

رقم القضية في المحكمة الإدارية ١٤ لعام ١٤٤١ هـ

رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية ١١٣٣ لعام ١٤٤٢ هـ

تاريخ الجلسة ٢٦/٧/١٤٤٢ هـ

الموضوعات

تعويض - تعويض عن قرار - تغدر تسليم أرض منحة - التأخير في تسليم الأرض

البديلة - قيام أركان المسؤولية التقصيرية - التعويض عن فوات المنفعة - أجراة

المثل - الاستئناس برأي الخبير - عدم الأخذ برأي الخبير - تتحقق شرط الصفة -

مناطق نشوء حق المطالبة بالتعويض.

مطالبة المدعي إلزام المدعى عليها بتعويضه بأجراة المثل عن الفترة التي تغدر تسليم

أرض المنحة، وتتأخر تسليم بديلتها - الثابت شراء المدعى أرض منحة، وتغدر على

المدعى عليها تسليمها لوقوعها في منطقة متازع عليها، ثم قيامها بتبدلها وإفراغها

بعد عدة سنوات بناءً على حكم قضائي - انعقاد الصفة للمدعى عليها كونها هي من

تغدرت عن تسليم أرض المنحة للمدعى، وهي من قامت بتبدلها - ثبوت خطأ المدعى

عليها بمنحها أرضاً يتغدر تسليمها، ثم تأخرها في تسليم بديلتها - تضرر المدعى من

خطأ المدعى عليها بعدم الانتفاع في الأرض المنوحة، وعدم استلام بديلتها لسنوات

عديدة - استحقاق المدعى التعويض بأجراة المثل عن أرض المنحة وبديلتها وفق تقدير

المكاتب العقارية المقدمة من المدعى، دون رأي الخبير المنتدب من المحكمة؛ لعدم

ملاقاته تفاصيل الدعوى - أثر ذلك: إلزام المدعى عليها بتعويض المدعى.

مُسْتَنْدُ الْحُكْمِ

القاعدة الفقهية: (لا ضرر ولا ضرار).

القاعدة الفقهية: (الضرر يزال).

الوَقَائِعُ

توجز وقائع هذه الدعوى في أن وكيل المدعى تقدم إلى هذه المحكمة بصحيفة دعوى تتلخص في أن موكله قام بشراء قطعة أرض مملوكة لـ(...) بموجب الصك رقم (...) وتاريخ ١٤٠٢/٢/٢٤ الممنوحة من المدعى عليها، ولم يتمكن موكله من استلام الأرض لأن المكتب الهندسي المعتمد من المدعى عليها أفاد بتعذر تسليم موكله للأرض لوقوعها ضمن القرية العشوائية، وقد صدر لموكله الحكم رقم (١٠٩/٢/١٢/١٤٢٣) الصادر من دائرة الإدارية الثانية بالمحكمة الإدارية بجدة، المؤيد من محكمة الاستئناف بتاريخ ١٤٢٤/٢/٢٧هـ، القاضي بإلزام أمانة محافظة جدة باستكمال الإجراءات لإفراغ قطعة الأرض رقم (٢٩٦/ج) الكائنة في مخطط عسفان، المعتمد باللوحة رقم (٢/ج/س) لصالح موكله. ولكن موكله منذ عام ١٤٠٢هـ وحتى تاريخ صدور الحكم لم ينتفع بأرضه وذلك بسبب عائد إلى المدعى عليها، وقد تضرر من ذلك، ولم يحصل على حقه إلا بعد إقامة الدعوى، كما أن موكله تكبد خسائر كونه يسكن منطقة الباحة، وقام بالمراجعة بنفسه طيلة السنوات السابقة، وبعدها قام



بتوكيل مكتب محاماة، طالباً الحكم بإلزام المدعى عليها بتعويض موكله عن أجرة المثل طيلة السنوات السابقة، وإلزام المدعى عليها بدفع أجور التقاضي. وبإحالة الدعوى إلى هذه الدائرة، باشرت نظرها وفق ما هو مثبت في محاضر ضبطها، وعقدت لذلك عدة جلسات تلخصت في الآتي: حصر وكيل المدعى دعوى موكله في طلب الحكم بإلزام المدعى عليها بتعويض موكله عن أجرة المثل للفترة من تاريخ ٢٢/٢/١٤١٠هـ حتى تاريخ ٢٧/٢/١٤٢٤هـ. ثم قدمت ممثلة المدعى عليها مذكرة تضمنت: أن ما ورد في صحيفة الدعوى يتبيّن أن العلاقة التعاقدية كانت بين المدعى، والمالك السابق، وليس للمدعى أي علاقة تعاقدية مع المدعى عليها، وذكرت أن الواجب على المشتري معاينة المبيع -الأرض محل التعاقد- حتى يثبت خلو المبيع من أي شوائب، وإذا وجدت أية شوائب وأخفاها البائع فيكون الرجوع عليه بالتعويض أو فسخ العقد، فعليه بالرجوع على من باعه، وأنه لو دفع المدعى بأنه لم يعاين الأرض محل التعاقد، وفرط في استخدام حقه في التطبيق عليه القاعدة الفقهية (المفرط أولى بالخسارة)، مما يجعل الدعوى مرفوعة على غير ذي صفة. كما استندت على المادة الثامنة من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم في الفقرة السادسة، والتي نصت على أنه: "فيما لم يرد به نص خاص لا تسمع الدعوى المنصوص عليها في الفقرتين (ج، د) من المادة (الثالثة عشر) من نظام ديوان المظالم بعد مضي عشر سنوات من تاريخ نشوء الحق المدعى به، مالم يقر المدعى عليه بالحق أو يقدم المدعى بعذر تقبله المحكمة المختصة"، فإن المدعى قام بشراء الأرض بموجب الصك رقم (...) وتاريخ

١٤٠٢/٢/٢٤، وأن تاريخ نشوء الحق هو ١٤٠٢/٢/٢٤ هـ، وليس تاريخ رفع الدعوى رقم (٢/٢٩٨٧) ق (١٤٣٢/٦/١٨) هـ؛ ذلك أن تاريخ ١٤٣٢/٦/١٨ هـ كاشف لحق المدعى في مواجهة الأمانة. كما ذكرت أن التعويض يلزم بتوفير أركان المسؤولية التقتصيرية، وهي الخطأ والضرر والعلاقة السببية بينهما، وطبقاً لما نصت عليه القاعدة الفقهية: (أن مناط المسؤولية عن تعويض الضرر هو وقوع خطأ من المدعى عليه)، فإذا كان الأخير لم يقم بأكثر من استعمال حق مشروع له فإنه لا يضار بذلك ولا موجب لإلزامه بالتعويض، وإذا كان وجباً على الإدارة أن تلتزم بالمبادئ التي أوردها المنظم ولا حق لها في المخالفة ولا اعتبرت أعمالها مخالفة لمبدأ المشروعية مما يلزمها التعويض، وكما يتضح أن المدعى عليها وجدت الأرض داخل قرية قديمة عشوائية نتج عنها نزاع، فضلاً على أن المدعى لم يقدم بمراجعة القسم المختص طيلة الفترة السابقة، وأن الضرر الذي ذكره المدعى هو المتسبب فيه مما يعد تقريطاً منه، طالبة الحكم بعدم قبول الدعوى شكلاً، ورفضها موضوعاً. ثم قدم وكيل المدعى مذكرة ذكر فيها: أن دفع المدعى عليها في عدم الصفة ليس صحيحاً، وأن الدعوى مرفوعة على صاحبة الصفة للتبسيب في تأخير إجراءات إفراغ الأرض والمماطلة في الامتناع عن اتخاذ التصرف الواجب نظاماً، ومما يؤكد أن المدعى عليها صاحبة الصفة الحكم رقم (١٠٩/١٤٣٢/٢) في الدعوى رقم (٢/٢٩٨٧) ق (١٤٣٢ هـ)، والذي قضى بإلزام المدعى عليها باستكمال إجراءات قطعة الأرض رقم (٢٩٦ ج)، الواقعة في مخطط عسفان المعتمد باللوحة رقم (٤ ج س) لصالح موكله. كما أن المادة الثامنة من



نظام المراقبات أمام ديوان المظالم في الفقرة السادسة، والتي نصت على أنه: "فيما لم يرد به نص خاص لا تسمع الدعاوى المنصوص عليها في الفقرتين (ج، د) من المادة (الثالثة عشرة) من نظام ديوان المظالم بعد مضي عشر سنوات من تاريخ نشوء الحق المدعى به، مالم يقر المدعى عليه بالحق أو يتقدم المدعى بعذر تقبله المحكمة المختصة"؛ ذلك أن موكله طالب بالتعويض وذلك لإقرار المدعى عليها بالحق، كما ورد بجلسة ١٤٢٢/٢/٢٢ في الدعوى المذكورة آنفًا، والذي تضمن: "أنه تمت إفادته بأن المدعى تم تعويضه بأرض بديلة بموجب الخطاب رقم (٣٥١١/٢٦) وتاريخ ١٤٢٤/١/١ هـ الموجه من المدعى عليها إلى كتابة العدل الأولى بمحافظة جدة"، وبالتالي فإنه يعد إقراراً من المدعى عليها بالحق، كما أن وجود العذر وهو إثبات الحق ضد المدعى عليها برفع الدعوى كما هو ثابت في الدعوى المشار إليها في أول المذكرة، كما ذكر أن نشوء الحق هو في صدور الحكم لصالح موكله، كما ذكر أن موكله طالب بالتعويض في الدعوى المقدمة للمحكمة، ولم ينظر في طلبه كون النظام نص على عدم جواز الجمع بين دعوى الإلغاء والتعويض، كما ذكر وجود الخطأ من قبل المدعى عليها وذلك بالامتناع عن اتخاذ إجراءات إفراغ قطعة الأرض البديلة لموكله طيلة السنوات الماضية، ولم يحصل على التعويض بأرض بديلة إلا بعد اختصار المدعى عليها أمام القضاء، كما ورد بإقرار المدعى عليها المذكور آنفًا، كما ذكر أن المدعى عليها تأخرت عن التنفيذ ف تكون مسؤوليتها تقوم على أساس الخطأ مما تكون دعوى التعويض قائمة على سند من استحقاق التعويض عن الضرر الناشئ عنه، وهو ضرر بين وقع على

موكله يتمثل في حرمانه من الانتفاع بأرضه المفروضة والمنوحة له بالبديل لمدة تزيد عن (٢٣) سنة، مما يتوفّر أركان المسؤولية التقصيرية الموجبة للتعويض، طالباً الحكم لموكله بإلزام المدعى عليها بتعويضه عن الأضرار التي لحقت بموكله جراء امتناع المدعى عليها عن إفراغ الأرض البديلة من تاريخ المنح حتى الإفراغ، وإلزام المدعى عليها بدفع مبلغ وقدره (٥٠,٠٠٠) خمسون ألف ريال مقابل أتعاب المحامية. كما طلبت الدائرة من وكيل المدعى تقديم الصك رقم (...) وتاريخ ٢٤/٢/١٤٠٢هـ، كما طلبت منه الدائرة بيان تسلمه للعقار البديل وتقديم ما يثبت الملكية، وقدم وكيل المدعى ما طلب منه، كما حصر وكيل المدعى دعوى موكله في طلب الحكم بتعويض موكله بأجرة المثل للفترة من ١٤١٠/٢/١٤٢٨هـ حتى ١٤١٠/٤/١٤٢٨هـ. ثم قررت الدائرة ندب شركة (...) لتقدير أجرة المثل للفترة من ١٤١٠/٢/٢١٤٢٨هـ حتى ١٤١٠/٤/١٤٢٨هـ، ثم قامت الدائرة بتلاوة ما تضمنه تقرير الخبير، والذي انتهى فيه إلى أن أجرة المثل للفترة من ١٤١٠/٢/٢١٤١٠هـ حتى ١٤٢٨/٤/١٤٢٨هـ مبلغًا وقدره (٦٨,٨١١) ثمانية وستون ألفًا وثمانمائة وأحد عشر ريالاً، ثم قرر أطراف الدعوى عدم القناعة بما تضمنه تقرير الخبير، ثم قدم وكيل المدعى مذكرة ذكر فيها: اعتراضه على ما تضمنه تقرير الخبير استناداً إلى المادة (١٣٥) من نظام المرافعات الشرعية والتي تتصل على أن: "يعد الخبير محضراً بمهمته يشتمل على بيان أعماله بالتفصيل كما يشتمل على بيان حضور الخصوم وأقوالهم وملاحظاتهم وأقوال الأشخاص الذين اقتضت الحاجة سماع أقوالهم موقعاً عليه منهم، ويشفع الخبير محضره بتقرير موقع منه يضممه



نتيجة أعماله ورأيه والأوجه التي يستند إليها في تبرير هذا الرأي... "، وذكر أنه ورد تقرير شركة (...) بتقييم أجرة المثل للعقار محل الدعوى دون الاستناد إلى مسوغ شرعي أو بينة كعقود إيجار وخلافه في تلك الفترة والتي تؤيد وتعضد التقييم، ولكن أورد من وجهاً شخصية، الأمر الذي يؤدي إلى إسقاط التقرير وعدم الأخذ به، كما ذكر أن ما تضمنه تقرير الخبير غير مطابق للواقع ولا يمكن قبوله عقلاً، وذكر أنه كيف لعقار مساحته (٤٠٠م٢) يتم تقدير أجرة المثل لمدة (٢٨) عاماً بمبلغ إجمالي (٦٨,٨١١)، وذكر أنه من غير المقبول تقدير الفترة من ٢/٢/١٤١٠هـ حتى ٢/١/١٤٢٠هـ بمبلغ قدره (١٢,٠٠٠) ريال، أي فيما يعادل في الشهر الواحد (١٠٠) ريال لأجرة عقار، كما ذكر أن التقرير تضمن في العشر سنوات التالية مبلغاً وقدره (٢٢,٠٠٠) ريال ما يعادل في الشهر الواحد مبلغ وقدره (٣٢٢) ريالاً لأجرة عقار، كما ذكر أنه ورد بمجموعة الأحكام القضائية لعام ١٤٣٤هـ في التصنيف إجارة بالصلك رقم (...) وتاريخ ١٣/٤/١٤٢٤هـ في الدعوى رقم (٢٢٣٠٥١٢٧) المتضمن مطالبة المدعى بأجرة محل بمحافظة جدة بأجرة سنوية بمبلغ وقدره (٥٥,٠٠٠) ريال، بناء على عقد الإيجار المؤرخ في ١/٥/١٤٢٦هـ، ووجه الاستدلال أنه كيف يكون أجرة محل لا تبلغ مساحته (٢٠٠,٠٠٠م٢) لمدة سنة واحدة بمبلغ وقدره (٥٥,٠٠٠) ريال، ويأتي التقرير في تقييم عقار مساحته (٤٠٠م٢) بمبلغ وقدره (٥٦,٠٠٠) ريال لل فترة من ٢/٢/١٤٢٠هـ حتى ٢/٢/١٤٣٨هـ، طالباً رد التقرير وعدم الاعتماد عليه لعدم مصداقيته وفقاً للمادة (١١٢٨) من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات

الشرعية، وإعادة تعيين خبير يكون على دراية بأسعار أجرة المثل طبقاً للمادة (٢/١٣٧) من ذات اللائحة. ثم طلبت الدائرة من وكيل المدعي تقديم ثلاثة تقارير من ثلاثة مقيمين عقاريين معتمدين لدى أمانة محافظة جدة وذلك للفترات المطابق فيها التعويض عن أجرة المثل، ثم قدم وكيل المدعي ثلاثة تقارير من مكتب (...) للتقدير العقاري، ومكتب (...) للتقدير العقاري، ومكتب (...) للتقدير العقاري، حيث تضمنت التقارير على وجه التفصيل: أولاً: تقدير أجرة المثل للأرض الواقعة في حي الخمرة بموجب الصك رقم (...) وتاريخ ٢٤/٢/١٤٠٢هـ، من تاريخ ١٠/٢/١٤١٠هـ حتى ٣٠/١٢/١٤٢١هـ: ١- مكتب (...) للتقدير العقاري مبلغاً وقدره (٢٠,٦٢٦) ريالاً. ٢- مكتب (...) للتقدير العقاري مبلغاً وقدره (٢٧,٩٥٠) ريالاً. ٣- مكتب (...) للتقدير العقاري مبلغاً وقدره (٢٧,٥٦٣) ريالاً. ثانياً: تقدير أجرة المثل للأرض الواقعة في حي الفروسيه بموجب الصك رقم (...) وتاريخ ١٧/٤/١٤٢٨هـ، من تاريخ ٢٠/١٢/١٤٢١هـ حتى ١٧/٤/١٤٢٨هـ: ١- مكتب (...) للتقدير العقاري مبلغاً وقدره (٢٠٦,٩٠٠) ريال. ٢- مكتب (...) للتقدير العقاري مبلغاً وقدره (٢٢٢,٢٧٠) ريال. ٣- مكتب (...) للتقدير العقاري مبلغاً وقدره (٢٠٠,٠٤٢) ريالاً. ثم طلبت ممثلة المدعي عليها أجلاً للاطلاع والرد، وقررت عدم القناعة بما ورد فيما قدمه وكيل المدعي من تقارير. ولكون الدعوى صالحة للفصل فيها، قررت الدائرة قفل باب المرافعة في الدعوى، ثم رفعت الجلسة للمداوله، وأصدرت حكمها الماثل لما يلي.



الأسباب

لما كان وكيل المدعي يهدف من إقامة هذه الدعوى الحكم بتعويض موكله بأجرة المثل للفترة من ٢/٢/١٤١٠هـ حتى ٤/٤/١٤٢٨هـ؛ فإن هذه الدعوى تكون بناءً على تكييفها النظامي الصحيح من قبيل دعاوى التعويض، وتحتخص المحاكم الإدارية بنظرها وفقاً للمادة (١٢/ج) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) في ٩/١٤٢٨هـ، كما أنها تدخل ضمن اختصاص المحكمة المكانية وفقاً للمادة الثانية من نظام المرافاتن أمام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٢) وتاريخ ١/٢٢/١٤٢٥هـ. وأما عن قبول الدعوى شكلاً، فالذى يتبيّن من طلب وكيل المدعي في طلب الحكم بإلزام المدعي عليها بتعويض موكله بأجرة المثل للفترة من ٢/٢/١٤١٠هـ حتى ٤/٤/١٤٢٨هـ، فالثابت أن المدعي قام بشراء قطعة الأرض الواقعه في حي الخمرة بموجب الصك رقم (...) وتاريخ ٢٤/٢/١٤٠٢هـ، والتي في الأصل أنها منحة وتعذر تسليم قطعة الأرض، ثم قامت المدعي عليها بتعويضه بأرض بديلة تقع في حي الفروسيه بمحافظة جدة بتاريخ ٣٠/١٢/١٤٢١هـ، ومكّن من الأرض البديلة بتاريخ ١٧/٤/١٤٢٨هـ، وقدم المدعي دعواه بتاريخ ٢٥/١٢/١٤٤٠هـ، مما يكون نشوء الحق في حقه بالتعويض من تاريخ إفراغ قطعة الأرض البديلة بتاريخ ١٧/٤/١٤٢٨هـ، كما تشير الدائرة إلى أحقيه المدعي في طلبه التعويض من عام ١٤١٠هـ، وأن المدعي عليها أقرت بالحق المطالب فيه للمدعي؛ ذلك أنها ذكرت بأنه

يتعدّر تسليم قطعة الأرض الواقعة في الخمرة، وقامت بإصدار قرار بتعويض المدعي أرضاً بديلة، فيكون بذلك إقراراً منها بثبوت حق المدعي للحق المطالب فيه، ولما كان التعويض لا يمكن النظر فيه إلا بعد اكتمال ثبوت الحق المطالب فيه، فلم يثبت حق التعويض للمدعي إلا بموجب إفراغ الأرض البديلة، مما يثبت العذر للمدعي بتأخره في رفع الدعوى، استناداً على ما ورد في المادة الثامنة في الفقرة السادسة من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم، والتي نصت على أنه: "فيما لم يرد به نص خاص، لا تسمع الدعاوى المنصوص عليها في الفقرتين (ج، د) من المادة (الثالثة عشرة) من نظام ديوان المظالم بعد مضي عشر سنوات من تاريخ نشوء الحق المدعى به، ما لم يقر المدعي عليه بالحق أو يتقدم المدعي بعذر تقبله المحكمة المختصة"؛ وعليه فتكون الدعوى مستوفية لسائر أوضاعها الشكلية المقررة نظاماً. ولا ينال من ذلك ما دفعت به المدعي عليها من أن الدعوى مرفوعة على غير ذي صفة كون المدعي قام بشراء الأرض المنوحة من شخص آخر؛ فالثابت أن المدعي عليها أفادت المدعي بتعذر تسليم قطعة الأرض التي أصلها منحة، وقامت بتعويضه أرضاً بديلة، مما يتبيّن أن المدعي حل محل الشخص المنوх، وأن المدعي له الحق في مواجهة المدعي عليها، وتكون الصفة منعقدة في مواجهتها في الدعوى. وأما عن موضوع الدعوى، فإن الثابت أن المدعي قام بشراء قطعة الأرض الواقعة في حي الخمرة بموجب الصك رقم (...) وتاريخ ٢٤/٢/١٤٠٢هـ، والثابت أن المدعي عليها لم تتمكنه من الأرض لوقوعها داخل قرية قديمة عشوائية نتج عنها نزاع، ثم قامت المدعي عليها بإصدار قرار



بتعويض المدعي أرضاً بديلة برقم (٢١/١١٠) وتاريخ ١٤٢١/٣٠/٢١ بالقطعة رقم (٢٩٦) (ج) بمخطط المنح جنوب طريق عسفان الواقع بمحافظة جدة المعتمد باللوحة رقم (٤/ج/س)، والثابت أن المدعي عليها لم تقم بتسليم المدعي الأرض البديلة المذكورة آنفأً، وقام المدعي برفع دعوى للمحكمة الإدارية بمحافظة جدة وصدر الحكم رقم (١٠٩) في الدعوى رقم (٢/٣٩٨٧) لعام ١٤٢٢ هـ، والقاضي: بإلزام أمانة محافظة جدة باستكمال إجراءات إفراغ قطعة الأرض رقم (٢٩٦) (ج) الكائنة في مخطط عسفان، المعتمد باللوحة رقم (٤/ج/س) لصالح المدعي. والثابت أن المدعي عليها قامت بإفراغ قطعة الأرض لصالح المدعي بتاريخ ١٤٣٨/٤/١٧ هـ بموجب الصك الصادر عن كتابة العدل الأولى بمحافظة جدة رقم (...) وتاريخ ١٤٣٨/٤/١٧ هـ. ولما كان التعويض لا بد له من توافر أركان المسؤولية التقصيرية، والتي ترتكز على ثلاثة أركان هي الخطأ والضرر والعلاقة السببية بينهما، فمتى ما وجد خطأً من جهة الإدارة في أعمالها تكون مسؤولة عن ذلك الخطأ وتحمل تبعه ذلك الخطأ، فإن ثبت الخطأ فينظر بعدينه إلى الضرر ومدى تعلقه بالمضرور، ووجه العلاقة بين ذلك الخطأ والضرر على المضرور. ويتحقق خطأ جهة الإدارة بمنح قطعة أرض يتعدى تسليمها كما هو ثابت من إقرار المدعي عليها، كما ثبت الخطأ في تأخيرها عن تسليم المدعي الأرض البديلة من عام ١٤٢١ هـ حتى عام ١٤٣٨ هـ، ولما كانت المدعي عليها أخطاء في عدم المنح بشكل صحيح، ثم قامت بتأخرها عن تسليم المدعي الأرض البديلة، ومن حيث إنه تأسيساً على ما تقدم، ولما كانت الأوراق المقدمة في ملف

الدعوى تعهد الفصل في الدعوى لصالح المدعي، ولما كان الضرر وقع على المدعي جراء خطأ المدعي عليها بعدم تمكينه من التصرف في الأرض المنوحة وتأخرت في تسليمها الأرض البديلة، مما نتج عنه عدم التصرف في تلك الأراضي، وتتوفرت بذلك علاقة سببية بين الخطأ والضرر، والضرر في الفقه الإسلامي متعدد ومتنوع، فقد يكون مالياً كتلف المال أو فوات الاستغلال للتنمية والربح، وقد يكون بدنياً، وقد يكون معنوياً. ويتمنى الدائرة لطلب المدعي لاستقراء الضرر اللاحق به جراء خطأ المدعي عليها في عدم الانتفاع من الأرض المنوحة، وعدم تمكنه من تسلم الأرض البديلة إلا بعد قرابة (١٢) سنة، ولما كانت القاعدة الشرعية تنص على أنه: (لا ضرر ولا ضرار)، وعلى أن: (الضرر يزال)، وإزالته هنا لا تتأتى إلا بالتعويض المادي عن أجرة المثل للأرض المنوحة، والأرض البديلة، وحيث إن من الأسباب الموجبة للضمان الحيلولة بين الحق وصاحبها، سواءً كان عيناً أم منفعة، ولما كانت الحيلولة هنا هي منع صاحب الحق في الانتفاع من التصرف في ملكه لسبب عائد للمدعي عليها على وجه أدى إلى الضرر في أمواله وذلك بعدم الانتفاع من الأرض المنوحة والأرض البديلة، والثابت من أوراق الدعوى أن الدائرة ندب خبيراً في الدعوى لتقدير أجرة المثل الذي لحق بالمدعي نتيجة خطأ المدعي عليها، والذي قدم وكيل المدعي ما يثبت طعنه في تقرير الخبير الذي ندبته الدائرة، وذلك لتقدير أجرة المثل على الأرض المنوحة دون الأرض البديلة، فلا يمكن الاستئناس به لعدم ملاقاته الدعوى بالتفصيل، واعتباره لأن لم يكن، ومن ثم طلبت الدائرة من وكيل المدعي تقديم تقارير من مكاتب عقارية



معتمدة عن أجرة المثل للأرض المنوحة المتذر تسليمها، وعن الأرض البديلة، فقدم ثلاثة تقارير لتقدير أجرة المثل للأرض الواقعة في حي الخمرة بموجب الصك رقم (...) وتاريخ ٢٤/٢/١٤٠٢هـ، من تاريخ ١٠/٢/١٤١٠هـ حتى ٣٠/١٢/١٤٢١هـ: التقرير الأول من مكتب (...) للتقدير العقاري، والذي قدر أجرة المثل بقيمة قدرها (٦٢٦,٣٠) ثلاثة ألفاً وستمائة وستة وعشرون ريالاً. التقرير الثاني من مكتب (...) للتقدير العقاري، والذي قدر أجرة المثل بقيمة قدرها (٩٥٠,٢٧) سبعة وعشرون ألفاً وتسعمائة وخمسون ريالاً. التقرير الثالث من مكتب (...) للتقدير العقاري، والذي قدر أجرة المثل بقيمة قدرها (٥٦٣,٢٧) سبعة وعشرون ألفاً وخمسائة وثلاثة وستون ريالاً. كما أنه تم تقدير أجرة المثل للأرض الواقعة في حي الفروسيية بموجب الصك رقم (...) وتاريخ ١٧/٤/١٤٣٨هـ، من تاريخ ٢٠/١٢/١٤٢١هـ حتى ١٧/٤/١٤٢٨هـ: التقرير الأول من مكتب (...) للتقدير العقاري، والذي قدر أجرة المثل بقيمة قدرها (٢٢٠,٢٢) مئتان واثنان وعشرون ألفاً ومئتان وسبعين ريالاً. التقرير الثاني من مكتب (...) للتقدير العقاري، والذي قدر أجرة المثل بقيمة قدرها (٩٠٠,٢٠٦) مئتان وستة آلاف وتسعمائة ريال. التقرير الثالث من مكتب (...) للتقدير العقاري، والذي قدر أجرة المثل بقيمة قدرها (٤٣,٢٠٠) مائتا ألف وثلاثة وأربعون ريالاً. وإذ ثبتت الدائرة تعويض المدعي وأخذت بالتقدير الوسط عن الأرض المنوحة الواقعة في حي الخمرة، والأرض البديلة الواقعة في حي الفروسيية بمحافظة جدة، واستأنست بتقدير مكتب (...) للتقدير العقاري كونه الوسط من التقارير للأرض الواقعة في

حي الخمرة، والذي قدر أجرة المثل بقيمة قدرها (٢٧,٩٥٠) سبعة وعشرون ألفاً وتسعمئة وخمسون ريالاً، كما استأنست في تقدير مكتب (...) للتقيم العقاري للأرض الواقعة في حي الفروسيه، والذي قدر أجرة المثل بقيمة قدرها (٢٠٦,٩٠٠) مئتان وستة آلاف وتسعمئة ريال، بما يكون مجموع التعويض المستحق للمدعي قيمة قدرها (٢٣٤,٨٥٠=٢٠٦,٩٠٠+٢٧,٩٥٠) مئتان وأربعة وثلاثون ألفاً وثمانمائة وخمسون ريالاً؛ الأمر الذي ينهض بقضاء الدائرة إلى القضاء بتعويض المدعي بالمبلغ المذكور آنفاً.

لذلك حكمت الدائرة: بإلزام أمانة محافظة جدة بأن تدفع (...) مبلغاً قدره (٢٣٤,٨٥٠) مئتان وأربعة وثلاثون ألفاً وثمانمائة وخمسون ريالاً.

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

مَحْكَمَةُ الْاسْتِئْنَافُ

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء.

