

رقم القضية في المحكمة الإدارية ١٧١ لعام ١٤٤١ هـ

رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية ١٠٠٣٢ لعام ١٤٤١ هـ

تاريخ الجلسة ١٤٤٢/٣/٩ هـ

الموضوعات

نزع ملكية - نزع عقار - تظلم من النزع - إغفال إجراءات النزع - النزع للمصلحة

الخاصة - حرمة الملكية الخاصة - الغاية من نزع الملكية - اعتبار المصلحة

ال العامة - عدم التوسيع في الاستثناء - أركان القرار الإداري - عيوب القرار

الإداري - عيب الشكل - عيب مخالفة النظم واللوائح - القياس الأولوي.

مطالبة المدعية إلغاء قرار المدعي عليها المتضمن اقتطاع جزء من عقارها لصالح

توسيعة شارع جارها - تضمن النظام عدداً من الإجراءات التي يجب على الجهة

الإدارية اتخاذها قبل نزع ملكية العقارات - إغفال المدعي عليها إجراءات نزع

الملكية؛ مما يتوجب قرارها محل الدعوى بعيب الشكل - الغاية من نزع الملكية تحقيق

المصلحة العامة لا الخاصة - اعتبار نزع الملكية للمصلحة العامة سبيلاً استثنائياً

للجهات الإدارية على الملكية الخاصة - الثابت قيام المدعي عليها باقتطاع جزء من

عقار المدعية لصالح توسيعة شارع جارها، وتدارك الخطأ الذي وقع في صك ملكيته؛

ما يكون ذلك الاقتطاع لأجل المصلحة الخاصة - تعيب القرار محل الدعوى بعيب

مخالفة النظم واللوائح - عدم قبول دفع المدعي عليها بأن قرارها كان تنفيذاً لحكم

قضائي؛ إذ إن مشروعية السبب لا يستلزم مشروعية القرار، والذي يجب أن تتوافر

فيه جميع أركانه - أثر ذلك: إلغاء القرار.



مُسْتَنْدُ الْحُكْمِ

قول الله تعالى: ﴿وَلَا تُأْكِلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوْا بِهَا إِلَى الْحُكَامِ لِتُأْكِلُوا فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَآتَيْهُ شَلَمُونَ﴾.

قول الرسول ﷺ: "من اقطع شبراً من الأرض ظلماً طوقة الله يوم القيمة إيه من سبع أراضين".

القاعدة الفقهية: (الضرر لا يزال بمثله).

القاعدة الأصولية: (الاستثناء لا يقاس عليه ولا يتوسع فيه).

المادة (١٨) من النظام الأساسي للحكم الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/ ٩٠) وتاريخ ١٤١٢/٨/٢٧ هـ.

نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/ ١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١ هـ.

المادة (١٣) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/ ٧٨) وتاريخ ١٤٢٨/٩/١٩ هـ.

الوقائع

توجز وقائع هذه الدعوى في تقديم وكيل المدعية إلى هذه المحكمة في ١١/٧/١٤٤٠ هـ بصحيفة دعوى، ذكر فيها: أن مبادئ الشريعة الإسلامية تنص على حرمة الملكية

الخاصة وعدم المساس بها إلا للمصلحة العامة وفق ضوابط محددة، وهذا ما نصت عليه المادة الثامنة عشرة من النظام الأساسي للحكم، إلا أن المدعى عليها شرعت في توسيعة الشارع الذي يحد أرض موكلته من جهة الشرق ليكون بعرض (٢٠ م) بدلاً من (١٤، ٥ م)، مشيراً إلى أن هذه التوسيعة لمصلحة الجار الشرقي لأرض موكلته (...)

وأنها خالفت بذلك ما هو مثبت في صك ملكية أرض موكلته والكتروني التنظيمي لها الصادر من المدعى عليها، الذين بيّنا أن الشارع بعرض (١٤، ٥ م) من بدايته وحتى نهايته، طالباً إلغاء قرار المدعى عليها المتضمن اقتطاعها جزءاً من عقار موكلته المملوك لها بموجب الصك رقم (...) وتاريخ ١٤٣٦/١١٦هـ، وإنزال المدعى عليها بسداد أتعاب التقاضي. وبإحالة الدعوى إلى هذه الدائرة، باشرت نظرها وفق ما هو مثبت في محاضر ضبطها، وفيها حصر وكيل المدعية دعوى موكلته بطلب الحكم لها بإلغاء قرار المدعى عليها المتضمن اقتطاعها جزءاً من عقار موكلته المملوك لها بموجب الصك رقم (...) وتاريخ ١٤٣٦/١١٦هـ، ثم طلب بصفة عاجلة وقف تنفيذ قرار المدعى عليها حتى الفصل في أصل الدعوى. ثم أصدرت حكمها برفض الطلب العاجل. ثم قدم وكيل المدعية مذكرة لم تخرج في مضمونها مما أورده في صحيفة الدعوى وأرفق بها عدداً من المستندات، ثم قدمت ممثلة المدعى عليها مذكرة أوردت فيها: أن هذه الدعوى ليست الوحيدة فيما يتعلق بذات الموضوع حيث سبق أن صدر للمواطن (...) -مالك القطعة الشرقية المقابلة لعقارات المدعية المحدودة بنفس الشارع محل الدعوى- من الدائرة الثالثة بالمحكمة الإدارية بجدة الحكم في الدعوى الإدارية



رقم (٢/٣٨٨٢) لعام ١٤٢٨هـ، المتضمن: إلغاء قرار الأمانة المتضمن الامتناع عن تنفيذ الشارع الغربي لعقارات (...). بعرض ثلاثين متراً. وذكرت أنه تم الالتماس على الحكم، وجرى الحكم برفض الالتماس المقدم من أمانة جدة، وأن امتناع الأمانة عن إصدار الرخصة التي تطلبها المدعية جاء بسبب أنها تتقييد بالتعليمات واللوائح في تنظيم أي موقع ولا يتم الموافقة على أي طلب لحين حل النزاع، وذكرت أن المدعى عليها قد اتخذت الإجراءات النظامية وجاء تصرفها متفقاً مع النظام مما ينفي تعسفيتها في استعمال سلطتها تجاه المدعى، خاتمة مذكوريها بطلب الحكم برفض هذه الدعوى. ثم قدم وكيل المدعية عدداً من المستندات من ضمنها محضر اجتماع صادر عن المدعى عليها بخصوص مطالبة المواطن (...). للموقع الكائن بحي الرويس، حيث بين هذا المحضر أن اللجنة المشكلة من قبل المدعى عليها انتهت إلى: أنه من واقع الصكوك الأساسية والкроكيات للمواقع المملوكة للأميرة (...). وهي أساس ملكية المواطن (...). وشركة (...). يتضح أن الشارع الفاصل بينهما شارع بعرض (٢٠م) وليس بعرض (٣٠م) حيث إنه تم بالخطأ تنظيم الشارع الغربي لملكية الأميرة (...). المفرغ منه صك المواطن (...). بعرض (٣٠م) حسب المباني القائمة المجاورة في الموقع المنزوعة من الأميرة والمقام عليها مبني جراج الأمانة بالطبيعة في حينه وهو الموقع الوحيد المنظم له الشارع بعرض (٣٠م)، بينما تم تنظيم جميع الواقع شمال وجنوب شركة (...). حسب ما يلي:

- ١- الموقع المملوك ل (...). بال Krokiyti التنظيمي رقم (٣٣٠٠٤٦٩٩٤٢) المعتمد في ١٣/٥/١٤٣٤هـ الشارع

الشرقي بعرض متوسط (١٢,٧٠م). ٢- الموقع المملوك للشركة (...) بالкроكي التنظيمي رقم (٥١١٩٦) المعتمد في ٨/٤/٢٢٠٠٥١٤٣٦هـ الشارع الشرقي بعرض (٥,١٤م). ٣- الموقع المملوك ل (...) بالкроكي التنظيمي رقم (٢٥٠٠٠٢٥١) المعتمد في ٢٧/٣/١٤٣٥هـ الشارع الشرقي بعرض متوسط (٥,١٤م). وتوصلت اللجنة بعد الدراسة بعدم إمكانية تنفيذ الشارع الغربي لعقار المواطن (...) بعرض (٢٠م) لعدم توفره بالطبيعة. ثم قدمت ممثلة المدعى عليها عدداً من المستندات من ضمنها ذات المحضر -محضر اجتماع بخصوص مطالبة المواطن (...) للموقع الكائن بحي الرويس- آنف الذكر، وعدد من الصكوك والкроكيات التنظيمية للموقع محل الدعوى. ثم قرر أطراف الدعوى الاكتفاء، ولكون الدعوى صالحة للفصل فيها، قررت الدائرة قفل باب المراقبة في الدعوى، ثم رفعت الجلسة للمداولة، وأصدرت حكمها الماثل لما يلي.

الأسباب

لما كان وكيل المدعية قد أقام هذه الدعوى مبتغيأً من ورائها الحكم بمقتضاه بإلغاء قرار المدعى عليها المتضمن اقتطاعها جزءاً من عقار موكلته المملوك لها بموجب الصك رقم (...) وتاريخ ١٦/١/١٤٣٦هـ؛ فإن هذه الدعوى تكون بناءً على تكييفها النظمي الصحيح من قبيل دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والتي تختصُ المحاكم الإدارية ولائيأً بنظرها وفقاً للمادة (١٢/ب) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي



رقم (م/٧٨) وتاريخ ١٩/٩/٢٠١٤هـ والتي نصت على أن: " 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..." ، كما أنها تدخل ضمن اختصاص المحكمة المكانية وفقاً للمادة (٢) من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٣/م)

وتاريخ ٢٢/١/٢٠١٤هـ والتي نصت على أن: " يكون الاختصاص المكانية للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مقر المدعى عليه، أو مقر فرع الجهة المدعى عليها إن كانت الدعوى متعلقة بذلك الفرع..." . وعن قبول الدعوى شكلاً، فالذى يتبيّن من طلب المدعى أنه في حقيقته من قبيل دعاوى إلغاء القرارات الإدارية السلبية المتمثلة في امتناع جهة الإدارة أو رفضها إصدار قرار كان يتبيّن عليها اتخاذه نظاماً، وحيث تقرر نظاماً أن القرارات الإدارية السلبية لا يتقييد النزول منها بميعاد معين، بل يبقى متاحاً ومستمراً ما دام امتناع جهة الإدارة قائماً، وحيث استوفت الدعوى أركان قبولها شكلاً؛ فإن الدائرة تقضي بقبول الدعوى. وعن موضوع الدعوى، فالثابت أن وكيل المدعية يطلب الحكم لوكته بإلغاء قرار المدعى عليها المتضمن اقتطاعها جزءاً من عقار موكلته المملوک لها بموجب الصك رقم (...) وتاريخ ١٦/١/٢٠١٤هـ، والمدعى عليها تدفع بسلامة إجراءاتها وتطلب الحكم برفض الدعوى، وبما أن القضاء الإداري قد أجرى رقابته على أعمال جهة الإدارة وقراراتها رقابة مشروعة

يساهمها على القرارات المطعون فيها ليزنها بميزان قواعد الشرع والنظام والمصلحة العامة، وبما أن القرار هو أخطر وسائل الإدارة في أداء دورها لذا فإنها ملزمة في إصداره بقيود تشكل ضمانة لصون حقوق الأفراد، وحرياتهم، وممتلكاتهم، والدائرة وهي بحد ذاتها القضائية على الدعوى تراقب القرار محل الدعوى في مدى مشروعيتها من عدمها من ناحية العناصر التي يختص الديوان بالنظر في الطعن فيها والتي وردت في المادة (١٢) الفقرة (ب) من نظامه وهي عيوب الاختصاص، والشكل، والسبب، ومخالفة النظم واللوائح، والخطأ في تطبيقها، أو تأويلها، أو إساءة استعمال السلطة، لكون هذه العيوب التي تشوب القرار الإداري بسبب اختلال ركن من أركان القرار، والقرار الإداري حتى يكون صحيحاً ونافذاً ومبيناً لآثاره النظامية يجب أن تتوفر فيه أركانه، وهي الاختصاص، والشكل، والمحل، والسبب، والغاية، ومتى ما انتهى أحدها أودى به إلى درك الإلغاء، والتي منها ركن الشكل والإجراءات، والذي يجب أن يصدر القرار وفق الشكل الذي أوجبه النظام والإجراءات النظامية التي تسبق إصداره، ولأهمية هذا الركن فإن الدائرة تتولى بحثه والفصل فيه قبل البحث في موضوع القرار الإداري. ولما كان نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (١٥/م) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ قد فرض على الجهة الإدارية أن تتخذ عدداً من الإجراءات قبل صدور القرار التي يترتب على تخلفها بطلان قرار النزع، وحيث ثبت للدائرة أن المدعى عليها لم تتخذ أيّاً من تلکم الإجراءات الملزمة التي فرضها المنظم في نظام نزع الملكية؛ ما تنتهي



معه الدائرة إلى أن القرار معيب في شكله. ولما كان الملك يعني احتواء الشيء والقدرة على الاستبداد به، لكونه اختصاصاً حاجز لغير المالك من الانتفاع به والتصرف فيه دون إذن، وبما أن القواعد الشرعية ومن ثم النظامية قد تواترت - في غير ما نص- للتأكيد على حرمة الملكية الشخصية، على اعتبارها أحد الضرورات الخمس المتعين صيانتها، ومن ذلك قول الله تعالى: ﴿وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بِيَنْكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتَدْعُوا بِهَا إِلَى الْحُكْمِ لِئَلَّا كُلُّوا فِرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَآتَيْتُهُمْ عِلْمًا﴾، وقول الرسول ﷺ: "من اقطع شبراً من الأرض ظلماً طوقه الله يوم القيمة إيه من سبع أراضين"، وبما أن المادة (١٨) من النظام الأساسي للحكم الصادر بالأمر الملكي رقم (٩٠/٢٧/٢٠١٢) من نصت على أن: "تكفل الدولة حرية الملكية الخاصة وحرمتها، ولا ينزع من أحد ملكه إلا للمصلحة العامة على أن يعوض المالك تعويضاً عادلاً"، يتبيّن أن حق الملكية خطبه عظيم وأمره جل، ولا يجوز - بحال من الأحوال - شرعاً ولا نظاماً التعدي عليه، إلا ما ذكرته المادة (١٨) من النظام الأساسي للحكم من استثناء وفق حدود وقيود وضوابط فرضت في نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار. ولما كان نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة سبيلاً استثنائياً للجهات الإدارية على عقارات الأفراد، حتى تتمكن من إنشاء المرافق والمشروعات التي تخدم الصالح العام (كإنشاء الطرقات، وشبكات المياه، والكهرباء...)، ولما كان الثابت أن المدعى عليها إنما أصدرت قرارها المتضمن توسيعة الشارع محل الدعوى لمصلحة المواطن (...) تداركاً للخطأ الذي وقع في صك ملكية عقاره وإزالة للضرر، وبتطبيق النصوص

السالفه يتبيّن للدائرة أنه من غير المتصور اقتطاع جزء من عقار المدعى؛ ذلك أنها رسمت الغاية من اتخاذ إجراءات النزع وحدتها بإطار المصلحة العامة، ولم تضمن أي إشارة لنزع الملكية للمصلحة الخاصة. وما كان المستقر عليه شرعاً ونظاماً أن: (الاستثناء لا يقاس عليه ولا يتسع فيه)، ولما كان الأمر كذلك فإن المدعى عليها قد خالفت الأحكام الشرعية والنظم النافذة؛ وعليه فإن قرار المدعى عليها معيب في محله. ولا ينال من ذلك ما تذرعت به المدعى عليها من مشروعية سبب قرارها، وأنه كان تنفيذاً للحكم في الدعوى الإدارية رقم (٢/٣٨٨٢) لعام ١٤٢٨هـ؛ ذلك أن مشروعية السبب لا يستلزم منها مشروعية القرار؛ إذ القرار الإداري حتى يكون صحيحاً ونافذاً ومرتبأً لأثاره النظامية يجب أن تتوفر فيه كافة أركانه آنفة الذكر، ولما كان أحد المستندين الذين بني عليهم الحكم في الدعوى الإدارية رقم (٢/٣٨٨٢) لعام ١٤٢٨هـ نكول المدعى عليها وعدم تقديمها ما طلبته الدائرة مصدرة الحكم منها لثلاث جلسات متتالية، والمستند الآخر ما قدمه المدعى (...) في الدعوى الإدارية رقم (٢/٣٨٨٢) لعام ١٤٢٨هـ من صك وكتابي تنظيمي لعقاره، وهذا ما قدمته المدعية في هذه الدعوى، وليس أحدهما بأولى من الآخر، إذ (...) يطلب إزالة الضرر عنه بتوسيعة الشارع على حساب المدعية شركة (...) والمدعية شركة (...) تطلب إلغاء قرار توسيعة الشارع على حساب أرضها، وبما أن المستقر عليه شرعاً ونظاماً أن: (الضرر لا يزال بمثله) فلا يزال بما هو أشد منه من باب أولى. ولما كانت المدعى عليها قد قدمت محضر اجتماع بخصوص مطالبة المواطن (...)



للموقع الكائن بحي الرويس، الذي يبين أنه: من واقع الصكوك الأساسية والкроكيات للمواعق المملوكة للأميرة (...)- وهي أساس ملكية المواطن (...)- وشركة (...)- يتضح أن الشارع الفاصل بينهما شارع بعرض (١٠م) وليس بعرض (٣٠م) حيث إنه تم بالخطأ تنظيم الشارع الغربي لملكية الأميرة (...)- المفرغ منه صك المواطن (...)- بعرض (٣٠م) حسب المباني القائمة المجاورة في الواقع المنزوعة من الأميرة والمقام عليها مباني جراج الأمانة بالطبيعة في حينه وهو الموقع الوحيد المنظم له الشارع بعرض (٣٠م)، بينما تم تنظيم جميع الواقع شمال وجنوب شركة (...)- حسب ما يلي:

- ١- الموقع المملوك ل(...) بال Kroki التنظيمي رقم (٢٢٠٠٤٦٩٩٤٢) المعتمد في ١٤٢٤/٥/١٢ هـ الشارع الشرقي بعرض متوسط (٧٠,١٢م).
- ٢- الموقع المملوك للشركة (...)- بال Kroki التنظيمي رقم (٢٢٠٠٥١١٩٦) المعتمد في ١٤٣٦/٤/٨ هـ الشارع الشرقي بعرض (٥,١٤م).
- ٣- الموقع المملوك ل(...) بال Kroki التنظيمي رقم (٢٥٠٠٠٢٢٥١) المعتمد في ١٤٢٥/٣/٢٧ هـ الشارع الشرقي بعرض متوسط (٥,١٤م).

وتوصلت اللجنة بعد الدراسة لعدم إمكانية تنفيذ الشارع الغربي لعقارات المواطن (...)- بعرض (٣٠م) لعدم توفره بالطبيعة. وبالتالي فإن القرار محل الدعوى المتضمن اقتطاع المدعى عليها جزءاً من عقار المدعية لم يبن على سند صحيح من الشرع أو النظام؛ ما تنتهي معه الدائرة إلى إلغاء القرار محل الدعوى. كما تشير الدائرة إلى أنها بنت إلغاء القرار الإداري الصادر من المدعى عليها على عيوب من عيوب القرار الإداري، بما: عيب الشكل، وعيوب مخالفته للنظم واللوائح.

لذلك حكمت الدائرة: بإلغاء قرار أمانة محافظة جدة المتضمن اقتطاعها جزءاً من عقار شركة (...) المملوک لها بالصلك رقم (...) وتاريخ ١٤٣٦/١/١٦هـ لصالح توسيعة شارع فيض السماء بحي الرويس بمحافظة جدة.

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

مَحْكَمَةُ الْاسْتِئْنَافُ

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهی إليه من قضاء.

