودية، 1432هـ.

13. عثمان، حسين: أصول القانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2004م.

14. علي، سعيد السيد: أسس قواعد القانون الإداري، دار أبو المجد للطباعة بالهرم، الجيزة، مصر، 2007–2008م.

15. لباد، ناصر: الأساسي في القانون الإداري، دار المجدد للنشر والتوزيع، سطيف، الجزائر، الطبعة الأولى، (د. ت).

16. المصري، صباح: العقود الإدارية، دار الكتاب الجامعي للنشر والتوزيع، العين، الإمارات العربية المتحدة، الطبعة الأولى، 1438هـ.

17. ناجي، أحمد؛ والمحروقي، شادية: التحكيم في العقود الإدارية، مكتبة القانون والاقتصاد، الرياض، المملكة العربية السعودية، 2012م.

ثانياً: الأنظمة واللوائح والقرارات

1. نظام المنافسات والمشتريات الحكومية السعودي: الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/128) بتاريخ 13 / 11 / 1440هـ .

2. نظام التخصيص السعودي: الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/63) بتاريخ 5 / 8 / 1442هـ.

3. نظام المرافعات أمام ديوان المظالم السعودي: الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/3) بتاريخ 22 / 1 / 1435هـ.

4. لائحة التصرف بالعقارات البلدية السعودية: الصادرة بالأمر السامي رقم (40152) بتاريخ 29 / 6 / 1441هـ.

5. قرار مجلس الوزراء السعودي رقم (155): بتاريخ 5 / 6 / 1429هـ، المبلغ ببرقية ديوان رئاسة مجلس الوزراء رقم (23770/ب) وتاريخ 6 / 6 / 1429هـ، بشأن قواعد وإجراءات معالجة التأخير في تنفيذ المشاريع الحكومية وتعويض المقاولين عن زيادات الأسعار.

6. قرار الهيئة العامة للمحكمة العليا السعودية رقم (45/م): بتاريخ 8 / 5 / 1442هـ، بشأن إقرار مبادئ قضائية في شأن الجوانب ذات الصلة بجائحة (فيروس كورونا)، وأثر القوة القاهرة والظروف الطارئة على الالتزامات والعقود.

ثالثاً: الأحكام والسوابق القضائية (ديوان المظالم السعودي)

1. مجموعة الأحكام الإدارية (عقد – أشغال عامة – مسؤولية عقدية – سحب العمل والتنفيذ على الحساب – انتفاء الإنذار – تطاول المدة بين الإنذار والسحب – فسخ العقد – الفسخ القضائي للعقد – انتفاء أسباب الفسخ – انتفاء الإخلال بالتوازن المالي للعقد): قضية رقم (13332 لعام 1442هـ) في المحكمة الإدارية بالرياض، استئناف رقم (7142 لعام 1443هـ)، جلسة (26 / 1 / 1444هـ).

2. مجموعة الأحكام الإدارية (عقد – توريد – مسؤولية عقدية – سحب العمل والتنفيذ على الحساب – الإخلال بالتزامات العقد – التأخر في التنفيذ – انتفاء الإنذار – إغفال العقد عنوان المتعاقد – إقرار الجهة الإدارية – عرف – غرر – غبن): قضية رقم (4305 لعام 1442هـ) في المحكمة الإدارية، استئناف رقم (368 لعام 1443هـ)، جلسة (5 / 4 / 1443هـ).

3. مجموعة الأحكام الإدارية (عقد – أشغال عامة – مسؤولية عقدية – تعاقد من الباطن – مستحقات العقد – التزام الجهة الإدارية بصرف المستحقات – سحب العمل من المتعاقد الرئيسي – استقلال الذمة للمتعاقد من الباطن): قضية رقم (1666 لعام 1443هـ) في المحكمة الإدارية، استئناف رقم (14882 لعام 1443هـ)، جلسة (25 / 2 / 1444هـ).

4. مجموعة الأحكام الإدارية (صيانة وتشغيل – مسؤولية عقدية – تمديد العقد تجاوز النسبة النظامية – أركان العقد عدم الاتفاق على القيمة – طرح تقدير لجنة فحص العروض – تعذر التوقف عن تنفيذ الأعمال – تعويض – أجرة المثل – الاستئناس برأي الخبير): قضية رقم (949 لعام 1442هـ) في المحكمة الإدارية، استئناف رقم (10335 لعام 1443هـ)، جلسة (18 / 2 / 1444هـ).

5. مجموعة الأحكام الإدارية (عقد – استثمار – مسؤولية عقدية – تمديد العقد – إقامة مشاريع كبيرة – إقرار الجهة الإدارية – حق المستثمر في تمديد العقد – تحفيز الاستثمار على الأراضي الحكومية – تجدد العقد تلقائياً – إعادة تقدير الأجرة): قضية رقم (1206 لعام 1442هـ) في المحكمة الإدارية، استئناف رقم (160 لعام 1443هـ)، جلسة (12 / 4 / 1443هـ).

6. مجموعة الأحكام والمبادئ الإدارية (عقد – بوت – مسؤولية عقدية – مدة العقد – تمديد العقد – تكييف العقد – حقيقة عقد البوت – احتساب سنة التنفيذ – إيقاف الجهة الإدارية للمشروع – تعذر استيفاء المنفعة – التعويض بمدة إضافية – إطالة أمد العقود الاستثمارية – الاستئناس بسوابق قضائية – الاستئناس برأي لجنة إدارية): قضية رقم (5252 / 2 / ق لعام 1438هـ) في المحكمة الإدارية، استئناف رقم (5330 / س لعام 1439هـ)، جلسة (18 / 12 / 1439هـ.