

## المَوْضُوعَاتُ

نزع ملكية - نزع عقار - تظلم من النزع - إغفال إجراءات النزع - النزع للمصلحة الخاصة - حرمة الملكية الخاصة - الغاية من نزع الملكية - اعتبار المصلحة العامة - عدم التوسع في الاستثناء - أركان القرار الإداري - عيوب القرار الإداري - عيب الشكل - عيب مخالفة النظم واللوائح - القياس الأولوي.

مطالبة المدعية إلغاء قرار المدعى عليها المتضمن اقتطاع جزء من عقارها لصالح توسعة شارع جارها - تضمن النظام عدداً من الإجراءات التي يجب على الجهة الإدارية اتخاذها قبل نزع ملكية العقارات - إغفال المدعى عليها إجراءات نزع الملكية؛ مما يتعيب قرارها محل الدعوى بعيب الشكل - الغاية من نزع الملكية تحقيق المصلحة العامة لا الخاصة - اعتبار نزع الملكية للمصلحة العامة سبيلاً استثنائياً للجهات الإدارية على الملكية الخاصة - الثابت قيام المدعى عليها باقتطاع جزء من عقار المدعية لصالح توسعة شارع جارها، وتدارك الخطأ الذي وقع في صك ملكيته؛ مما يكون ذلك الاقتطاع لأجل المصلحة الخاصة - تعيب القرار محل الدعوى بعيب مخالفة النظام واللوائح - عدم قبول دفع المدعى عليها بأن قرارها كان تنفيذاً لحكم قضائي؛ إذ إن مشروعية السبب لا يستلزم مشروعية القرار، والذي يجب أن تتوافر فيه جميع أركانه - أثر ذلك: إلغاء القرار.

## مُسْتَدُ الْحُكْمِ

- قول الله تعالى: ﴿وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدُلُّوا بِهَا إِلَى الْحُكْمِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ﴾.
- قول الرسول ﷺ: "من اقتطع شبراً من الأرض ظلماً طوقه الله يوم القيامة إياه من سبع أراضين".
- القاعدة الفقهية: (الضرر لا يزال بمثله).
- القاعدة الأصولية: (الاستثناء لا يقاس عليه ولا يتوسع فيه).
- المادة (١٨) من النظام الأساسي للحكم الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/٩٠) وتاريخ ١٤١٢/٨/٢٧هـ.
- نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ.
- المادة (١٣) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ ١٤٢٨/٩/١٩هـ.

## الوقائع

توجز وقائع هذه الدعوى في تقديم وكيل المدعية إلى هذه المحكمة في ١٤٤٠/١١/٧هـ بصحيفة دعوى، ذكر فيها: أن مبادئ الشريعة الإسلامية تنص على حرمة الملكية

الخاصة وعدم المساس بها إلا للمصلحة العامة وفق ضوابط محددة، وهذا ما نصت عليه المادة الثامنة عشرة من النظام الأساسي للحكم، إلا أن المدعى عليها شرعت في توسعة الشارع الذي يحد أرض موكلته من جهة الشرق ليكون بعرض (٣٠م) بدلاً من (١٤,٥م)، مشيراً إلى أن هذه التوسعة لمصلحة الجار الشرقي لأرض موكلته (... ) وأنها خالفت بذلك ما هو مثبت في صك ملكية أرض موكلته والكروكي التنظيمي لها الصادر من المدعى عليها، الذين بيّنوا أن الشارع بعرض (١٤,٥م) من بدايته وحتى نهايته، طالباً بإلغاء قرار المدعى عليها المتضمن اقتطاعها جزءاً من عقار موكلته المملوك لها بموجب الصك رقم (... ) وتاريخ ١٤٣٦/١/١٦هـ، وإلزام المدعى عليها بسداد أتعاب التقاضي. وبإحالة الدعوى إلى هذه الدائرة، باشرت نظرها وفق ما هو مثبت في محاضر ضبطها، وفيها حصر وكيل المدعية دعوى موكلته بطلب الحكم لها بإلغاء قرار المدعى عليها المتضمن اقتطاعها جزءاً من عقار موكلته المملوك لها بموجب الصك رقم (... ) وتاريخ ١٤٣٦/١/١٦هـ، ثم طلب بصفة عاجلة وقف تنفيذ قرار المدعى عليها حتى الفصل في أصل الدعوى. ثم أصدرت حكمها برفض الطلب العاجل. ثم قدم وكيل المدعية مذكرة لم تخرج في مضمونها عما أورده في صحيفة الدعوى وأرفق بها عدداً من المستندات، ثم قدمت ممثلة المدعى عليها مذكرة أوردت فيها: أن هذه الدعوى ليست الوحيدة فيما يتعلق بذات الموضوع حيث سبق أن صدر للمواطن (... ) -مالك القطعة الشرقية المقابلة لعقار المدعية المحدودة بنفس الشارع محل الدعوى- من الدائرة الثالثة بالمحكمة الإدارية بجدة الحكم في الدعوى الإدارية

رقم (٣٨٨٢/٢/ق) لعام ١٤٢٨هـ، المتضمن: إلغاء قرار الأمانة المتضمن الامتناع عن تنفيذ الشارع الغربي لعقار (...) بعرض ثلاثين متراً. وذكرت أنه تم الالتماس على الحكم، وجرى الحكم برفض الالتماس المقدم من أمانة جدة، وأن امتناع الأمانة عن إصدار الرخصة التي تطلبها المدعية جاء بسبب أنها تتقيد بالتعليمات واللوائح في تنظيم أي موقع ولا يتم الموافقة على أي طلب لحين حل النزاع، وذكرت أن المدعى عليها قد اتخذت الإجراءات النظامية وجاء تصرفها متفقاً مع النظام مما ينفي تعسفها في استعمال سلطتها تجاه المدعي، خاتمة مذكرتها بطلب الحكم برفض هذه الدعوى. ثم قدم وكيل المدعية عدداً من المستندات من ضمنها محضر اجتماع صادر عن المدعى عليها بخصوص مطالبة المواطن (...) للموقع الكائن بحي الرويس، حيث بين هذا المحضر أن اللجنة المشكلة من قبل المدعى عليها انتهت إلى: أنه من واقع الصكوك الأساسية والكروكيات للمواقع المملوكة للأميرة (...) وهي أساس ملكية المواطن (...) وشركة (...) يتضح أن الشارع الفاصل بينهما شارع بعرض (١٠م) وليس بعرض (٣٠م) حيث إنه تم بالخطأ تنظيم الشارع الغربي للملكية الأميرة (...) المفرغ منه صك المواطن (...) بعرض (٣٠م) حسب المباني القائمة المجاورة في الموقع المنزوعة من الأميرة والمقام عليها مباني جراج الأمانة بالطبيعة في حينه وهو الموقع الوحيد المنظم له الشارع بعرض (٣٠م)، بينما تم تنظيم جميع المواقع شمال وجنوب شركة (...) حسب ما يلي: ١- الموقع المملوك لـ (...) بالكروكي التنظيمي رقم (٣٣٠٠٤٦٩٩٤٢) المعتمد في ١٣/٥/١٤٣٤هـ الشارع

الشرقي بعرض متوسط (١٢,٧٠م). ٢- الموقع المملوك للشركة (...) بالكروكي التنظيمي رقم (٣٢٠٠٠٥١١٩٦) المعتمد في ١٤٣٦/٤/٨ هـ الشارع الشرقي بعرض (١٤,٥م). ٣- الموقع المملوك لـ (...) بالكروكي التنظيمي رقم (٣٥٠٠٠٠٣٢٥١) المعتمد في ١٤٣٥/٣/٢٧ هـ الشارع الشرقي بعرض متوسط (١٤,٥م). وتوصلت اللجنة بعد الدراسة بعدم إمكانية تنفيذ الشارع الغربي لعقار المواطن (...) بعرض (٣٠م) لعدم توفره بالطبيعة. ثم قدمت ممثلة المدعى عليها عدداً من المستندات من ضمنها ذات المحضر -محضر اجتماع بخصوص مطالبة المواطن (...) للموقع الكائن بحي الرويس- أنف الذكر، وعدد من الصكوك والكرويكات التنظيمية للموقع محل الدعوى. ثم قرر أطراف الدعوى الاكتفاء، ولكون الدعوى صالحة للفصل فيها، قررت الدائرة قفل باب المرافعة في الدعوى، ثم رفعت الجلسة للمداولة، وأصدرت حكمها المائل لما يلي.

## الأسباب

لما كان وكيل المدعية قد أقام هذه الدعوى مبتغياً من ورائها الحكم لموكلته بإلغاء قرار المدعى عليها المتضمن اقتطاعها جزءاً من عقار موكلته المملوك لها بموجب الصك رقم (...) وتاريخ ١٤٣٦/١/١٦ هـ؛ فإن هذه الدعوى تكون بناءً على تكييفها النظامي الصحيح من قبيل دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والتي تختص المحاكم الإدارية ولائياً بنظرها وفقاً للمادة (١٣/ب) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي

رقم (م/٧٨) وتاريخ ١٩/٩/١٤٢٨هـ والتي نصت على أن: " تختص المحاكم الإدارية بالفصل في الآتي: ... ب- 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 مخالفة النظم واللوائح، أو الخطأ في تطبيقها أو تأويلها، أو إساءة استعمال السلطة... "، كما أنها تدخل ضمن اختصاص المحكمة المكاني وفقاً للمادة (٢) من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣) وتاريخ ٢٢/١/١٤٣٥هـ والتي نصت على أن: " يكون الاختصاص المكاني للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مقر المدعى عليه، أو مقر فرع الجهة المدعى عليها إن كانت الدعوى متعلقة بذلك الفرع... ". وعن قبول الدعوى شكلاً، فالذي يتبين من طلب المدعي أنه في حقيقته من قبيل دعاوى إلغاء القرارات الإدارية السلبية المتمثلة في امتناع جهة الإدارة أو رفضها إصدار قرار كان يتعين عليها اتخاذه نظاماً، وحيث تقرر نظاماً أن القرارات الإدارية السلبية لا يتقيد التظلم منها بميعاد معين، بل يبقى متاحاً ومستمراً ما دام امتناع جهة الإدارة قائماً، وحيث استوفت الدعوى أركان قبولها شكلاً؛ فإن الدائرة تقضي بقبول الدعوى. وعن موضوع الدعوى، فالثابت أن وكيل المدعية يطلب الحكم لموكلته بإلغاء قرار المدعى عليها المتضمن اقتطاعها جزءاً من عقار موكلته المملوك لها بموجب الصك رقم (... ) وتاريخ ١٦/١/١٤٣٦هـ، والمدعى عليها تدفع بسلامة إجراءاتها وتطلب الحكم برفض الدعوى، وبما أن القضاء الإداري قد أجرى رقابته على أعمال جهة الإدارة وقراراتها رقابة مشروعية

يسلّطها على القرارات المطعون فيها ليزنّها بميزان قواعد الشرع والنظام والمصلحة العامة، وبما أنّ القرار هو أخطر وسائل الإدارة في أداء دورها لذا فإنّها ملزمة في إصداره بقيود تشكل ضماناً لصون حقوق الأفراد، وحرياتهم، وممتلكاتهم، والدائرة وهي بصدد بسط ولايتها القضائية على الدعوى تراقب القرار محل الدعوى في مدى مشروعيته من عدمها من ناحية العناصر التي يختص الديوان بالنظر في الطعن فيها والتي وردت في المادة (١٢) الفقرة (ب) من نظامه وهي عيوب الاختصاص، والشكل، والسبب، ومخالفة النظم واللوائح، والخطأ في تطبيقها، أو تأويلها، أو إساءة استعمال السلطة، لكون هذه العيوب التي تشوب القرار الإداري بسبب اختلال ركن من أركان القرار، والقرار الإداري حتى يكون صحيحاً وناظراً ومبيناً لآثاره النظامية يجب أن تتوفر فيه أركانه، وهي الاختصاص، والشكل، والمحل، والسبب، والغاية، ومتى ما انتفى أحدها أودى به إلى درك الإلغاء، والتي منها ركن الشكل والإجراءات، والذي يجب أن يصدر القرار وفق الشكل الذي أوجبه النظام والإجراءات النظامية التي تسبق إصداره، ولأهمية هذا الركن فإن الدائرة تتولى بحثه والفصل فيه قبل البحث في موضوع القرار الإداري. ولما كان نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١ هـ قد فرض على الجهة الإدارية أن تتخذ عدداً من الإجراءات قبل صدور القرار التي يترتب على تخلفها بطلان قرار النزع، وحيث ثبت للدائرة أن المدعى عليها لم تتخذ أيّاً من تلك الإجراءات الملزمة التي فرضها المنظم في نظام نزع الملكية؛ ما تنتهي



معه الدائرة إلى أن القرار معيب في شكله. ولما كان الملك يعني احتواء الشيء والقدرة على الاستبداد به، لكونه اختصاصاً حازر لغير المالك من الانتفاع به والتصرف فيه دون إذن، وبما أن القواعد الشرعية ومن ثمّ النظامية قد تواترت -في غير ما نص- للتأكيد على حرمة الملكية الشخصية، على اعتبارها أحد الضرورات الخمس المتعين صيانتها، ومن ذلك قول الله تعالى: ﴿وَلَا تَكُونُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنتُمْ تَعْلَمُونَ﴾، وقول الرسول ﷺ: "من اقتطع شبراً من الأرض ظلماً طوقه الله يوم القيامة إياه من سبع أراضين"، وبما أن المادة (١٨) من النظام الأساسي للحكم الصادر بالأمر الملكي رقم (٩٠/أ) وتاريخ ١٤١٢/٨/٢٧ هـ نصت على أن: "تكفل الدولة حرية الملكية الخاصة وحرمتها، ولا ينزع من أحد ملكه إلا للمصلحة العامة على أن يعوض المالك تعويضاً عادلاً"، يتبين أن حق الملكية خطبه عظيم وأمره جلل، ولا يجوز -بحال من الأحوال- شرعاً ولا نظاماً التعدي عليه، إلا ما ذكرته المادة (١٨) من النظام الأساسي للحكم من استثناء وفق حدود وقيود وضوابط فرضت في نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار. ولما كان نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة سبيلاً استثنائياً للجهات الإدارية على عقارات الأفراد، حتى تتمكن من إنشاء المرافق والمشروعات التي تخدم الصالح العام (كإنشاء الطرقات، وشبكات المياه، والكهرباء...)، ولما كان الثابت أن المدعى عليها إنما أصدرت قرارها المتضمن توسعة الشارع محل الدعوى لمصلحة المواطن (...). تداركاً للخطأ الذي وقع في صك ملكية عقاره وإزالة للضرر، وبتطبيق النصوص



السالفة يتبين للدائرة أنه من غير المتصور اقتطاع جزء من عقار المدعية؛ ذلك أنها رسمت الغاية من اتخاذ إجراءات النزاع وحددتها بإطار المصلحة العامة، ولم تضمن أي إشارة لنزع الملكية للمصلحة الخاصة. ولما كان المستقر عليه شرعاً ونظاماً أن: (الاستثناء لا يقاس عليه ولا يتوسع فيه)، ولما كان الأمر كذلك فإن المدعى عليها قد خالفت الأحكام الشرعية والنظم النافذة؛ وعليه فإن قرار المدعى عليها معيب في محله. ولا ينال من ذلك ما تذرعت به المدعى عليها من مشروعية سبب قرارها، وأنه كان تنفيذاً للحكم في الدعوى الإدارية رقم (٢/٣٨٨٢/ق) لعام ١٤٢٨هـ؛ ذلك أن مشروعية السبب لا يستلزم منها مشروعية القرار؛ إذ القرار الإداري حتى يكون صحيحاً وناظراً ومرتباً لآثاره النظامية يجب أن تتوفر فيه كافة أركانه آنفة الذكر، ولما كان أحد المستنديين الذين بُنيَ عليهما الحكم في الدعوى الإدارية رقم (٢/٣٨٨٢/ق) لعام ١٤٢٨هـ نكول المدعى عليها وعدم تقديمها ما طلبته الدائرة مصدرة الحكم منها لثلاث جلسات متتالية، والمستند الآخر ما قدمه المدعي (...) في الدعوى الإدارية رقم (٢/٣٨٨٢/ق) لعام ١٤٢٨هـ من صك وكروكي تنظيمي لعقاره، وهذا ما قدمته المدعية في هذه الدعوى، وليس أحدهما بأولى من الآخر، إذ (...) يطلب إزالة الضرر عنه بتوسعة الشارع على حساب المدعية شركة (...) والمدعية شركة (...) تطلب إلغاء قرار توسعة الشارع على حساب أرضها، وبما أن المستقر عليه شرعاً ونظاماً أن: (الضرر لا يزال بمثله) فلا يزال بما هو أشد منه من باب أولى. ولما كانت المدعى عليها قد قدمت محضر اجتماع بخصوص مطالبة المواطن (...)

للموقع الكائن بحي الرويس، الذي يبين أنه: من واقع الصكوك الأساسية والكرويكات للمواقع المملوكة للأميرة (...) -وهي أساس ملكية المواطن (...) وشركة (...) - يتضح أن الشارع الفاصل بينهما شارع بعرض (١٠م) وليس بعرض (٣٠م) حيث إنه تم بالخطأ تنظيم الشارع الغربي للملكية الأميرة (...) المفرغ منه صك المواطن (...) بعرض (٣٠م) حسب المباني القائمة المجاورة في المواقع المنزوعة من الأميرة والمقام عليها مباني جراج الأمانة بالطبيعة في حينه وهو الموقع الوحيد المنظم له الشارع بعرض (٣٠م)، بينما تم تنظيم جميع المواقع شمال وجنوب شركة (...) حسب ما يلي: ١- الموقع المملوك لـ (...) بالكروكي التنظيمي رقم (٣٣٠٠٤٦٩٩٤٢) المعتمد في ١٣/٥/١٤٣٤هـ الشارع الشرقي بعرض متوسط (١٢,٧٠م). ٢- الموقع المملوك للشركة (...) بالكروكي التنظيمي رقم (٢٢٠٠٥١١٩٦) المعتمد في ٨/٤/١٤٣٦هـ الشارع الشرقي بعرض (١٤,٥م). ٣- الموقع المملوك لـ (...) بالكروكي التنظيمي رقم (٢٥٠٠٠٣٢٥١) المعتمد في ٢٧/٣/١٤٣٥هـ الشارع الشرقي بعرض متوسط (١٤,٥م). وتوصلت اللجنة بعد الدراسة لعدم إمكانية تنفيذ الشارع الغربي لعقار المواطن (...) بعرض (٣٠م) لعدم توفره بالطبيعة. وبالتالي فإن القرار محل الدعوى المتضمن اقتطاع المدعى عليها جزءاً من عقار المدعية لم يبنَ على سندٍ صحيحٍ من الشرع أو النظام؛ ما تنتهي معه الدائرة إلى إلغاء القرار محل الدعوى. كما تشير الدائرة إلى أنها بنت إلغاء القرار الإداري الصادر من المدعى عليها على عيبين من عيوب القرار الإداري، هما: عيب الشكل، وعيب مخالفة النظم واللوائح.

لذلك حكمت الدائرة: بإلغاء قرار أمانة محافظة جدة المتضمن اقتطاعها جزءاً  
من عقار شركة (...) المملوك لها بالصك رقم (...) وتاريخ ١٦/١/١٤٣٦هـ لصالح  
توسعة شارع فيض السماء بحي الرويس بمحافظة جدة.  
والله الموفق، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

## مَحْكَمَةُ الاسْتِنَافِ

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء.

