

رقم القضية في المحكمة الإدارية ١٤٤٧٤ لعام ١٤٤٠هـ
رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية ١٣٠٦ لعام ١٤٤٢هـ
تاريخ الجلسة ١٤٤٢/٤/١٧هـ

المَوْضُوعَاتُ

اختصاص - ولائي - منازعات عقارية - حق الارتفاق - مواقف السيارات - وضع اليد على مواقف عقار - فرض رسوم على مواقف عقار.

مطالبة المدعين إلزام المدعى عليها برفع يدها عن الجزء المستغل كمواقف للسيارات بأجر من الجهة الغربية لعقار مورثهم، وتمكينهم من الوقوف أمام العقار دون أجر - صدور حكم المحكمة الإدارية بإلزام المدعى عليها برفع يدها عن الجزء المستغل كمواقف للسيارات بأجر؛ استناداً إلى أن وقوف المدعين أمام المنزل هو من الانتفاع المشروع بحق الارتفاق المنفرد من حق الملكية - نظر محكمة الاستئناف للدعوى - تقرير محكمة الاستئناف أن الدعوى متعلقة في حق متصل بالعقار، وأن النظام نص على اختصاص المحاكم العامة بنظر الدعاوى المتعلقة بالعقار من المنازعة في الملكية أو حق متصل به - أثر ذلك: إلغاء الحكم، والقضاء بعدم اختصاص المحاكم الإدارية ولائياً بنظر الدعوى.

مُسْتَدُ الْحُكْمُ

المادة (١٣) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ

١٤٢٨/٩/١٩هـ.

● المادة (٢٥) من نظام القضاء الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ ١٩/٩/١٤٢٨هـ.

● المادة (٣١) من نظام المرافعات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١) وتاريخ ٢٢/١/١٤٣٥هـ.

الوقائع

تتلخص وقائع هذه الدعوى حسبما يبين من أوراقها أن وكيل المدعين تقدم بصحيفة دعوى إلى هذه المحكمة بتاريخ ٢٠/٤/١٤٤٠هـ تضمنت: بأن شركة المواقف الوطنية التابعة لأمانة العاصمة المقدسة قامت بتنظيم المنطقة التي يوجد فيها العقار التابع لمورث موكلية بموجب صك ملكية رقم (...) وتاريخ ٢٠/٢/١٣٨٧هـ، وذلك بوضع مواقف خاضعة للرسوم، كما أردف ذكراً بأن المدعى عليها ممتنعة عن إعفائها من أجره الوقوف فيها، وختم دعوى موكلية طالباً بالإعفاء من هذه الرسوم المفروضة من الشركة القائمة بهذا المشروع التنظيمي والتي تعمل تحت مظلة المدعى عليها. وبإحالتها إلى الدائرة، وفتح باب المرافعة فيها، أكد وكيل المدعين على طلب موكلية المضمن بصحيفة الدعوى. وفي جلسة ٢٦/٨/١٤٤٠هـ قدم ممثل المدعى عليها مذكرة تضمنت: بأن أمانة العاصمة المقدسة هي جهة مشرفة وليست جهة تنفيذية لمشروع المواقف، وفيما يتعلق بموضوع الدعوى بأنه تم رفض تظلم المدعين؛ لأن الموقع توجد فيه مواقف لم تخضع للرسوم، كما أنه لا مانع لدى الشركة القائمة على المشروع

من إعطاء المدعين مواقف بأجرة منخفضة التكلفة خاصة للسكان، وختم مذكرته طالباً برفض الدعوى. وفي جلسة ١٤٤١/١/٢٦ هـ قدم وكيل المدعين مذكرة تضمنت: أن ما ذكره ممثل المدعى عليها بوجود مواقف غير خاضعة للرسوم؛ فإن هذا غير صحيح حيث إنه لا توجد مواقف بواقع الصك، وأن ما يوجد ما لا يتسع لأكثر من سيارتين فقط، ومدخل خاص للبدروم، والمواقف التي بجانب العقار لا علاقة لموكلية بها حيث إنها للعقارات المجاورة لعقار موكلية. وفي جلسة ١٤٤١/٧/١٦ هـ قدم وكيل المدعين نسخة من تصليح الإنشاء ونسخة من الكروكي الخاص بالعقار. وفي جلسة هذا اليوم المنعقدة عن طريق خدمة الجلسات القضائية الإلكترونية عبر الاتصال المرئي تبين عدم حضور وكيل الورثة رغم إبلاغه عن طريق البرنامج القضائي، وبعد اطلاع الدائرة على ملف الدعوى، قررت رفع الجلسة للمداولة، وصدر حكمها مبنياً على التالي.

الأسباب

بما أن هذه الدعوى قد رفعت بطلب إلزام أمانة العاصمة المقدسة برفع يدها عن الجزء المستغل كمواقف للسيارات بأجر من الجهة الغربية من العقار المثبت بالصك رقم (...) وتاريخ ١٣٨٧/٢/٢٠ هـ؛ فإن الدعوى تندرج في ولاية هذه المحكمة وفقاً لما نصت عليه المادة (١٣/و) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ ١٤٢٨/٩/١٩ هـ، كما أنها تدخل في اختصاص المحكمة المكانية

استناداً للمادة الثانية من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣) وتاريخ ١٤٣٥/١/٢٢هـ. وإذ استوفت الدعوى شرائط نظرها المقررة في الشرع والنظام فإن المحكمة تقرر قبولها. وفيما يتعلق بدفع المدعى عليها بعدم صفتها؛ فإن الدائرة ترد على ذلك أن الثابت أن تنظيم مواقف السيارات موكول إلى المدعى عليها بموجب كتاب أمير منطقة مكة المكرمة رقم (٣٨٩٢٥/د/ت) وتاريخ ١٤٣٥/٢/١٤هـ، وقد أسندت المدعى عليها إلى شركة (...) تأجير وتشغيل المواقف بموجب العقد المبرم بين الطرفين رقم (١٤٣٥٠٣٥٥) وتاريخ ١٤٣٥/١١/٢٩هـ، وحيث إن تحديد المواقف الخاضعة للعقد هو من صلاحيات المدعى عليها، كما أن المدعى عليها هي من تقوم بالإشراف على شركة (...)، والتأكد من التزامها بأعمالها وعدم مجاوزتها لنطاق العقد المتفق عليه بين الطرفين؛ مما تنتهي معه الدائرة إلى قبول الدعوى في مواجهتها؛ لكونها مرفوعة على ذي صفة. وعن موضوع الدعوى، فلما كان طلب المدعين يركز على طلب الإعفاء من الرسوم المفروضة من المدعى عليها على المواقف الملاصقة للعقار محل الدعوى، وحيث إنه بالتحقق من مشروعية قيام المدعى عليها بذلك تبين أن ما قامت به يعد في حقيقته مخالفة لأحكام النظام وفقاً للتكييف النظامي الصحيح؛ إذ إن وقوف المدعين أمام المنزل هو من الانتفاع المشروع بحق الارتفاق؛ لكونه من المنافع المتعلقة بالعقار، وحق الارتفاق من الحقوق المقررة شرعاً ونظاماً، فقد نص الفقهاء على اعتباره، مستدلين على ذلك بما جاء في ارتفاق الجار بجدار جاره، ومنه قوله عليه الصلاة والسلام: "لا يمنع جار جاره أن يفرز خشبه في

جداره"، كما أن قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي في دورته الثامنة عشرة المنعقدة في ماليزيا نص على أن من حقوق الارتفاق المعاصرة: "مواقف السيارات إذا كانت مواقف خاصة كالبنائيات والأسواق والمحال التجارية تتبع العين التي أبيع الوقوف من أجلها"، فعدم تمكين المدعين من الوقوف أمام المنزل إلا بدفع أجره للوقوف هو في حقيقته منع لهم من الانتفاع بإيقاف مركباتهم في ملكهم، إذ إن حق الارتفاق متفرع عن حق الملكية الذي أوجب النظام الأساسي للحكم حمايته من قبل الدولة ومنع التعدي عليه بأي شكل من الأشكال، كما أن الملكية الخاصة يدرأ عنها شرعاً ونظماً الاعتداء عليها أو الانتقاص من منافعها، إلا بسبب جلي ظاهر قطعي، وهو ما لم يظهر في هذه الدعوى، بل ظهر خلافه، وعليه فإن الدائرة تنتهي إلى إلزام أمانة العاصمة المقدسة برفع يدها عن الجزء المستغل كمواقف من قبلها، وذلك لقيامه على سبب غير مشروع. ولا ينال من ذلك ما دفعت به المدعى عليها بأن لا مانع لديها من تطبيق الأجرة المخفضة على المواقف الملاصقة للعقار محل النزاع؛ إذ إن الأمر متعلق بمشروعية ما قامت بها لا بقيمة الأجرة.

لذلك حكمت الدائرة: بإلزام أمانة العاصمة المقدسة برفع يدها عن الجزء المستغل كمواقف للسيارات بأجر من الجهة الغربية الملاصقة للعقار المثبت بالصك رقم (...). وتاريخ ١٣٨٧/٢/٢٠هـ.

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

تمت المرافعة أمام محكمة الاستئناف بعد أن قدمت المستأنفة -المدعى عليها- طلب استئناف على حكم المحكمة الإدارية.

وقد بنت المحكمة حكمها على: أن بحث مسألة الاختصاص الولائي من المسائل الأولية التي يجب تحقيقها قبل النظر في الدعوى، وحيث حددت المادة الثالثة عشرة من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ ١٩/٩/١٤٢٨هـ ما تختص المحاكم الإدارية بالفصل فيه، ولم يندرج ضمن هذه الاختصاصات نظر النزاعات المتعلقة بحق متصل بالعقار، وبما أن المادة الخامسة والعشرين من نظام القضاء الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ ١٩/٩/١٤٢٨هـ قد نصت على أنه: "دون إخلال بما يقضي به نظام ديوان المظالم، تختص المحاكم بالفصل في جميع القضايا وفق قواعد اختصاص المحاكم المبينة في نظام المرافعات الشرعية ونظام الإجراءات الجزائية"، ونصت المادة الحادية والثلاثون من نظام المرافعات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١) وتاريخ ٢٢/١/١٤٣٥هـ على أن: "تختص المحاكم العامة بنظر جميع الدعاوى والقضايا والإثباتات الإنهائية وما في حكمها الخارجة عن اختصاص المحاكم الأخرى وكتابات العدل وديوان المظالم، ولها بوجه خاص النظر في الآتي: أ-الدعاوى المتعلقة بالعقار، من المنازعة في الملكية أو حق متصل به..."، وبما أن ما يطلبه المدعون يعتبر من الانتفاع المشروع بحق الارتفاق،

وهو من المنافع المتعلقة بالعقار؛ وبالتالي فإن هذه الدعوى تكون في حقيقتها نزاع في حق متصل بالعقار، وتندرج ضمن الدعاوى المتعلقة بالعقار؛ وبذلك فإن النظر في مطالبة المدعين مما تنحسر ولاية محاكم ديوان المظالم عن النظر فيه. لذلك حكمت المحكمة: بإلغاء الحكم، والقضاء مجدداً بعدم اختصاص محاكم ديوان المظالم ولائياً بنظر الدعوى.

