

رقم القضية في المحكمة الإدارية ٣٣٢٨ لعام ١٤٤١ هـ

رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية ٦٣١٠ لعام ١٤٤٢ هـ

تاريخ الجلسة ١٨/١٢/١٤٤٢ هـ

الموضوعات

تعويض - تعويض عن قرار - تكرار منح أرض - ازدواج ملكية الأرض - إلغاء صك الملكية قضاءً - إعادة شراء الأرض - صلح قضائي - ارتفاع قيمة الأرض - قيام أركان المسؤولية التقصيرية - التعويض عن فرق القيمة.

مطالبة المدعي إلزام المدعى عليها بتعويضه عن خطئها بإصدار صكي تملك على أرض واحدة - الثابت قيام المدعى عليها بمنح الأرض لشخص، ثم قيامها بعد عدة سنوات بتمليك ذات الأرض لشخص آخر، فاشترى المدعى الأرض من مالكها الثاني وبناها، وعليه اعترض المالك الأول، فصدر حكم المحكمة العامة بإلغاء صك المدعى، واسترداد قيمة الأرض له، وإثبات تصالحه مع المالك الأول على شراء الأرض مرة أخرى بمبلغ مضاعف - ثبوت خطأ المدعى عليها بتمليك الأرض محل الدعوى لشخصين - تضرر المدعى من خطأ المدعى عليها بشراء الأرض مرة أخرى بسعر مضاعف - استحقاق المدعى التعويض عن فرق سعر شراء الأرض مرة أخرى - عدم قبول دفع المدعى عليها ببرضا المدعى شراء الأرض مرة أخرى؛ إذ إن المدعى ملزم قضاءً بالتصالح مع المالك الأرض الأول على شراء الأرض منه أو بيع البناء عليه - أثر ذلك: إلزام المدعى عليها بتعويض المدعى.

الواقع

تلخص وقائع هذه الدعوى بالقدر اللازم لإصدار الحكم فيها أنه بتاريخ ٩/٧/١٤٤١ هـ

تقديم المدعي إلى هذه المحكمة بصحيفة دعوى يطلب فيها: تعويضه عن خطأ المدعي

عليها بإصدار صكي تملك على أرض واحدة، مما تسبب بإلغاء صك المدعي بموجب

حكم المحكمة العامة بمكة المكرمة رقم (٤٠١١٨٥٧٦٩) وتاريخ ١٢/٧/١٤٤٠ هـ

وشرائه الأرض من المالك الأول بمبلغ (٥٠٠,٠٠٠) خمسة ألف ريال، وعودته على

من باعه الأرض. وصدر حكم المحكمة العامة بمكة المكرمة رقم (٤١١٦٦٩١٥)

وتاريخ ١١/٤/١٤٤١ هـ القاضي: بإلزام المالك الثاني بأن يعيد للمدعي مبلغ البيع

وقدرها مئتان وستون ألف ريال، ورد الدعوى فيما زاد عن ذلك؛ تأسيساً على: "أن

مستند الخطأ في تملك المدعي عليه - المالك الثاني - هو من جهة الأمانة لما ورد

في خطابها المسجل في صك الحكم والمرصود نصه أعلاه حيث تمثل أساس الخطأ

بالتسوية والتي آلت فيها الملك إلى المدعي عليه - المالك الثاني - قبل بيعه للمدعي،

ويتضح من الخطاب أن التسوية كانت خاطئة لوقوعها في قطع أراضي ممنوعة

مبيناً، وبما أن المدعي عليه - المالك الثاني - لم يكن متسبباً في الخطأ، وبما أن

الضمان على المتسبب، مبيناً بأنه قام بالبناء على الأرض وصدرت له رخصة البناء

رقم (١٠٢٢٥٠) وتاريخ ٣/١١/١٤٣٢ هـ قبل إقامة المالك الأول للدعوى أمام المحكمة

العامة، طالباً إلزام المدعي عليها بأن تدفع مبلغاً وقدره (٢٤٠,٠٠٠) مئتان وأربعين



ألف ريال الفارق بين قيمة شرائه من المالك الأول بمبلغ (٢٦٠,٠٠٠) مئتين وستين ألف ريال، وبين ما دفعه للمالك الثاني وهو مبلغ (٥٠٠,٠٠٠) خمسة وأربعين ألف ريال، وإلزامها بتعويضه عن أتعاب المحاماة بمبلغ (٤٥,٠٠٠) خمسة وأربعين ألف ريال، وإلزامها بتعويضه عن تأخيره في البناء مدة ست سنوات. وبقيدها قضية وإحالتها إلى هذه الدائرة، باشرت نظرها وحددت لها عدة جلسات، حصر فيها المدعى دعواه بإلزام المدعى عليها بأن تدفع مبلغاً قدره (٢٤٠,٠٠٠) مئتان وأربعون ألف ريال، الفارق بين قيمة شرائه من المالك الأول بمبلغ (٢٦٠,٠٠٠) مئتين وستين ألف ريال وبين ما دفعه للمالك الثاني، وهو مبلغ (٥٠٠,٠٠٠) خمسة وأربعين ألف ريال. وبعرض ذلك على المدعى عليها، دفع ممثلاً بأن حكم المحكمة العامة بمكة المكرمة رقم (٤٠١١٨٥٧٦٩) وتاريخ ١٤٤٠/٧/١٢ هـ نص على: "وبعرض ذلك على الطرفين قالاً اصطلاحنا على أن يشتري المدعى عليه الأرض من المدعى بمبلغ وقدره (٥٠٠,٠٠٠) خمسة وألف ريال"؛ وعليه فإن المدعى اشتري الأرض بربما منه، وكان بإمكانه إلا يقوم بشراء الأرض ويكتفي ببيع البناء، طالباً الحكم برفض الدعوى. ورداً على ذلك قدم المدعى مذكرة جاء فيها: بأن خطأ المدعى عليها متتحقق، والضرر لحق بالمدعى جراء هذا الخطأ المتمثل في إلزامه بدفع قيمة الفارق بين عمليتي البيع الأولى والثانية، ولما كانت العلاقة السببية بين هذا الخطأ والضرر الواقع به تحققت؛ عليه فتكون أركان المسؤولية متحققة بجانب المدعى عليها وملزمة بتعويضه عن هذا الضرر. وأما ما يتعلق بما ذكره ممثل المدعى عليها من شراء الأرض من

مالكها السابق برجوازه، وأنه كان من الممكن ألا يقوم بشرائها ويكتفي ببيع البناء فقط؛ فإن هدف المدعى من شرائه لقطعة الأرض في عام ١٤٢٠هـ أي قبل ما يقارب (١٢) سنة هو البناء عليها والسكن، لا بقصد استثمارها بالبناء عليها وبيع البناء فالعبرة بالغاية من الشراء، كما أن المدعى اضطر لشراء قطعة الأرض بهذه القيمة من مالكها القديم بعد تثمين قيمتها من قبل هيئة النظر بالمحكمة العامة، فقد أصر مالكها القديم على قيمة الأرض المحددة من قبل هيئة النظر، ولم يخصم منه أي مبلغ، ولم يشتري المدعى الأرض بهذه القيمة برجوازه، ولم يتم تحديد تلك القيمة من قبله، كما أنه في حال بيعه للبناء ستتحفظ قيمته بشكل حاد لن يتجاوز (١٠٪) من قيمة البناء الفعلية لأنه سيُباع على أنه أنقاض، مما اضطر المدعى لشراء الأرض من مالكها القديم. ثم قرر أطراف الدعوى الاكتفاء، فقررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة، ثم صدر هذا الحكم مبنياً على التالي.

الأسباب

لما كان المدعى يطلب الحكم بتعويضه عن خطأ المدعى عليها بإصدار صكي تملك على أرض واحدة؛ فالدعوى وفقاً للتوصيف القضائي تعتبر من قبيل دعاوى التعويض التي تقدم من ذوي الشأن عن أعمال جهة الإدارة، وتخص المحاكم الإدارية بنظرها وفقاً للمادة (١٢/ج) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٧٨/م) وتاريخ ١٤٢٨/٩/١٩هـ، التي نصت على أن: "تخص المحاكم الإدارية بالفصل



في:... دعاوى التعويض التي يقدمها ذوو الشأن عن قرارات أو أعمال جهة الإدارة" ،
كما تختص هذه المحكمة مکانياً وفقاً لأحكام المادة الثانية من نظام المراقبات أمام
ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٢/٣) وتاريخ ٢٢/١/١٤٣٥هـ. وعن
قبول الدعوى شكلاً، فيما أن الحق نشأ للمدعي من تاريخ حكم المحكمة العامة بمكة
المكرمة رقم (٤٠١١٨٥٧٦٩) وتاريخ ١٢/٧/١٤٤٠هـ القاضي بإبطال صك تملكه،
وتقدم بدعواه الماثلة بتاريخ ٩/٧/١٤٤١هـ؛ مما تكون معه الدعوى مقدمة خلال الأجل
النظامي المنصوص عليه في المادة (٦/٨) من نظام المراقبات أمام ديوان المظالم
ال الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٢/٢) وتاريخ ٢٢/١/١٤٣٥هـ؛ الأمر الذي تنتهي معه
الدائرة إلى قبول الدعوى شكلاً. وعن الموضوع، فالثبت أن المدعي اشتري الأرض محل
الدعوى من المالك الثاني بموجب الصك رقم (١٥/٦١٨) وتاريخ ٢٨/٣/١٤٣٠هـ
ال الصادر عن كتابة العدل الثانية بمكة المكرمة، وقام المدعي بعدها بإنشاء مبني سكني
بموجب رخصة البناء رقم (١٠٢٣٥٠) وتاريخ ٣/١١/١٤٢٢هـ، ثم تقدم المالك
الأول في تاريخ ١٠/٦/١٤٣٤هـ بدعوى في المحكمة العامة بمكة المكرمة يطلب فيها
رفع يد المدعي عن الأرض محل الدعوى، فصدر الحكم رقم (٤٠١١٨٥٧٦٩) وتاريخ
١٢/٧/١٤٤٠هـ القاضي بإلغاء صك المدعي، وما استند عليه وتصالح الأطراف على
شراء المدعي الأرض من المالك الأول بمبلغ (٥٠٠,٠٠٠) خمسين ألف ريال، ثم
عاد المدعي على من باعه الأرض ابتداءً، وصدر حكم المحكمة العامة بمكة المكرمة
رقم (٤١١٦٩١٥) وتاريخ ١١/٤/١٤٤١هـ القاضي: بإلزام المالك الثاني بأن يعيد

لللمدعي مبلغ البيع وقدره مئتان وستون ألف ريال، ورد الدعوى فيما زاد عن ذلك.

وبما أنه من المستقر عليه فقهًا وقضاءً أن التعويض يقام على أركان ثلاثة: أولها:

التعدي المعتبر عنه قانوناً بالخطأ. وثانيها: تحقق وقوع الضرر. وثالثها: الإفشاء

المعتبر عنه قانوناً بالعلاقة السببية. وإنه لا بد من النظر في توفر الأركان الثلاثة،

إإن اجتمعت كان للمدعي الحق في حصول التعويض عن جميع الأضرار، وإن اختل

منها ركن واحد سقط الحق في التعويض جملة واحدة. وحيث نص حكم المحكمة

العامة بمكة المكرمة رقم (٤٠١١٨٥٧٦٩) وتاريخ ١٤٤٠/٧/١٢ على أن صك ملكية

الملك الأول استند في أصله على منحة من المدعي عليها أفرغت في عام ١٤٥٠هـ،

وأن صك ملكية الملك الثاني استند في أصله على محضر تسوية في عام ١٤٢٥هـ

قامت به المدعي عليها، وأن الصكين متداخلين تداخل كلي، مما يظهر معه جلياً خطأ

المدعي عليها، وحيث إن المدعي اشتري الأرض من الملك الأول بمبلغ (٥٠٠,٠٠٠)

خمسمئة ألف ريال، ثم عاد على من باعه الأرض وصدر له حكم المحكمة العامة بمكة

المكرمة رقم (٤١١٦٦٩١٥) وتاريخ ١٤٤١/٤/١١ القاضي: بإلزام الملك الثاني

بأن يعيد للمدعي مبلغ البيع وقدره مئتان وستون ألف ريال، ورد الدعوى فيما زاد

عن ذلك بفارق (٢٤٠,٠٠٠) مئتين وأربعين ألف ريال بين القيمتين؛ مما يكون معه

قرار المدعي عليها بمنح أرض واحدة لشخصين منفصلين قد الحق بالمدعي وبصورة

مباشرة ضرراً بيناً. وحيث إن هذا الضرر كان بسبب خطأ المدعي عليها فهي المتسببة

بخروج صكي تملك على الأرض محل الدعوى؛ الأمر الذي ترى معه الدائرة قيام



أركان التعويض في الدعوى الماثلة. ولا ينال من ذلك ما دفع به ممثل المدعى عليها من أن المدعى رضي بشراء الأرض؛ إذ إن المدعى لولم يقم بشراء الأرض فسيشتري منه المالك الأول البناء، وسيعود على المدعى عليها بقيمتها، فهما ملزمان قضاءً بالصالح على أن يشتري أحدهما من الآخر. وأما عن مقدار التعويض، فإن الدائرة بعد نظرها لما قدمه المدعى من مستندات تنتهي إلى تعويضه بالفرق بين قيمة العقار حين شرائه له ابتداءً وبين قيمته بعد شرائه من المالك الصادر له حكم المحكمة العامة؛ الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى الحكم الوارد بمنطقه، وبه تقضي.

لذلك حكمت الدائرة: بإلزام أمانة العاصمة المقدسة بأن تدفع له (...) مبلغاً قدره (٢٤٠,٠٠٠) مئتان وأربعون ألف ريال.

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

محكمة الاستئناف

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء.