

رقم القضية في المحكمة الإدارية ١٧٧ لعام ١٤٤١ هـ

رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية ٢٣٦٤ لعام ١٤٤٢ هـ

تاريخ الجلسة ١٤٤٢/٧/٤ هـ

الموضوعات

تعويض - تعويض عن عمل مادي - تعدي على عقار - تنفيذ مشروع عام - إقرار الجهة الإدارية - قيام أركان المسؤولية التقصيرية - أجراة المثل - الاستئناس برأي الخبرير - فساد التربة - انتفاء البينة - أتعاب الخبرير.

مطالبة المدعي إلزام المدعى عليها بتعويضه عن وضع خط الصرف الصحي في أرضه - إقرار المدعي عليها بتنفيذ خط الصرف الصحي داخل أرض المدعي ثم إزالته؛ مما يتقرر خطاؤها - تضرر المدعي من خطأ المدعي عليها بعدم الانتفاع بأرضه بعد استخراج رخصة البناء - استحقاق المدعي التعويض بأجراة المثل وفق تقدير الخبرير، اعتباراً من تاريخ استخراج رخصة البناء حتى إزالة خط الصرف - عدم استحقاق المدعي التعويض عن فساد التربة؛ لانتفاء البينة عليه - استحقاق المدعي التعويض عن أتعاب الخبرير - أثر ذلك: إلزام المدعي عليها بدفع التعويض المستحق للمدعي، ورفض ما عدا ذلك.

الواقع

تُجمل وقائع هذه الدعوى في أن المدعي تقدم إلى هذه المحكمة بصحيفة دعوى، فقيدت دعواه بالرقم المشار إليه في صدر هذا الحكم، وأحيلت إلى هذه الدائرة التي

بasherت نظرها، وحددت لها جلسة سألت فيها الدائرة المدعي عن دعواه؟ فذكر بأنها وفق ما جاء في صحيفة الدعوى من أنه يملك أرضاً بحي المنتزه بمحافظة عنيزه بموجب الصك رقم (...) وتاريخ ٢٢/١/١٤٤٠هـ، والصك رقم (...) وتاريخ ٢١/١/١٤٤٠هـ، وقد حصل على فسحى بناء، وبعد تسليم الموقعين للمقاول للبناء، وجد أن المدعي عليها قام بوضع مواسير مع منهل الصرف الصحي من الجهة الشمالية وكذلك الجهة الجنوبية من الأراضي، وحصر دعواه بطلب إلزام المدعي عليها بتعويضه عن وضع مواسير الصرف الصحي. وبعرض ذلك على ممثل المدعي عليها، قدم مذكرةً جوابيةً تضمنت ما يلي:

- قامت المدعي عليها بإبرام عقد مشروع إنشاء شبكات صرف صحي بمناطق متفرقة بمحافظة عنيزه مع أحد المقاولين بتاريخ ٢٩/٥/١٤٣٢هـ.
- قام المقاول بتنفيذ خط الصرف الصحي داخل أرض المدعي بتاريخ ٢/٢/١٤٣٥هـ.
- لم يثبت للمدعي عليها خطأ المقاول غير المقصود إلا بعد أن تقدم المدعي بشكوى للمديرية بتاريخ ١٢/٢/١٤٤١هـ.
- قامت المدعي عليها مباشرةً وعلى وجه السرعة بالكتابة للمقاول وتوجيهه بترحيل الخط من أرض المدعي إلى موقعه الأصلي خارج الأرض.
- لم يتحقق الضرر على المدعي إلا بعد بدء المدعي بأعمال الحفر بموجب رخصة البناء الصادرة من بلدية عنيزه بتاريخ ٢٣/٨/١٤٤٠هـ، أي أن الضرر تحقق بعد هذا التاريخ وقبل تاريخ شكواه للمدعي عليها بتاريخ ١٢/٢/١٤٤١هـ. وانتهت إلى طلب الحكم برفض الدعوى. ثم قدم وكيل المدعي مذكرةً جوابيةً تضمنت:

- إقرار المدعي عليها باستغلال الأرض من تاريخ



٢/١٤٢٥هـ، وأن التعدي لازال قائماً إلى تاريخه وذلك لمدة تزيد عن (٦) سنوات.

٢- دفعت المدعى عليها بأن التعدي خطأ من المقاول يظهر جانب التقصير من جانبه، فهي من تملك المشروع، وهي المسئول الأول والأخير عن تسلیم الواقع وتحديد نطاق العمل واستلام الأعمال.

٣- ما ذكره ممثل المدعى عليها بأنه تمت الكتابة على (وجه السرعة) للمقاول بإزالة هذه التعديات، فهذه الكتابة مكثت (٣) أشهر، ولا يعلم كم من الوقت ستأخذ لإزالتها فعلياً، فالأمر ليس بهذه السهولة، ولا سيما أن التعدي خط رئيسي للحي، والمقاول سلم المشروع للاستشاري الذي بدوره سلمه للإدارة الهندسية لدى المدعى عليها، وكل ما سبق يوحي بأن هذه الإزالة قد تتأخر.

٤- أنه بعد الحصول على رخصة البناء بتاريخ ٢/٨/١٤٤٠هـ، والقيام بحفر الأرض لوضع الأساسات، وعند اكتشاف التعديات تم التوقف من ذلك التاريخ، مما تسبب بامتلاء الأرض بالماء كل هذه المدة الطويلة، حيث تسبب بإفساد للتربة، وتحولت إلى (صخبة) تحتاج إلى معالجة بزيادة الحفر وتوريد مواد والقيام بالدك والتسوية، مما يزيد العبء المادي وال زمني في الاستفادة من الأرض، بالإضافة إلى قيام المدعى بتوريد الحديد إلى موقع العمل والذي هو عرضة للصدأ والسرقة، بالإضافة إلى تعطيل المنفعة في الاستفادة من الأرض إلى تاريخه.

وانتهى بذكرته بطلب تعويض موكله بمبلغ (٦٠,٠٠٠) ريال عن كل عام تبدأ من تاريخ ٢/٢/١٤٢٥هـ لحين إزالة التعديات، وكذلك تعويض موكله عن الأضرار التي ترتب على التعديات من إفساد للتربة وتعطيل المنفعة بمبلغ (١٠٠,٠٠٠) ريال.

ثم سألت الدائرة ممثل المدعى عليها هل المقاول

المنفذ أخطأ في تفيد المخطط أم أن مسار الصرف الصحي قد تم وضع مخططه التنفيذی داخل عقار المدعي؟ فقدم مذكرة جوايبة تضمنت: من الناحية الشكلية فقد تم منح المقاول التابع للإدارة العامة لخدمات المياه رخصة فسح تمديد خطوط بناء على المخططات المعتمدة لدى الإدارة المختصة بالأمانة، وقد قام المقاول بتنفيذ الخط وفقاً لرخصة الفسح، وتم إخلاء طرفه بناءً على معاينة البلدية لجميع مواقع العمل، ولم تبد أي ملاحظات، وبالتالي فإن هذا الخطأ الذي وقع فيه المقاول بسبب خطأ صادر من الأمانة وليس من المقاول التابع للإدارة، مما تنتفي معه صفة المدعي عليها بالدعوى. أما ما ذكره وكيل المدعي في المذكرة السابقة، فإن المدعي عليها لم تذكر تاريخ تنفيذ الخط بجزء من أرض المدعي ولكن المدعي سبق وأن طالب بأجرة (٢٠) سنة تقريباً لاستغلال أرضه من تاريخ ١٤١٠/١١/١٠هـ، وهو تاريخ شراءه للأرض، وتعد هذه مطالبة بدون وجه حق وفيها مبالغة، كما أن خط الصرف مر بأرضه بطريق الخطأ من قبل الأمانة بناءً على الفسح الصادر منهم، وقام المقاول التابع للمدعي عليها بالتنفيذ، وبالتالي يعد خطأ مصدره الأمانة، كما أنه لا توجد حاجة ملحة، أو مصلحة عامة أو ضرورية لمرور هذا الخط بأرضه ولكن لسبب خارج عن إرادة الإدارة كما تم إيضاح السبب في الفقرة السابقة، وأن المدعي كان بإمكانه تقادى هذا الخطأ الذي وقعت فيه الأمانة، وذلك بإبلاغ الإدارة، أو المقاول أثناء تنفيذ الخط بأرضه، إلا أنه سكت عن ذلك طول هذه الفترة، حيث إن الخط ظاهر بأرضه لوجود غرفة تفتيش، وأنه قبل قيام المدعي بأعمال الحفر شاهد هذه الغرف،



إلا أنه تجاهلها كما يظهر من الصور. وبخصوص ما ذكره المدعي: (بخس حق المدعي أو التخلص من المسؤولية...); فإن المدعي عليها إذا دفعت بالرد أثناء الترافع فلا يعني بخس حق المدعي أو التخلص من المسؤولية، فالمدعي عليها لم تذكر ذلك بل أقرت بوجود خط بأرضه، كما أن المدعي عليها هي مالكة للمشروع ولكن الخطأ لم يصدر منها، وإنما من الأمانة للمقاول، إلا أن ذلك لا يعني المدعي من تحمل مسؤولية المحافظة على أرضه. أما ما ذكره المدعي بخصوص: (أنه تمت الكتابة بوجه السرعة للمقاول بإزالة....); فإن إزالة الخط يستلزم الأمر مراجعة الأمانة والحصول على الفسوحات اللازمة لترحيل هذا الخط من الأرض محل الدعوى للشارع، ومن الطبيعي أخذها وقتاً طويلاً لحين استكمال الإجراءات وبدء العمل، وقد تم متابعة المقاول لإزالة الخط، وقد تم الشروع في الإزالة وسيتم الانتهاء خلال أسبوع. وأما ما ذكره المدعي: (عند حفر الأرض للبناء تم اكتشاف التعديات...); فإن قيام المدعي بحفر الأرض نتج عنه خروج الماء، وبعد معainته تبين أنه مياه جوفية وليس مياه صرف صحي، وهذا يثبت ويؤكد أن الأرض ليس بها مياه قبل الحفر، وأن المياه ظهرت بعد الحفر، وهذا يؤكد أن الحي معروف بطفح مياه جوفية، كما أن خط الصرف ظاهر ومشاهد ولم يتم التعدي عليه، وبالتالي لم يتضرر ولم يتسرّب منه أي مياه، وهذا يثبت أن ادعاء المدعي غير صحيح ولم يقم على أساس سليم. وبخصوص ما ذكره المدعي: (عند حفر الأرض تم اكتشاف التعديات); فإن ما ذكره المدعي غير صحيح، حيث إن خط الصرف الذي قام المدعي باكتشافه عن طريق الحفر كان

واضحًا في الأساس على سطح الأرض قبل الحفر، ولم تكن مطمورة تحت الأرض، كما أن المدعي قدم في صحيفة دعواه صكين يملكونها، وطلب التعويض عن أجراة المثل، فقد ذكر في صحيفة دعواه صك واحد برقم (...) وتاريخ ٢٢/١/١٤٤٠هـ، وهو الذي صدرت عليه رخصة البناء، وهي الأرض التي يمر خط الصرف بجزء منها بطول (١٥م) بأحد زوايا الأرض، أما الصك الآخر لم تكون عليه رخصة بناء، مما يثبت عدم وجود الضرر المباشر حيث إن المدعي لم ينحو حتى تاريخه استخدام هذه الأرض الواردة بالصك الآخر ولا عبرة بتقاديمه؛ إذ إن الضرر لم يحصل. وأما مطالبة المدعي بمبلغ التعويض (٦٠,٠٠٠) ريال عن كل سنة من تاريخ حصول التعدي؛ فإن المبلغ المطالب به أشبه بأن يكون خيالً إذ إن الإيجار السنوي للأرض يؤخذ كنسبة لا تتعدى (١٠٪) من قيمة الأرض كما هو متعارف عليه، مع الأخذ بالاعتبار أن الأرض فضاء خالية من الإنشاءات، وأنها ذات طبيعة صلبة كما ظهر بعد حفر الأرض. وأما ما ذكره المدعي بمطالبه بأجرة تعطيل المنفعة وإفساد التربة بمبلغ (١٠٠,٠٠٠) ريال؛ فهذا غير صحيح فالإدارة لم تعطل المنفعة ولم تقسد الأرض للأسباب التالية:

- ١- أن أرض المدعي في الأساس صلبة ذات طبيعة مياه جوفية سطحية وليس للإدارة أي مسؤولية عن ظهور هذه المياه في أرضه، ولأنها ليست مياه صرف صحي.
- ٢- أن سبب تعطل منفعته ليس بسبب خط الصرف الموجود بأرضه، وإنما بسبب خروج المياه الجوفية التي كانت سبباً لتحول أرضه إلى صلبة، وبالتالي لا يوجد علاقة سببية بين الخطأ والضرر؛ مما تنتهي معه مسؤولية الإدارة عن تعويضه بما يدعوه.



وبناءً على ما سبق يتضح أنه لم يتحقق ركن الخطأ من جانب المدعى عليها، حيث يجب في التعويض اكتمال أركان المسؤولية التقصيرية (خطأ + ضرر + علاقة سببية)، وحيث إن الأمانة هي من أخطأت في إصدار رخصة حفر للمقاول للتنفيذ بأرض المدعى، مما تسببت في تأخر المدعى في البناء، وبالتالي لم يصدر أي خطأ من جانب الإدارة، وأن الضرر (مرور الخط) الذي حدث في الأرض سببه الأمانة، ومن ثم فإنه لا يوجد أي علاقة سببية بين الخطأ والضرر. وانتهت إلى طلب الحكم بعدم قبول الدعوى لعدم صفة المدعى عليها، واحتياطاً رفض الدعوى. فقدم المدعى بعد ذلك مذكرة جوابية تضمنت: وجود ضرر على أرض المدعى لوجود عدد (٢) مناهل وخط صرف يقطع الأراضين من شمالها وجنوبها، أما بخصوص عدم وجود رخصة بناء للأرض الثانية، فقد أرفق بملف الدعوى صورة رخصتي البناء الصادرة من بلدية محافظة عنيزة برقم (...) ورقم (١٤٤٠/٨/٥) وتاريخ ١٤٣٤ هـ على الأراضين المذكورتين المتظاهرتين والملاصقتين، الأولى تفتح شماليًّا، والثانية تفتح جنوبيًّا، والذي دخل الصرف في الجنوبية والشمالية. أما بخصوص ما ذكره ممثل المدعى عليها بأن المبلغ المطالب به أشبه بالخيال؛ فإن مساحة الأرض الواحدة (٢٦٣٦ م٢) ومجموع المساحتين (٢٧٢ م٢)، حيث يتراوح سعر المتر ما بين ستمائة إلى سبعمئة ريال، وبذات تكون قيمة الأراضين (٨٠٠,٠٠٠) ريال، ويكون الإيجار المطلوب أقل من النسبة التي ذكرها والتي تقدر بـ (٨٠,٠٠٠) ريال سنويًّا حسب النسبة التي أوضحها ممثل المدعى عليها، كما أن ممثل المدعى عليها أفاد في مذكرته الأولى بأن تاريخ التعدي من قبل

المدعى عليها كان في ٢/٣/١٤٢٥هـ، حتى تمت الإزالة من قبلهم بتاريخ ٦/١٤٤١هـ، عليه تكون فترة التعدي ست سنوات وثلاثة أشهر، وانتهى إلى طلب إلزام المدعى عليها بنسبة (١٠٪) من قيمة الأراضين المشار إليها. ثم طلبت الدائرة من المدعى تقديم تقارير بأجرة المثل للأرض محل الدعوى للأعوام من ١٤٢٥هـ حتى ١٤٤١هـ، على أن تكون صادرة من مكاتب معتمدة من هيئة المقيمين العقاريين وفقاً للأسعار السائدة، فاستعد بذلك. وفي الجلسة المرئية عن بعد المحددة لنظر الدعوى وفقاً لقرار رئيس ديوان المظالم رقم (٧٧) وتاريخ ٩/١٤٤١هـ، ذكر المدعى أنه قدم عبر خدمة تبادل المذكرات ثلاثة تقارير من مكاتب عقارية معتمدة لأجرة المثل خلال سنوات وضع اليد، وطلبت الدائرة من ممثل المدعى عليها إفاده عن تاريخ إزالة مواسير الصرف الصحي التي تم وضعها بأرض المدعى، فاستعد بذلك، وأكد المدعى على طلباته التالية: ١- إلزام المدعى عليها بتعويضه عن استغلالها لعقاريه محل الدعوى للفترة من تاريخ ٢/٣/١٤٢٥هـ حتى تاريخ ٦/١٤٤١هـ بواقع (٦٠,٠٠٠) ريال عن كل سنة. ٢- تعويضه بمبلغ (١٠٠,٠٠٠) ريال وذلك عن الأضرار التي أصابت العقاريين محل الدعوى بسبب وضع المواسير. وفي جلسة هذا اليوم قرر ممثل المدعى عليها أن الإزالة تمت بتاريخ ١٠/٦/١٤٤١هـ، ثم أفاد أنه قدم عبر خدمة تبادل المذكرات مذكرة جوابية تضمنت ما يلي: أن المدعى أرفق تقارير بأجرة المثل صادرة من (٣) مكاتب، وهي: ١- مكتب (...) بقيمة الأجرة (٢٨,٠٠٠) ريال للأراضين. ٢- مكتب (...) وقدر الأجرة بمبلغ (٣٢,٠٠٠) ريال للأراضين.



٣- مكتب (...) بأجرة قدرها (٢٦,٠٠٠) ريال للأرضين، وأوجز الرد على طلبات المدعي وعلى التقارير المقدمة من المقيمين على النحو التالي:

- ١- بالنسبة للتقييمات التي أحضرها المدعي من (٢) مكاتب عقارية لا يعتد بها؛ لأنه هو من قام باختيارها بنفسه وتعميدتها بتحديد أجرة المثل، ولم يكن اختيار المكاتب من قبل الدائرة، ولم يتم أخذ موافقة المدعي عليها على تعميد تلك المكاتب.
- ٢- الأجرة التي تم تقديرها من قبل (٢) مكاتب مبالغ فيها وغير صحيحة للأسباب التالية:

 - أ- أن موقع الأرضين داخل حي سكني.
 - ب- أن موقع الأرضين غير مطلوبة للاستئجار إلا لما تركها المدعي سنة بدون الاستفادة منها.
 - ج- أن الأرضين فضاء وغير مؤهلة للتأجير لعدم تسوييرها وعدم وجود إنشاءات، أو خدمات فيها.

- ٣- أن المدعي يطالب بالتعويض عن أجرة أرضين وهو في الأساس لم يستخرج إلا رخصة واحدة على أحد الصكين، فهذا يعد إثراء بلا سبب وبدون وجه حق، وليس هناك مسوغ نظامي لمطالبه بالأرض الثانية التي لم يستخرج لها رخصة بناء.
- ٤- من تاريخ استخراج رخصة البناء من البلدية في ١٤٤٠/٨/٥هـ، وحتى تاريخ إزالة المواسير من زوايا الأرضين بتاريخ ١٤٤١/٦/١٠هـ، فالمدعي يستحق التعويض عن أجرة المثل للأرض التي تم استخراج رخصة بناء لها؛ لأنه فعلاً تم تعطيل المنفعة للمدعي وذلك للبدء بإجراءات الإنشاء بناءً على الرخصة.
- ٥- أما مطالبة المدعي بأجرة المثل من تاريخ التمديد ١٤٣٥/٢/٢هـ بحجية تعطيل المنفعة؛ فهذا الادعاء ليس له مسوغ نظامي للأسباب التالية:

 - أ- المدعي لم يستخرج الرخصة من تاريخ التمديد حتى ينشأ الحق بالضرر ومن ثم له الحق

بالمطالبة بأجرة المثل. بـ لم يتم تعطيل أي منفعة للمدعي من تاريخ التمديد وحتى تاريخ استخراج رخصة البناء. جـ المواسير المارة في عقاريه ظاهرة للعيان وليس مخفية، وبقاوتها عدة سنوات دليل على عدم حاجته لاستغلالها، وأنه لا منفعة مرجوة منها. دـ لم يتقدم المدعي بأي تظلم للمدعي عليها من تاريخ التمديد وحتى ما قبل تاريخ استخراج رخصة البناء. هـ عندما ظهرت الحاجة لاستغلال أرضه تقدم المدعي بطلب ترحيل المواسير بعدما استخرج رخصة البناء لأحد الصكين المملوكة له، وتم فعلاً بعد التظلم نقل المواسير بتاريخ ١٤٤١/٦/١٠هـ. ٦ـ مرور الخطين بزوايا الأرضين للمدعي لا يجعله للمدعي عليها أي فائدة، أو حاجة نظراً لوجود الشارع، فلو كانت هناك حاجة ماسة له ومصلحة عامة لتم نزع العقارين في حينه.

٧ـ المدعي لم ينتفع من الأرضين، ولم يحتاجها طوال الفترة من تاريخ شراء العقارين بتاريخ ١٤٤٠/٨/٥هـ، وحتى تاريخ استخراج رخصة البناء بتاريخ ١٤٤٠/١٢/١١هـ، أي أن المالك ليس بحاجة إلى الاستفادة منها إما بالإيجار أو السكن قرابة (٣٠) سنة. وبناءً على الحيثيات والأسباب في هذه المذكرة والمذكرات السابقة فإن كان المدعي يستحق التعويض، يكون التعويض عنأجرة المثل للأرض التي تم استخراج رخصة بناء لها؛ لأنه فعلياً تم تعطل المنفعة للمدعي، وذلك للبدء بإجراءات الإنشاء بناءً على الرخصة. وانتهت إلى طلب الحكم بعدم قبول الدعوى شكلاً، ورفضها موضوعاً. ثم قرر الطرفان الاكتفاء، فقررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة والنطق بالحكم.



الأسباب

لما كان المدعي قد حصر الدعوى بطلب إلزام المدعى عليهما بما يلي: ١- تعويضه عن الانتفاع بأرضيه محل الدعوى للفترة من تاريخ ٢٠١٤٢٥/٣/٢هـ حتى تاريخ ١٤٤١/٦/١٦هـ، بمبلغ (٦٠,٠٠٠) ستين ألف ريال عن كل سنة. ٢- تعويضه بمبلغ (١٠٠,٠٠٠) مئة ألف ريال وذلك عن الأضرار التي أصابت أرضيه جراء وضع خط الصرف الصحي؛ فإن هذه الدعوى تعتبر من دعاوى التعويض في مواجهة جهة الإدارة، والتي ينعقد الاختصاص الولائي بنظرها للمحاكم الإدارية بديوان المظالم طبقاً لنص المادة (١٢/ج) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ ١٤٢٨/٩/١٩هـ، وتدخل الدعوى في اختصاص المحكمة المكانية طبقاً لنص المادة الثانية من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣) وتاريخ ١٤٢٥/١/٢٢هـ، كما أنها محالة للدائرة طبقاً لنص المادة السادسة من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم. وعن سماع الدعوى، فالثبت أن المدعي يطالب بإلزام المدعى عليهما بتعويضه عن وضع خط الصرف الصحي داخل أرضيه محل الدعوى للفترة من تاريخ ٢٠١٤٢٥/٣/٢هـ حتى تاريخ ١٤٤١/٦/١٦هـ، ولما كان الثابت أن المدعي عليها قامت بوضع خط الصرف الصحي داخل أرضي المدعى بتاريخ ٢٠١٤٢٥/٢هـ؛ مما يكون معه هذا التاريخ هو تاريخ نشوء الحق المدعى به، وقد تقدم لهذه المحكمة بتاريخ ٢٠١٤٤١/٢/٢٩هـ؛ مما تكون معه الدعوى قد استوفت أوجه

سماها المنصوص عليها في الفقرة (٦) من المادة الثامنة من نظام المدائع أمام ديوان المظالم. وعن موضوع الدعوى، فمن طلب المدعى إلزام المدعى عليه بتعويضه بمبلغ (٦٠,٠٠٠) ستين ألف ريال عن كل سنة لقاء الانتفاع بأرضيه للفترة من تاريخ ١٤٢٥/٢/٢ حتى تاريخ ١٤٤١/٦/١٦هـ، فالثابت أن المدعى يملك قطعتي الأرض رقم (٤٦٤)، ورقم (٤٦٥) من المخطط رقم (٧١٦/١) الواقعتين في حي المنتزه بمحافظة عنيزة، ولما كانت المدعى عليها قد قامت بالتعاقد مع أحد المقاولين لمشروع إنشاء شبكات صرف صحي بمناطق متفرقة بمحافظة عنيزة بتاريخ ١٤٣٣/٥/٢٩هـ، والثابت قيام المقاول التابع للمدعى عليها بتنفيذ خط الصرف الصحي داخل أرضي المدعى بتاريخ ١٤٣٥/٢/٢ عن طريق الخطأ وفقاً لإقرار المدعى عليها الوارد في المذكرة المقدمة بتاريخ ١٤٤١/٤/٢٧هـ، والمذكرة المقدمة بتاريخ ١٤٤١/٦/١٧هـ، والثابت إزالة المدعى عليها لخط الصرف الصحي من أرضي المدعى محل الدعوى بتاريخ ١٤٤١/٦/١٠هـ، وحيث إنه من المستقر عليه فقهها وقضاءً أن المسؤولية التقصيرية الموجبة للتعويض تقوم على توافر أركان ثلاثة -أركان التعويض- الخطأ والضرر والعلاقة السببية بينهما. وبتطبيق الدائرة ذلك على طلب المدعى الماثل، فقد تبين لها أن ركن الخطأ ثابت من تاريخ وضع خط الصرف الصحي بتاريخ ١٤٢٥/٣/٢هـ، وركن الضرر متحقق منذُ أراد المدعى البناء على الأرضين محل الدعوى، وذلك باستخراج رخصتي البناء رقم (...) ورقم (...) المؤرختين في ١٤٤٠هـ، أما ما قبل هذا التاريخ فلم يثبت الضرر الفعلي. وأما عن العلاقة



السببية فهي متوافرة، فالخطأ الذي وقع من المدعى عليهما بوضع خط الصرف داخل أرضي المدعى هو سبب منع المدعى من الانتفاع بأرضيه بعد استخراج رخص البناء، ولما كان المدعى قد قدم للدائرة ثلاثة تقارير معتمدة من مكاتب معتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين تفصيلها كالتالي:

- ١- تقرير مكتب (...) المتضمن: أن أجرة المثل السنوية للأرض رقم (٤٦٤) وصك ملكية رقم (...) هي مبلغ (١٤,٠٠٠) ريال، وأجرة المثل للأرض رقم (٤٦٥) وصك ملكية رقم (...) هي مبلغ (١٤,٠٠٠) ريال.
- ٢- تقرير (...) المتضمن: أن الأجرة السنوية للعقارات رقم (٤٦٤) هي مبلغ (١٣,٠٠٠) ريال، والأجرة السنوية للعقارات رقم (٤٦٥) هي مبلغ (١٣,٠٠٠) ريال.
- ٣- تقرير مكتب (...) المتضمن: أن قيمة الأجرة السنوية للأرض الفضاء رقم (٤٦٤) هي مبلغ (١٦,٠٠٠) ريال، وقيمة الأجرة السنوية للأرض الفضاء رقم (٤٦٥) هي مبلغ (١٦,٠٠٠) ريال.

وحيث الثابت أن متوسط أجرة المثل السنوية للأرضين محل الدعوى هو مبلغ (٢٨,٦٦٦) ريالاً، ومتوسط الأجرة الشهرية هو مبلغ (٢,٢٨٨) ريالاً، ومتوسط الأجرة اليومية هو مبلغ (٧٩,٦) ريال، ولما كان الثابت أن الفترة التي ثبت فيها توافر أركان التعويض الثلاثة هي الفترة من تاريخ ١٤٤٠/٨ حتى تاريخ إزالة خط الصرف الصحي في ١٤٤١/٦، أي أن المدعى عليهما وضعت يدها فعلياً لمدة تسعة أشهر وخمسة وثلاثين يوماً، مما تكون أجرة المثل لهذه الفترة هي مبلغ قدره (٢٤,٢٧٧) أربعة وعشرون ألفاً ومئتان وسبعين ريالاً، مضافاً إليها قيمة أجرة تقارير الخبرة المقدرة بمبلغ (١,٠٠٠) ألف وسبعين ريالاً،

ريال لكل تقرير وفقاً لسنادات القبض المرفقة بملف الدعوى؛ مما تنتهي معه الدائرة إلى استحقاق المدعي التعويض بمبلغ (٢٧٧,٢٧٧) سبعة وعشرين ألفاً ومئتين وسبعين ريالاً للفترة من تاريخ ١٤٤٠/٨/٥ حتى تاريخ ١٤٤١/٦/١٠ هـ، وترفض ما زاد عن ذلك. أما عن طلب المدعي تعويضه بمبلغ (١٠٠,٠٠٠) مئة ألف ريال عن الأضرار التي لحقت بأرضيه محل الدعوى جراء وضع خط الصرف من فساد التربة؛ فهذا كلام مرسل لم يقدم فيه المدعي ما يسند مطالبته؛ مما تنتهي معه الدائرة إلى رفض هذا الطلب.

لذلك حكمت الدائرة: بإلزام فرع وزارة البيئة والمياه والزراعة بمنطقة القصيم بتعويض (...) بمبلغ (٢٧,٢٧٧) سبعة وعشرين ألفاً ومئتين وسبعين ريالاً، ورفض ما زاد عن ذلك.

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

مَحْكَمَةُ الْاسْتِئْنَافُ

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء.

