

رقم القضية في المحكمة الإدارية ١٣ لعام ١٤٤١ هـ  
رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية ١٦٠٢ لعام ١٤٤٢ هـ  
تاريخ الجلسة ١٤٤٢/١١/٥ هـ

## المَوْضُوعَاتُ

تعويض - تعويض عن عمل مادي - إزالة موجودات زراعية - أرض بور مخصصة -  
سريان التخصيص - المختص بإلغاء التخصيص - قيام أركان المسؤولية التقصيرية -  
الاختلاف في حصر الإزالة - المثبت مقدم على النافي - التعويض عن قيمة الموجودات  
- الاستئناس برأي الخبير - أتعاب الخبير - مصروفات الدعوى - تحقق شرط  
الصفة.

مطالبة المدعي إلزام المدعى عليها (إمارة منطقة المدينة المنورة) بتعويضه  
عن الخسائر اللاحقة به جراء إزالة ما على الأرض البور المخصصة له، وكذلك  
تعويضه عن أتعاب الخبرة والمرافعة - تضمن قرار توزيع الأراضي البور بأن لوزير  
الزراعة والمياه الحق في استرجاع الأرض وتخصيصها لآخر إذا لم تثبت الجدية في  
الاستثمار - الثابت قيام المدعى عليها بإزالة ما على الأرض المخصصة للمدعي أثناء  
سريان قرار التوزيع، ودون صدور قرار وزير الزراعة والمياه باسترجاع الأرض؛ ما  
يتقرر معه خطأ المدعى عليها - ثبوت تضرر المدعي من خطأ المدعى عليها بإزالة ما  
على الأرض المخصصة له من موجودات زراعية - استحقاق المدعي التعويض عن  
قيمة الموجودات المزالة وفق تقرير وتقدير الخبير، دون ما زاد عنه لانتفاء البيئة

عليه - عدم قبول دفع المدعى عليها بما تضمنه الأمر السامي بإقامة الدعوى على الجهة التي تمت الإزالة لصالحها؛ لعدم ثبوت الإزالة لصالح جهة معينة - عدم قبول دفع المدعى عليها بانتهاء مدة تخصيص الأرض للمدعي لعدم جديته في استثمارها؛ كون المختص باسترجاع الأرض المخصصة هو وزير الزراعة والمياه وفقاً لقرار التوزيع - عدم قبول طلب المدعى عليها إعادة تقدير الموجودات المزالة عن طريق اللجنة المشكلة في نظام نزع الملكية؛ كون الإزالة ليست للمصلحة العامة ولا ينطبق عليها ذلك النظام - عدم قبول دفع المدعى عليها بوجود اختلاف في الموجودات بين محضر الإزالة والتقارير الصادر من مكتب وزارة البيئة والمياه والزراعة؛ كون محضر الإزالة تضمن العدد التقريبي، والتقارير تضمن إثبات العدد الكلي، والمثبت مقدم على النافي - استحقاق المدعي التعويض عن أتعاب الخبير ومصروفات الدعوى - أثر ذلك: إلزام المدعى عليها بدفع التعويض المستحق للمدعي.

## مُسْتَدُّ الْحُكْمِ

- القاعدة الأصولية: (المثبت مقدم على النافي).
- نظام توزيع الأراضي البور الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٢٦) وتاريخ ١٣٨٨/٧/٦هـ.
- الأمر السامي رقم (٩١٢٧/م/ب) وتاريخ ١٤٢٧/١٢/١٦هـ، بشأن إقامة الدعوى على الجهة التي تمت الإزالة لصالحها.

تتلخص وقائع هذه الدعوى بالقدر اللازم لإصدار الحكم فيها في أن المدعي تقدم في تاريخ ١٤٤١/١/٢هـ إلى هذه المحكمة بصحيفة دعوى يذكر فيها أنه صدر له قرارٌ توزيع أرضٍ زراعية برقم (٧٥٠٦٢) وتاريخ ١٤٢١/١٠/٢٩هـ بموجب نظام توزيع الأراضي البور الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٢٦) وتاريخ ١٣٨٨/٧/٦هـ، وأنه استلم الأرض المذكورة في تاريخ ١٤٢٢/٤/٢٦هـ، وقام بالزراعة والاستثمار في الأرض خلال المدة المحددة ولأكثر من (٥٠٪) من مساحتها حسب الفقرة (٣) من المادة (٧) من نظام توزيع الأراضي البور، وفوجئ بقيام لجنة التعديت والإزالة التابعة لمركز الحجر بمحافظة العلا دون علم منه بإزالة جميع المزروعات والموجودات بهذه الأرض، وقيامهم بردم آبار المياه المغذية للمزرعة بحجة أن هذه الأرض إحداث وتعد، الأمر الذي تسبب له بأضرار وخسائر بقيمة ثلاثة ملايين، كما قامت اللجنة بطمس المعالم التي تعتمد عليها وزارة الزراعة في إصدار صك التملك، وانتهى إلى طلب إيقاف اللجنة عن الاستمرار في التعدي على الأرض لحين انتهاء الدعوى، وإلزامهم بالتعويض عن الأضرار التي لحقته جراء الإزالة. وبقيد الدعوى بالرقم المشار إليه أعلاه وإحالتها لهذه الدائرة، باشرت على النحو المثبت بمحاضر الضبط، وفيها أكد المدعي على ما جاء في صحيفة الدعوى، وبعرض ذلك على ممثل المدعى عليها، قدم مذكرة ذكر فيها أن القرار الزراعي المشار إليه تضمن أن للمدعي استثمار الأرض

لمدة خمس سنوات فقط، وذلك وفقاً لنظام توزيع الأراضي البور ولائحته التنفيذية، ولم يثبت قيام المدعي بزراعة الأرض خلال المدة المذكورة، مما يثبت معه عدم جدية المدعي بالاستثمار، كما أن رئيس لجنة الإزالة بمركز الحجر التابع لمحافظة العلا أفاد بأن المزرعة حديثة وليست قديمة. وفي جلسة لاحقة قدم المدعي مذكرة ذكر فيها أن قرار توزيع الأرض الصادر هو قرار نظامي صحيح بموجب نظام توزيع الأراضي البور ولائحته التنفيذية، وهو لا يزال ساري المفعول، وأنه قام باستثمار الأرض بالزراعة وتقدم لفرع وزارة الزراعة بمحافظة العلا بطلب تملكه الأرض وما زالت المعاملة قيد الإجراءات، وأكد على طلبه بإلزام المدعى عليها بتعويضه عن الأضرار والخسائر التي أصابته بمبلغ قدره (٣,٠٠٠,٠٠٠) ثلاثة ملايين ريال. وفي جلسة لاحقة قدم ممثل المدعى عليها مذكرة ذكر فيها أن هيئة الرقابة ومكافحة الفساد أقامت دعوى تأديبية على لجنة الإزالة بمركز الحجر في محافظة العلا، والدعوى لا تزال منظورة، وطلب عدم قبول الدعوى الماثلة لرفعها قبل أوانها. وبعرض ذلك على المدعي، قدم مذكرة ذكر فيها أن المدعى عليها في خطاب سابق ذكرت ثبوت خطأ لجنة التعدييات بإزالة الأرض محل الدعوى دون التثبت من نظاميتها، وأن القرار الزراعي لا يزال ساري المفعول، كما أن الأرض الزراعية قد تم إحيائها حسب النسبة المطلوبة من وزارة الزراعة، وفيها مزروعات وأشجار ونخيل وآبار، كذلك فإن هذه الإزالة تهدف إلى عرقلة عن تملك الأرض، وأنه سبق وأن قامت لجنة إزالة التعدييات بإزالة جزء من موجودات الأرض، وانتهى إلى طلبه بالتعويض عن قيمة الأضرار التي لحقت به. وفي

جلسة لاحقة قدم ممثل المدعى عليها مذكرة ذكر فيها أنه وفقاً لخطاب المدعى عليها رقم (٤٠٤٧٥٥) وتاريخ ١٩/٦/١٤٤٠هـ يجري حالياً التحقيق مع أعضاء لجنة إزالة التعديات بمركز الحجر لقاء إزالة مزرعة المدعي مع وجود قرار زراعي ساري المفعول على الأرض، وأنه لم ترد نتائج التحقيق حتى تاريخه. وبعرض ذلك على المدعي، قدم مذكرة أكد فيها على ما سبق تقديمه، وأضاف بأن المقرر يؤخذ بإقراره، وأن المدعى عليها أقرت بخطأ موظفيها أعضاء لجنة الإزالة والتعديات بمركز الحجر. ثم قرر الطرفان الاكتفاء بما سبق تقديمه، وفي جلسة ١٤/٧/١٤٤١هـ أطلعت الدائرة المدعي على محضر الإزالة، فذكر بأنه يوجد مزروعات ونخيل وأشياء تحتويها المزرعة لم يرد ذكرها في محضر الإزالة. وفي جلسة ٢٢/١١/١٤٤١هـ ذكر المدعي بأن لديه مستندات لما تحتويه المزرعة وسوف يقوم بإرفاقها عبر خدمة تبادل المذكرات، وطلب أجلاً لذلك. وفي جلسة ٥/١/١٤٤٢هـ قدم المدعي مذكرة، وفيها صورة من تقرير صادر عن مكتب وزارة البيئة والمياه والزراعة بمحافظة العلا تضمن ذكر الموجودات في المزرعة قبل الإزالة، كما تم إرفاق صوراً متعددة للأرض محل الدعوى. وبعرض ذلك على ممثل المدعى عليها، طلب أجلاً للاطلاع والرد. وفي جلسة ٤/٢/١٤٤٢هـ قرر أطراف الدعوى الاكتفاء بما سبق تقديمه، ولحاجة الدائرة لندب خبير لتقدير الموجودات في الأرض محل الدعوى قبل الإزالة، فقد تم تأجيل نظر الدعوى، وصدر خطاب المحكمة رقم (٢٥٣٦٢/٤٢/٣٠٠/٨/٤٢) وتاريخ ١٢/٢/١٤٤٢هـ الموجه إلى الغرفة التجارية الصناعية بمنطقة المدينة المنورة، والمتضمن طلب وقوف جهة

الخبرة في الغرفة على الأرض محل الدعوى، والواقعة تحت تصرف المدعي بموجب قرار التوزيع رقم (٧٥٠٦٢) وتاريخ ١٤٢١/١٠/٢٩ هـ الصادر من وزارة الزراعة والمياه، وتقدير قيمة الموجودات في محضر الإزالة وفق بيان تفصيلي. وفي جلسة ١٤٤٢/٣/٢ هـ تبين عدم وصول إجابة الخبير المكلف من قبل الدائرة. وفي جلسة ١٤٤٢/٤/٨ هـ تبين ورود اعتذار من الغرفة التجارية عن تقدير الموجودات بموجب خطابها رقم (٢٣٣٤٩) الوارد إلى المحكمة في تاريخ ١٤٤٢/٣/٥ هـ، والمتضمن بأن مركز التقييم بالغرفة لا يوجد به خبراء ومقيمين مختصين بالأنشطة الزراعية، وأنه تم عرض الطلب على أهل الخبرة في اللجنة الزراعية بالغرفة، وأفادوا بعدم الإلمام بالأسعار. فقررت الدائرة ندب خبير آخر، وتم تأجيل نظر الدعوى، وصدر خطاب المحكمة رقم (٦٧٧١٣/٤٢/٣٠/٨/٤٢) وتاريخ ١٤٤٢/٤/١٧ هـ الموجه إلى الجمعية التعاونية للتمور بمنطقة المدينة المنورة، والمرخصة لدى وزارة العمل برقم (٢٩١)، والمتضمن طلب الوقوف على الأرض محل الدعوى، والواقعة تحت تصرف المدعي بموجب قرار التوزيع رقم (٧٥٠٦٢) وتاريخ ١٤٢١/١٠/٢٩ هـ الصادر من وزارة الزراعة والمياه، وتقدير قيمة الموجودات في محضر الإزالة وتقرير الزراعة وفق بيان تفصيلي. وفي جلسة ١٤٤٢/٥/١٣ هـ تبين عدم وصول إجابة الخبير المكلف من قبل الدائرة. وفي جلسة ١٤٤٢/٦/١٢ هـ تبين وصول تقرير الخبير المكلف بقيمة الموجودات في الأرض محل الدعوى بموجب الخطاب رقم (بدون) وتاريخ ١٤٤٢/٥/١١ هـ، وتم إطلاع أطراف الدعوى على مضمون تقرير الخبير المكلف من قبل الدائرة، فطلبوا

أجلاً للاطلاع والرد. وقدم ممثل المدعى عليها مذكرة عبر خدمة تبادل المذكرات ذكر فيها أنه يوجد اختلاف وتباين بين محضر الإزالة والتقارير الفني المعد من فرع وزارة الزراعة بمحافظة العلا من حيث عدد الآبار وعدد النخيل، كما أن التقدير المقدم من الخبير مبالغ فيه بشكل كبير جداً في الأسعار، وأن التقدير يجب أن يكون عن طريق أعضاء لجنة تقدير نزاع الملكية المشكلة من الجهات الحكومية المعتمدة، كما أن الأمر السامي رقم (٩١٢٧/م) وتاريخ ١٦/١٢/١٤٢٧هـ تضمن عدم سماع الدعاوى ضد لجنة مراقبة الأراضي وإزالة التعديات. وقدم المدعي مذكرة ذكر فيها تفصيلاً للموجودات في الأرض محل الدعوى والقيمة التقديرية لها، وذكر بأن تقدير الخبير أقل من قيمة الموجودات، وأن الضرر الذي لحقه أكثر من هذه القيمة، وطلب المدعي في ختام المذكرة قيمة أجور الخبير (٥٠٠٠) خمسة آلاف ريال، وأتعب حضور الجلسات حيث إنه كان يسافر من محافظة العلا إلى مقر المحكمة في المدينة المنورة. وفي جلسة هذا اليوم قرر الطرفان الاكتفاء بما سبق تقديمه، فقررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة، ثم أصدرت هذا الحكم بناءً على ما يلي.

## الأسباب

لما كان المدعي يطلب إلزام المدعى عليها بتعويضه عن الخسائر التي لحقته جراء إزالة ما على الأرض المسلمة له بموجب قرار توزيع الأراضي البور رقم (٧٥٠٦٢) وتاريخ ٢٩/١٠/١٤٢١هـ الصادر من وزير الزراعة والمياه، بمبلغ قدره (٣,٠٠٠,٠٠٠)



ثلاثة ملايين ريال؛ فإنَّ الدعوى حينئذٍ تكون من اختصاص المحاكم الإدارية ولائياً استناداً للمادة (١٣/ج) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ ١٩/٩/١٤٢٨هـ، كما أن هذه المحكمة مختصة مكانياً بنظر الدعوى استناداً للمادة الثانية من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣) وتاريخ ٢٢/١/١٤٣٥هـ، وأحيلت الدعوى للدائرة طبقاً لقواعد توزيع الدعاوى الصادر بقرار رئيس مجلس القضاء الإداري رقم (٧٩) لعام ١٤٤٠هـ. وعن قبول الدعوى شكلاً، فلما كان الحق المدعى به نشأ بعد إزالة ما على الأرض محل الدعوى في تاريخ ٢١/٨/١٤٣٩هـ، وتقدم المدعي بالدعوى الماثلة في تاريخ ٢/١/١٤٤١هـ، الأمر الذي تكون معه الدعوى مرفوعةً خلال المواعيد المقررة نظاماً تطبيقاً للفقرة (٦) من المادة الثامنة من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم، ومن ثم يتعين قبولها شكلاً. وعن موضوع الدعوى، فلما كان المدعي يطلب إلزام المدعى عليها بتعويضه عن الخسائر التي لحقت به جراء إزالة ما على الأرض المسلّمة له بموجب قرار توزيع الأراضي البور رقم (٧٥٠٦٢) وتاريخ ٢٩/١٠/١٤٢١هـ الصادر من وزير الزراعة والمياه بمبلغ قدره (٣,٠٠٠,٠٠٠) ثلاثة ملايين ريال، ولما كان من المقرر في القضاء الإداري امتناع قيام التعويض ما لم تتوافر أركانه الموجبة للقضاء به من حيث خطأ الجهة المدعى عليها وحصول الضرر المترتب على المدعي وعلاقة السببية الرابطة بين الخطأ والضرر الناتج بسببه. وباطلاع الدائرة على الدعوى الماثلة والمستندات المقدمة، ولما كانت الأرض محل الدعوى مسلّمة للمدعي وتحت



تصرّفه بموجب قرار توزيع الأراضي البور رقم (٧٥٠٦٢) وتاريخ ٢٩/١٠/١٤٢١هـ الصادر من وزير الزراعة والمياه، وأن له وفقاً للقرار أعلاه حق استثمار الأرض، وحيث نصت الفقرة ثانياً من القرار على ما يلي: "لوزير الزراعة والمياه الحق في استرجاع الأرض وتخصيصها لآخر إذا لم تثبت الجدية في الاستثمار وفقاً للقواعد المنصوص عليها في نظام توزيع الأراضي البور الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٢٦) وتاريخ ١٣٨٨/٧/٦هـ ولائحته التنفيذية"، وحيث لم يصدر قرار وزاري باسترجاع الأرض محل الدعوى حتى تاريخه، وحيث صدر خطاب مدير فرع الإدارة العامة لشؤون الزراعة بمحافظة العلا رقم (١٢٩٢) وتاريخ ٢٤/٨/١٤٣٩هـ المتضمن بأن القرار الزراعي محل الدعوى ساري المفعول وبموقعه الصحيح، وحيث قامت المدعى عليها في تاريخ ٢١/٨/١٤٣٩هـ بإزالة ما على الأرض محل الدعوى والموجودات التي عليها، وحيث تبين للمدعى عليها بعد الإزالة وجود قرار زراعي ساري المفعول على الأرض محل الإزالة، وحيث إن قيام المدعى عليها بإزالة ما على الأرض محل الدعوى والموجودات التي عليها تم بلا مستند نظامي، الأمر الذي يكون معه تصرف المدعى عليها بالإزالة دون التثبت -مع وجود قرار زراعي ساري المفعول على الأرض محل الدعوى- تصرف خاطئ. ولما كان هذا الخطأ من المدعى عليها تسبب بجملة من الأضرار على المدعي مما تخلص معه الدائرة إلى توافر أركان المسؤولية الموجبة للتعويض. وحيث إن هذه الأضرار تمثلت بقيمة الموجودات المزالة، وحيث إنّ الموجودات المزالة مضمّنة في محضر الإزالة والتقرير الفني الصادر عن مكتب وزارة البيئة والمياه والزراعة

بمحافظة العلا، وحيث كلفت الدائرة جهة خبرة لتقدير قيمة الموجودات في الأرض محل الإزالة، وحيث وردت نتيجة التقدير للموجودات بعد الوقوف على الأرض محل الدعوى والاستبانة منها، وحيث إن محضر التقدير الصادر عن جهة الخبرة قد تم من مقيم عقاري وخبير زراعي، وتم استخدام القيمة السوقية للموجودات بأسلوب التكلفة وفقاً للمعايير والأسس المعتمدة في التقييم، وحيث تضمن محضر التقدير إجمالي قيمة الموجودات المزالة من الأرض محل الدعوى بمبلغ قدره (٨٦٢,٣٠٠) ثمانمئة واثنان وستون ألفاً وثلاثمئة ريال، وحيث إنه بفحص الدائرة لمحضر جهة الخبرة بتقدير قيمة الموجودات المزالة، وحيث إن تقدير قيمة التعويض جاء شاملاً للموجودات المزالة وفقاً للقيمة السوقية، الأمر الذي تطمئن معه الدائرة إلى القيمة التقديرية في تقرير الخبير وتنتهي إليه. ولا ينال من ذلك تذرع المدعى عليها بانتهاء المدة المحددة للاستثمار في الأرض محل الدعوى وفقاً لنظام توزيع الأراضي البور الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٢٦) وتاريخ ١٢٨٨/٧/٦هـ ولائحته التنفيذية؛ فإن الاختصاص باسترجاع الأرض وتخصيصها لآخر موكل لوزير الزراعة وفقاً لما نصت عليه الفقرة (ثانياً) من القرار الزراعي الصادر للمدعي، والنظام الآنف ذكره. كما لا ينال من ذلك دفع المدعى عليها بالأمر السامي رقم (م/٩١٢٧) وتاريخ ١٤٢٧/١٢/١٦هـ المتضمن إقامة الدعوى على الجهة التي تمت الإزالة لصالحها؛ فإنه لم يثبت في الدعوى الماثلة إزالة الأرض لجهة حكومية معينة، ولذا صحت الدعوى في مواجهة المدعى عليها. ولا ينال من تقدير قيمة التعويض الصادرة من

جهة الخبرة طلب المدعى عليها إعادة التقدير عن طريق اللجنة المشكلة في نظام نزع الملكية للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار؛ إذ إن الإزالة ليست للمصلحة العامة، ولا ينطبق عليها ما ورد بالنظام الآنف ذكره. كما لا ينال من نتيجة التقدير وصفه بالمبالغة في الأسعار؛ إذ لم تقدم المدعى عليها ما يثبت المبالغة في التقدير. ولا ينال من ذلك تذرع المدعى عليها بوجود اختلاف بين الموجودات في محضر الإزالة والتقارير الصادر عن مكتب وزارة البيئة والمياه والزراعة بمحافظة العلا؛ فالمحضر والتقارير تضمننا وجود بئر واحد في الأرض محل الإزالة، وأما أعداد فساتل النخل فمحضر الإزالة تضمن العدد التقريبي، والتقارير تضمن إثبات العدد الكلي، والمثبت مقدم على النافي؛ الأمر الذي تخلص معه الدائرة إلى استحقاق المدعي مبلغاً قدره (٨٦٢,٣٠٠) ثمانمئة واثنان وستون ألفاً وثلاثمئة ريال عن الخسائر والأضرار التي لحقته جراء إزالة الأرض المسلمة له بموجب قرار توزيع الأراضي البور رقم (٧٥٠٦٢) وتاريخ ٢٩/١٠/١٤٢١هـ الصادر من وزير الزراعة والمياه، وأما ما زاد على ذلك من قيمة يطالب بها المدعي فإنه لم يقدم للدائرة بينة تثبته. وأما عن طلب المدعي قيمة أجور جهة الخبرة مبلغاً قدره (٥,٠٠٠) خمسة آلاف ريال، وحيث إن المدعي -بموجب الإيصال المرفق بملف الدعوى- قد سلم الخبير المكلف بتقدير قيمة التعويض للأرض محل الدعوى مبلغاً قدره (٥,٠٠٠) خمسة آلاف ريال؛ الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى استحقاق المدعي لقيمة الأجور المدفوعة للخبير. وأما عن طلب المدعي أتعاب المرافعة وحضور الجلسات، وبما أن المدعى عليها هي من ألجأت المدعي

للتقاضي لاستيفاء حقه وليس لها عذر في ذلك، وحيث تبين استحقاق المدعي لقيمة (٨٦٢,٣٠٠) ثمانمئة واثنين وستين ألفاً وثلاثمئة ريال، تعويضاً له عن الخسائر التي لحقته، فإن الدائرة باعتبارها الخبير الأول في هذه الدعوى، وهي الأعرف بما دار فيها من مرافعات ودفعات تنتهي إلى تقدير أتعاب المرافعة في هذه الدعوى بمبلغ قدره (٣,٥٠٠) ثلاثة آلاف وخمسمئة ريال، وهو الأمر الذي تنتهي إليه.

لذلك حكمت الدائرة: بإلزام إمارة منطقة المدينة المنورة بأن تدفع لـ (...) مبلغاً قدره (٨٧٠,٨٠٠) ثمانمئة وسبعون ألفاً وثمانمئة ريال.  
والله الموفق، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

## مَحْكَمَةُ الاسْتِئْثَافِ

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء.