

رقم القضية في المحكمة الإدارية ٢٩٤٥ لعام ١٤٤١ هـ
رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية ١٢٣٤ لعام ١٤٤٢ هـ
تاريخ الجلسة ١٤٤٢/٥/٢٧

المَوْضُوعَاتُ

تخطيط عمراني - إعادة تنظيم مخطط - إلغاء عقار - استعادة العقار - صلاحية العقار للبناء - محضر كاشف - تعويض - قيام أركان المسؤولية التقصيرية - التعويض عن فوات المنفعة - أجر المثل - الاستئناس برأي الخبير - أتعاب الخبير. مطالبة المدعي إلزام المدعى عليها بتعويضه بأجرة المثل عن عقاره خلال فترة تعطيل منفعته - الثابت قيام المدعى عليها بإلغاء عقار المدعي تنظيمياً من المخطط بحجة عدم صلاحيته للبناء، ثم قيامها باستعادة العقار بعد عدة سنوات وبعد إعداد محضر بصلاحيته للبناء؛ الأمر الذي يتقرر معه خطؤها - تضرر المدعي من خطأ المدعى عليها بتعطيل منفعة عقاره - استحقاق المدعي التعويض بأجرة المثل خلال فترة إلغاء العقار وفق تقدير الخبير - عدم قبول دفع المدعى عليها باستحقاق المدعي التعويض من تاريخ إعداد محضر صلاحية العقار للبناء باعتباره الوقت الذي عُلم فيه عدم الحاجة إلى إلغاء العقار؛ كون المحضر كاشفاً لواقع العقار، ولعدم صحة إلغاء العقار - استحقاق المدعي التعويض عن أتعاب الخبير؛ كون المدعى عليها هي الخاسرة في الدعوى - أثر ذلك: إلزام المدعى عليها بتعويض المدعي.

الوقائع

تتلخص وقائع هذه الدعوى في القدر اللازم للفصل فيها، وذلك فيما قدمه المدعي من صحيفة وما ذكره وحصره أثناء المرافعة من مطالبته بإلزام المدعى عليها بتعويضه لقاء تعطيلها انتفاعه بعقاره المملوك له بموجب الصك رقم (...) الصادر من كتابة العدل بأبها بتاريخ ١٤٤١/٦/٢هـ؛ جرّاء إلغائها إياه تنظيمياً من المخطط رقم (٧١١) الواقع في حي العكاس بمدينة أبها، وذلك بتاريخ ١٤٣٦/٦/٢٥هـ، ثم إعادة إقراره تنظيمياً بتاريخ ١٤٤١/٥/٢٠هـ، مقدماً في ذلك تقريراً عن تظلمه من إلغائه ومطالبته بإعادته، مقيداً بتاريخ ١٤٣٦/٧/٢هـ، كما قدم نسخة من صك ملكية العقار قبل إلغائه برقم (...) الصادر من كتابة العدل الأولى بأبها بتاريخ ١٤٣٤/٦/٥هـ، المتضمن كون العقار قد آل للمدعي بالشراء، وقد حصر المدعي مطالبته -أثناء جلسة المرافعة- في إلزام المدعى عليها بتعويضه عن تعطل انتفاعه بعقاره من تاريخ ١٤٣٦/٧/٢هـ حتى تاريخ ١٤٤١/٥/٢٠هـ. وبعرض الدعوى على ممثل المدعى عليها (...) ذي الهوية الوطنية رقم (...) المكلف بالتمثيل بموجب الخطاب رقم (...) وتاريخ ١٤٤٢/١/٢٥هـ، وبطلب الإجابة منه، قدم مذكرة حاصلها: أن الأمانة وعلى ضوء الشكاوى الواردة إليها من أصحاب الأراضي الواقعة في المخطط رقم (٧١١) في حي العكاس بمدينة أبها، المتضمنة تضررهم من طبيعة عقاراتهم، قررت تعويضهم بأراضي بديلة في نفس المخطط، وأن عقار المدعي -قطعة الأرض رقم (...) - من

ضمن الأراضي المتضررة لتعارضها مع الأودية والمنحدرات الجبلية، وقد جرى العرض على المدعي بتاريخ ١٤٣٦/٧/٣هـ بأن يعوض بأرض بديلة ذات الرقم (...) إلا أنه رفض استلامها بدعوى كونها غير صالحة للبناء، رغم أنها خلاف ذلك، واستجابةً لرغبته أعيد إليه عقاره، ولما كان المدعي مشترياً له وليس ممنوحاً إياه؛ فإن ذلك يُرتب رجوعه على من باعه إياه، وانتهت الأمانة في مذكرتها إلى طلب الحكم برفض الدعوى. وقد ضمنت مذكرتها الجوابية محضراً مشتركاً معداً من قبل مندوبي إدارة التخطيط العمراني، وإدارة المنح، ومكتب (...) الهندسي، جاء فيه: "بالنسبة لقطعة الأرض رقم (...) فهي صالحة للبناء ورغبة صاحبها إعادتها له". ثم قدم المدعي في جلسة لاحقة رداً على إجابة المدعى عليها، تضمن أن الأرض قد آلت إليه بالشراء، ولم يطلب من المدعى عليها إلغائها أو تبديلها، إضافة إلى أن المحضر المشترك المقدم من قبل ممثل المدعى عليها ضمن مذكرته الجوابية على الدعوى قد قرر صلاحية الأرض للبناء، خلافاً لما أوردته المدعى عليها في إجابتها. ثم سألت الدائرة ممثل المدعى عليها عن تاريخ المحضر المشترك المشار إليه لعدم تاريخه؟ فقدم في جلسة لاحقة مذكرة تضمنت الإفادة عن تاريخ إعداد المحضر المشترك بكونه في ١٤٣٨/٨/٢٧هـ، كما تضمنت دفوعاً لم تخرج في مضمونها عما أوردته في مذكرتها الجوابية على الدعوى. وبتابع جلسات المرافعة، وفي سبيل تقدير أجره المثل لعقار المدعي، سألت الدائرة المدعي عن مدى استعداده بدفع تكاليف جهة الخبرة؟ وأفهمته بفرضها على الطرف الخاسر في الدعوى حين الفصل فيها، فأبدى استعداده بذلك. ثم خاطبت

الدائرة عدداً من المنشآت المعتمدة للتقييم العقاري بمنطقة عسير، فورد إليها على إثر ذلك أربعة عروض، رأت الدائرة مناسبة العرض الأقل منها، وهو عرض شركة (...) بمبلغ (٢٠٠٠) ألفي ريال، فندبتها الدائرة لتقدير أجره المثل لعقار المدعي من تاريخ ١٤٣٦/٧/٢هـ حتى تاريخ ١٤٤١/٥/٢٠هـ، وبورود تقريرها المتضمن تقدير أجره المثل للعقار بقيمة (١٢٠,٩٥٢) مئة وعشرين ألفاً وتسعمئة واثنين وخمسين ريالاً، وبمناقشة الخبير أثناء الجلسة، أصدرت الدائرة حكمها مؤسساً على الآتي.

الأسباب

لما كان المدعي يطلب إلزام المدعى عليها بتعويضه بأجرة المثل لعقاره لقاء تعطيلها انتفاعه به؛ فإن الدعوى مشمولة بالولاية القضائية لمحاكم ديوان المظالم بموجب المادة (١٣/ج) من نظامه الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ ١٩/٩/١٤٢٨هـ، والتي نصت على أن: "تختص المحاكم الإدارية بالفصل في الآتي: ...ج- دعاوى التعويض التي يقدمها ذوو الشأن عن قرارات أو أعمال جهة الإدارة"، كما تدخل في الاختصاص المكاني للمحكمة وفقاً للمادة (٢) من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣) وتاريخ ١٤٣٥/١/٢٢هـ التي نصت على أن: "يكون الاختصاص المكاني للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مقر المدعى عليه، أو مقر فرع الجهة المدعى عليها إن كانت الدعوى متعلقة بذلك الفرع"، وتختص الدائرة بنظرها وفقاً لقواعد توزيع الدعاوى بين الدوائر الصادرة

بقرار رئيس مجلس القضاء الإداري رقم (٧٩) لعام ١٤٤٠هـ. ولما نشأ حق المدعي في المطالبة بتعويضه عن منفعة عقاره منذ إعادته له، وتمكينه من الانتفاع به، وذلك بتاريخ ٢٠/٥/١٤٤١هـ، ثم أقام دعواه بتاريخ ١١/٦/١٤٤١هـ؛ فإن الدعوى مقبولة شكلاً، لإقامتها خلال الميعاد النظامي المقرر أجلاً لإقامة دعاوى التعويض عن قرارات وأعمال جهة الإدارة، وفقاً للمادة (٦/٨) من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم. وأما عن موضوع الدعوى، فالثابت من مساق الدعوى والإجابة ومن مستنداتهما، إلغاء المدعى عليها عقار المدعي تنظيمياً من المخطط مما تسبب في عدم تمكنه من الانتفاع به على الوجه النظامي لما يستتبعه الإلغاء من عدم تمكن المدعي استصدار الرخص الإنشائية اللازمة لاستغلال العقار على الوجه المعهود، والثابت أيضاً صلاحية العقار للبناء وانتفاء اشتماله على وصف يستوجب إلغاءه لتحقيق مصلحة عامة أو خاصة أو دفع مفسدتهم وفقاً للمحضر المشترك المعد من قبل مندوبي إدارة التخطيط العمراني، وإدارة المنح، ومكتب (...) الهندسي، المقرر صلاحية العقار للبناء، كما أن الثابت من تصرف المدعى عليها بإلغاء عقار المدعي كون ذلك اجتهاداً منها، دون استدعاء من المدعي بطلب إلغائه أو استبداله، كما هو الباعث لها على استبدال باقي عقارات المخطط الغير صالحة للبناء من استدعاءات ملاكها باستبدالها على ضوء منحهم إيها، وذلك بناءً على الأصل العدمي الذي لم تدفع المدعى عليها بخلافه، فضلاً عن إثباته، وإلى ظاهر الحال المستخلص من تظلم المدعي للمدعى عليها فور إلغائها لعقاره وعرضها إبداله، الدال على

عدم رغبة المدعي في إبدال عقاره. وحيث تقرر ذلك واقعاً، فقد ثبت للدائرة تضرر المدعي بتعطّل انتفاعه بعقاره المملوك له بوصفٍ شرعي، وثبت لها تسبب المدعى عليها في ذلك الضرر، وكون ذلك التسبب خطأً ليس له مساغ شرعي أو نظامي؛ مما تنتهي لأجله الدائرة إلى استحقاق المدعي تعويضه عن منفعة عقاره بحسب طلبه في الدعوى وذلك منذ تاريخ ١٤٣٦/٧/٢ هـ حتى تاريخ ١٤٤١/٥/٢٠ هـ؛ إذ المتحقق كون العقار ملغياً إبان بداية المدة التي يطلب المدعي التعويض عنها، استناداً إلى توافق الدعوى والإجابة، وإلى تقرير معاملة تظلم المدعي لدى المدعى عليها المؤرخة في ١٤٣٦/٧/٢ هـ، كما أن المتحقق امتداد أثر الإلغاء إلى ما بعد نهاية مدة المطالبة، استناداً إلى تاريخ تحرير صك الملكية الجديد لعقار المدعي بعد إعادته له، المؤرخ في ١٤٤١/٦/٣ هـ، بحسبان أن التصرفات الناقلة للملكية وإجراءات استصدار الرخص الإنشائية لا تتم إلا بموجبه، باعتباره السند النظامي المعتبر في تحويل حامله إمضاء تلك التصرفات. ولا ينال من احتساب المدة المستحقة للمدعي كون التقرير المشترك الذي قرر صلاحية عقار المدعي للبناء قد حُرر بتاريخ ١٤٣٨/٨/٢٧ هـ، مما يرتب الضمان على المدعى عليها منذ ذلك التاريخ باعتباره الوقت الذي علمت فيه عدم الحاجة إلى إلغاء عقار المدعي لغرض الاستبدال؛ لا ينال من ذلك لكون التقرير في حقيقته كاشفاً لواقع العقار، حيث لم يتبين طرؤ تغيير على العقار أو العقارات المجاورة آل به إلى صلاحية البناء فيه، وإنما كشف التقرير في حقيقته عن عدم صحة قرار المدعى عليها ابتداءً بإلغاء العقار هذا. ولما كان الخبير قد قدرّ أجرة المثل لعقار

المدعي عن المدة المذكورة بمبلغ قدره (٩٥٢, ١٢٠) مئة وعشرون ألفاً وتسعمئة واثنان وخمسون ريالاً؛ فإن الدائرة تقضي به تعويضاً للمدعي، كما تقضي بتضمين المدعي عليها - طرفاً خاسراً في الدعوى - ما أودعه المدعي لدى الدائرة واستوفاه الخبير من مصروفات وأتعاب لقاء ندبه والاستعانة بخبرته، والبالغة (٢, ٠٠٠) ألفي ريال. لذلك حكمت الدائرة: بإلزام المدعي عليها أمانة منطقة عسير بدفع مبلغ قدره (٩٥٢, ١٢٢) مئة واثنان وعشرون ألفاً وتسعمئة واثنان وخمسون ريالاً للمدعي. والله الموفق، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

مَحْكَمَةُ الاسْتِيفَاءِ

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء.

١٢٢٤هـ

تاسع سنة

