

رقم القضية في المحكمة الإدارية ٣٣٢٨ لعام ١٤٤١هـ
رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية ٦٣١٠ لعام ١٤٤٢هـ
تاريخ الجلسة ١٨/١٢/١٤٤٢هـ

المَوْضُوعَات

تعويض - تعويض عن قرار - تكرار منح أرض - ازدواج ملكية الأرض - إلغاء صك الملكية قضاءً - إعادة شراء الأرض - صلح قضائي - ارتفاع قيمة الأرض - قيام أركان المسؤولية التقصيرية - التعويض عن فرق القيمة.

مطالبة المدعي إلزام المدعى عليها بتعويضه عن خطئها بإصدار صكي تملك على أرض واحدة - الثابت قيام المدعى عليها بمنح الأرض لشخص، ثم قيامها بعد عدة سنوات بتمليك ذات الأرض لشخص آخر، فاشتري المدعي الأرض من مالكة الثاني وبنائها، وعليه اعترض المالك الأول، فصدر حكم المحكمة العامة بإلغاء صك المدعي، واسترداد قيمة الأرض له، وإثبات تصالحه مع المالك الأول على شراء الأرض مرة أخرى بمبلغ مضاعف - ثبوت خطأ المدعى عليها بتمليك الأرض محل الدعوى لشخصين - تضرر المدعي من خطأ المدعى عليها بشراء الأرض مرة أخرى بسعر مضاعف - استحقاق المدعي التعويض عن فرق سعر شراء الأرض مرة أخرى - عدم قبول دفع المدعى عليها برضا المدعي شراء الأرض مرة أخرى؛ إذ إن المدعي ملزم قضاءً بالتصالح مع مالك الأرض الأول على شراء الأرض منه أو بيع البناء عليه - أثر ذلك: إلزام المدعى عليها بتعويض المدعي.

تتلخص وقائع هذه الدعوى بالقدر اللازم لإصدار الحكم فيها أنه بتاريخ ١٤٤١/٧/٩ هـ تقدم المدعي إلى هذه المحكمة بصحيفة دعوى يطلب فيها: تعويضه عن خطأ المدعى عليها بإصدار صكي تملك على أرض واحدة، مما تسبب بإلغاء صك المدعي بموجب حكم المحكمة العامة بمكة المكرمة رقم (٤٠١١٨٥٧٦٩) وتاريخ ١٤٤٠/٧/١٢ هـ وشرائه الأرض من المالك الأول بمبلغ (٥٠٠,٠٠٠) خمسمئة ألف ريال، وعودته على من باعه الأرض. وصدر حكم المحكمة العامة بمكة المكرمة رقم (٤١١١٦٦٩١٥) وتاريخ ١٤٤١/٤/١١ هـ القاضي: بإلزام المالك الثاني بأن يعيد للمدعي مبلغ البيع وقدره مئتان وستون ألف ريال، ورد الدعوى فيما زاد عن ذلك؛ تأسيساً على: "أن مستند الخطأ في تملك المدعى عليه - المالك الثاني - هو من جهة الأمانة لما ورد في خطابها المسجل في صك الحكم والمرصود نصه أعلاه حيث تمثل أساس الخطأ بالتسوية والتي آل فيها الملك إلى المدعى عليه - المالك الثاني - قبل بيعه للمدعي، ويتضح من الخطاب أن التسوية كانت خاطئة لوقوعها في قطع أراضي ممنوحة مسبقاً"، وبما أن المدعى عليه - المالك الثاني - لم يكن متسبباً في الخطأ، وبما أن الضمان على المتسبب، مبيناً بأنه قام بالبناء على الأرض وصدرت له رخصة البناء رقم (١٠٢٣٥٠) وتاريخ ١٤٣٢/١١/٣ هـ قبل إقامة المالك الأول للدعوى أمام المحكمة العامة، طالباً إلزام المدعى عليها بأن تدفع مبلغاً وقدره (٢٤٠,٠٠٠) مئتان وأربعون

ألف ريال الفارق بين قيمة شرائه من المالك الأول بمبلغ (٢٦٠,٠٠٠) مئتين وستين ألف ريال، وبين ما دفعه للمالك الثاني وهو مبلغ (٥٠٠,٠٠٠) خمسمئة ألف ريال، وإلزامها بتعويضه عن أتعاب المحاماة بمبلغ (٤٥,٠٠٠) خمسة وأربعين ألف ريال، وإلزامها بتعويضه عن تأخره في البناء مدة ست سنوات. وبقيدها قضية وإحالتها إلى هذه الدائرة، باشرت نظرها وحددت لها عدة جلسات، حصر فيها المدعي دعواه بإلزام المدعى عليها بأن تدفع مبلغاً قدره (٢٤٠,٠٠٠) مئتان وأربعون ألف ريال، الفارق بين قيمة شرائه من المالك الأول بمبلغ (٢٦٠,٠٠٠) مئتين وستين ألف ريال وبين ما دفعه للمالك الثاني، وهو مبلغ (٥٠٠,٠٠٠) خمسمئة ألف ريال. وبعرض ذلك على المدعى عليها، دفع ممثلها بأن حكم المحكمة العامة بمكة المكرمة رقم (٤٠١١٨٥٧٦٩) وتاريخ ١٢/٧/١٤٤٠هـ نص على: "وبعرض ذلك على الطرفين قالا اصطلاحنا على أن يشتري المدعى عليه الأرض من المدعي بمبلغ وقدره (٥٠٠,٠٠٠) خمسمئة ألف ريال"؛ وعليه فإن المدعي اشترى الأرض برضا منه، وكان بإمكانه ألا يقوم بشراء الأرض ويكتفي ببيع البناء، طالباً الحكم برفض الدعوى. ورداً على ذلك قدم المدعي مذكرة جاء فيها: بأن خطأ المدعى عليها متحقق، والضرر لحق بالمدعي جراء هذا الخطأ المتمثل في إلزامه بدفع قيمة الفارق بين عمليتي البيع الأولى والثانية، ولما كانت العلاقة السببية بين هذا الخطأ والضرر الواقع به تحققت؛ عليه فتكون أركان المسؤولية متحققة بجانب المدعى عليها وملزمة بتعويضه عن هذا الضرر. وأما ما يتعلق بما ذكره ممثل المدعى عليها من شراء الأرض من

مالكها السابق برضا منه، وأنه كان من الممكن ألا يقوم بشرائها ويكتفي ببيع البناء فقط؛ فإن هدف المدعي من شرائه لقطعة الأرض في عام ١٤٣٠هـ أي قبل ما يقارب (١٢) سنة هو البناء عليها والسكن، لا بقصد استثمارها بالبناء وبيع البناء، فالعبرة بالغاية من الشراء، كما أن المدعي اضطر لشراء قطعة الأرض بهذه القيمة من مالكة القديم بعد تثمين قيمتها من قبل هيئة النظر بالمحكمة العامة، فقد أصر مالكها القديم على قيمة الأرض المحددة من قبل هيئة النظر، ولم يخصم منه أي مبلغ، ولم يشتري المدعي الأرض بهذه القيمة برضا منه، ولم يتم تحديد تلك القيمة من قبله، كما أنه في حال بيعه للبناء ستخفص قيمته بشكل حاد لن يتجاوز (١٠٪) من قيمة البناء الفعلية لأنه سيُباع على أنه أنقاض، مما اضطر المدعي لشراء الأرض من مالكة القديم. ثم قرر أطراف الدعوى الاكتفاء، فقررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة، ثم صدر هذا الحكم مبنياً على التالي.

الأسباب

لما كان المدعي يطلب الحكم بتعويضه عن خطأ المدعى عليها بإصدار صكي تملك على أرض واحدة؛ فالدعوى وفقاً للتوصيف القضائي تعتبر من قبيل دعاوى التعويض التي تقدم من ذوي الشأن عن أعمال جهة الإدارة، وتختص المحاكم الإدارية بنظرها وفقاً للمادة (١٢/ج) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ ١٤٢٨/٩/١٩هـ، التي نصت على أن: "تختص المحاكم الإدارية بالفصل

في: ... دعاوى التعويض التي يقدمها ذوو الشأن عن قرارات أو أعمال جهة الإدارة"،
كما تختص هذه المحكمة مكانياً وفقاً لأحكام المادة الثانية من نظام المرافعات أمام
ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣) وتاريخ ١٤٣٥/١/٢٢هـ. وعن
قبول الدعوى شكلاً، فيما أن الحق نشأ للمدعي من تاريخ حكم المحكمة العامة بمكة
المكرمة رقم (٤٠١١٨٥٧٦٩) وتاريخ ١٤٤٠/٧/١٢هـ القاضي بإبطال صك تملكه،
وتقدم بدعواه الماثلة بتاريخ ١٤٤١/٧/٩هـ؛ مما تكون معه الدعوى مقدمة خلال الأجل
النظامي المنصوص عليه في المادة (٦/٨) من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم
الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣) وتاريخ ١٤٣٥/١/٢٢هـ؛ الأمر الذي تنتهي معه
الدائرة إلى قبول الدعوى شكلاً. وعن الموضوع، فالثابت أن المدعي اشترى الأرض محل
الدعوى من المالك الثاني بموجب الصك رقم (١٠/٦١٨/١٥) وتاريخ ١٤٣٠/٣/٢٨هـ
الصادر عن كتابة العدل الثانية بمكة المكرمة، وقام المدعي بعدها بإنشاء مبنى سكني
بموجب رخصة البناء رقم (١٠٢٣٥٠) وتاريخ ١٤٣٢/١١/٣هـ، ثم تقدم المالك
الأول في تاريخ ١٤٣٤/٦/١٠هـ بدعوى في المحكمة العامة بمكة المكرمة يطلب فيها
رفع يد المدعي عن الأرض محل الدعوى، فصدر الحكم رقم (٤٠١١٨٥٧٦٩) وتاريخ
١٤٤٠/٧/١٢هـ القاضي بإلغاء صك المدعي، وما استند عليه وتصلح الأطراف على
شراء المدعي الأرض من المالك الأول بمبلغ (٥٠٠,٠٠٠) خمسمئة ألف ريال، ثم
عاد المدعي على من باعه الأرض ابتداءً، وصدر حكم المحكمة العامة بمكة المكرمة
رقم (٤١١٦٦٩١٥) وتاريخ ١٤٤١/٤/١١هـ القاضي: بإلزام المالك الثاني بأن يعيد

للمدعي مبلغ البيع وقدره مئتان وستون ألف ريال، ورد الدعوى فيما زاد عن ذلك. وبما أنه من المستقر عليه فقهاً وقضاً أن التعويض يقوم على أركان ثلاثة: أولها: التعدي المعبر عنه قانوناً بالخطأ. وثانيها: تحقق وقوع الضرر. وثالثها: الإفضاء المعبر عنه قانوناً بالعلاقة السببية. وإنه لا بد من النظر في توفر الأركان الثلاثة، فإن اجتمعت كان للمدعي الحق في حصول التعويض عن جميع الأضرار، وإن اختلف ركن واحد سقط الحق في التعويض جملة واحدة. وحيث نص حكم المحكمة العامة بمكة المكرمة رقم (٤٠١١٨٥٧٦٩) وتاريخ ١٢/٧/١٤٤٠هـ على أن صك ملكية المالك الأول استند في أصله على منحة من المدعى عليها أفرغت في عام ١٤٠٥هـ، وأن صك ملكية المالك الثاني استند في أصله على محضر تسوية في عام ١٤٢٥هـ قامت به المدعى عليها، وأن الصكين متداخلين تداخل كلي، مما يظهر معه جلياً خطأ المدعى عليها، وحيث إن المدعي اشترى الأرض من المالك الأول بمبلغ (٥٠٠,٠٠٠) خمسمئة ألف ريال، ثم عاد على من باعه الأرض وصدر له حكم المحكمة العامة بمكة المكرمة رقم (٤١١٦٦٩١٥) وتاريخ ١١/٤/١٤٤١هـ القاضي: بإلزام المالك الثاني بأن يعيد للمدعي مبلغ البيع وقدره مئتان وستون ألف ريال، ورد الدعوى فيما زاد عن ذلك بفارق (٢٤٠,٠٠٠) مئتين وأربعين ألف ريال بين القيمتين؛ مما يكون معه قرار المدعى عليها بمنح أرض واحدة لشخصين منفصلين قد ألحق بالمدعي وبصورة مباشرة ضرراً بيناً. وحيث إن هذا الضرر كان بسبب خطأ المدعى عليها فهي المتسببة بخروج صكي تملك على الأرض محل الدعوى؛ الأمر الذي ترى معه الدائرة قيام

أركان التعويض في الدعوى الماثلة. ولا ينال من ذلك ما دفع به ممثل المدعى عليها من أن المدعي رضي بشراء الأرض؛ إذ إن المدعي لو لم يقيم بشراء الأرض فسيشتري منه المالك الأول البناء، وسيعود على المدعي عليها بقيمته، فهما ملزمان قضاءً بالتصالح على أن يشتري أحدهما من الآخر. وأما عن مقدار التعويض، فإن الدائرة بعد نظرها لما قدمه المدعي من مستندات تنتهي إلى تعويضه بالفرق بين قيمة العقار حين شرائه له ابتداءً وبين قيمته بعد شرائه من المالك الصادر له حكم المحكمة العامة؛ الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى الحكم الوارد بمنطوقه، وبه تقضي.

لذلك حكمت الدائرة: بإلزام أمانة العاصمة المقدسة بأن تدفع لـ (...) مبلغاً قدره (٢٤٠,٠٠٠) مئتان وأربعون ألف ريال.

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

مَحْكَمَةُ الاسْتِثْنَاءِ

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء.