

رقم القضية في المحكمة الإدارية ١٤ لعام ١٤٤١هـ
رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية ١١٣٣ لعام ١٤٤٢هـ
تاريخ الجلسة ١٤٤٢/٧/٢٦هـ

المَوْضُوعَات

تعويض - تعويض عن قرار - تعذر تسليم أرض منحة - التأخر في تسليم الأرض
البديلة - قيام أركان المسؤولية التقصيرية - التعويض عن فوات المنفعة - أجره
المثل - الاستئناس برأي الخبير - عدم الأخذ برأي الخبير - تحقق شرط الصفة -
مناطق نشوء حق المطالبة بالتعويض.

مطالبة المدعي إلزام المدعى عليها بتعويضه بأجرة المثل عن الفترة التي تعذر تسليم
أرض المنحة، وتأخر تسليم بديلها - الثابت شراء المدعي أرض منحة، وتعذر على
المدعى عليها تسليمها لوقوعها في منطقة متنازع عليها، ثم قيامها بتبديلها وإفراغها
بعد عدة سنوات بناءً على حكم قضائي - انعقاد الصفة للمدعى عليها كونها هي من
تعذرت عن تسليم أرض المنحة للمدعي، وهي من قامت بتبديلها - ثبوت خطأ المدعى
عليها بمنحها أرضاً يتعذر تسليمها، ثم تأخرها في تسليم بديلها - تضرر المدعي من
خطأ المدعى عليها بعدم الانتفاع في الأرض الممنوحة، وعدم استلام بديلها لسنوات
عديدة - استحقاق المدعي التعويض بأجرة المثل عن أرض المنحة وبديلها وفق تقدير
المكاتب العقارية المقدمة من المدعي، دون رأي الخبير المنتدب من المحكمة؛ لعدم
ملاقاته تفاصيل الدعوى - أثر ذلك: إلزام المدعى عليها بتعويض المدعي.

مُسْتَدُ الْحُكْمُ

● القاعدة الفقهية: (لا ضرر ولا ضرار).

القاعدة الفقهية: (الضرر يزال).

الَوَقَائِعُ

توجز وقائع هذه الدعوى في أن وكيل المدعي تقدم إلى هذه المحكمة بصحيفة دعوى تتلخص في أن موكله قام بشراء قطعة أرض مملوكة لـ (...) بموجب الصك رقم (...) وتاريخ ١٤٠٢/٢/٢٤ هـ الممنوحة من المدعى عليها، ولم يتمكن موكله من استلام الأرض لأن المكتب الهندسي المعتمد من المدعى عليها أفاد بتعذر تسليم موكله للأرض لوقوعها ضمن القرية العشوائية، وقد صدر لموكله الحكم رقم (١٤٣٣/١٢/٢/١/١٠٩) الصادر من الدائرة الإدارية الثانية بالمحكمة الإدارية بجدة، المؤيد من محكمة الاستئناف بتاريخ ١٤٣٤/٢/٢٧ هـ، القاضي بإلزام أمانة محافظة جدة باستكمال الإجراءات لإفراغ قطعة الأرض رقم (٢٩٦/ج) الكائنة في مخطط عسفان، المعتمد باللوحة رقم (٢/ج/س) لصالح موكله. ولكون موكله منذ عام ١٤٠٢ هـ وحتى تاريخ صدور الحكم لم ينتفع بأرضه وذلك بسبب عائد إلى المدعى عليها، وقد تضرر من ذلك، ولم يحصل على حقه إلا بعد إقامة الدعوى، كما أن موكله تكبد خسائر كونه يسكن منطقة الباحة، وقام بالمراجعة بنفسه طيلة السنوات السابقة، وبعدها قام

بتوكيل مكتب محاماة، طالباً الحكم بإلزام المدعى عليها بتعويض موكله عن أجرة المثل طيلة السنوات السابقة، وإلزام المدعى عليها بدفع أجور التقاضي. وبإحالة الدعوى إلى هذه الدائرة، باشرت نظرها وفق ما هو مثبت في محاضر ضبطها، وعقدت لذلك عدة جلسات تلخصت في الآتي: حصر وكيل المدعي دعوى موكله في طلب الحكم بإلزام المدعى عليها بتعويض موكله عن أجرة المثل للفترة من تاريخ ١٤١٠/٢/٢هـ حتى تاريخ ١٤٣٤/٢/٢٧هـ. ثم قدمت ممثلة المدعى عليها مذكرة تضمنت: أن ما ورد في صحيفة الدعوى يتبين أن العلاقة التعاقدية كانت بين المدعي، والمالك السابق، وليس للمدعي أي علاقة تعاقدية مع المدعى عليها، وذكرت أن الواجب على المشتري معاينة المبيع -الأرض محل التعاقد- حتى يثبت خلو المبيع من أي شوائب، وإذا وجدت أية شوائب وأخفاها البائع فيكون الرجوع عليه بالتعويض أو فسخ العقد، فعليه بالرجوع على من باعه، وأنه لو دفع المدعي بأنه لم يعاين الأرض محل التعاقد، وفرط في استخدام حقه فينطبق عليه القاعدة الفقهية (المفرط أولى بالخسارة)، مما يجعل الدعوى مرفوعة على غير ذي صفة. كما استندت على المادة الثامنة من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم في الفقرة السادسة، والتي نصت على أنه: "فيما لم يرد به نص خاص لا تسمع الدعاوى المنصوص عليها في الفقرتين (ج، د) من المادة (الثلاثة عشر) من نظام ديوان المظالم بعد مضي عشر سنوات من تاريخ نشوء الحق المدعى به، ما لم يقر المدعى عليه بالحق أو يتقدم المدعي بعذر تقبله المحكمة المختصة"، فإن المدعي قام بشراء الأرض بموجب الصك رقم (...) وتاريخ

١٤٠٢/٢/٢٤هـ، وأن تاريخ نشوء الحق هو ١٤٠٢/٢/٢٤هـ، وليس تاريخ رفع الدعوى رقم (٢/٣٩٨٧/ق) لعام ١٤٣٢هـ؛ ذلك أن تاريخ ١٤٣٢/٦/١٨هـ كاشف لحق المدعي في مواجهة الأمانة. كما ذكرت أن التعويض يلزم بتوفر أركان المسؤولية التقصيرية، وهي الخطأ والضرر والعلاقة السببية بينهما، وطبقاً لما نصت عليه القاعدة الفقهية: (أن مناط المسؤولية عن تعويض الضرر هو وقوع خطأ من المدعى عليه)، فإذا كان الأخير لم يقيم بأكثر من استعمال حق مشروع له فإنه لا يضرار بذلك ولا موجب لإلزامه بالتعويض، وإذا كان واجباً على الإدارة أن تلتزم بالمبادئ التي أوردها المنظم ولا حق لها في المخالفة وإلا اعتبرت أعمالها مخالفة لمبدأ المشروعية مما يلزمها التعويض، وكما يتضح أن المدعى عليها وجدت الأرض داخل قرية قديمة عشوائية نتج عنها نزاع، فضلاً على أن المدعي لم يتقدم بمراجعة القسم المختص طيلة الفترة السابقة، وأن الضرر الذي ذكره المدعي هو المتسبب فيه مما يعد تقريظاً منه، طالبة الحكم بعدم قبول الدعوى شكلاً، ورفضها موضوعاً. ثم قدم وكيل المدعي مذكرة ذكر فيها: أن دفع المدعى عليها في عدم الصفة ليس صحيحاً، وأن الدعوى مرفوعة على صاحبة الصفة للتسبب في تأخير إجراءات إفراغ الأرض والمماطلة في الامتناع عن اتخاذ التصرف الواجب نظاماً، ومما يؤكد أن المدعى عليها صاحبة الصفة الحكم رقم (١٠٩/١٤٣٣/٢/٢) في الدعوى رقم (٢/٣٩٨٧/ق) لعام ١٤٣٢هـ، والذي قضى بإلزام المدعى عليها باستكمال إجراءات قطعة الأرض رقم (٢٩٦/ج)، الواقعة في مخطط عسفان المعتمد باللوحه رقم (٤/ج/س) لصالح موكله. كما أن المادة الثامنة من

نظام المرافعات أمام ديوان المظالم في الفقرة السادسة، والتي نصت على أنه: "فيما لم يرد به نص خاص لا تسمع الدعاوى المنصوص عليها في الفقرتين (ج، د) من المادة (الثالثة عشرة) من نظام ديوان المظالم بعد مضي عشر سنوات من تاريخ نشوء الحق المدعى به، ما لم يقر المدعى عليه بالحق أو يتقدم المدعي بعذر تقبله المحكمة المختصة"؛ ذلك أن موكله طالب بالتعويض وذلك لإقرار المدعى عليها بالحق، كما ورد بجلسة ١٤٣٣/٢/٢٢ هـ في الدعوى المذكورة آنفاً، والذي تضمن: "أنه تمت إفادته بأن المدعي تم تعويضه بأرض بديلة بموجب الخطاب رقم (٣/٥١١/٢٦) وتاريخ ١٤٢٤/١/١ هـ الموجه من المدعى عليها إلى كتابة العدل الأولى بمحافظة جدة"، وبالتالي فإنه يعد إقراراً من المدعى عليها بالحق، كما أن وجود العذر وهو إثبات الحق ضد المدعى عليها برفع الدعوى كما هو ثابت في الدعوى المشار إليها في أول المذكرة، كما ذكر أن نشوء الحق هو في صدور الحكم لصالح موكله، كما ذكر أن موكله طالب بالتعويض في الدعوى المقدمة للمحكمة، ولم ينظر في طلبه كون النظام نص على عدم جواز الجمع بين دعوى الإلغاء والتعويض، كما ذكر وجود الخطأ من قبل المدعى عليها وذلك بالامتناع عن اتخاذ إجراءات إفراغ قطعة الأرض البديلة لموكله طيلة السنوات الماضية، ولم يحصل على التعويض بأرض بديلة إلا بعد اختصاص المدعى عليها أمام القضاء، كما ورد بإقرار المدعى عليها المذكور آنفاً، كما ذكر أن المدعى عليها تأخرت عن التنفيذ فتكون مسؤوليتها تقوم على أساس الخطأ مما تكون دعوى التعويض قائمة على سند من استحقاق التعويض عن الضرر الناشئ عنه، وهو ضرر بين وقع على

موكله يتمثل في حرمانه من الانتفاع بأرضه المفروضة والممنوحة له بالبديل لمدة تزيد عن (٢٣) سنة، مما يتوفر أركان المسؤولية التقصيرية الموجبة للتعويض، طالباً الحكم لموكله بإلزام المدعى عليها بتعويضه عن الأضرار التي لحقت بموكله جراء امتناع المدعى عليها عن إفراغ الأرض البديلة من تاريخ المنح حتى الإفراغ، وإلزام المدعى عليها بدفع مبلغ وقدره (٥٠,٠٠٠) خمسون ألف ريال مقابل أتعاب المحاماة. كما طلبت الدائرة من وكيل المدعي تقديم الصك رقم (...) وتاريخ ١٤٠٢/٢/٢٤هـ، كما طلبت منه الدائرة بيان تسلمه للعقار البديل وتقديم ما يثبت الملكية، وقدم وكيل المدعي ما طلب منه، كما حصر وكيل المدعي دعوى موكله في طلب الحكم بتعويض موكله بأجرة المثل للفترة من ١٤١٠/٢/٢هـ حتى ١٤٣٨/٤/١٤هـ. ثم قررت الدائرة ندب شركة (...) لتقدير أجرة المثل للفترة من ١٤١٠/٢/٢هـ حتى ١٤٣٨/٤/١٤هـ، ثم قامت الدائرة بتلاوة ما تضمنه تقرير الخبير، والذي انتهى فيه إلى أن أجرة المثل للفترة من ١٤١٠/٢/٢هـ حتى ١٤٣٨/٤/١٤هـ مبلغاً وقدره (٦٨,٨١١) ثمانية وستون ألفاً وثمانمئة وأحد عشر ريالاً، ثم قرر أطراف الدعوى عدم القناعة بما تضمنه تقرير الخبير، ثم قدم وكيل المدعي مذكرة ذكر فيها: اعتراضه على ما تضمنه تقرير الخبير استناداً إلى المادة (١٣٥) من نظام المرافعات الشرعية والتي تنص على أن: "يعد الخبير محضراً بمهمته يشتمل على بيان أعماله بالتفصيل كما يشتمل على بيان حضور الخصوم وأقوالهم وملاحظاتهم وأقوال الأشخاص الذين اقتضت الحاجة سماع أقوالهم موقعاً عليه منهم، ويشفع الخبير محضره بتقرير موقع منه يضمه

نتيجة أعماله ورأيه والأوجه التي يستند عليها في تبرير هذا الرأي... "، وذكر أنه ورد تقرير شركة (...) بتقييم أجرة المثل للعقار محل الدعوى دون الاستناد إلى مسوغ شرعي أو بيئة كعقود إيجار وخلافه في تلك الفترة والتي تؤيد وتعضد التقييم، ولكن أورد من وجهة شخصية، الأمر الذي يؤدي إلى إسقاط التقرير وعدم الأخذ به، كما ذكر أن ما تضمنه تقرير الخبير غير مطابق للواقع ولا يمكن قبوله عقلاً، وذكر أنه كيف لعقار مساحته (٤٠٠م) يتم تقدير أجرة المثل لمدة (٢٨) عاماً بمبلغ إجمالي (٦٨,٨١١)، وذكر أنه من غير المقبول تقدير الفترة من ١٤١٠/٢/٢هـ حتى ١٤٢٠/٢/١هـ بمبلغ قدره (١٢,٠٠٠) ريال، أي فيما يعادل في الشهر الواحد (١٠٠) ريال لأجرة عقار، كما ذكر أن التقرير تضمن في العشر سنوات التالية مبلغاً وقدره (٢٢,٠٠٠) ريال ما يعادل في الشهر الواحد مبلغ وقدره (٣٣٣) ريالاً لأجرة عقار، كما ذكر أنه ورد بمجموعة الأحكام القضائية لعام ١٤٣٤هـ في التصنيف إجارة بالصك رقم (...) وتاريخ ١٣/٤/١٤٣٤هـ في الدعوى رقم (٣٣٣٠٥١٢٧) المتضمن مطالبة المدعي بأجرة محل بمحافضة جدة بأجرة سنوية بمبلغ وقدره (٥٥,٠٠٠) ريال، بناء على عقد الإيجار المؤرخ في ١/٥/١٤٢٦هـ، ووجه الاستدلال أنه كيف يكون أجرة محل لا تبلغ مساحته (٢٠٠,٠٠٠م) لمدة سنة واحدة بمبلغ وقدره (٥٥,٠٠٠) ريال، ويأتي التقرير في تقييم عقار مساحته (٤٠٠م) بمبلغ قدره (٥٦,٠٠٠) ريال للفترة من ١٤٢٠/٢/٢هـ حتى ١٤٢٨/٢/١هـ، طالباً رد التقرير وعدم الاعتماد عليه لعدم مصداقيته وفقاً للمادة (١/١٣٨) من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات

الشرعية، وإعادة تعيين خبير يكون على دراية بأسعار أجرة المثل طبقاً للمادة (٢/١٣٧) من ذات اللائحة. ثم طلبت الدائرة من وكيل المدعي تقديم ثلاثة تقارير من ثلاثة مقيمين عقاريين معتمدين لدى أمانة محافظة جدة وذلك للفترات المطالب فيها التعويض عن أجرة المثل، ثم قدم وكيل المدعي ثلاثة تقارير من مكتب (...) للتقييم العقاري، ومكتب (...) للتقييم العقاري، ومكتب (...) للتقييم العقاري، حيث تضمنت التقارير على وجه التفصيل: أولاً: تقييم أجرة المثل للأرض الواقعة في حي الخمرة بموجب الصك رقم (...) وتاريخ ١٤٠٢/٢/٢٤هـ، من تاريخ ١٤١٠/٢/١٠هـ حتى ١٤٢١/١٢/٣٠هـ: ١- مكتب (...) للتقييم العقاري مبلغاً وقدره (٣٠,٦٢٦) ريالاً. ٢- مكتب (...) للتقييم العقاري مبلغاً وقدره (٢٧,٩٥٠) ريالاً. ٣- مكتب (...) للتقييم العقاري مبلغاً وقدره (٢٧,٥٦٣) ريالاً. ثانياً: تقييم أجرة المثل للأرض الواقعة في حي الفروسية بموجب الصك رقم (...) وتاريخ ١٤٣٨/٤/١٧هـ، من تاريخ ١٤٢١/١٢/٣٠هـ حتى ١٤٣٨/٤/١٧هـ: ١- مكتب (...) للتقييم العقاري مبلغاً وقدره (٢٢٢,٢٧٠) ريالاً. ٢- مكتب (...) للتقييم العقاري مبلغاً وقدره (٢٠٦,٩٠٠) ريالاً. ٣- مكتب (...) للتقييم العقاري مبلغاً وقدره (٢٠٠,٠٤٣) ريالاً. ثم طلبت ممثلة المدعى عليها أجلاً للاطلاع والرد، وقررت عدم القناعة بما ورد فيما قدمه وكيل المدعي من تقارير. 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 المدعي يهدف من إقامة هذه الدعوى الحكم بتعويض موكله بأجرة المثل للفترة من ١٤١٠/٢/٢هـ حتى ١٤٣٨/٤/١٤هـ؛ فإن هذه الدعوى تكون بناءً على تكييفها النظامي الصحيح من قبيل دعاوى التعويض، وتختص المحاكم الإدارية بنظرها وفقاً للمادة (١٢/ج) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) في ١٩/٩/١٤٢٨هـ، كما أنها تدخل ضمن اختصاص المحكمة المكاني وفقاً للمادة الثانية من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣) وتاريخ ١/٢٢/١٤٣٥هـ. وأما عن قبول الدعوى شكلاً، فالذي يتبين من طلب وكيل المدعي في طلب الحكم بإلزام المدعى عليها بتعويض موكله بأجرة المثل للفترة من ١٤١٠/٢/٢هـ حتى ١٤٣٨/٤/١٤هـ، فالثابت أن المدعي قام بشراء قطعة الأرض الواقعة في حي الخمرة بموجب الصك رقم (...) وتاريخ ١٤٠٢/٢/٢٤هـ، والتي في الأصل أنها منحة وتعذر تسليم قطعة الأرض، ثم قامت المدعى عليها بتعويضه بأرض بديلة تقع في حي الفروسية بمحافظة جدة بتاريخ ١٤٢١/١٢/٣٠هـ، ومكن من الأرض البديلة بتاريخ ١٤٣٨/٤/١٧هـ، وقدم المدعي دعواه بتاريخ ١٤٤٠/١٢/٢٥هـ، مما يكون نشوء الحق في حقه بالتعويض من تاريخ إفراغ قطعة الأرض البديلة بتاريخ ١٤٣٨/٤/١٧هـ، كما تشير الدائرة إلى أحقية المدعي في طلبه التعويض من عام ١٤١٠هـ، وأن المدعى عليها أقرت بالحق المطالب فيه للمدعي؛ ذلك أنها ذكرت بأنه

يتعذر تسليم قطعة الأرض الواقعة في الخمرة، وقامت بإصدار قرار بتعويض المدعي أرضاً بديلة، فيكون بذلك إقراراً منها بثبوت حق المدعي للحق المطالب فيه، ولما كان التعويض لا يمكن النظر فيه إلا بعد اكتمال ثبوت الحق المطالب فيه، فلم يثبت حق التعويض للمدعي إلا بموجب إفراغ الأرض البديلة، مما يثبت العذر للمدعي بتأخره في رفع الدعوى، استناداً على ما ورد في المادة الثامنة في الفقرة السادسة من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم، والتي نصت على أنه: "فيما لم يرد به نص خاص، لا تسمع الدعاوى المنصوص عليها في الفقرتين (ج، د) من المادة (الثالثة عشرة) من نظام ديوان المظالم بعد مضي عشر سنوات من تاريخ نشوء الحق المدعى به، ما لم يقر المدعى عليه بالحق أو يتقدم المدعي بعذر تقبله المحكمة المختصة"؛ وعليه فتكون الدعوى مستوفية لسائر أوضاعها الشكلية المقررة نظاماً. ولا ينال من ذلك ما دفعت به المدعى عليها من أن الدعوى مرفوعة على غير ذي صفة كون المدعي قام بشراء الأرض الممنوحة من شخص آخر؛ فالثابت أن المدعى عليها أفادت المدعي بتعذر تسليم قطعة الأرض التي أصلها منحة، وقامت بتعويضه أرضاً بديلة، مما يتبين أن المدعي حل محل الشخص الممنوح، وأن المدعي له الحق في مواجهة المدعى عليها، وتكون الصفة منعقدة في مواجهتها في الدعوى. وأما عن موضوع الدعوى، فإن الثابت أن المدعي قام بشراء قطعة الأرض الواقعة في حي الخمرة بموجب الصك رقم (...) وتاريخ ١٤٠٢/٢/٢٤هـ، والثابت أن المدعى عليها لم تمكنه من الأرض لوقوعها داخل قرية قديمة عشوائية نتج عنها نزاع، ثم قامت المدعى عليها بإصدار قرار

بتعويض المدعي أرضاً بديلة برقم (٢١/١١٠) وتاريخ ٣٠/١٢/١٤٢١هـ بالقطعة رقم (٢٩٦/ج) بمخطط المنح جنوب طريق عسفان الواقع بمحافظة جدة المعتمد باللوحه رقم (٤/ج/س)، والثابت أن المدعى عليها لم تقم بتسليم المدعي الأرض البديلة المذكورة آنفاً، وقام المدعي برفع دعوى للمحكمة الإدارية بمحافظة جدة وصدر الحكم رقم (١٠٩/٢/٢١/١٤٢٣هـ) في الدعوى رقم (٢/٢٩٨٧/ق) لعام ١٤٢٢هـ، والقاضي: بإلزام أمانة محافظة جدة باستكمال إجراءات إفراغ قطعة الأرض رقم (٢٩٦/ج) الكائنة في مخطط عسفان، المعتمد باللوحه رقم (٤/ج/س) لصالح المدعي. والثابت أن المدعى عليها قامت بإفراغ قطعة الأرض لصالح المدعي بتاريخ ١٧/٤/١٤٢٨هـ بموجب الصك الصادر عن كتابة العدل الأولى بمحافظة جدة رقم (...). وتاريخ ١٧/٤/١٤٢٨هـ. ولما كان التعويض لا بد له من توافر أركان المسؤولية التقصيرية، والتي تتركز على ثلاثة أركان هي الخطأ والضرر والعلاقة السببية بينهما، فمتى ما وجد خطأ من جهة الإدارة في أعمالها تكون مسؤولة عن ذلك الخطأ وتحمل تبعه ذلك الخطأ، فإن ثبت الخطأ فينظر بعدئذ إلى الضرر ومدى تعلقه بالمضرور، ووجه العلاقة بين ذلك الخطأ والضرر على المضرور. ويتحقق خطأ جهة الإدارة بمنح قطعة أرض يتعذر تسليمها كما هو ثابت من إقرار المدعى عليها، كما ثبت الخطأ في تأخرها عن تسليم المدعي الأرض البديلة من عام ١٤٢١هـ حتى عام ١٤٢٨هـ، ولما كانت المدعى عليها أخطأت في عدم المنح بشكل صحيح، ثم قامت بتأخرها عن تسليم المدعي الأرض البديلة، ومن حيث إنه تأسيساً على ما تقدم، ولما كانت الأوراق المقدمة في ملف

الدعوى تعضد الفصل في الدعوى لصالح المدعي، ولما كان الضرر وقع على المدعي جراء خطأ المدعى عليها بعدم تمكينه من التصرف في الأرض الممنوحة وتأخرت في تسليمه الأرض البديلة، مما نتج عنه عدم التصرف في تلك الأراضي، وتوفرت بذلك علاقة سببية بين الخطأ والضرر، والضرر في الفقه الإسلامي متعدد ومتنوع، فقد يكون مالياً كتلف المال أو فوات الاستغلال للتنمية والربح، وقد يكون بدنياً، وقد يكون معنوياً. ويتمعن الدائرة لطلب المدعي لاستقرار الضرر اللاحق به جراء خطأ المدعى عليها في عدم الانتفاع من الأرض الممنوحة، وعدم تمكنه من تسلم الأرض البديلة إلا بعد قرابة (١٢) سنة، ولما كانت القاعدة الشرعية تنص على أنه: (لا ضرر ولا ضرار)، وعلى أن: (الضرر يزال)، وإزالته هنا لا تنأتى إلا بالتعويض المادي عن أجرة المثل للأرض الممنوحة، والأرض البديلة، وحيث إن من الأسباب الموجبة للضمان الحيلولة بين الحق وصاحبه، سواء كان عيناً أم منفعة، ولما كانت الحيلولة هنا هي منع صاحب الحق في الانتفاع من التصرف في ملكه لسبب عائد للمدعى عليها على وجه أدى إلى الضرر في أمواله وذلك بعدم الانتفاع من الأرض الممنوحة والأرض البديلة، والثابت من أوراق الدعوى أن الدائرة ندبت خبيراً في الدعوى لتقدير أجرة المثل الذي لحق بالمدعي نتيجة خطأ المدعى عليها، والذي قدم وكيل المدعي ما يثبت طعنه في تقرير الخبير الذي ندبته الدائرة، وذلك لتقدير أجرة المثل على الأرض الممنوحة دون الأرض البديلة، فلا يمكن الاستئناس به لعدم ملاقاته الدعوى بالتفصيل، واعتباره كأن لم يكن، ومن ثم طلبت الدائرة من وكيل المدعي تقديم تقارير من مكاتب عقارية

معتمدة عن أجرة المثل للأرض الممنوحة المتعذر تسليمها، وعن الأرض البديلة، فقدم ثلاثة تقارير لتقييم أجرة المثل للأرض الواقعة في حي الخمرة بموجب الصك رقم (...) وتاريخ ١٤٠٢/٢/٢٤هـ، من تاريخ ١٤١٠/٢/١٠هـ حتى ١٤٢١/١٢/٣٠هـ: التقرير الأول من مكتب (...) للتقييم العقاري، والذي قدر أجرة المثل بقيمة قدرها (٢٠, ٦٢٦) ثلاثون ألفاً وستمئة وستة وعشرون ريالاً. التقرير الثاني من مكتب (...) للتقييم العقاري، والذي قدر أجرة المثل بقيمة قدرها (٢٧, ٩٥٠) سبعة وعشرون ألفاً وتسعمئة وخمسون ريالاً. التقرير الثالث من مكتب (...) للتقييم العقاري، والذي قدر أجرة المثل بقيمة قدرها (٢٧, ٥٦٣) سبعة وعشرون ألفاً وخمسمئة وثلاثة وستون ريالاً. كما أنه تم تقييم أجرة المثل للأرض الواقعة في حي الفروسية بموجب الصك رقم (...) وتاريخ ١٤٣٨/٤/١٧هـ، من تاريخ ١٤٢١/١٢/٣٠هـ حتى ١٤٣٨/٤/١٧هـ: التقرير الأول من مكتب (...) للتقييم العقاري، والذي قدر أجرة المثل بقيمة قدرها (٢٢٢, ٢٧٠) مئتان واثنان وعشرون ألفاً ومئتان وسبعون ريالاً. التقرير الثاني من مكتب (...) للتقييم العقاري، والذي قدر أجرة المثل بقيمة قدرها (٢٠٦, ٩٠٠) مئتان وستة آلاف وتسعمئة ريال. التقرير الثالث من مكتب (...) للتقييم العقاري، والذي قدر أجرة المثل بقيمة قدرها (٢٠٠, ٠٤٣) مئتا ألف وثلاثة وأربعون ريالاً. وإذ تبنت الدائرة تعويض المدعي وأخذت بالتقييم الوسط عن الأرض الممنوحة الواقعة في حي الخمرة، والأرض البديلة الواقعة في حي الفروسية بمحافضة جدة، واستأنست بتقدير مكتب (...) للتقييم العقاري كونه الوسط من التقارير للأرض الواقعة في

حي الخمرة، والذي قدر أجره المثل بقيمة قدرها (٢٧,٩٥٠) سبعة وعشرون ألفاً وتسعمئة وخمسون ريالاً، كما استأنست في تقدير مكتب (...) للتقييم العقاري للأرض الواقعة في حي الفروسية، والذي قدر أجره المثل بقيمة قدرها (٢٠٦,٩٠٠) مئتان وستة آلاف وتسعمئة ريال، بما يكون مجموع التعويض المستحق للمدعي قيمة قدرها (٢٣٤,٨٥٠ = ٢٠٦,٩٠٠ + ٢٧,٩٥٠) مئتان وأربعة وثلاثون ألفاً وثمانمئة وخمسون ريالاً؛ الأمر الذي ينهض بقضاء الدائرة إلى القضاء بتعويض المدعي بالمبلغ المذكور آنفاً.

لذلك حكمت الدائرة: بإلزام أمانة محافظة جدة بأن تدفع لـ (...) مبلغاً قدره (٢٣٤,٨٥٠) مئتان وأربعة وثلاثون ألفاً وثمانمئة وخمسون ريالاً. والله الموفق، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

مَحْكَمَةُ الاسْتِثْنَاءِ

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء.

