

رقم القضية في المحكمة الإدارية ١٣٤١ لعام ١٤٤١ هـ

رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية ١٦٠٢ لعام ١٤٤٢ هـ

تاريخ الجلسة ١٤٤٢/٥/١١ هـ

الموضوعات

تعويض - تعويض عن عمل مادي - إزالة موجودات زراعية - أرض بور مخصصة -

سريان التخصيص - المختص بإلغاء التخصيص - قيام أركان المسؤولية التصويرية -

الاختلاف في حصر الإزالة - المثبت مقدم على النايف - التعويض عن قيمة الموجودات

- الاستئناس برأي الخبير - أتعاب الخبير - مصروفات الدعوى - تحقق شرط

الصفة.

مطالبة المدعي إلزام المدعى عليها (إمارة منطقة المدينة المنورة) بتعويضه

عن الخسائر اللاحقة به جراء إزالة ما على الأرض البور المخصصة له، وكذلك

تعويضه عن أتعاب الخبرة والرافعة - تضمن قرار توزيع الأراضي البور بأن وزير

الزراعة والمياه الحق في استرجاع الأرض وتخصيصها لآخر إذا لم تثبت الجدية في

الاستثمار - الثابت قيام المدعي عليها بإزالة ما على الأرض المخصصة للمدعي أثناء

سريان قرار التوزيع، دون صدور قرار وزير الزراعة والمياه باسترجاع الأرض؛ ما

يتقرر معه خطأ المدعي عليها - ثبوت تضرر المدعي من خطأ المدعي عليها بإزالة ما

على الأرض المخصصة له من موجودات زراعية - استحقاق المدعي التعويض عن

قيمة الموجودات المزالة وفق تقرير وتقدير الخبير، دون ما زاد عنه لانتفاء البينة



عليه - عدم قبول دفع المدعى عليها بما تضمنه الأمر السامي بإقامة الدعوى على الجهة التي تمت الإزالة لصالحها؛ لعدم ثبوت الإزالة لصالح جهة معينة - عدم قبول دفع المدعى عليها بانتهاء مدة تخصيص الأرض للمدعى لعدم جديته في استثمارها؛ كون المختص باسترداد الأرض المخصصة هو وزير الزراعة والمياه وفقاً لقرار التوزيع - عدم قبول طلب المدعى عليها إعادة تقدير الموجودات المزالة عن طريق اللجنة المشكلة في نظام نزع الملكية؛ كون الإزالة ليست للمصلحة العامة ولا ينطبق عليها ذلك النظام - عدم قبول دفع المدعى عليها بوجود اختلاف في الموجودات بين محضر الإزالة والتقرير الصادر من مكتب وزارة البيئة والمياه والزراعة؛ كون محضر الإزالة تضمن العدد التقريبي، والتقرير تضمن إثبات العدد الكلي، والمثبت مقدم على النايف - استحقاق المدعى التعويض عن أتعاب الخبر ومقابلاته الدعوى - أثر ذلك: إلزام المدعى عليها بدفع التعويض المستحق للمدعى.

مُسْكِنُ الْحُكْمِ

- القاعدة الأصولية: (المثبت مقدم على النايف).
- نظام توزيع الأراضي البور الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٢٦) رقم (٢٦) وتاريخ ١٤٨٨/٧/٦.
- الأمر السامي رقم (٩١٢٧) رقم (ب) وتاريخ ١٤٢٧/١٢/١٦هـ، بشأن إقامة الدعوى على الجهة التي تمت الإزالة لصالحها.

الواقع

تلخص وقائع هذه الدعوى بالقدر اللازم لإصدار الحكم فيها في أن المدعي تقدم في تاريخ ٢/١٤٤١هـ إلى هذه المحكمة بصحيفة دعوى يذكر فيها أنه صدر له قرار توزيع أرض زراعية برقم (٧٥٠٦٢) وتاريخ ٢٩/١٠/١٤٢١هـ بموجب نظام توزيع الأراضي البوار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٢٦) وتاريخ ٦/٧/١٣٨٨هـ، وأنه استلم الأرض المذكورة في تاريخ ٢٦/٤/١٤٢٢هـ، وقام بالزراعة والاستثمار في الأرض خلال المدة المحددة ولأكثر من (٥٠٪) من مساحتها حسب الفقرة (٢) من المادة (٧) من نظام توزيع الأراضي البوار، وفوجئ بقيام لجنة التعديات والإزالة التابعة لمركز الحجر بمحافظة العلا دون علم منه بإزالة جميع المزروعات وال موجودات بهذه الأرض، وقيامهم بردم آبار المياه المغذية للمزرعة بحجة أن هذه الأرض إحداث وتعدي، الأمر الذي تسبب له بأضرار وخسائر بقيمة ثلاثة ملايين، كما قامت اللجنة بطمسم المعالم التي تعتمد عليها وزارة الزراعة في إصدار صك التملك، وانتهى إلى طلب إيقاف اللجنة عن الاستمرار في التعدي على الأرض لحين انتهاء الدعوى، وإلزامهم بالتعويض عن الأضرار التي لحقته جراء الإزالة. وبقيد الدعوى بالرقم المشار إليه أعلاه وإنحالتها لهذه الدائرة، باشرتها على النحو المثبت بمحاضر الضبط، وفيها أكد المدعي على ما جاء في صحيفة الدعوى، وبعرض ذلك على ممثل المدعي عليها، قدم مذكرة ذكر فيها أن القرار الزراعي المشار إليه تضمن أن للمدعي استثمار الأرض



لمدة خمس سنوات فقط، وذلك وفقاً لنظام توزيع الأراضي البوار ولائحته التنفيذية، ولم يثبت قيام المدعي بزراعة الأرض خلال المدة المذكورة، مما يثبت معه عدم جدية المدعي بالاستثمار، كما أن رئيس لجنة الإزالة بمركز الحجر التابع لمحافظة العلا أفاد بأن المزرعة حديثة وليس قديمة. وفي جلسة لاحقة قدم المدعي مذكرة ذكر فيها أن قرار توزيع الأرض الصادر هو قرار نظامي صحيح بموجب نظام توزيع الأراضي البوار ولائحته التنفيذية، وهو لا يزال ساري المفعول، وأنه قام باستثمار الأرض بالزراعة وتقدم لفرع وزارة الزراعة بمحافظة العلا بطلب تملكه الأرض وما زالت المعاملة قيد الإجراءات، وأكمل على طلبه بإلزام المدعي عليها بتعويضه عن الأضرار والخسائر التي أصابته بمبلغ قدره (٣,٠٠٠) ثلاثة ملايين ريال. وفي جلسة لاحقة قدم ممثل المدعي عليها مذكرة ذكر فيها أن هيئة الرقابة ومكافحة الفساد أقامت دعوى تأديبية على لجنة الإزالة بمركز الحجر في محافظة العلا، والدعوى لا تزال منظورة، وطلب عدم قبول الدعوى الماثلة لرفعها قبل أوانها. وبعرض ذلك على المدعي، قدم مذكرة ذكر فيها أن المدعي عليها في خطاب سابق ذكرت ثبوت خطأ لجنة التعديات بإزالة الأرض محل الدعوى دون التثبت من نظاميتها، وأن القرار الزراعي لا يزال ساري المفعول، كما أن الأرض الزراعية قد تم إحياؤها حسب النسبة المطلوبة من وزارة الزراعة، وفيها مزروعات وأشجار ونخيل وآبار، كذلك فإن هذه الإزالة تهدف إلى عرقنته عن تملكه الأرض، وأنه سبق وأن قامت لجنة إزالة التعديات بإزالة جزء من موجودات الأرض، وانتهى إلى طلبه بالتعويض عن قيمة الأضرار التي لحقته. وفي

جلسة لاحقة قدم ممثل المدعى عليها مذكرة ذكر فيها أنه وفقاً لخطاب المدعى عليها رقم (٤٠٤٧٥٥) وتاريخ ١٩/٦/١٤٤٠هـ يجري حالياً التحقيق مع أعضاء لجنة إزالة التعديات بمركز الحجر لقاء إزالة مزرعة المدعى مع وجود قرار زراعي ساري المفعول على الأرض، وأنه لم ترد نتائج التحقيق حتى تاريخه. وبعرض ذلك على المدعى، قدم مذكرة أكد فيها على ما سبق تقديمها، وأضاف بأن المقر يؤخذ باقراره، وأن المدعى عليها أقرت بخطأ موظفيها أعضاء لجنة الإزالة والتعديات بمركز الحجر. ثم قرر الطرفان الاكتفاء بما سبق تقديمها، وفي جلسة ١٤/٧/١٤٤١هـ أطلعت الدائرة المدعى على محضر الإزالة، فذكر بأنه يوجد مزروعات ونخيل وأشياء تحتويها المزرعة لم يرد ذكرها في محضر الإزالة. وفي جلسة ٢٢/١١/١٤٤١هـ ذكر المدعى بأن لديه مستندات لما تحتويه المزرعة وسوف يقوم بإرفاقها عبر خدمة تبادل المذكرات، وطلب أجلاً لذلك. وفي جلسة ٥/١٤٤٢هـ قدم المدعى مذكرة، وفيها صورة من تقرير صادر عن مكتب وزارة البيئة والمياه والزراعة بمحافظة العلا تضمن ذكر الموجودات في المزرعة قبل الإزالة، كما تم إرفاق صوراً متعددة للأرض محل الدعوى. وبعرض ذلك على ممثل المدعى عليها، طلب أجلاً للإطلاع والرد. وفي جلسة ٤/٢/١٤٤٢هـ قرر أطراف الدعوى الاكتفاء بما سبق تقديمها، وللحاجة الدائرة لنبذ خبير لتقدير الموجودات في الأرض محل الدعوى قبل الإزالة، فقد تم تأجيل نظر الدعوى، وصدر خطاب المحكمة رقم (٢٥٣٦٢/٤٢/٣٠٠/٨/٤٢) وتاريخ ١٢/٢/١٤٤٢هـ الموجه إلى الغرفة التجارية الصناعية بمنطقة المدينة المنورة، والمتضمن طلب وقوف جهة



الخبرة في الغرفة على الأرض محل الدعوى، والواقعة تحت تصرف المدعي بموجب قرار التوزيع رقم (٧٥٠٦٢) وتاريخ ١٤٢١/١٠/٢٩هـ الصادر من وزارة الزراعة والمياه، وتقدير قيمة الموجودات في محضر الإزالة وفق بيان تفصيلي. وفي جلسة ١٤٤٢/٣/٢ هـ تبين عدم وصول إجابة الخبير المكلف من قبل الدائرة. وفي جلسة ١٤٤٢/٤/٨ هـ تبين ورود اعتذار من الغرفة التجارية عن تقدير الموجودات بموجب خطابها رقم (٢٢٣٤٩) الوارد إلى المحكمة في تاريخ ١٤٤٢/٢/٥هـ، والمتضمن بأن مركز التقديم بالغرفة لا يوجد به خبراء ومقيمين مختصين بالأنشطة الزراعية، وأنه تم عرض الطلب على أهل الخبرة في اللجنة الزراعية بالغرفة، وأفادوا بعدم الإلمام بالأسعars. فقررت الدائرة ندب خبير آخر، وتم تأجيل نظر الدعوى، وصدر خطاب المحكمة رقم (٤٢/٨/٤٢/٢٠٠/٦٧٧١٢) وتاريخ ١٤٤٢/٤/١٧هـ الموجه إلى الجمعية التعاونية للتمر بمدينة المنورة، والمرخصة لدى وزارة العمل برقم (٢٩١)، والمتضمن طلب الوقوف على الأرض محل الدعوى، والواقعة تحت تصرف المدعي بموجب قرار التوزيع رقم (٧٥٠٦٢) وتاريخ ١٤٢١/١٠/٢٩هـ الصادر من وزارة الزراعة والمياه، وتقدير قيمة الموجودات في محضر الإزالة وتقرير الزراعة وفق بيان تفصيلي. وفي جلسة ١٤٤٢/٥/١٣ هـ تبين عدم وصول إجابة الخبير المكلف من قبل الدائرة. وفي جلسة ١٤٤٢/٦/١٢ هـ تبين وصول تقرير الخبير المكلف بقيمة الموجودات في الأرض محل الدعوى بموجب الخطاب رقم (بدون) وتاريخ ١٤٤٢/٥/١١هـ، وتم إطلاع أطراف الدعوى على مضمون تقرير الخبير المكلف من قبل الدائرة، فطلبا

أجلًا للاطلاع والرد. وقدم ممثل المدعى عليها مذكرة عبر خدمة تبادل المذكرات ذكر فيها أنه يوجد اختلاف وتباین بين محضر الإزالة والتقرير الفني المعد من فرع وزارة الزراعة بمحافظة العلا من حيث عدد الآبار وعدد النخيل، كما أن التقدير المقدم من الخبرير مبالغ فيه بشكل كبير جداً في الأسعار، وأن التقدير يجب أن يكون عن طريق أعضاء لجنة تقدير نزع الملكية المشكلة من الجهات الحكومية المعتمدة، كما أنّ الأمر السامي رقم (٩١٢٧) م/١٤٢٧/١٦هـ تضمن عدم سماع الدعاوى ضد لجنة مراقبة الأراضي وإزالة التعديات. وقدم المدعى مذكرة ذكر فيها تفصيلاً للموجودات في الأرض محل الدعوى والقيمة التقديرية لها، وذكر بأن تقدير الخبرير أقل من قيمة الموجودات، وأن الضرر الذي لحقه أكثر من هذه القيمة، وطلب المدعى في ختام المذكرة قيمة أجور الخبرير (٥٠٠٠) خمسة آلاف ريال، وأتعاب حضور الجلسات حيث إنه كان يسافر من محافظة العلا إلى مقر المحكمة في المدينة المنورة. وفي جلسة هذا اليوم قرر الطرفان الاكتفاء بما سبق تقديميه، فقررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة، ثم أصدرت هذا الحكم بناءً على ما يلي.

الأسباب

لما كان المدعى يطلب إلزام المدعى عليها بتعويضه عن الخسائر التي لحقته جراء إزالة ما على الأرض المسلمة له بموجب قرار توزيع الأراضي البور رقم (٧٥٦٢) وتاريخ ٢٩/١٤٢١هـ الصادر من وزير الزراعة والمياه، بمبلغ قدره (٣,٠٠٠,٠٠٠).



ثلاثة ملايين ريال؛ فإن الدعوى حينئذ تكون من اختصاص المحاكم الإدارية ولائياً استناداً للمادة (١٢/ج) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ ١٩/٩/١٤٢٨هـ، كما أن هذه المحكمة مختصة مكانياً بنظر الدعوى استناداً للمادة الثانية من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٢) وتاريخ ٢٢/١/١٤٣٥هـ، وأحياناً الدعوى للدائرة طبقاً لقواعد توزيع الدعاوى الصادر بقرار رئيس مجلس القضاء الإداري رقم (٧٩) لعام ١٤٤٠هـ. وعن قبول الدعوى شكلاً، فلما كان الحق المدعى به نشاً بعد إزالة ما على الأرض محل الدعوى في تاريخ ٢١/٨/١٤٣٩هـ، وتقدم المدعي بالدعوى الماثلة في تاريخ ٢/١/١٤٤١هـ، الأمر الذي تكون معه الدعوى مرفوعة خلال المواعيد المقررة نظاماً تطبيقاً للفقرة (٦) من المادة الثامنة من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم، ومن ثم يتعين قبولها شكلاً. وعن موضوع الدعوى، فلما كان المدعي يطلب إلزام المدعي عليها بتعويضه عن الخسائر التي لحقته جراء إزالة ما على الأرض المسلمة له بموجب قرار توزيع الأراضي البارور رقم (٧٥٦٢) وتاريخ ٢٩/١٠/١٤٢١هـ الصادر من وزير الزراعة والمياه بمبلغ قدره (٣,٠٠٠,٠٠٠) ثلاثة ملايين ريال، ولما كان من المقرر في القضاء الإداري امتلاع قيام التعويض ما لم تتوافر أركانه الموجبة للقضاء به من حيث خطأ الجهة المدعى عليها وحصول الضرر المترتب على المدعي وعلاقة السببية الرابطة بين الخطأ والضرر الناتج بسببه. وباطلاع الدائرة على الدعوى الماثلة والمستندات المقدمة، ولما كانت الأرض محل الدعوى مسلمة للمدعي وتحت

تصرّفه بموجب قرار توزيع الأراضي البور رقم (٧٥٦٢) وتاريخ ١٤٢١/١٠/٢٩ هـ الصادر من وزير الزراعة والمياه، وأن له وفقاً للقرار أعلاه حق استثمار الأرض، وحيث نصت الفقرة ثانياً من القرار على ما يلي: "لوزير الزراعة والمياه الحق في استرجاع الأرض وتخصيصها لآخر إذا لم تثبت الجدية في الاستثمار وفقاً للقواعد المنصوص عليها في نظام توزيع الأراضي البور الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٢٦) وتاريخ ١٤٨٨هـ ولائحته التنفيذية"، وحيث لم يصدر قرار وزاري باسترجاع الأرض محل الدعوى حتى تاريخه، وحيث صدر خطاب مدير فرع الإدارة العامة لشؤون الزراعة بمحافظة العلا رقم (١٢٩٢) وتاريخ ١٤٣٩/٨/٢٤هـ المتضمن بأن القرار الزراعي محل الدعوى ساري المفعول وبموقعه الصحيح، وحيث قامت المدعى عليها في تاريخ ١٤٣٩/٨/٢١هـ بإزالة ما على الأرض محل الدعوى وال موجودات التي عليها، وحيث تبين للمدعى عليها بعد الإزالة وجود قرار زراعي ساري المفعول على الأرض محل الإزالة، وحيث إن قيام المدعى عليها بإزالة ما على الأرض محل الدعوى وال موجودات التي عليها تم بلا مستند نظامي، الأمر الذي يكون معه تصرف المدعى عليها بالإزالة دون التثبت -مع وجود قرار زراعي ساري المفعول على الأرض محل الدعوى- تصرف خاطئ. ولما كان هذا الخطأ من المدعى عليها تسبّب بجملة من الأضرار على المدعى مما تخلص معه الدائرة إلى توافر أركان المسؤولية الموجبة للتعويض. وحيث إن هذه الأضرار تمثلت بقيمة الموجودات المزالة، وحيث إن الموجودات المزالة مضمّنة في محضر الإزالة والتقرير الفني الصادر عن مكتب وزارة البيئة والمياه والزراعة



بمحافظة العلا، وحيث كلفت الدائرة جهة خبرة لتقدير قيمة الموجودات في الأرض محل الإزالة، وحيث وردت نتيجة التقدير للموجودات بعد الوقوف على الأرض محل الدعوى والاستبانة منها، وحيث إن محضر التقدير الصادر عن جهة الخبرة قد تم من مقِيم عقاري وخبير زراعي، وتم استخدام القيمة السوقية للموجودات بأسلوب التكالفة وفقاً للمعايير والأسس المعتمدة في التقييم، وحيث تضمن محضر التقدير إجمالي قيمة الموجودات المزالة من الأرض محل الدعوى بمبلغ قدره (٣٠٠,٦٢٤) ثمانمائة واثنان وستون ألفاً وثلاثمائة ريال، وحيث إنه بفحص الدائرة لمحضر جهة الخبرة بقدر قيمة الموجودات المزالة، وحيث إن تقدير قيمة التعويض جاء شاملأً للموجودات المزالة وفقاً للقيمة السوقية، الأمر الذي تطمئن معه الدائرة إلى القيمة التقديرية في تقرير الخبير وتنتهي إليه. ولا ينال من ذلك تذرع المدعى عليها بانتهاء المدة المحددة للاستئمار في الأرض محل الدعوى وفقاً لنظام توزيع الأراضي البور الصادر بالرسوم الملكي رقم (م ٢٦) وتاريخ ٦/٧/١٣٨٨هـ ولائحته التنفيذية؛ فإن الاختصاص باسترداد الأرض وتخصيصها لآخر موكول لوزير الزراعة وفقاً لما نصت عليه الفقرة (ثانياً) من القرار الزراعي الصادر للمدعى، والنظام الانف ذكره. كما لا ينال من ذلك دفع المدعى عليها بالأمر السامي رقم (م ٩٢٧) وتاريخ ١٦/١٢/١٤٢٧هـ المتضمن إقامة الدعوى على الجهة التي تمت الإزالة لصالحها؛ فإنه لم يثبت في الدعوى الماثلة إزالة الأرض لجهة حكومية معينة، ولذا صحت الدعوى في مواجهة المدعى عليها. ولا ينال من تقدير قيمة التعويض الصادرة من

جهة الخبرة طلب المدعي عليها إعادة التقدير عن طريق اللجنة المشكلة في نظام نزع الملكية للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار؛ إذ إن الإزالة ليست للمصلحة العامة، ولا ينطبق عليها ما ورد بالنظام الأنف ذكره. كما لا ينال من نتيجة التقدير وصفه بالبالغة في الأسعار؛ إذ لم تقدم المدعي عليها ما يثبت المبالغة في التقدير. ولا ينال من ذلك تذرع المدعي عليها بوجود اختلاف بين الموجودات في محضر الإزالة وال报告 الصادر عن مكتب وزارة البيئة والمياه والزراعة بمحافظة العلا؛ فالمحضر وال报告 تضمنا وجود بئر واحد في الأرض محل الإزالة، وأما أعداد فسائل النخل فمحضر الإزالة تضمن العدد التقريبي، وال报告 تضمن إثبات العدد الكلي، والمثبت مقدم على النايف؛ الأمر الذي تخلص معه الدائرة إلى استحقاق المدعي مبلغًا قدره (٣٠٠,٦٢٨) ثمانمائة واثنان وستون ألفًا وثلاثمائة ريال عن الخسائر والأضرار التي لحقته جراء إزالة الأرض المسلمة له بموجب قرار توزيع الأراضي البور رقم (٦٢٥٠) وتاريخ ٢٩/١٠/١٤٢١هـ الصادر من وزير الزراعة والمياه، وأما ما زاد على ذلك من قيمة يطالب بها المدعي فإنه لم يقدم للدائرة بينة تثبته. وأما عن طلب المدعي قيمة أجور جهة الخبرة مبلغًا قدره (٥,٠٠٠) خمسة آلاف ريال، وحيث إن المدعي - بموجب الإيصال المرفق بملف الدعوى - قد سلم الخبرير المكلف بتقدير قيمة التعويض للأرض محل الدعوى مبلغًا قدره (٥,٠٠٠) خمسة آلاف ريال؛ الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى استحقاق المدعي لقيمة الأجور المدفوعة للخبرير. وأما عن طلب المدعي أتعاب المراقبة وحضور الجلسات، وبما أن المدعي عليها هي من الجأت المدعي



للتراضي لاستيفاء حقه وليس لها عذر في ذلك، وحيث تبيّن استحقاق المدعي لقيمة (٨٦٢,٣٠٠) ثمانمائة واثنين وستين ألفاً وثلاثمائة ريال، تعويضاً له عن الخسائر التي لحقته، فإن الدائرة باعتبارها الخبر الأول في هذه الدعوى، وهي الأعرف بما دار فيها من مرافعات ودفعات تنتهي إلى تقدير أتعاب المرافعة في هذه الدعوى بمبلغ قدره (٣,٥٠٠) ثلاثة آلاف وخمسمائة ريال، وهو الأمر الذي تنتهي إليه.

لذلك حكمت الدائرة: بإلزام إمارة منطقة المدينة المنورة بأن تدفع له (...) مبلغاً قدره (٨٧٠,٨٠٠) ثمانمائة وسبعين ألفاً وثمانمائة ريال.

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

مَحْكَمَةُ الْاسْتِئْنَافِ

حُكِّمَتْ الْمَحْكَمَةُ بِتَأْيِيدِ الْحُكْمِ فِيمَا انتَهَى إِلَيْهِ مِنْ قَضَاءٍ.