

رقم القضية في المحكمة الإدارية ١٧٧ لعام ١٤٤١هـ
رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية ٢٣٦٤ لعام ١٤٤٢هـ
تاريخ الجلسة ١٤٤٢/٧/٤هـ

المَوْضُوعَات

تعويض - تعويض عن عمل مادي - تعدي على عقار - تنفيذ مشروع عام - إقرار
الجهة الإدارية - قيام أركان المسؤولية التقصيرية - أجره المثل - الاستئناس برأي
الخبير - فساد التربة - انتفاء البيئة - أتعاب الخبير.
مطالبة المدعي إلزام المدعى عليها بتعويضه عن وضع خط الصرف الصحي في
أرضه - إقرار المدعى عليها بتنفيذ خط الصرف الصحي داخل أرض المدعي ثم
إزالته؛ مما يتقرر خطؤها - تضرر المدعي من خطأ المدعى عليها بعدم الانتفاع
بأرضه بعد استخراج رخصة البناء - استحقاق المدعي التعويض بأجرة المثل
وفق تقدير الخبير، اعتباراً من تاريخ استخراج رخصة البناء حتى إزالة خط
الصرف - عدم استحقاق المدعي التعويض عن فساد التربة؛ لانتفاء البيئة عليه -
استحقاق المدعي التعويض عن أتعاب الخبير - أثر ذلك: إلزام المدعى عليها بدفع
التعويض المستحق للمدعي، ورفض ما عدا ذلك.

الوقائع

تُجمل وقائع هذه الدعوى في أن المدعي تقدم إلى هذه المحكمة بصحيفة دعوى،
فقيدت دعواه بالرقم المشار إليه في صدر هذا الحكم، وأحيلت إلى هذه الدائرة التي

باشرت نظرها، وحددت لها جلسة سألت فيها الدائرة المدعي عن دعواه؟ فذكر بأنها وفق ما جاء في صحيفة الدعوى من أنه يملك أرضين بحي المنتزه بمحافظة عنيزة بموجب الصك رقم (...) وتاريخ ١٤٤٠/١/٢٢هـ، والصك رقم (...) وتاريخ ١٤٤٠/١/٢١هـ، وقد حصل على فسخي بناء، وبعد تسليم الموقعين للمقاول للبناء، وجد أن المدعى عليها قامت بوضع مواسير مع منهل الصرف الصحي من الجهة الشمالية وكذلك الجهة الجنوبية من الأرضين، وحصر دعواه بطلب إلزام المدعى عليها بتعويضه عن وضع مواسير الصرف الصحي. وبعرض ذلك على ممثل المدعى عليها، قدم مذكرةً جوابية تضمنت ما يلي: ١- قامت المدعى عليها بإبرام عقد مشروع إنشاء شبكات صرف صحي بمناطق متفرقة بمحافظة عنيزة مع أحد المقاولين بتاريخ ١٤٣٣/٥/٢٩هـ. ٢- قام المقاول بتنفيذ خط الصرف الصحي داخل أرض المدعي بتاريخ ١٤٣٥/٣/٢هـ. ٣- لم يثبت للمدعى عليها خطأ المقاول غير المقصود إلا بعد أن تقدم المدعي بشكوى للمديرية بتاريخ ١٤٤١/٢/١٣هـ. ٤- قامت المدعى عليها مباشرة وعلى وجه السرعة بالكتابة للمقاول وتوجيهه بترحيل الخط من أرض المدعي إلى موقعه الأصلي خارج الأرض. ٥- لم يتحقق الضرر على المدعي إلا بعد بدء المدعي بأعمال الحفر بموجب رخصة البناء الصادرة من بلدية عنيزة بتاريخ ١٤٤٠/٨/٢هـ، أي أن الضرر تحقق بعد هذا التاريخ وقبل تاريخ شكواه للمدعى عليها بتاريخ ١٤٤١/٢/١٣هـ. وانتهت إلى طلب الحكم برفض الدعوى. ثم قدم وكيل المدعي مذكرةً جوابية تضمنت: ١- إقرار المدعى عليها باستغلال الأرض من تاريخ

٢/٣/١٤٣٥هـ، وأن التعدي لا زال قائماً إلى تاريخه وذلك لمدة تزيد عن (٦) سنوات.

٢- دفعت المدعى عليها بأن التعدي خطأ من المقاول يظهر جانب التقصير من جانبها، فهي من تملك المشروع، وهي المسؤول الأول والأخير عن تسليم المواقع وتحديد نطاق العمل واستلام الأعمال. ٣- ما ذكره ممثل المدعى عليها بأنه تمت الكتابة على (وجه السرعة) للمقاول بإزالة هذه التعديات، فهذه الكتابة مكثت (٣) أشهر، ولا يعلم كم من الوقت ستأخذ لإزالتها فعلياً، فالأمر ليس بهذه السهولة، ولا سيما أن التعدي خط رئيسي للحى، والمقاول سلم المشروع للاستشاري الذي بدوره سلمه للإدارة الهندسية لدى المدعى عليها، وكل ما سبق يوحي بأن هذه الإزالة قد تتأخر. ٤- أنه بعد الحصول على رخصة البناء بتاريخ ٣/٨/١٤٤٠هـ، والقيام بحفر الأرض لوضع الأساسات، وعند اكتشاف التعديات تم التوقف من ذلك التاريخ، مما تسبب بامتلاء الأرض بالماء كل هذه المدة الطويلة، حيث تسبب بإفساد للتربة، وتحولت إلى (صبخة) تحتاج إلى معالجة بزيادة الحفر وتوريد مواد والقيام بالدك والتسوية، مما يزيد العبء المادي والزمني في الاستفادة من الأرض، بالإضافة إلى قيام المدعي بتوريد الحديد إلى موقع العمل والذي هو عرضة للصدأ والسرقعة، بالإضافة إلى تعطيل المنفعة في الاستفادة من الأرض إلى تاريخه. وانتهى بمذكرته بطلب تعويض موكله بمبلغ (٦٠,٠٠٠) ريال عن كل عام تبدأ من تاريخ ٢/٣/١٤٣٥هـ لحين إزالة التعديات، وكذلك تعويض موكله عن الأضرار التي ترتب على التعديات من إفساد للتربة وتعطيل المنفعة بمبلغ (١٠٠,٠٠٠) ريال. ثم سألت الدائرة ممثل المدعى عليها هل المقاول

المنفذ أخطأ في تنفيذ المخطط أم أن مسار الصرف الصحي قد تم وضع مخططة التنفيذ داخل عقار المدعي؟ فقدم مذكرة جوابية تضمنت: من الناحية الشكلية فقد تم منح المقاول التابع للإدارة العامة لخدمات المياه رخصة فسخ تمديد خطوط بناءً على المخططات المعتمدة لدى الإدارة المختصة بالأمانة، وقد قام المقاول بتنفيذ الخط وفقاً لرخصة الفسخ، وتم إخلاء طرفه بناءً على معاينة البلدية لجميع مواقع العمل، ولم تبد أي ملاحظات، وبالتالي فإن هذا الخطأ الذي وقع فيه المقاول كان بسبب خطأ صادر من الأمانة وليس من المقاول التابع للإدارة، مما تنتهي معه صفة المدعى عليها بالدعوى. أما ما ذكره وكيل المدعي في المذكرة السابقة، فإن المدعى عليها لم تتكرر تاريخ تنفيذ الخط بجزء من أرض المدعي ولكن المدعي سبق وأن طالب بأجرة (٣٠) سنة تقريباً لاستغلال أرضه من تاريخ ١٠/١١/١٤١٠هـ، وهو تاريخ شرائه للأرض، وتعد هذه مطالبة بدون وجه حق وفيها مبالغة، كما أن خط الصرف مر بأرضه بطريق الخطأ من قبل الأمانة بناءً على الفسخ الصادر منهم، وقام المقاول التابع للمدعى عليها بالتنفيذ، وبالتالي يعد خطأ مصدره الأمانة، كما أنه لا توجد حاجة ملحة، أو مصلحة عامة أو ضرورة لمرور هذا الخط بأرضه ولكن لسبب خارج عن إرادة الإدارة كما تم إيضاح السبب في الفقرة السابقة، وأن المدعي كان بإمكانه تقاضي هذا الخطأ الذي وقعت فيه الأمانة، وذلك بإبلاغ الإدارة، أو المقاول أثناء تنفيذ الخط بأرضه، إلا أنه سكت عن ذلك طول هذه الفترة، حيث إن الخط ظاهر بأرضه لوجود غرفة تفتيش، وأنه قبل قيام المدعي بأعمال الحفر شاهد هذه الغرف،

إلا أنه تجاهلها كما يظهر من الصور. وبخصوص ما ذكره المدعي: (بخس حق المدعي أو التنصل من المسؤولية...): فإن المدعى عليها إذا دفعت بالرد أثناء الترافع فلا يعني بخس حق المدعي أو التنصل من المسؤولية، فالمدعى عليها لم تنكر ذلك بل أقرت بوجود خط بأرضه، كما أن المدعى عليها هي مالكة للمشروع ولكن الخطأ لم يصدر منها، وإنما من الأمانة للمقاول، إلا أن ذلك لا يعفي المدعي من تحمل مسؤولية المحافظة على أرضه. أما ما ذكره المدعي بخصوص: (أنه تمت الكتابة بوجه السرعة للمقاول بإزالة....): فإن إزالة الخط يستلزم الأمر مراجعة الأمانة والحصول على الفسوحات اللازمة لترحيل هذا الخط من الأرض محل الدعوى للشارع، ومن الطبيعي أخذها وقتاً طويلاً لحين استكمال الإجراءات وبدء العمل، وقد تم متابعة المقاول لإزالة الخط، وقد تم الشروع في الإزالة وسيتم الانتهاء خلال أسبوع. وأما ما ذكره المدعي: (عند حفر الأرض للبناء تم اكتشاف التعديات...): فإن قيام المدعي بحفر الأرض نتج عنه خروج الماء، وبعد معاينته تبين أنه مياه جوفية وليس مياه صرف صحي، وهذا يثبت ويؤكد أن الأرض ليس بها مياه قبل الحفر، وأن المياه ظهرت بعد الحفر، وهذا يؤكد أن الحي معروف بطفح مياه جوفية، كما أن خط الصرف ظاهر ومشاهد ولم يتم التعدي عليه، وبالتالي لم يتضرر ولم يتسرب منه أي مياه، وهذا يثبت أن ادعاء المدعي غير صحيح ولم يقيم على أساس سليم. وبخصوص ما ذكره المدعي: (عند حفر الأرض تم اكتشاف التعديات): فإن ما ذكره المدعي غير صحيح، حيث إن خط الصرف الذي قام المدعي باكتشافه عن طريق الحفر كان

واضحاً في الأساس على سطح الأرض قبل الحفر، ولم تكن مطمورة تحت الأرض، كما أن المدعي قدم في صحيفة دعواه صكين يملكهما، وطلب التعويض عن أجرة المثل، فقد ذكر في صحيفة دعواه صك واحد برقم (...) وتاريخ ٢٢/١/١٤٤٠هـ، وهو الذي صدرت عليه رخصة البناء، وهي الأرض التي يمر خط الصرف بجزء منها بطول (١٥م) بأحد زوايا الأرض، أما الصك الآخر لم تكون عليه رخصة بناء، مما يثبت عدم وجود الضرر المباشر حيث إن المدعي لم ينو حتى تاريخه استخدام هذه الأرض الواردة بالصك الآخر ولا عبء بتقديمه؛ إذ إن الضرر لم يحصل. وأما مطالبة المدعي بمبلغ التعويض (٦٠,٠٠٠) ريال عن كل سنة من تاريخ حصول التعدي؛ فإن المبلغ المطالب به أشبه بأن يكون خيال إذ إن الإيجار السنوي للأرض يؤخذ كنسبة لا تتعدى (١٠٪) من قيمة الأرض كما هو متعارف عليه، مع الأخذ بالاعتبار أن الأرض فضاء خالية من الإنشاءات، وأنها ذات طبيعة صبخة كما ظهر بعد حفر الأرض. وأما ما ذكره المدعي بمطالبته بأجرة تعطيل المنفعة وإفساد التربة بمبلغ (١٠٠,٠٠٠) ريال؛ فهذا غير صحيح فالإدارة لم تعطل المنفعة ولم تفسد الأرض للأسباب التالية:

١- أن أرض المدعي في الأساس صبخة ذات طبيعة مياه جوفية سطحية وليس للإدارة أي مسؤولية عن ظهور هذه المياه في أرضه، ولأنها ليست مياه صرف صحي. ٢- أن سبب تعطل منفعة ليس بسبب خط الصرف الموجود بأرضه، وإنما بسبب خروج المياه الجوفية التي كانت سبباً لتحويل أرضه إلى صبخة، وبالتالي لا يوجد علاقة سببية بين الخطأ والضرر؛ مما تتنفي معه مسؤولية الإدارة عن تعويضه عما يدعيه.

وبناءً على ما سبق يتضح أنه لم يتحقق ركن الخطأ من جانب المدعى عليها، حيث يجب في التعويض اكتمال أركان المسؤولية التقصيرية (خطأ + ضرر + علاقة سببية)، وحيث إن الأمانة هي من أخطاء في إصدار رخصة حفر للمقاوول للتنفيذ بأرض المدعي، مما تسببت في تأخر المدعي في البناء، وبالتالي لم يصدر أي خطأ من جانب الإدارة، وأن الضرر (مرور الخط) الذي حدث في الأرض سببه الأمانة، ومن ثم فإنه لا يوجد أي علاقة سببية بين الخطأ والضرر. وانتهت إلى طلب الحكم بعدم قبول الدعوى لعدم صفة المدعى عليها، واحتياطاً رفض الدعوى. فقدم المدعي بعد ذلك مذكرةً جوابيةً تضمنت: وجود ضرر على أرض المدعي لوجود عدد (٢) مناهل وخط صرف يقطع الأرضين من شمالها وجنوبها، أما بخصوص عدم وجود رخصة بناء للأرض الثانية، فقد أرفق بملف الدعوى صورة رخصتي البناء الصادرة من بلدية محافظة عنيزة برقم (...) ورقم (...) وتاريخ ١٤٤٠/٨/٥هـ على الأرضين المذكورتين المتظاهرتين والمتلاصقتين، الأولى تفتح شمالاً، والثانية تفتح جنوباً، والذي دخل الصرف في الجنوبية والشمالية. أما بخصوص ما ذكره ممثل المدعى عليها بأن المبلغ المطالب به أشبه بالخيال؛ فإن مساحة الأرض الواحدة (٢م٦٣٦) ومجموع المساحتين (٢٧٢م٢)، حيث يتراوح سعر المتر ما بين ستمئة إلى سبعمئة ريال، وبذا تكون قيمة الأرضين (٨٠٠,٠٠٠) ريال، ويكون الإيجار المطلوب أقل من النسبة التي ذكرها والتي تقدر بـ (٨٠,٠٠٠) ريال سنوياً حسب النسبة التي أوضحها ممثل المدعى عليها، كما أن ممثل المدعى عليها أفاد في مذكرته الأولى بأن تاريخ التعدي من قبل

المدعى عليها كان في ١٤٣٥/٣/٢هـ، وحتى تمت الإزالة من قبلهم بتاريخ ١٤٤١/٦/١٦هـ، عليه تكون فترة التعدي ست سنوات وثلاثة أشهر، وانتهى إلى طلب إلزام المدعى عليها بنسبة (١٠٪) من قيمة الأرضين المشار إليهما. ثم طلبت الدائرة من المدعي تقديم تقارير بأجرة المثل للأرض محل الدعوى للأعوام من ١٤٣٥هـ حتى ١٤٤١هـ، على أن تكون صادرة من مكاتب معتمدة من هيئة المقيمين العقاريين وفق الأسعار السائدة، فاستعد بذلك. وفي الجلسة المرئية عن بعد المحددة لنظر الدعوى وفقاً لقرار رئيس ديوان المظالم رقم (٧٧) وتاريخ ١٤٤١/٩/١٩هـ، ذكر المدعي أنه قدم عبر خدمة تبادل المذكرات ثلاثة تقارير من مكاتب عقارية معتمدة لأجرة المثل خلال سنوات وضع اليد، وطلبت الدائرة من ممثل المدعى عليها إفادة عن تاريخ إزالة مواسير الصرف الصحي التي تم وضعها بأرض المدعي، فاستعد بذلك، وأكد المدعي على طلباته التالية: ١- إلزام المدعى عليها بتعويضه عن استغلالها لعقاريه محل الدعوى للفترة من تاريخ ١٤٣٥/٣/٢هـ حتى تاريخ ١٤٤١/٦/١٦هـ بواقع (٦٠,٠٠٠) ريال عن كل سنة. ٢- تعويضه بمبلغ (١٠٠,٠٠٠) ريال وذلك عن الأضرار التي أصابت العقاريين محل الدعوى بسبب وضع المواسير. وفي جلسة هذا اليوم قرر ممثل المدعى عليها أن الإزالة تمت بتاريخ ١٤٤١/٦/١٠هـ، ثم أفاد أنه قدم عبر خدمة تبادل المذكرات مذكرةً جوابية تضمنت ما يلي: أن المدعي أرفق تقارير بأجرة المثل صادرة من (٣) مكاتب، وهي: ١- مكتب (...) بقيمة الأجرة (٢٨,٠٠٠) ريال للأرضين. ٢- مكتب (...) وقدر الأجرة بمبلغ (٣٢,٠٠٠) ريال للأرضين.

٢- مكتب (...) بأجرة قدرها (٢٦,٠٠٠) ريال للأرضين، وأوجز الرد على طلبات المدعي وعلى التقارير المقدمة من المقيمين على النحو التالي: ١- بالنسبة للتقييمات التي أحضرها المدعي من (٢) مكاتب عقارية لا يعتد بها؛ لأنه هو من قام باختيارها بنفسه وتعميدها بتحديد أجرة المثل، ولم يكن اختيار المكاتب من قبل الدائرة، ولم يتم أخذ موافقة المدعي عليها على تعميم تلك المكاتب. ٢- الأجرة التي تم تقديرها من قبل (٣) مكاتب مبالغ فيها وغير صحيحة للأسباب التالية: أ- أن موقع الأرضين داخل حي سكني. ب- أن موقع الأرضين غير مطلوبة للاستئجار وإلا لما تركها المدعي (٣٠) سنة بدون الاستفادة منها. ج- أن الأرضين فضاء وغير مؤهلة للتأجير لعدم تسويرها وعدم وجود إنشاءات، أو خدمات فيها. ٣- أن المدعي يطالب بالتعويض عن أجرة أرضين وهو في الأساس لم يستخرج إلا رخصة واحدة على أحد الصكين، فهذا يعد إثراء بلا سبب وبدون وجه حق، وليس هناك مسوغ نظامي لمطالبته بالأرض الثانية التي لم يستخرج لها رخصة بناء. ٤- من تاريخ استخراج رخصة البناء من البلدية في ١٤٤٠/٨/٥هـ، وحتى تاريخ إزالة المواسير من زوايا الأرضين بتاريخ ١٤٤١/٦/١٠هـ، فالمدعي يستحق التعويض عن أجرة المثل للأرض التي تم استخراج رخصة بناء لها؛ لأنه فعلاً تم تعطيل المنفعة للمدعي وذلك للبدء بإجراءات الإنشاء بناءً على الرخصة. ٥- أما مطالبة المدعي بأجرة المثل من تاريخ التمديد ١٤٣٥/٢/٢هـ بحجة تعطيل المنفعة؛ فهذا الادعاء ليس له مسوغ نظامي للأسباب التالية: أ- المدعي لم يستخرج الرخصة من تاريخ التمديد حتى ينشأ الحق بالضرر ومن ثم له الحق

بالمطالبة بأجرة المثل. ب- لم يتم تعطيل أي منفعة للمدعي من تاريخ التمديد وحتى تاريخ استخراج رخصة البناء. ج- المواسير المارة في عقاريه ظاهرة للعيان وليست مخفية، وبقاؤها عدة سنوات دليل على عدم حاجته لاستغلالها، وأنه لا منفعة مرجوة منها. د- لم يتقدم المدعي بأي تظلم للمدعى عليها من تاريخ التمديد وحتى ما قبل تاريخ استخراج رخصة البناء. هـ- عندما ظهرت الحاجة لاستغلال أرضه تقدم المدعي بطلب ترحيل المواسير بعدما استخرج رخصة البناء لأحد الصكين المملوكة له، وتم فعلاً بعد التظلم نقل المواسير بتاريخ ١٠/٦/١٤٤١هـ. ٦- مرور الخطين بزوايا الأرضين للمدعي لا يجلبان للمدعى عليها أي فائدة، أو حاجة نظراً لوجود الشارع، فلو كانت هناك حاجة ماسة له ومصلحة عامة لتم نزع العقارين في حينه. ٧- المدعي لم ينتفع من الأرضين، ولم يحتاجها طوال الفترة من تاريخ شراء العقارين بتاريخ ١٢/١١/١٤١٠هـ، وحتى تاريخ استخراج رخصة البناء بتاريخ ٥/٨/١٤٤٠هـ، أي أن المالك ليس بحاجة إلى الاستفادة منهما إما بالإيجار أو السكن قرابة (٣٠) سنة. وبناءً على الحثثيات والأسباب في هذه المذكرة والمذكرات السابقة فإن كان المدعي يستحق التعويض، يكون التعويض عن أجرة المثل للأرض التي تم استخراج رخصة بناء لها؛ لأنه فعلياً تم تعطيل المنفعة للمدعي، وذلك للبدء بإجراءات الإنشاء بناءً على الرخصة. وانتهت إلى طلب الحكم بعدم قبول الدعوى شكلاً، ورفضها موضوعاً. ثم قرر الطرفان الاكتفاء، فقررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة والنطق بالحكم.

الأسباب

لما كان المدعي قد حصر الدعوى بطلب إلزام المدعى عليها بما يلي: ١- تعويضه عن الانتفاع بأرضيه محل الدعوى للفترة من تاريخ ١٤٣٥/٢/٢هـ حتى تاريخ ١٤٤١/٦/١٦هـ، بمبلغ (٦٠,٠٠٠) ستين ألف ريال عن كل سنة. ٢- تعويضه بمبلغ (١٠٠,٠٠٠) مئة ألف ريال وذلك عن الأضرار التي أصابت أرضيه جرّاء وضع خط الصرف الصحي؛ فإن هذه الدعوى تعتبر من دعاوى التعويض في مواجهة جهة الإدارة، والتي ينعقد الاختصاص الولائي بنظرها للمحاكم الإدارية بديوان المظالم طبقاً لنص المادة (١٣/ج) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٧٨/م) وتاريخ ١٤٢٨/٩/١٩هـ، وتدخل الدعوى في اختصاص المحكمة المكانية طبقاً لنص المادة الثانية من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٣/م) وتاريخ ١٤٣٥/١/٢٢هـ، كما أنها محالة للدائرة طبقاً لنص المادة السادسة من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم. وعن سماع الدعوى، فالثابت أن المدعي يطالب بإلزام المدعى عليها بتعويضه عن وضع خط الصرف الصحي داخل أرضيه محل الدعوى للفترة من تاريخ ١٤٣٥/٢/٢هـ حتى تاريخ ١٤٤١/٦/١٦هـ، ولما كان الثابت أن المدعى عليها قامت بوضع خط الصرف الصحي داخل أرضي المدعي بتاريخ ١٤٣٥/٢/٢هـ؛ مما يكون معه هذا التاريخ هو تاريخ نشؤ الحق المدعى به، وقد تقدم لهذه المحكمة بتاريخ ١٤٤١/٢/٢٩هـ؛ مما تكون معه الدعوى قد استوفت أوجه

سماعها المنصوص عليها في الفقرة (٦) من المادة الثامنة من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم. وعن موضوع الدعوى، فعن طلب المدعي إلزام المدعى عليها بتعويضه بمبلغ (٦٠,٠٠٠) ستين ألف ريال عن كل سنة لقاء الانتفاع بأرضيه للفترة من تاريخ ١٤٣٥/٣/٢ هـ حتى تاريخ ١٤٤١/٦/١٦ هـ، فالثابت أن المدعي يملك قطعتي الأرض رقم (٤٦٤)، ورقم (٤٦٥) من المخطط رقم (٧١٦/ق/١) الواقعتين في حي المنتزه بمحافظة عنيزة، ولما كانت المدعى عليها قد قامت بالتعاقد مع أحد المقاولين لمشروع إنشاء شبكات صرف صحي بمناطق متفرقة بمحافظة عنيزة بتاريخ ١٤٣٣/٥/٢٩ هـ، والثابت قيام المقاول التابع للمدعى عليها بتنفيذ خط الصرف الصحي داخل أرضي المدعي بتاريخ ١٤٣٥/٣/٢ هـ عن طريق الخطأ وفقاً لإقرار المدعى عليها الوارد في المذكرة المقدمة بتاريخ ١٤٤١/٤/٢٧ هـ، والمذكرة المقدمة بتاريخ ١٤٤١/٦/١٧ هـ، والثابت إزالة المدعى عليها لخط الصرف الصحي من أرضي المدعي محل الدعوى بتاريخ ١٤٤١/٦/١٠ هـ، وحيث إنه من المستقر عليه فقهاً وقضاً أن المسؤولية التقصيرية الموجبة للتعويض تقوم على توافر أركان ثلاثة - أركان التعويض - الخطأ والضرر والعلاقة السببية بينهما. وبتطبيق الدائرة ذلك على طلب المدعي المائل، فقد تبين لها أن ركن الخطأ ثابت من تاريخ وضع خط الصرف الصحي بتاريخ ١٤٣٥/٣/٢ هـ، وركن الضرر متحقق مُنذُ أراد المدعي البناء على الأرضين محل الدعوى، وذلك باستخراج رخصتي البناء رقم (...) ورقم (...) المؤرختين في ١٤٤٠/٨/٥ هـ، أما ما قبل هذا التاريخ فلم يثبت الضرر الفعلي. وأما عن العلاقة

السببية فهي متوافرة، فالخطأ الذي وقع من المدعى عليها بوضع خط الصرف داخل أرضي المدعى هو سبب منع المدعى من الانتفاع بأرضيه بعد استخراج رخص البناء، ولما كان المدعى قد قدم للدائرة ثلاثة تقارير معتمدة من مكاتب معتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين تفصيلها كالتالي: ١- تقرير مكتب (...) المتضمن: أن أجرة المثل السنوية للأرض رقم (٤٦٤) وصك ملكية رقم (...) هي مبلغ (١٤,٠٠٠) ريال، وأجرة المثل للأرض رقم (٤٦٥) وصك ملكية رقم (...) هي مبلغ (١٤,٠٠٠) ريال. ٢- تقرير (...) المتضمن: أن الأجرة السنوية للعقار رقم (٤٦٤) هي مبلغ (١٣,٠٠٠) ريال، والأجرة السنوية للعقار رقم (٤٦٥) هي مبلغ (١٣,٠٠٠) ريال. ٣- تقرير مكتب (...) المتضمن: أن قيمة الأجرة السنوية للأرض الفضاء رقم (٤٦٤) هي مبلغ (١٦,٠٠٠) ريال، وقيمة الأجرة السنوية للأرض الفضاء رقم (٤٦٥) هي مبلغ (١٦,٠٠٠) ريال. وحيث الثابت أن متوسط أجرة المثل السنوية للأرضين محل الدعوى هو مبلغ (٢٨,٦٦٦) ريالاً، ومتوسط الأجرة الشهرية هو مبلغ (٢,٣٨٨) ريالاً، ومتوسط الأجرة اليومية هو مبلغ (٧٩,٦) ريال، ولما كان الثابت أن الفترة التي ثبت فيها توافر أركان التعويض الثلاثة هي الفترة من تاريخ ١٤٤٠/٨/٥هـ حتى تاريخ إزالة خط الصرف الصحي في ١٤٤١/٦/١٠هـ، أي أن المدعى عليها وضعت يدها فعلياً لمدة تسعة أشهر وخمسة وثلاثين يوماً، مما تكون أجرة المثل لهذه الفترة هي مبلغ قدره (٢٤,٢٧٧) أربعة وعشرون ألفاً ومئتان وسبعة وسبعون ريالاً، مضافاً إليها قيمة أجرة تقارير الخبرة المقدرة بمبلغ (١,٠٠٠) ألف

ريال لكل تقرير وفقاً لسندات القبض المرفقة بملف الدعوى؛ مما تنتهي معه الدائرة إلى استحقاق المدعي التعويض بمبلغ (٢٧, ٢٧٧) سبعة وعشرين ألفاً ومئتين وسبعة وسبعين ريالاً للفترة من تاريخ ١٤٤٠/٨/٥ هـ حتى تاريخ ١٤٤١/٦/١٠ هـ، وترفض ما زاد عن ذلك. أما عن طلب المدعي تعويضه بمبلغ (١٠٠, ٠٠٠) مئة ألف ريال عن الأضرار التي لحقت بأرضيه محل الدعوى جراء وضع خط الصرف من فساد التربة؛ فهذا كلام مرسل لم يقدم فيه المدعي ما يسند مطالبته؛ مما تنتهي معه الدائرة إلى رفض هذا الطلب.

لذلك حكمت الدائرة: بإلزام فرع وزارة البيئة والمياه والزراعة بمنطقة القصيم بتعويض (...) بمبلغ (٢٧, ٢٧٧) سبعة وعشرين ألفاً ومئتين وسبعة وسبعين ريالاً، ورفض ما زاد عن ذلك.

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

مَحْكَمَةُ الاسْتِثْنَاءِ

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء.

