

المَوْضُوعَاتُ

رقم القضية في المحكمة الإدارية ٢٩٤٥ لعام ١٤٤١ هـ
رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية ١٢٣٤ لعام ١٤٤٢ هـ
تاريخ الجلسة ٢٧/٥/١٤٤٢ هـ

تخطيط عمراني - إعادة تنظيم مخطط - إلغاء عقار - استعادة العقار - صلاحية العقار للبناء - محضر كاشف - تعويض - قيام أركان المسؤولية التقسيمية - التعويض عن فوائد المنفعة - أجراة المثل - الاستئناس برأي الخبير - أتعاب الخبير. مطالبة المدعي إلزام المدعى عليها بتعويضه بأجراة المثل عن عقاره خلال فترة تعطيل منفعته - الثابت قيام المدعى عليها بإلغاء عقار المدعى تنظيمياً من المخطط بحجة عدم صلاحيته للبناء، ثم قيامها باستعادة العقار بعد عدة سنوات وبعد إعداد محضر بصلاحيته للبناء؛ الأمر الذي يتقرر معه خطأها - تضرر المدعى من خطأ المدعى عليها بتعطيل منفعة عقاره - استحقاق المدعى التعويض بأجراة المثل خلال فترة إلغاء العقار وفق تقدير الخبير - عدم قبول دفع المدعى عليها باستحقاق المدعى التعويض من تاريخ إعداد محضر صلاحية العقار للبناء باعتباره الوقت الذي علم فيه عدم الحاجة إلى إلغاء العقار؛ كون المحضر كاشفاً لواقع العقار، ولعدم صحة إلغاء العقار - استحقاق المدعى التعويض عن أتعاب الخبير؛ كون المدعى عليها هي الخاسرة في الدعوى - أثر ذلك: إلزام المدعى عليها بتعويض المدعى.



تلخص وقائع هذه الدعوى في القدر اللازم للفصل فيها، وذلك فيما قدمه المدعي من صحيفه وما ذكره وحصره أثناء المراقبة من مطالبته بإلزام المدعي عليها بتعويضه لقاء تعطيلها انتفاعه بعقاره المملوك له بموجب الصك رقم (...) الصادر من كتابة العدل بأبها بتاريخ ١٤٤١/٦/٣هـ؛ جراء إلغائها إيهاماً تنظيمياً من المخطط رقم (٧١١) الواقع في حي العكاس بمدينة أبها، وذلك بتاريخ ١٤٣٦/٦/٢٥هـ، ثم إعادة إقراره تنظيمياً بتاريخ ١٤٤١/٥/٢٠هـ، مقدماً في ذلك تقريراً عن تظلمه من إلغائه ومطالبته بإعادته، مقيداً بتاريخ ١٤٣٦/٧/٢هـ، كما قدم نسخة من صك ملكية العقار قبل إلغائه برقم (...) الصادر من كتابة العدل الأولى بأبها بتاريخ ١٤٣٤/٦/٥هـ، المتضمن كون العقار قد آلت للمدعي بالشراء، وقد حصر المدعي مطالبته -أثناء جلسة المراقبة- في إلزام المدعي عليها بتعويضه عن تعطل انتفاعه بعقاره من تاريخ ١٤٣٦/٧/٢هـ حتى تاريخ ١٤٤١/٥/٢٠هـ. وبعرض الدعوى على ممثل المدعي عليها (...) ذي الهوية الوطنية رقم (...) المكلف بالتمثيل بموجب الخطاب رقم (...) وتاريخ ١٤٤٢/١/٢٥هـ، وبطلب الإجابة منه، قدم مذكرة حاصلها: أن الأمانة وعلى ضوء الشكاوى الواردة إليها من أصحاب الأراضي الواقعة في المخطط رقم (٧١١) في حي العكاس بمدينة أبها، المتضمنة تضررهم من طبيعة عقاراتهم، قررت تعويضهم بأراضي بديلة في نفس المخطط، وأن عقار المدعي -قطعة الأرض رقم (...) - من

ضمن الأراضي المتضررة لتعارضها مع الأودية والمنحدرات الجبلية، وقد جرى العرض على المدعي بتاريخ ٢/٧/١٤٢٦هـ بأن يعوض بأرض بديلة ذات الرقم (...) إلا أنه رفض استلامها بدعوى كونها غير صالحة للبناء، رغم أنها خلاف ذلك، واستجابةً لرغبته أعيد إليه عقاره، ولما كان المدعي مشترياً له وليس ممنوحاً إياه؛ فإن ذلك يُرتب رجوعه على من باعه إياه، وانتهت الأمانة في مذكرتها إلى طلب الحكم برفض الدعوى. وقد ضمّنت مذكرتها الجوابية محضراً مشتركاً معدّاً من قبل مندوبي إدارة التخطيط العمراني، وإدارة المنح، ومكتب (...) الهندسي، جاء فيه: "بالنسبة لقطعة الأرض رقم (...) فهي صالحة للبناء ورغبة صاحبها إعادة لها". ثم قدم المدعي في جلسة لاحقة ردّاً على إجابة المدعي عليها، تضمن أن الأرض قد آلت إليه بالشراء، ولم يطلب من المدعي عليها إلغاءها أو تبديلها، إضافةً إلى أن المحضر المشترك المقدم من قبل ممثل المدعي عليها ضمن مذكوريه الجوابية على الدعوى قد قرر صلاحية الأرض للبناء، خلافاً لما أوردته المدعي عليها في إجابتها. ثم سألت الدائرة ممثل المدعي عليها عن تاريخ المحضر المشترك المشار إليه لعدم تاريخه؟ فقدم في جلسة لاحقة مذكرة تضمنت الإفادة عن تاريخ إعداد المحضر المشترك بكونه في ٢٧/٨/١٤٢٨هـ، كما تضمنت دفوعاً لم تخرج في مضمونها عمما أوردته في مذكوريه الجوابية على الدعوى. وبمتابعة جلسات المراقبة، وفي سبيل تقدير أجرة المثل لعقار المدعي، سألت الدائرة المدعي عن مدى استعداده بدفع تكاليف جهة الخبرة؟ وأفهمته بفرضها على الطرف الخاسر في الدعوى حين الفصل فيها، فأبدى استعداده بذلك. ثم خاطبت



الدائرة عدداً من المنشآت المعتمدة للتقييم العقاري بمنطقة عسير، فورد إليها على إثر ذلك أربعة عروض، رأت الدائرة مناسبة العرض الأقل منها، وهو عرض شركة (...) بمبلغ (٢٠٠٠) ألفي ريال، فندبتها الدائرة لتقدير أجراً المثل لعقار المدعى من تاريخ ٢٠/٥/١٤٤١هـ حتى تاريخ ٢٦/٧/١٤٣٦هـ، وبورود تقريرها المتضمن تقدير أجراً المثل للعقار بقيمة (٩٥٢, ١٢٠) مئة وعشرين ألفاً وتسعمئة واثنين وخمسين ريالاً، وبمناقشة الخبير أثناء الجلسة، أصدرت الدائرة حكمها مؤسساً على الآتي.

الأسباب

لما كان المدعى يطلب إلزام المدعى عليها بتعويضه بأجراً المثل لعقارات لقاء تعطيلها انتقاماً له؛ فإن الدعوى مشمولة بالولاية القضائية لمحاكم ديوان المظالم بموجب المادة (١٢/ج) من نظامه الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٧٨/م) وتاريخ ١٩/٩/١٤٢٨هـ، والتي نصت على أن: "تحتخص المحاكم الإدارية بالفصل في الآتي: ... جـ - دعاوى التعويض التي يقدمها ذوو الشأن عن قرارات أو أعمال جهة الإدارة"، كما تدخل في الاختصاص المكاني للمحكمة وفقاً للمادة (٢) من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٣/م) وتاريخ ٢٢/١/١٤٣٥هـ التي 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"، وتحتخص الدائرة بنظرها وفقاً لقواعد توزيع الدعاوى بين الدوائر الصادرة

بقرار رئيس مجلس القضاء الإداري رقم (٧٩) لعام ١٤٤٠هـ. ولما نشأ حق المدعي في المطالبة بتعويضه عن منفعة عقاره منذ إعادته له، وتمكنه من الانتفاع به، وذلك بتاريخ ٢٠/٥/١٤٤١هـ، ثم أقام دعوه بتاريخ ١١/٦/١٤٤١هـ؛ فإن الدعوى مقبولة شكلاً، لإقامة خلال الميعاد النظامي المقرر أجالاً لإقامة دعاوى التعويض عن قرارات وأعمال جهة الإدارة، وفقاً للمادة (٦/٨) من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم. وأما عن موضوع الدعوى، فالثابت من مساق الدعوى والإجابة ومن مستنداتها، إلغاء المدعي عليها عقار المدعي تنظيمياً من المخطط مما تسبب في عدم تمكنه من الانتفاع به على الوجه النظامي لما يستتبعه الإلغاء من عدم تمكن المدعي استصدار الرخص الإنسانية اللاحمة لاستغلال العقار على الوجه المعهود، والثابت أيضاً صلاحية العقار للبناء وانتقاء اشتغاله على وصف يستوجب إلغاء لتحقيق مصلحة عامة أو خاصة أو دفع مفسدتها وفقاً للمحضر المشترك المعد من قبل مندوبي إدارة التخطيط العمراني، وإدارة المنح، ومكتب (...) الهندسي، المقرر صلاحية العقار للبناء، كما أن الثابت من تصرف المدعي عليها بإلغاء عقار المدعي كون ذلك اجتهاداً منها، دون استدعاء من المدعي بطلب إلغائه أو استبداله، كما هو الباعث لها على استبدال باقي عقارات المخطط الغير صالحة للبناء من استدعاءات ملاكها باستبدالها على ضوء منحهم إليها، وذلك بناءً على الأصل العدمي الذي لم تدفع المدعي عليها بخلافه، فضلاً عن إثباته، وإلى ظاهر الحال المستخلص من تظلم المدعي للمدعي عليها فور إلغائها لعقاره وعرضها لإبداله، الدال على



عدم رغبة المدعي في إبدال عقاره. وحيث تقرر ذلك واقعاً، فقد ثبت للدائرة تضرر المدعي بتعطل انتفاعه بعقاره المملوك له بوصفٍ شرعيٍ، وثبت لها تسبب المدعي عليها في ذلك الضرر، وكون ذلك التسبب خطأً ليس له مساغٌ شرعيٌ أو نظاميٌ؛ مما تنتهي لأجله الدائرة إلى استحقاق المدعي تعويضه عن منفعة عقاره بحسب طلبه في الدعوى وذلك منذ تاريخ ٢٠١٤٤١/٥/٢٠هـ؛ إذ المتحقق كون العقار ملغياً إبان بداية المدة التي يطلب المدعي التعويض عنها، استناداً إلى توافق الدعوى والإجابة، وإلى تقرير معاملة تظلم المدعي لدى المدعي عليها المؤرخة في ٢٠١٤٣٦/٧/٢هـ، كما أن المتحقق امتداد أثر الإلغاء إلى ما بعد نهاية مدة المطالبة، استناداً إلى تاريخ تحرير صك الملكية الجديد لعقار المدعي بعد إعادة له، المؤرخ في ٢٠١٤٤١/٦/٢هـ، بحسبان أن التصرفات الناقلة للملكية وإجراءات استصدار الرخص الإنسانية لا تتم إلا بمحاجة، باعتباره السند النظامي المعتبر في تحويل حامله إمضاء تلك التصرفات. ولا ينال من احتساب المدة المستحقة للمدعي كون التقرير المشترك الذي قرر صلاحية عقار المدعي للبناء قد حُرّر بتاريخ ٢٧/٨/١٤٢٨هـ، مما يرتب الضمان على المدعي عليها منذ ذلك التاريخ باعتباره الوقت الذي علمت فيه عدم الحاجة إلى إلغاء عقار المدعي لغرض الاستبدال؛ لا ينال من ذلك لكون التقرير في حقيقته كاشفاً لواقع العقار، حيث لم يتبيّن طروء تغيير على العقار أو العقارات المجاورة آل به إلى صلاحية البناء فيه، وإنما كشف التقرير في حقيقته عن عدم صحة قرار المدعي عليها ابتداءً بإلغاء العقار هذا. ولما كان الخبير قد قدرَ أجرة المثل لعقار

المدعي عن المدة المذكورة بمبلغ قدره (٩٥٢، ١٢٠) مئة وعشرون ألفاً وتسعمائة واثنان وخمسون ريالاً؛ فإن الدائرة تقضي به تعويضاً للمدعي، كما تقضي بتضمين المدعي عليها - طرفاً خاسراً في الدعوى - ما أودعه المدعي لدى الدائرة واستوفاه الخبير من مصروفات وأتعاب لقاء ندبه والاستعانة بخبرته، والبالغة (٢٠٠٠) ألفي ريال.

لذلك حكمت الدائرة: بإلزام المدعي عليها أمانة منطقة عسير بدفع مبلغ قدره (٩٥٢، ١٢٢) مئة واثنان وعشرون ألفاً وتسعمائة واثنان وخمسون ريالاً للمدعي.

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

مَحْكَمَةُ الْأَسْتِئنَافِ

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء.

