

رقم القضية في المحكمة الإدارية ١٢٣ لعام ١٤٤١ هـ

رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية ١١٥ لعام ١٤٤٢ هـ

تاریخ الجلسة ١٤٤٢/٥/٦ هـ

الموضوعات

- نزع ملكية - إجراءات التعويض - تقدير - امتناع عن اعتماد محضر التقدير -

المبالغة في التقدير - إعادة التقدير - الاستثناء من النظام بأمر سام - الدفع بالسوابق

القضائية - اختلاف الواقع - تعارض الاجتهادات - عدم أولوية اجتهاد على آخر.

مطالبة المدعي إلغاء قرار المدعي عليها السلبي بالامتناع عن صرف مبلغ التقدير

الثاني لعقاره المنزوع - الثابت قيام المدعي عليها بتقدير عقار المدعي المنزوع مرتين،

ثم صدور أمر سام بتشكيل لجنة مركزية لإعادة تقييم العقار بسبب المبالغة في

التقدير الثاني - استناد المدعي إلى عدم نظامية تشكيل لجنة تقييم العقار للمرة

الثالثة، وإلى تحصن التقدير الثاني بفوات مدد الاعتراض عليه - إعادة تقييم عقار

المدعي للمرة الثالثة جرى بأمر سام، ومن ثم يكون له نفس قوة النظام، ويجوز له

الاستثناء من النظام - تقرير محكمة الاستئناف أن الأمر السامي جاء مؤكداً على

مضمون النظام بأن تكون التعويضات عادلة؛ ومن ثم فإن المبالغة فيها تعد مخالفة

للنظام - عدم قبول استشهاد المدعي بسوابق قضائية؛ لاختلاف وقائعها عن الدعوى

الماثلة، وعلى فرض مشابهتها فهي معارضة بأحكام أخرى، وليس أحد الاجتهادين

بأولى من الآخر - أثر ذلك: رفض الدعوى.

مُسْتَنْدُ الْحُكْمِ

- المادتان (٧٩، ٨٠) من النظام الأساسي للحكم الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/٩٠) و تاريخ ٢٧/٨/١٤١٢هـ.
- المواد (٩، ٤، ٢، ١) من نظام نزع ملكية العقارات لمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (١٥/م) وتاريخ ١١/٣/١٤٢٤هـ.
- المادة (١٥) من اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات لمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٤) وتاريخ ٢١/٢/١٤٣٧هـ.
- الأمر السامي رقم (٩٨٤٩/م ب) وتاريخ ١٢/١٢/١٤٢٩هـ، بشأن التأكيد على لجان التقدير بعدم المبالغة في تقدير الأسعار، وأن تكون واقعية في تقديراتها.
- الأمر السامي رقم (٢٧٧٧٩) وتاريخ ١٢/١٠/١٤٣٤هـ، بشأن التأكيد على لجان التقدير بأن تكون التقديرات عادلة وفقاً للأسعار السائدة ومسببة.
- الأمر السامي رقم (٢١١٢١) وتاريخ ٥/٥/١٤٣٨هـ، بشأن تشكيل لجنة مركزية لإعادة تقييم قيمة عقار منزوع.



الواقع

تحصل وقائع هذه الدعوى بالقدر اللازم لإصدار هذا الحكم بأن وكيل المدعي تقدم بصحيفة دعوى لهذه المحكمة بتاريخ ٨/٧/١٤٤١هـ، أوضح فيها: أن وزارة النقل قامت بنزع ملكية عقار موكله بموجب الصك رقم (...) وتاريخ ١٤٢٢/٧/١١هـ، وقد صدر القرار الوزاري رقم (٤٢/٠١) بتاريخ ١/٣/١٤٢٣هـ بالموافقة على البدء في إجراءات نزع ملكية عقار موكله بمبلغ قدره (٥٥٥,٤٠٠,١٢) اثنا عشر مليوناً وأربعين ألفاً وخمسمائة وخمسة وخمسون ريالاً، وبعد الاعتراض على قرار محضر اللجنة، صدر قرار وزير النقل بتاريخ ٢١/١٢/١٤٢٥هـ بإعادة تشكيل اللجنة، فتم تقدير العقار بمبلغ قدره (٩٥٥,٥٦٨,٤٥) خمسة وأربعون مليوناً وخمسمائة وثمانية وستون ألفاً وتسعمائة وخمسة وخمسون ريالاً، وختم مذkerته بطلب إلغاء قرار المدعي عليها السببي المتضمن امتناعها عن صرف المبلغ المشار إليه في محضر التثمين المؤرخ في ٦/٢/١٤٣٦هـ. وبعد قيدها دعوى بالرقم المشار إليه أعلاه، وإحالتها إلى هذه الدائرة، حدد موعداً لنظرها جلسة ٢٣/١١/١٤٤١هـ، وفيها حضر وكيل المدعي وممثل المدعي عليها، وقدم وكيل المدعي مذكرة في خدمة تبادل المذكرات تضمنت: أن المدعي عليها قامت بنزع ملكية عقار موكله بموجب القرار الوزاري رقم (٤٢/٠١) وتاريخ ١/٣/١٤٢٣هـ، فتقديم المدعي باعتراض على قرار التثمين بموجب الدعوى رقم (٩/١١١٣) لعام ١٤٣٥هـ، وصدر فيها الحكم رقم (٩/١٨٠) لعام

١٤٣٥ هـ بإلغاء قرار وزارة النقل رقم (٠١/٤٣) وتاريخ ١٤٣٣/٢/١ المتضمن تثمين عقار المدعي تأسيساً على وجود أخطاء في حصر كامل المساحة، ثم صدر قرار وزير النقل بتاريخ ١٤٣٥/١٢/٢١ هـ بإعادة تشكيل اللجنة المشار إليها في المادة السابعة من نظام نزع ملكية العقار للمنفعة العامة، وتم إعادة التقدير بتاريخ ١٤٣٦/٢/٢٦، وانتهت اللجنة بثمين العقار بمبلغ وقدره (٩٥٥,٥٦٨) خمسة وأربعون مليوناً وخمسين ألفاً وتسعمائة وخمسة وخمسون ريالاً، وعند مراجعة المدعي عليها بطلب صرف مبلغ التقدير المشار إليه آنفاً تم رفض ذلك؛ رغم انعقاد اللجنة بشكل صحيح وفق المادة التاسعة الفقرة الثالثة من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، وحيث نصت المادة (٤/١٥) من اللائحة التنفيذية لذات النظام على أن: "يعد قرار لجنة التقدير نهائياً في حالة انقضاء ثلاثين يوماً من تاريخه دون اعتراف الجهة صاحبة المشروع، أو وزارة المالية على التقدير، وفي حالة الاعتراض تستكمل الجهة صاحبة المشروع الإجراءات وفقاً للفقرة الثالثة من المادة التاسعة من النظام"، وحيث تم تشكيل اللجنة المشار إليها وانعقدت بتاريخ ١٤٣٦/٢/٢٦ بحضور كامل أعضائها وتوصلت إلى إعادة تقدير الأرض والمنشآت المقامة عليها بمبلغ قدره (٩٥٥,٥٦٨) خمسة وأربعون مليوناً وخمسين ألفاً وتسعمائة وخمسة وخمسون ريالاً، وقد تم التوقيع على المحضر من (٥) خمسة أعضاء، أي الأغلبية اللازمة نظاماً لصحة قرار اللجنة، وقد انقضى الميعاد النظامي للاعتراض عليه وفق نصوص نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة



ووضع اليد المؤقت على العقار؛ وعليه فإن القرار آنف الذكر يتحصن عن كل طعن، ويكون لزاماً على المدعى عليها العمل بموجبه وصرف المبلغ المحدد به للمدعي، كما أن النظام لم يقرر تشكيل اللجنة للمرة الثالثة، وختم مذكوريه بطلب إلزام المدعى عليها بصرف مبلغ قدره (٩٥٥, ٥٦٨, ٢٨) ثمانية وعشرون مليوناً وخمسين وثمانية وستون ألفاً وتسعين وخمسة وخمسون ريالاً. وبعرض ذلك على ممثل المدعى عليها، طلب أجالاً للرد. وفي جلسة ١٤٤٢/٦/١٦ حضر طرفا الدعوى، وقدم ممثل المدعى عليها مذكرة في خدمة تبادل المذكرات تضمنت: أن اللجنة المشكلة بموجب قرار وزير النقل بتاريخ ١٤٣٥/١٢/٢١ هـ بالغت بالأسعار ولم تتبع الإجراءات النظامية بتحديد السعر المناسب؛ وبناء عليه تم الرفع للمقام السامي، فصدر الأمر السامي رقم (٢١١٢١) وتاريخ ١٤٣٨/٥/٥هـ المتضمن: "الموافقة على ما أوصلت به اللجنة المشكلة بالأمر السامي رقم (٦٠٦٨) بتاريخ ١٤٣٦/٢/١٠هـ والذي تضمن: ثانياً: تشكيل لجنة مركزية (من المقار الرئيسية للجهات المختصة) لإعادة تقدير قيمة عقار المدعى على ألا تتجاوز قيمة التقدير مبلغ (١٥٠٠) ألف وخمسين ريال للمتر المربع". فقدم وكيل المدعى مذكرة لم تخرج في مضمونها عما قدمه سابقاً. وفي جلسة هذا اليوم حضر طرفا الدعوى وقررا اكتفاءهما بما قدم وذكر، فقررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة، وفي ذات الجلسة أصدرت حكمها.

الأسباب

لما كان وكيل المدعي يطلب إلغاء قرار المدعي عليها السببي المتضمن امتناعها عن صرف مبلغ التقدير الوارد بمحضر لجنة التقدير المؤرخ في ٢٦/٢/١٤٢٦هـ طبقاً لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار؛ عليه فإن الدعوى تكون من اختصاص المحاكم الإدارية بديوان المظالم ولائياً وفقاً لنص المادة (١٢/ب) من نظامه الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٧٨) وتاريخ ١٩/٩/١٤٢٨هـ والتي نصت على أنه: "تحتخص المحاكم الإدارية بالفصل في الآتي:... بـ دعاوى إلغاء القرارات الإدارية النهائية التي يقدمها ذوو الشأن، متى كان مرجع الطعن عدم الاختصاص، أو وجود عيب في الشكل، أو عيب في السبب، أو مخالفه النظم واللوائح، أو الخطأ في تطبيقها أو تأويلها، أو إساءة استعمال السلطة، بما في ذلك القرارات التأديبية. وكذلك القرارات التي تصدرها جمعيات النفع العام -وما في حكمها- المتصلة بنشاطاتها، ويعد في حكم القرار الإداري رفض جهة الإدارة أو امتناعها عن اتخاذ قرار كان من الواجب عليها اتخاذه طبقاً للأنظمة واللوائح" ، كما أنها من اختصاص هذه المحكمة مكانياً طبقاً للمادة الثانية من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٣/٢) في ٢٢/١/١٤٣٥هـ. وعن قبول الدعوى شكلاً، فيما أن هذه الدعوى حسب تكييف الدائرة لها أنها طعن في قرار سببي، وبما أن المستقر عليه في القضاء الإداري أن القرارات الإدارية السلبية



لا يتقييد الطعن فيها بميعاد معين بل يظل الطعن مفتوحاً حتى يزول الامتناع من قبل جهة الإدارة؛ مما تكون معه الدعوى مقبولة شكلاً. وعن موضوع الدعوى، فالثابت أن المدعى يملك العقار بموجب الصك رقم (...) وتاريخ ١٤٢٢/٧/١١هـ، وقد صدر القرار الوزاري رقم (٤٢/٠١) بتاريخ ١٤٢٣/٣/١هـ بالموافقة على البدء في إجراءات نزع ملكية عقار المدعى، والثابت أنه تم تشكيل لجنة لتقدير عقار المدعى المنزوعة، فتم تقديره بمبلغ قدره (١٢,٤٠٠,٥٥٥) اثنا عشر مليوناً وأربعين ألفاً وخمسين ألفاً وخمسون ريالاً، والثابت اعتراف المدعى على هذا التقدير أمام المحكمة الإدارية بعرعر، والتي أصدرت حكماً برقم (٨/٩) وتاريخ ١٤٣٥/٥/٢٥هـ بإلغاء قرار لجنة التقدير لوجود أجزاء لم يتم حصرها والتحقق من سعر التقدير وفقاً لما قدمه المدعى من تقديرات صادرة عن مكاتب عقارية، ثم صدر قرار وزير النقل رقم (٠١/٢٥١٢) وتاريخ ١٤٢٥/١٢/٢١هـ بإعادة تشكيل اللجنة لإعادة تقدير عقار المدعى، فصدر قرارها بالأغلبية بتقييم عقار المدعى بتاريخ ٢٦/٢/١٤٣٦هـ بمبلغ قدره (٩٥٥,٥٦٨) خمسة وأربعون مليوناً وخمسين ألفاً وثمانية وستون ألفاً وتسعمائة وخمسة وخمسون ريالاً، وبما أن الثابت اعتراف وزارة المالية على هذا التقدير أمام المقام السامي بسبب المبالغة فيه، وحيث الثابت أنه صدر الأمر السامي رقم (٢١١٢١) وتاريخ ٥/٥/١٤٣٨هـ المتضمن: "الموافقة على ما أوصت به اللجنة المشكلة بالأمر السامي رقم (٦٠٦٨) بتاريخ ٢/١٠/١٤٣٦هـ والذي تضمن: ثانياً: تشكيل لجنة مركبة (من المقار الرئيسية للجهات المختصة) لإعادة تقدير قيمة عقار المدعى على

ألا تتجاوز قيمة التقدير مبلغ (١٥٠٠) ألف وخمسين ريال للمتر المربع" ، فصدر قرار وزير النقل رقم (٨٩٦/٠١) وتاريخ ١٤٢٨/٦/١٤ بتشكيل لجنة لإعادة تقدير قيمة عقار المدعي، فصدر قرارها بتقييم عقار المدعي بتاريخ ١٤٢٨/٨/٢٠ هـ بمبلغ قدره (١٧,٠٠٤,٥٥٥) سبعة عشر مليوناً وأربعمائة ألف وخمسين وخمسة وخمسون ريالاً، وبما أن وكيل المدعي يطعن على ذلك على سند من القول من أن القرار في محضر التقدير الثاني قد تحصن بفوات مدة الاعتراض وفقاً للمادة (١٥) من اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٤) بتاريخ ١٤٣٧/٢/١١ هـ، كما أن اللجنة قد شكلت تشكيلاً صحيحاً وفق النظام، وأن النظام لم يقرر تشكيل اللجنة للمرة الثالثة وفقاً للمادتين (٦، ٩) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١ هـ، وبما أن القرار الصادر بإلغاء التقييم وتشكيل لجنة جديدة لإعادة التقدير هو بأمر سامي فيكون له نفس القوة التي صدر فيها النظام ولا تحته فيجوز له الاستثناء منه؛ الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى صحة قرار المدعي عليها بالامتناع عن صرف المبلغ الوارد في محضر لجنة التقدير الثانية؛ مما تكون معه الدعوى مرفوضة.

لذلك حكمت الدائرة: برفض الدعوى المقامة من (...) ضد وزارة النقل فرع الوزارة بمنطقة الحدود الشمالية.

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



مَحْكَمَةُ الْأَسْتِئْنَافِ

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء، وأضافت في أسبابها: أن الأمر السامي الصادر برقم (٢١١٢١) وتاريخ ٥/٥/١٤٣٨هـ في حقيقته تأكيد على ما نص عليه نظام نزع الملكية بأن يكون التعويض وفقاً لهذا النظام تعويضاً عادلاً، حيث جاء في المادة الأولى من نظام نزع الملكية ما نصه: "يجوز للوزارات والمصالح الحكومية نزع ملكية العقار لمنفعة العامة لقاء تعويض عادل"، كما نصت المادة الثانية من ذات النظام على أنه: "على أن تنظر لجنة التقدير المنصوص عليها في المادة السابعة في تعويض صاحبه تعويضاً عادلاً"، كما نصت المادة الرابعة من ذات النظام على أنه: "مع دفع تعويض عادل وفقاً لهذا النظام"، وهذا أيضاً ما أكدته الأمر الصادر من رئاسة مجلس الوزراء بالبرقية الصادرة برقم (٩٨٤٩م) وتاريخ ١٣/١٢/١٤٢٩هـ والتي جاء فيها ما نصه: "اطلعنا على كتاب معالي وزير المالية رقم (١/٩٢٩٤) وتاريخ ٢٨/١١/١٤٢٩هـ المتضمن أن وزارة المالية لاحظت خلال اشتراك مندوبيها في لجان نزع الملكية لمنفعة العامة أن بعض هذه اللجان تبالغ في التقدير، وحيث إن ذلك يسبب ارتفاعاً في أسعار العقارات بالإضافة إلى صرف مبالغ من المال العام بغير وجه حق واستناداً للأمر رقم (٣/٦٩٥١) وتاريخ ٥/٥/١٤٠٠هـ القاضي بالتأكيد على لجان التقدير بأن تكون واقعية في تقييماتها، وأن تضع في اعتبارها المحافظة على أموال الدولة دون مغalaة، ولكون المبالغة في

الأسعار تعد مخالفة للأمانة والمسؤولية المطلوبة من عضو اللجنة المؤكدة عليها بما ورد في الفقرة (ثانياً) من المادة السابعة من نظام نزع ملكية العقارات، وكذا المادة الرابعة من نفس النظام. نرغب إليكم التأكيد على جميع الجهات الحكومية بأن تكون التقديرات عادلة وفقاً للأسعار السائدة وأن تضع لجان التقدير باعتبارها إبراء الذمة والمحافظة على أموال الدولة. فأكملوا ما يلزم بموجبه"، وهذا أيضاً ما أكدته الأمر السامي الصادر برقم (٣٧٧٧٩) وتاريخ ١٤٣٤/١٢/٥هـ والذي جاء فيه ما نصه: "ونرحب إليكم الالتزام التام بسلامة تطبيق جميع أحكام نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، مع التأكيد عليهم بالتقيد التام بأن تكون التقديرات عادلة وفقاً للأسعار السائدة ومسببة، وأن تضع لجان التقدير في اعتبارها المحافظة على المال العام"، وهذا أيضاً ما أكدته الأوامر اللاحقة؛ ومن ثم فإن المبالغة في التعويضات تعد مخالفة صريحة لأحكام نظام نزع الملكية، والنظام العام، وللأوامر والتعليمات العليا التي أكدت على مبدأ العدالة بالتقدير وعدم المغالاة فيه، كما أن الأمر السامي جاء منسجماً مع ما نصت عليه المادة (٧٩) من النظام الأساسي للحكم والتي جاء فيها: "تم الرقابة اللاحقة على جميع إيرادات الدولة ومصروفاتها، والرقابة على كافة أموال الدولة المنقوله والثابتة، ويتم التأكيد من حسن استعمال هذه الأموال والمحافظة عليها"، كما نصت المادة (٨٠) من ذات النظام على أنه: "تم مراقبة الأجهزة الحكومية والتتأكد من حسن الأداء الإداري، وتطبيق الأنظمة، ويتم التحقيق في المخالفات المالية والإدارية"،



وتتمثل السلطة الرقابية بعدد من الأجهزة الحكومية، ومنها وزارة المالية فيما يتعلق بالجوانب المالية، والثابت أنه طبقاً لما نص عليه الأمر السامي الصادر برقم (٢١١٢١) وتاريخ ٥/٥/١٤٣٨هـ والذي صدر في موضوع نزع ملكية العقار محل هذه الدعوى حسراً، والمبني على برقية وزير النقل رقم (٢٨٦١) وتاريخ ١٠/٤/١٤٣٨هـ، المشار فيها إلى الأمر رقم (٣٣٦٣١) وتاريخ ٧/١٩/١٤٣٦هـ، بشأن المبالغة في إعادة تقييم عقار (...). من أن اللجنة أوصت بالآتي: أولاً: إحالة أعضاء لجنة إعادة تقييم عقار المذكور إلى هيئة الرقابة والتحقيق باستثناء مندوبي... لحفظهم على السعر بسبب المبالغة؛ لبحث الواقعية وتكيفها واتخاذ اللازم بشأنها إن اتضح أنها مخالفة إدارية، أو إحالتها إلى هيئة التحقيق والادعاء العام)، وزودت هيئة الرقابة ومكافحة الفساد بنسخة من الأمر مما يعني ثبوت مغalaة اللجنة بالتقديرات ومخالفتها نص النظام. ولا يغير من ذلك كله ما دافع به وكيل المستأنف من الاستشهاد بأحكام صادرة عن الديوان، فالأحكام المشار إليها تختلف في وقائع الدعوى الماثلة، وعلى فرض التسلیم بمشابهتها فهي معارضة بأحكام أخرى وليس أحد الاجتهادين بأولى من الآخر.