

رقم القضية في المحكمة الإدارية ١٤٤٧٤ لعام ١٤٤٠ هـ

رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية ١٣٠٦ لعام ١٤٤٢ هـ

تاريخ الجلسة ١٧/٤/١٤٤٢ هـ

الموضوعات

اختصاص - ولائي - منازعات عقارية - حق الارتفاع - مواقف السيارات - وضع

اليد على مواقف عقار - فرض رسوم على مواقف عقار.

مطالبة المدعى إلزام المدعى عليها عن الجزء المستغل كمواقف للسيارات

بأجر من الجهة الغريبة 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 المدعى أمام المنزل هو من الانتفاع

المشروع بحق الارتفاع المترعرع 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 المنازعات في الملكية

أو حق متصل به - أثر ذلك: إلغاء الحكم، والقضاء بعدم اختصاص المحاكم الإدارية

ولائياً بنظر الدعوى.

مستند الحكم

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

١٤٢٨/٩/١٩ هـ.

المادة (٢٥) من نظام القضاء الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ

١٤٢٨/٩/١٩هـ.

المادة (٣١) من نظام المرافعات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١) وتاريخ

١٤٣٥/١/٢٢هـ.

الواقع

تلخص 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 لورث موكليه بموجب صك ملكية رقم (...) وتاريخ ٢٠/٢/١٢٨٧هـ، وذلك بوضع مواقف خاضعة للرسوم، كما أردف ذاكراً بأن المدعى عليها ممتنعة عن إعفائهم من أجرا الوقوف فيها، وختم دعوى موكليه طالباً إعفاء 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 موكليه المضمن بصحيفة الدعوى. وفي جلسة ٢٦/٨/١٤٤٠هـ قدم ممثل المدعى عليها مذكرة تضمنت: بأن أمانة العاصمة المقدسة هي جهة مشرفة وليس 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 للسكن، وختم مذkerته طالباً برفض الدعوى. وفي جلسة ٢٦/١/١٤٤١هـ 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 للبدرورم، والمواقف التي بجانب العقار لا علاقة لموكيه بها حيث إنها للعقارات المجاورة لعقار موكيه. وفي جلسة ١٦/٧/١٤٤١هـ 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 المستقل كمواقف للسيارات بأجر من الجهة الغربية من العقار المثبت بالصك رقم (...) وتاريخ ٢٠/١٣٨٧هـ؛ فإن الدعوى تدرج في ولاية هذه المحكمة وفقاً لما نصت عليه المادة (١٢/و) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٧٨) وتاريخ ١٤٢٨/٩هـ، كما أنها تدخل في اختصاص المحكمة المكانى

استناداً للمادة الثانية من نظام المراقبات أمام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٢/م) وتاريخ ١٤٢٥/١/٢٢هـ. وإذا 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 ١٤٢٥/٢/١٤هـ، وقد أنسنت المدعى عليها إلى شركة (...) تأجير وتشغيل المواقف بموجب العقد المبرم بين الطرفين رقم (١٤٢٥٠٢٥٥) وتاريخ ١٤٢٥/١١/٢٩هـ، وحيث إن تحديد الموقف 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 يرتكز على طلب الإعفاء من الرسوم المفروضة من المدعى عليها على المواقف الملائقة 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 النظمي الصحيح؛ إذ إن وقوف المدعين أمام المنزل هو من الانتفاع المشروع بحق الارتفاق؛ لكونه من المنافع المتعلقة بالعقار، وحق الارتفاق من الحقوق المقررة شرعاً ونظمياً، 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 كالبنيايات والأسواق والمحال التجارية تتبع العين التي أبيح الوقوف من أجلها" ، فعدم تمكين المدعين من الوقوف أمام المنزل إلا بدفعأجرة للوقوف هو في حقيقته منع لهم من الانتفاع بإيقاف مركباتهم في ملکهم، 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 ونظاماً الاعتداء عليها أو الانتهاص 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 المخضضة على المواقف الملائقة 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 الملائقة للعقار المثبت بالصك رقم (...). وتاريخ ٢٠/٢/١٣٨٧ هـ.

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

مَحْكَمَةُ الْاسْتِئْنَافُ

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

وقد بنت المحكمة حكمها على: أن يبحث 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 (٧٨) وتاريخ ١٤٢٨/٩/١٩هـ ما تختص المحاكم الإدارية بالفصل فيه، ولم يندرج ضمن هذه الاختصاصات نظر النزاعات المتعلقة بحق متصل بالعقارات، وبما أن المادة الخامسة والعشرين من نظام القضاء الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٧٨) وتاريخ ١٤٢٨/٩/١٩هـ قد نصت على أنه: "دون إخلال بما يقضى به نظام ديوان المظالم، تختص المحاكم بالفصل في جميع القضايا وفق قواعد اختصاص المحاكم المبينة في نظام المراقبات الشرعية ونظام الإجراءات الجزائية"، ونصت المادة الحادية والثلاثون من نظام المراقبات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (١/١) وتاريخ ١٤٣٥/١/٢٢هـ على أن: "تحتخص 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 بالعقارات، من المنازعات في الملكية أو حق متصل به..."، وبما أن ما يطلبها المدعون يعتبر من الانتفاع المشروع بحق الارتفاق،



وهو من المنافع المتعلقة بالعقارات؛ وبالتالي فإن هذه الدعوى تكون في حقيقتها نزاع في حق متصل بالعقارات، وتدرج ضمن الدعاوى المتعلقة بالعقارات؛ وبذلك فإن النظر في مطالبة المدعين مما تنحسر ولاية محاكم ديوان المظالم عن النظر فيه.

لذلك حكمت المحكمة: بإلغاء الحكم، والقضاء مجدداً بـ عدم اختصاص محاكم ديوان المظالم ولائياً بنظر الدعوى.

