

رقم القضية في المحكمة الإدارية ١٢٣ لعام ١٤٤١ هـ
رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية ١١٥ لعام ١٤٤٢ هـ
تاريخ الجلسة ١٤٤٢/٥/٦ هـ

المَوْضُوعَاتُ

نزع ملكية - إجراءات التعويض - تقدير - امتناع عن اعتماد محضر التقدير -
المبالغة في التقدير - إعادة التقدير - الاستثناء من النظام بأمر سام - الدفع بالسوابق
القضائية - اختلاف الوقائع - تعارض الاجتهادات - عدم أولوية اجتهاد على آخر.
مطالبة المدعي إلغاء قرار المدعي عليها السلبي بالامتناع عن صرف مبلغ التقدير
الثاني لعقاره المنزوع - الثابت قيام المدعي عليها بتقدير عقار المدعي المنزوع مرتين،
ثم صدور أمر سام بتشكيل لجنة مركزية لإعادة تقدير العقار بسبب المبالغة في
التقدير الثاني - استناد المدعي إلى عدم نظامية تشكيل لجنة تقدير العقار للمرة
الثالثة، وإلى تحصن التقدير الثاني بفوات مدد الاعتراض عليه - إعادة تقدير عقار
المدعي للمرة الثالثة جرى بأمر سام، ومن ثم يكون له نفس قوة النظام، ويجوز له
الاستثناء من النظام - تقرير محكمة الاستئناف أن الأمر السامي جاء مؤكداً على
مضمون النظام بأن تكون التعويضات عادلة؛ ومن ثم فإن المبالغة فيها تعد مخالفة
للنظام - عدم قبول استشهد المدعي بسوابق قضائية؛ لاختلاف وقائعها عن الدعوى
الماثلة، وعلى فرض مشابقتها فهي معارضة بأحكام أخرى، وليس أحد الاجتهادين
بأولى من الآخر - أثر ذلك: رفض الدعوى.

- المادتان (٧٩، ٨٠) من النظام الأساسي للحكم الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/٩٠) وتاريخ ١٤١٢/٨/٢٧هـ.
- المواد (١، ٢، ٤، ٧، ٩) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ.
- المادة (١٥) من اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٤) وتاريخ ١٤٣٧/٢/١١هـ.
- الأمر السامي رقم (٩٨٤٩/م ب) وتاريخ ١٤٢٩/١٢/١٣هـ، بشأن التأكيد على لجان التقدير بعدم المبالغة في تقدير الأسعار، وأن تكون واقعية في تقديراتها.
- الأمر السامي رقم (٣٧٧٧٩) وتاريخ ١٤٣٤/١٠/١٢هـ، بشأن التأكيد على لجان التقدير بأن تكون التقديرات عادلة وفقاً للأسعار السائدة ومسببة.
- الأمر السامي رقم (٢١١٢١) وتاريخ ١٤٣٨/٥/٥هـ، بشأن تشكيل لجنة مركزية لإعادة تقدير قيمة عقار منزوع.

الوقائع

تتحصل وقائع هذه الدعوى بالقدر اللازم لإصدار هذا الحكم بأن وكيل المدعي تقدم بصحيفة دعوى لهذه المحكمة بتاريخ ١٤٤١/٧/٨هـ، أوضح فيها: أن وزارة النقل قامت بنزع ملكية عقار موكله بموجب الصك رقم (...) وتاريخ ١٤٢٣/٧/١١هـ، وقد صدر القرار الوزاري رقم (٠١/٤٣) بتاريخ ١٤٢٣/٣/١هـ بالموافقة على البدء في إجراءات نزع ملكية عقار موكله بمبلغ قدره (١٢,٤٠٠,٥٥٥) اثنا عشر مليوناً وأربعمئة ألف وخمسمئة وخمسة وخمسون ريالاً، وبعد الاعتراض على قرار محضر اللجنة، صدر قرار وزير النقل بتاريخ ١٤٢٥/١٢/٢١هـ بإعادة تشكيل اللجنة، فتم تقدير العقار بمبلغ قدره (٤٥,٥٦٨,٩٥٥) خمسة وأربعون مليوناً وخمسمئة وثمانية وستون ألفاً وتسعمئة وخمسة وخمسون ريالاً، وختم مذكرته بطلب إلغاء قرار المدعى عليها السلبي المتضمن امتناعها عن صرف المبلغ المشار إليه في محضر التثمين المؤرخ في ١٤٣٦/٢/٦هـ. وبعد قيدها دعوى بالرقم المشار إليه أعلاه، وإحالتها إلى هذه الدائرة، حدد موعداً لنظرها جلسة ١٤٤١/١١/٢٣هـ، وفيها حضر وكيل المدعي وممثل المدعى عليها، وقدم وكيل المدعي مذكرة في خدمة تبادل المذكرات تضمنت: أن المدعى عليها قامت بنزع ملكية عقار موكله بموجب القرار الوزاري رقم (٠١/٤٣) وتاريخ ١٤٢٣/٣/١هـ، فتقدم المدعي باعتراض على قرار التثمين بموجب الدعوى رقم (١١١٣/٩) لعام ١٤٣٥هـ، وصدر فيها الحكم رقم (٨٠/١/٩) لعام

١٤٣٥هـ بإلغاء قرار وزارة النقل رقم (٠١/٤٣) وتاريخ ١٤٣٣/٣/١هـ المتضمن تـثـمـين عـقـار المـدـعـى تـأسـيساً عـلى وـجـود أـخـطـاء فـي حـصـر كـامـل المـسـاحـة، ثـم صـدر قـرار وـزـيـر النـقـل بـتـأـريـخ ١٤٣٥/١٢/٢١هـ بإعـادـة تـشـكـيـل اللـجـنـة المـشـار إلـيـها فـي المـادـة السـابـعـة مـن نـظـام نـزـع مـلـكـيـة العـقـار لـلـمـنـفـعـة العـامـة، وـتـم إعـادـة التـقـديـر بـتـأـريـخ ١٤٣٦/٢/٢٦هـ، وـانـتـهـت اللـجـنـة بـتـثـمـين العـقـار بـمـبـلـغ وقـدره (٤٥,٥٦٨,٩٥٥) خـمـسـة وأـربـعـون مـلـيـوناً وخـمـسـمـئـة وثمانـيـة وـسـتـون ألفاً وـتـسـعـمـئـة وخـمـسـة وخـمـسـون رـيـالاً، وـعـند مـراجـعـة المـدـعـى عـلـيـها بـطـلـب صـرـف مـبـلـغ التـقـديـر المـشـار إلـيـه آنـفاً تـم رـفـض ذـلـك؛ رـغـم انـعـقـاد اللـجـنـة بـشـكـل صـحـيـح وـفـق المـادـة التـاسـعـة الفـقـرة الثـالـثـة مـن نـظـام نـزـع مـلـكـيـة العـقـارات لـلـمـنـفـعـة العـامـة، وحيـث نصـت المـادـة (١٥/٤) مـن اللـائـحـة التـنـفـيـذـيـة لـذـات النـظـام عـلى أن: "يـعـد قـرار لـجـنـة التـقـديـر نـهـائـياً فـي حـالـة انقـضـاء ثـلاثـين يـوماً مـن تـأريـخه دـون اعـتـراض الـجـهـة صـاحـبـة المـشـروع، أو وـزارـة المـالـيـة عـلى التـقـديـر، وـفـي حـالـة الـاعـتـراض تـسـتـكـمـل الـجـهـة صـاحـبـة المـشـروع الإـجـراءات وـفـقاً لـلـفـقـرة الثـالـثـة مـن المـادـة التـاسـعـة مـن النـظـام"، وحيـث تـم تـشـكـيـل اللـجـنـة المـشـار إلـيـها وـانـعـقـدت بـتـأريـخ ١٤٣٦/٢/٢٦هـ بـحـضـور كـامـل أعضـائـها وـتـوصـلت إلـى إعـادـة تـقـديـر الأـرض والمنشآت المـقـامـة عـلـيـها بـمـبـلـغ قـدره (٤٥,٥٦٨,٩٥٥) خـمـسـة وأـربـعـون مـلـيـوناً وخـمـسـمـئـة وثمانـيـة وـسـتـون ألفاً وـتـسـعـمـئـة وخـمـسـة وخـمـسـون رـيـالاً، وقـد تـم التـوقـيع عـلى المـحـضـر مـن (٥) خـمـسـة أعضـاء، أي الأغلـبـيـة اللـازمـة نـظـاماً لـصـحـة قـرار اللـجـنـة، وقـد انقـضـى المـيعـاد النـظـامـي لـلـاعـتـراض عـلـيه وـفـق نـصـوص نـظـام نـزـع مـلـكـيـة العـقـارات لـلـمـنـفـعـة العـامـة

ووضع اليد المؤقت على العقار؛ وعليه فإن القرار آنف الذكر يتحصن عن كل طعن، ويكون لازماً على المدعى عليها العمل بموجبه وصرف المبلغ المحدد به للمدعي، كما أن النظام لم يقرر تشكيل اللجنة للمرة الثالثة، وختم مذكرته بطلب إلزام المدعى عليها بصرف مبلغ قدره (٩٥٥, ٥٦٨, ٢٨) ثمانية وعشرون مليوناً وخمسمئة وثمانية وستون ألفاً وتسعمئة وخمسة وخمسون ريالاً. وبعرض ذلك على ممثل المدعى عليها، طلب أجلاً للرد. وفي جلسة ١٤٤٢/١/٦ هـ حضر طرفا الدعوى، وقدم ممثل المدعى عليها مذكرة في خدمة تبادل المذكرات تضمنت: أن اللجنة المشكلة بموجب قرار وزير النقل بتاريخ ١٤٣٥/١٢/٢١ هـ بالغت بالأسعار ولم تتبع الإجراءات النظامية بتحديد السعر المناسب؛ وبناء عليه تم الرفع للمقام السامي، فصدر الأمر السامي رقم (٢١١٢١) وتاريخ ١٤٣٨/٥/٥ هـ المتضمن: "الموافقة على ما أوصت به اللجنة المشكلة بالأمر السامي رقم (٦٠٦٨) بتاريخ ١٤٣٦/٢/١٠ هـ والذي تضمن: ثانياً: تشكيل لجنة مركزية (من المقار الرئيسية للجهات المختصة) لإعادة تقدير قيمة عقار المدعي على ألا تتجاوز قيمة التقدير مبلغ (١٥٠٠) ألف وخمسمئة ريال للمتر المربع". فقدم وكيل المدعي مذكرة لم تخرج في مضمونها عما قدمه سابقاً. وفي جلسة هذا اليوم حضر طرفا الدعوى وقررا اكتفاءهما بما قدم وذكر، فقررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة، وفي ذات الجلسة أصدرت حكمها.

لما كان وكيل المدعي يطلب إلغاء قرار المدعى عليها السلبي المتضمن امتناعها عن صرف مبلغ التقدير الوارد بمحضر لجنة التقدير المؤرخ في ١٤٣٦/٢/٢٦ هـ طبقاً لنظام نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار؛ عليه فإن الدعوى تكون من اختصاص المحاكم الإدارية بديوان المظالم ولائياً وفقاً لنص المادة (١٣/ب) من نظامه الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ ١٤٢٨/٩/١٩ هـ والتي نصت على أنه: "تختص المحاكم الإدارية بالفصل في الآتي: ... ب- دعاوى إلغاء القرارات الإدارية النهائية التي يقدمها ذوو الشأن، متى كان مرجع الطعن عدم الاختصاص، أو وجود عيب في الشكل، أو عيب في السبب، أو مخالفة النظم واللوائح، أو الخطأ في تطبيقها أو تأويلها، أو إساءة استعمال السلطة، بما في ذلك القرارات التأديبية. وكذلك القرارات التي تصدرها جمعيات النفع العام -وما في حكمها- المتصلة بنشاطاتها، ويعد في حكم القرار الإداري رفض جهة الإدارة أو امتناعها عن اتخاذ قرار كان من الواجب عليها اتخاذه طبقاً للأنظمة واللوائح"، كما أنها من اختصاص هذه المحكمة مكانياً طبقاً للمادة الثانية من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣) في ١٤٣٥/١/٢٢ هـ. وعن قبول الدعوى شكلاً، فيما أن هذه الدعوى حسب تكييف الدائرة لها أنها طعن في قرار سلبي، وبما أن المستقر عليه في القضاء الإداري أن القرارات الإدارية السلبية

لا يتقيد الطعن فيها بميعاد معين بل يظل الطعن مفتوحاً حتى يزول الامتناع من قبل جهة الإدارة؛ مما تكون معه الدعوى مقبولة شكلاً. وعن موضوع الدعوى، فالثابت أن المدعي يملك العقار بموجب الصك رقم (...) وتاريخ ١١/٧/١٤٢٣هـ، وقد صدر القرار الوزاري رقم (٤٣/٠١) بتاريخ ١/٣/١٤٢٣هـ بالموافقة على البدء في إجراءات نزع ملكية عقار المدعي، والثابت أنه تم تشكيل لجنة لتقدير عقار المدعي المنزوعة، فتم تقديره بمبلغ قدره (١٢,٤٠٠,٥٥٥) اثنا عشر مليوناً وأربعمئة ألف وخمسمئة وخمسة وخمسون ريالاً، والثابت اعتراض المدعي على هذا التقدير أمام المحكمة الإدارية بعرعر، والتي أصدرت حكماً برقم (٩/١/٨) وتاريخ ٢٥/٥/١٤٣٥هـ بإلغاء قرار لجنة التقدير لوجود أجزاء لم يتم حصرها والتحقق من سعر التقدير وفقاً لما قدمه المدعي من تقديرات صادرة عن مكاتب عقارية، ثم صدر قرار وزير النقل رقم (٢٥١٣/٠١) وتاريخ ٢١/١٢/١٤٣٥هـ بإعادة تشكيل اللجنة لإعادة تقدير عقار المدعي، فصدر قرارها بالأغلبية بتقييم عقار المدعي بتاريخ ٢٦/٢/١٤٣٦هـ بمبلغ قدره (٤٥,٥٦٨,٩٥٥) خمسة وأربعون مليوناً وخمسمئة وثمانية وستون ألفاً وتسعمئة وخمسة وخمسون ريالاً، وبما أن الثابت اعتراض وزارة المالية على هذا التقدير أمام المقام السامي بسبب المبالغة فيه، وحيث الثابت أنه صدر الأمر السامي رقم (٢١١٢١) وتاريخ ٥/٥/١٤٣٨هـ المتضمن: "الموافقة على ما أوصت به اللجنة المشكلة بالأمر السامي رقم (٦٠٦٨) بتاريخ ١٠/٢/١٤٣٦هـ والذي تضمن: ثانياً: تشكيل لجنة مركزية (من المقار الرئيسية للجهات المختصة) لإعادة تقدير قيمة عقار المدعي على

ألا تتجاوز قيمة التقدير مبلغ (١٥٠٠) ألف وخمسمئة ريال للمتر المربع"، فصدر قرار وزير النقل رقم (٨٩٦/٠١) وتاريخ ١٤/٦/١٤٢٨هـ بتشكيل لجنة لإعادة تقدير قيمة عقار المدعي، فصدر قرارها بتقييم عقار المدعي بتاريخ ٢٠/٨/١٤٢٨هـ بمبلغ قدره (١٧,٠٠٤,٥٥٥) سبعة عشر مليوناً وأربعة آلاف وخمسمئة وخمسة وخمسون ريالاً، وبما أن وكيل المدعي يطعن على ذلك على سند من القول من أن القرار في محضر التقدير الثاني قد تحصن بفوات مدة الاعتراض وفقاً للمادة (١٥) من اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٤) بتاريخ ١١/٢/١٤٣٧هـ، كما أن اللجنة قد شكلت تشكيلاً صحيحاً وفق النظام، وأن النظام لم يقرر تشكيل اللجنة للمرة الثالثة وفقاً للمادتين (٧، ٩) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١١/٣/١٤٢٤هـ، وبما أن القرار الصادر بإلغاء التقييم وتشكيل لجنة جديدة لإعادة التقدير هو بأمر سام فيكون له نفس القوة التي صدر فيها النظام ولائحته فيجوز له الاستثناء منه؛ الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى صحة قرار المدعي عليها بالامتناع عن صرف المبلغ الوارد في محضر لجنة التقدير الثانية؛ مما تكون معه الدعوى مرفوضة.

لذلك حكمت الدائرة: برفض الدعوى المقامة من (...) ضد وزارة النقل فرع الوزارة بمنطقة الحدود الشمالية.

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

مَحْكَمَةُ الاسْتِثْنَاءِ

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء، وأضافت في أسبابها: أن الأمر السامي الصادر برقم (٢١١٢١) وتاريخ ١٤٣٨/٥/٥هـ في حقيقته تأكيد على ما نص عليه نظام نزاع الملكية بأن يكون التعويض وفقاً لهذا النظام تعويضاً عادلاً، حيث جاء في المادة الأولى من نظام نزاع الملكية ما نصه: "يجوز للوزارات والمصالح الحكومية نزاع ملكية العقار للمنفعة العامة لقاء تعويض عادل"، كما نصت المادة الثانية من ذات النظام على أنه: "على أن تنظر لجنة التقدير المنصوص عليها في المادة السابعة في تعويض صاحبه تعويضاً عادلاً"، كما نصت المادة الرابعة من ذات النظام على أنه: "مع دفع تعويض عادل وفقاً لهذا النظام"، وهذا أيضاً ما أكدته الأمر الصادر من رئاسة مجلس الوزراء بالبرقية الصادرة برقم (٩٨٤٩/م ب) وتاريخ ١٤٢٩/١٢/١٣هـ والتي جاء فيها ما نصه: "اطلعنا على كتاب معالي وزير المالية رقم (١/٩٢٩٤) وتاريخ ١٤٢٩/١١/٢٨هـ المتضمن أن وزارة المالية لاحظت خلال اشتراك مندوبيها في لجان نزاع الملكية للمنفعة العامة أن بعض هذه اللجان تبالغ في التقدير، وحيث إن ذلك يسبب ارتفاعاً في أسعار العقارات بالإضافة إلى صرف مبالغ من المال العام بغير وجه حق واستناداً للأمر رقم (٣/و/١٢٩٥١) وتاريخ ١٤٠٠/٥/٢٢هـ القاضي بالتأكيد على لجان التقدير بأن تكون واقعية في تقديراتها، وأن تضع في اعتبارها المحافظة على أموال الدولة دون مغالاة، ولكون المبالغة في

الأسعار تعد مخالفة للأمانة والمسؤولية المطلوبة من عضو اللجنة المؤكد عليها بما ورد في الفقرة (ثانياً) من المادة السابعة من نظام نزع ملكية العقارات، وكذا المادة الرابعة من نفس النظام. نرغب إليكم التأكيد على جميع الجهات الحكومية بأن تكون التقديرات عادلة وفقاً للأسعار السائدة وأن تضع لجان التقدير باعتبارها إبراء الذمة والمحافظة على أموال الدولة. فأكملوا ما يلزم بموجبه"، وهذا أيضاً ما أكدته الأوامر السامي الصادر برقم (٣٧٧٧٩) وتاريخ ١٢/١٠/١٤٣٤هـ والذي جاء فيه ما نصه: "ونرغب إليكم الالتزام التام بسلامة تطبيق جميع أحكام نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، مع التأكيد عليهم بالتقيد التام بأن تكون التقديرات عادلة وفقاً للأسعار السائدة ومسببة، وأن تضع لجان التقدير في اعتبارها المحافظة على المال العام"، وهذا أيضاً ما أكدته الأوامر اللاحقة؛ ومن ثم فإن المبالغة في التعويضات تعد مخالفة صريحة لأحكام نظام نزع الملكية، والنظام العام، وللأوامر والتعليمات العليا التي أكدت على مبدأ العدالة بالتقدير وعدم المغالاة فيه، كما أن الأمر السامي جاء منسجماً مع ما نصت عليه المادة (٧٩) من النظام الأساسي للحكم والتي جاء فيها: "تتم الرقابة اللاحقة على جميع إيرادات الدولة ومصرفاتها، والرقابة على كافة أموال الدولة المنقولة والثابتة، ويتم التأكيد من حسن استعمال هذه الأموال والمحافظة عليها"، كما نصت المادة (٨٠) من ذات النظام على أنه: "تتم مراقبة الأجهزة الحكومية والتأكد من حسن الأداء الإداري، وتطبيق الأنظمة، ويتم التحقيق في المخالفات المالية والإدارية"،

وتتمثل السلطة الرقابية بعدد من الأجهزة الحكومية، ومنها وزارة المالية فيما يتعلق بالجوانب المالية، والثابت أنه طبقاً لما نص عليه الأمر السامي الصادر برقم (٢١١٢١) وتاريخ ١٤٣٨/٥/٥هـ والذي صدر في موضوع نزاع ملكية العقار محل هذه الدعوى حصراً، والمبني على برقية وزير النقل رقم (٢٨٦١) وتاريخ ١٤٣٨/٤/١٠هـ، والمشار فيها إلى الأمر رقم (٣٣٦٣١) وتاريخ ١٤٣٦/٧/١٩هـ، بشأن المبالغة في إعادة تقدير عقار (...) من أن اللجنة أوصت بالآتي: أولاً: إحالة أعضاء لجنة إعادة تقدير عقار المذكور إلى هيئة الرقابة والتحقيق باستثناء مندوبي... لتحفظهم على السعر بسبب المبالغة؛ لبحث الواقعة وتكييفها واتخاذ اللازم بشأنها إن اتضح أنها مخالفة إدارية، وإحالتها إلى هيئة التحقيق والادعاء العام)، وزودت هيئة الرقابة ومكافحة الفساد بنسخة من الأمر مما يعني ثبوت مغالاة اللجنة بالتقديرات ومخالفتها نص النظام. ولا يغير من ذلك كله ما دافع به وكيل المستأنف من الاستشهاد بأحكام صادرة عن الديوان، فالأحكام المشار إليها تختلف في وقائعها عن وقائع الدعوى الماثلة، وعلى فرض التسليم بمشابهتها فهي معارضة بأحكام أخرى وليس أحد الاجتهادين بأولى من الآخر.

