

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

المَوْضُوعَاتُ

تخطيط عمراني - اعتماد مخطط - الخطأ في اعتماد المخطط - تدخل الملكية -
البناء على أرض مجاورة - الصلح على تعويض مالك الأرض المجاورة - تعويض
- قيام أركان المسؤولية التقصيرية - التعويض عن السعر العادل - الاستثناس
برأي الخبير - أتعاب المحاماة - انتفاء البيئة.
مطالبة المدعي إلزام المدعى 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 المدعى عليها؛ مما
يتقرر خطأ المدعى عليها - تضرر المدعي من خطأ المدعى عليها وذلك بتعويض جاره
عن الأرض المبني عليها وفق صلح قضائي - استحقاق المدعي التعويض عن الأرض
التي بنى عليها وفق تقدير الخبير، وبناء على سعر المتر المربع العادل، دون كامل
التعويض المسلم إلى جاره؛ كون ذلك تم عن طريق الصلح وباختيار المدعي، ولم يكن
على أساسي شرعي أو نظامي - عدم استحقاق المدعي التعويض عن أتعاب المحاماة؛
لانتفاء البيئة عليها - أثر ذلك: إلزام المدعى عليها بدفع التعويض المستحق للمدعي.

الوقائع

تتلخص وقائع هذه القضية بأن وكالة المدعي تقدمت بصحيفة دعوى للمحكمة الإدارية بالرياض بتاريخ ٢٧/١/١٤٤١هـ، حاصلها وحاصل المرافعة أن موكلها يملك قطعة الأرض رقم (...) من البلك رقم (...) بحي الربيع بموجب الصك رقم (...) وتاريخ ٢٤/٤/١٤٣٠هـ بمساحة (٧٥٠م)، ويحد أرض موكله من جهة الشرق القطعة رقم (...) بطول ضلع شمالي (٢٠م) وضلع جنوبي (٢٠م) وفقاً لصك الأرض رقم (...) وتاريخ ١١/٣/١٤٢٦هـ، وبعد أن قام موكلها باستخراج الرفع المساحي لأرضه استناداً للمخطط التنظيمي المعتمد برقم (١٦٣٧/ك) صدرت له رخصة البناء بتاريخ ٢٨/٣/١٤٢١هـ، وقام بالبناء في أرضه وضم مقدار متر بطول (٢٠م) من الأرض التي تحده من جهة الشرق، وترك متر بطول (٢٠م) من أرضه من جهة الغرب، وذلك بسبب الخطأ في المخطط التنظيمي، وتسبب 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 ١٠/٧/١٤٣٦هـ المتضمن أنه تم الوقوف ومعاينة الموقع وتطبيق الصكوك ووجد أن صك صاحب القطعة رقم (...) التي تحد المدعي من جهة الشرق يوجد بها نقص متر من الضلع الشمالي والجنوبي بمساحة قدرها (٢٠م) وتم تطبيق ملك موكلها وتبين أنه مستوفٍ

الأطوال والمساحة وترك جزء من أرضه من جهة الغرب وزحف على جاره من جهة الشرق بعرض متر و طول (٣٠م)، وقد اصطلح 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 بالصك رقم (...) وتاريخ ١٤٣٩/٤/٢هـ 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 (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)، 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 لموكلها مبلغاً وقدره (٢٢٠,٠٠٠) قيمة التعويض المحكوم به لمالك القطعة رقم (...) بالصك رقم (...) وتاريخ ١٤٢٦/٣/١١هـ، والحكم بإلزام المدعى عليها بأن تدفع مبلغاً وقدره (٥٠,٠٠٠) قيمة أتعاب المحاماة. وقد أجابت المدعى عليها بمذكرة حاصلها: أن رخصة بناء المدعي متطابقة مع المخطط المعتمد، وأن المدعي

هو من زحف على أرض جاره، وهو من أخطأ بالبناء على جزء منها، وترك جزء من أرضه من جهة الغرب. ثم عقب كل من طرّف في الدعوى بمذكرة لم تخرج في مجملها عما سبق، ثم طلبت الدائرة من وكالة المدعي تقديم تقييم عقاري من مكتب معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، موضحاً به سعر المتر المربع لعقار موكلها على أن يكون التقييم بسعر المتر بتاريخ ١٤٣١هـ، وأن يرفق بالتقرير ما يسنده. وفي جلسة تالية قدمت وكالة المدعي تقريراً من شركة (...) وتضمن التقييم أن سعر المتر المربع في عام ١٤٣١هـ بمبلغ وقدره (٢,٠٠٠) ألف ريال، وذلك استناداً لعروض مبيعات أراضي لأراضٍ مماثلة بنفس منطقة عقار المدعي من مؤشر وزارة العدل. وفي جلسة هذا اليوم قرر طرفا الدعوى الاكتفاء بما سبق، فقررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة، وأصدرت الحكم مبنياً على الأسباب التالية.

تأسس سنة ١٣٧٤هـ

الأسباب

لما كان المدعي يطلب إلزام المدعى عليها بتعويضه بمبلغ وقدره (٢٢٠,٠٠٠) مثناً وعشرون ألف ريال قيمة التعويض المحكوم به عليه بالصك رقم (...) وتاريخ ١٤٣٧/١١/١١هـ، والحكم بإلزام المدعى 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 (م/٧٨)

وتاريخ ١٩/٩/١٤٢٨هـ، كما تختص هذه المحكمة بنظرها مكانياً وفقاً للمادة الثانية من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣) وتاريخ ٢٢/١/١٤٣٥هـ. وعن قبول الدعوى من حيث الشكل، فإن نظام المرافعات أمام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣) وتاريخ ٢٢/١/١٤٣٥هـ 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 ١١/١١/١٤٣٧هـ، وتقدم المدعي بدعواه في ٢٧/١/١٤٤١هـ؛ ما تنتهي معه الدائرة إلى قبول الدعوى شكلاً. وفي الموضوع، وحيث إن المطالبة بالتعويض يستلزم منها التحقق 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 المدعي والتحقق من مدى موافقتها للنظام. وبتحقق الدائرة من ذلك واطلاعها على أوراق الدعوى يتبين أن المخطط التنظيمي المعتمد رقم (١٦٣٧/ك) بلوك رقم (...) قد حدد طول الضلع الشمالي الجنوبي لقطعة الأرض رقم (...) المجاورة لقطعة أرض المدعي 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 المدعي قام بأعمال الرفع المساحي بناء على المخطط المعتمد، وأدى ذلك إلى ضم مقدار متر بطول (٣٠م) من قطعة الأرض (...) إلى أرضه وقام بالبناء فيها، ولما كان تقرير المكتب الهندسي الذي تضمنه

صك الحكم رقم (...) وتاريخ ٢/٤/١٤٣٩هـ، 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 يتعين 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 يسنده من الشرع أو النظام على سبيل الإلزام والوجوب؛ وبالتالي لا يمكن أن يكون هذا المبلغ معياراً للتعويض العادل. والدائرة وهي بصدد تعويض المدعي عن ذلك الضرر تأخذ في الاعتبار أن (٣٠م) دخلت في أرض المدعي، وبقي له (٣٠م) من أرضه من جهة الغرب، حيث استفاد 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 لصاحبها، وهذا لا يقل عن الضرر الأول؛ عليه فإن الدائرة رأت أن التعويض العادل يكون بسعر المتر المربع وقت ضم تلك الأمتار إلى ملك المدعي وبنائه عليها وذلك في عام ١٤٣١هـ. وبالنظر للتقييم العقاري المشار إليه في وقائع هذه الدعوى والذي قدر سعر المتر المربع في ذلك الحين بـ (٢,٠٠٠) ألفي ريال، مستنداً لمؤشر وزارة العدل لمبيعات أراضي في نفس منطقة أرض المدعي، والدائرة باطلاعها على ذلك التقرير تجد أنه بني على الأسعار السائدة ذلك الحين، ما تطمئن معه لما ورد فيه. ولما كانت الأمتار محل التعويض تبلغ (٣٠م) فيكون مبلغ التعويض على النحو التالي: $(٣٠ \times ٢٠٠٠ = ٦٠٠,٠٠٠)$ ستون ألف ريال، وهو ما تحكم به. وأما عن أتعاب المحاماة وبما أن المدعي لم يقدم مستنداً لها؛ فإن الدائرة تنتهي لرفض ذلك الطلب.

لذلك حكمت الدائرة: بإلزام أمانة منطقة الرياض بأن تدفع لـ (...) مبلغاً قدره (٦٠٠,٠٠٠) ستون ألف ريال، ورفض ما عدا ذلك من طلبات.

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

مَحْكَمَةُ الاسْتِثْنَاءِ

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء.

