

المَوْضُوعَاتُ

رقم القضية في المحكمة الإدارية ٦٣٧ لعام ١٤٤١ هـ
رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية ٢٩٤٤ لعام ١٤٤٢ هـ
تاريخ الجلسة ١٤٤٢/٧/١٢ هـ

تخطيط عمراني - اعتماد مخطط - الخطأ في اعتماد المخطط - تداخل الملكية -
البناء على أرض المجاورة - الصلح على تعويض مالك الأرض المجاورة - تعويض
- قيام أركان المسؤولية التقصيرية - التعويض عن السعر العادل - الاستئناس
برأي الخبرير - أتعاب المحاماة - انتقاء البينة.

مطالبة المدعي إلزام المدعي عليها بتعويضه بقيمة التعويض المحكوم به عليه لصالح
جاره، وتعويضه عن أتعاب المحاماة - الثابت قيام المدعي بالبناء على أرضه وجزء
من أرض جاره بناءً على خطأ في المخطط التنظيمي المعتمد من المدعي عليها؛ مما
يتقرر خطأ المدعي عليها - تضرر المدعي من خطأ المدعي عليها وذلك بتعويض جاره
عن الأرض المبني عليها وفق صلح قضائي - استحقاق المدعي التعويض عن الأرض
التي بني عليها وفق تقدير الخبرير، وبناء على سعر المتر المربع العادل، دون كامل
التعويض المسلم إلى جاره؛ كون ذلك تم عن طريق الصلح وباختيار المدعي، ولم يكن
على أساس شرعي أو نظامي - عدم استحقاق المدعي التعويض عن أتعاب المحاماة؛
لانتقاء البينة عليها - أثر ذلك: إلزام المدعي عليها بدفع التعويض المستحق للمدعي.



تلخص وقائع هذه القضية بأن وكيلة المدعي تقدمت بصحيفة دعوى للمحكمة الإدارية بالرياض بتاريخ ٢٧/١/١٤٤١هـ، حاصلها وحاصل المرافة أن موكلها يملك قطعة الأرض رقم (...) من البلك رقم (...) بحي الربيع بموجب الصك رقم (...) وتاريخ ٢٤/٤/١٤٣٠هـ بمساحة (٧٥٠م٢)، ويحد أرض موكله من جهة الشرق القطعة رقم (...) بطول ضلع شمالي (٣٠م) وطلع جنوبى (٣٠م) وفقاً لصك الأرض رقم (...) وتاريخ ١٤٢٦/٣/١١هـ، وبعد أن قام موكلها باستخراج الرفع الماسحى لأرضه استناداً للمخطط التنظيمى المعتمد برقم (١٦٣٧/ك) صدرت له رخصة البناء بتاريخ ٢٨/٣/١٤٣١هـ، وقام بالبناء في أرضه وضم مقدار متر بطول (٣٠م) من الأرض التي تحده من جهة الشرق، وترك متر بطول (٣٠م) من أرضه من جهة الغرب، وذلك بسبب الخطأ في المخطط التنظيمى، وتبين ذلك الخطأ في قيام مالك القطعة التي تحده من جهة الشرق برفع دعوى على موكلها بسبب تلك المساحة التي تم اقتطاعها من أرضه، وعليه صدر الحكم بالصك رقم (...) وتاريخ ١١/١١/١٤٣٧هـ، وتضمن ذلك الحكم الإشارة إلى خطاب قسم الخبراء رقم (١٠٩٦) وتاريخ ١٤٣٦/٧/١٠هـ المتضمن أنه تم الوقوف ومعاينة الموقع وتطبيق الصكوك ووُجد أن صك صاحب القطعة رقم (...) التي تحد المدعي من جهة الشرق يوجد بها نقص متر من الضلع الشمالي والجنوبى بمساحة قدرها (٣٠م) وتم تطبيق ملك موكلها وتبيّن أنه مستوفٍ

الأطوال والمساحة وترك جزء من أرضه من جهة الغرب وزحف على جاره من جهة الشرق بعرض مترو طول (٢٠ م)، وقد اصطلاح موكلها مع جاره على أن يدفع له مبلغاً وقدره (٢٢٠، ٠٠٠) مقابل التنازل عن ذلك المتر لموكلها، وانتهى الحكم إلى إجازة ذلك الصلح، عليه تقدم موكلها بدعوى بالصلك رقم (...) وتاريخ ٢/٤/١٤٣٩ هـ ضد مكتب (...) الذي قام بأعمال الرفع المساحي لأرض موكلها للمطالبة بالتعويض، وتضمن الحكم الكتابة لمكتب هندسي لتحديد المتسبب في الخطأ بالبناء في غير المساحة المحددة في الصك وبيان مدى مسؤولية مكتب (...) وقد تضمن التقرير الهندسي من مكتب (...) للاستشارات الهندسية أنه يتضح مما سبق أن المتسبب في الخطأ في البناء في غير المساحة المحددة في الصك هي الأمانة حيث يوجد اختلاف بين مخطط الأمانة التنظيمي المعتمد رقم (١٦٢٧/ك) بلوك رقم (...) والمحدد لقطعة الأرض رقم (...) بطول ضلع شمالي وجنوبي (٣٠ م) في حين أن الصك لنفس الأرض يحدد أن طول الضلع الشمالي والجنوبي (٣٠ م)، وعلى هذا لا توجد مسؤولية على مكتب (...) في الخطأ، حيث التزم العمل بالأصول الهندسية في الرفع المساحي، وانتهى الحكم إلى رد دعوى موكلها، وذكرت أنها تطلب إلزام المدعى عليها بأن تدفع موكلها مبلغاً وقدره (٢٢٠، ٠٠٠) قيمة التعويض المحكوم به مالك القطعة رقم (...) بالصلك رقم (...) وتاريخ ١١/٣/١٤٢٦هـ، والحكم بإلزام المدعى عليها بأن تدفع مبلغاً وقدره (٥٠، ٠٠٠) قيمة أتعاب المحامية. وقد أجاب المدعى عليها بمذكرة حاصلها: أن رخصة بناء المدعى متطابقة مع المخطط المعتمد، وأن المدعى



هو من زحف على أرض جاره، وهو من أخطأ بالبناء على جزء منها، وترك جزء من أرضه من جهة الغرب. ثم عقب كل من طرفي الدعوى بمذكرة لم تخرج في مجلتها عما سبق، ثم طلبت الدائرة من وكيلة المدعي تقديم تقييم عقاري من مكتب معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، موضحاً به سعر المتر المربع لعقار موكها على أن يكون التقييم بسعر المتر بتاريخ ١٤٢١هـ، وأن يرفق بالقرير ما يسنده. وفي جلسة تالية قدمت وكيلة المدعي تقريراً من شركة (...) وتضمن التقييم أن سعر المتر المربع في عام ١٤٢١هـ بمبلغ وقدره (٢٠,٠٠٠) ألفاً ريال، وذلك استناداً لعروض مبيعات أراضٍ مماثلة بنفس منطقة عقار المدعي من مؤشر وزارة العدل. وفي جلسة هذا اليوم قرر طرفا الدعوى الاكتفاء بما سبق، فقررت الدائرة رفع الجلسة لل媿اولة، وأصدرت الحكم مبنياً على الأسباب التالية.

الأسباب

لما كان المدعي يتطلب إلزام المدعي عليها بتعويضه بمبلغ وقدره (٢٢٠,٠٠٠) مئتان وعشرون ألف ريال قيمة التعويض المحكوم به عليه بالصلك رقم (...) وتاريخ ١٤٣٧/١١هـ، والحكم بإلزام المدعي عليها بأن تدفع مبلغاً وقدره (٥٠,٠٠٠) خمسون ألف ريال قيمة أتعاب المحاماة؛ فإن الدعوى بوصفها السابق تدخل في الاختصاص الولائي لديوان المظالم باعتبارها من الدعاوى المتعلقة بالتعويض وفقاً للمادة (١٢/ج) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٧٨/م)

وتاريخ ١٤٢٨/٩/١٩هـ، كما تختص هذه المحكمة بنظرها مكانياً وفقاً للمادة الثانية من نظام المراقبات أمام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٣/م) وتاريخ ١٤٣٥/١/٢٢هـ. وعن قبول الدعوى من حيث الشكل، فإن نظام المراقبات أمام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٣/م) وتاريخ ١٤٣٥/١/٢٢هـ قد حدد في الفقرة (٦) من المادة الثامنة مدة سماع دعوى التعويض بعشر سنوات من تاريخ نشوء الحق المدعى به، وحيث نشأ الحق المدعى به من تاريخ صدور الحكم المشار إليه آنفاً بتاريخ ١٤٣٧/١١/١١هـ، وتقدم المدعى بدعواه في ١٤٤١/١/٢٧هـ؛ ما تنتهي معه الدائرة إلى قبول الدعوى شكلاً. وفي الموضوع، وحيث إن المطالبة بالتعويض يستلزم منها التتحقق من توافر أركان المسؤولية التقصيرية الموجبة للتعويض في جانب الجهة المدعى عليها من خطأ وضرر وعلاقة سببية بينهما؛ وذلك بالنظر في الإجراءات التي اتخذتها تجاه المدعى والتحقق من مدى موافقتها للنظام. وبتحقق الدائرة من ذلك واطلاعها على أوراق الدعوى يتبيّن أن المخطط التنظيمي المعتمد رقم (١٦٣٧/ك) بلوك رقم (...) قد حدد طول الضلع الشمالي الجنوبي لقطعة الأرض رقم (...) المجاورة لقطعة أرض المدعى من جهة الشرق بطول (٢٩م)، بينما صك الأرض وعلى الطبيعة طول ضلعها الشمالي الجنوبي (٣٠م)، وفقاً لتقرير قسم الخبراء المشار إليه في وقائع هذه الدعوى، وبما أن المدعى قام بأعمال الرفع المساحي بناء على المخطط المعتمد، وأدى ذلك إلى ضم مقدار متر بطول (٣٠م) من قطعة الأرض (...) إلى أرضه وقام بابتناء فيها، ولما كان تقرير المكتب الهندسي الذي تضمنه



صك الحكم رقم (...) وتاريخ ٤/١٤٢٩هـ، ذكر أن المتسبب في الخطأ في البناء في غير المساحة المحددة في الصك هي الأمانة حيث يوجد اختلاف بين مخطط الأمانة التنظيمي المعتمد رقم (١٦٣٧/ك) بلوك رقم (...) والمحدد لقطعة الأرض رقم (...) بطول ضلع شمالي وجنوبي (٢٩م) في حين أن الصك لنفس الأرض يحدد أن طول الضلع الشمالي والجنوبي (٣٠م) وذكر أنه لا توجد مسؤولية على مكتب (...) في الخطأ، حيث التزم العمل بالأصول الهندسية في الرفع المساحي، وعلى هذا فإنه يتبين مما سبق أن الخطأ ثابت من قبل الأمانة، وأن ذلك الخطأ تسبب بالضرر على المدعي، حيث أقيمت دعوى ضده من صاحب قطعة الأرض (...) المنقوص منها (٣٠م)، وانتهى الحكم إلى اصطلاح المدعي مع صاحب الأرض على أن يدفع له مبلغاً وقدره (٢٢٠,٠٠٠) ريال مقابل التنازل عن (٣٠م) لصالح المدعي، مما يتبعه معه تعويض المدعي عن ذلك الضرر التعويض العادل، إذ لا يمكن بحال أن يتم تعويض المدعي بالمبلغ الذي يطالب به؛ ذلك أن هذا المبلغ إنما تم عن طريق الصلح وباختيار من المدعي، وأجاز ناظر القضية ذلك الصلح، فلم يبين تحديد ذلك المبلغ على ما يسنه من الشرع أو النظام على سبيل الإلزام والوجوب؛ وبالتالي لا يمكن أن يكون هذا المبلغ معياراً للتعويض العادل. والدائرة وهي بقصد تعويض المدعي عن ذلك الضرر تأخذ في الاعتبار أن (٣٠م) دخلت في أرض المدعي، وبقي له (٣٠م) من أرضه من جهة الغرب، حيث استقاد المدعي من تلك الزيادة، إلا أنه وفقاً لما سلف يبقى أن الضرر لحق به بإجباره على تعويض صاحب الأرض المنقوص منها (٣٠م)

إذ لا خيار أمامه سوى التعويض أو هدم بنائه وإرجاع الأمتار ل أصحابها، وهذا لا يقل عن الضرر الأول؛ عليه فإن الدائرة رأت أن التعويض العادل يكون بسعر المتر المربع وقت ضم تلك الأمتار إلى ملك المدعى وبنائه عليها وذلك في عام ١٤٣١هـ. وبالنظر للتقييم العقاري المشار إليه في وقائع هذه الدعوى والذي قدر سعر المتر المربع في ذلك الحين بـ(٢٠٠٠) ألفي ريال، مستندًاً مؤشر وزارة العدل لمبيعات أراضي في نفس منطقة أرض المدعى، والدائرة باطلاعها على ذلك التقرير تجد أنهبني على الأسعار السائدة ذلك الحين، ما تطمئن معه لما ورد فيه. ولما كانت الأمتار محل التعويض تبلغ (٣٠م) فيكون مبلغ التعويض على النحو التالي: $(20 \times 2000 = 20000)$ ستون ألف ريال، وهو ما تحكم به. وأما عن أتعاب المحاماة وبما أن المدعى لم يقدم مستندًا لها؛ فإن الدائرة تنتهي لرفض ذلك الطلب.

لذلك حكمت الدائرة: بإلزام أمانة منطقة الرياض بأن تدفع (...) مبلغًا قدره (ستون ألف ريال، ورفض ما عدا ذلك من طلبات.

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

مَحْكَمَةُ الْاسْتِئْنَافُ

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء.

