

رقم القضية في المحكمة الإدارية ٣٤٦٠ لعام ١٤٣٩هـ
رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية ٥١٣٦ لعام ١٤٤٠هـ
تاريخ الجلسة ١٤٤٠/١١/١٢هـ

المَوْضُوعَاتُ

نزع ملكية - إجراءات التعويض - تقدير - امتناع عن التقدير - عدم شمول التقدير لجميع العقارات المنزوعة - شروط التعويض عن العقارات العشوائية - نطاق تطبيق الشروط - عيب الخطأ في تفسير النظم واللوائح.
مطالبة المدعي إلغاء قرار المدعى عليها السلبي بالامتناع عن تعويضه عن كامل عقاراته المنزوعة ملكيتها - صدور أمر سام بتعويض أصحاب العقارات العشوائية الواقعة ضمن مشروع النزاع محل الدعوى عن كل أرض وفق المساحة الفعلية على أن لا تزيد عن (٢٦٥٠م^٢)، وبالسعر السائد، بالإضافة إلى التعويض عن البناء - الثابت امتلاك المدعي عدة عقارات بموجب صكوك تملك مؤقتة، وقيام المدعى عليها بنزعها وتعويض المدعي عن عقار واحد تبلغ مساحته (٢٦٥٠م^٢) مع أنقاضه وأنقاض العقارات الأخرى فقط دون الأراضي - مفهوم الأمر السامي أن شروط التعويض تطبق على كل قطعة أرض لا على مجموع الأراضي للمالك الواحد؛ مما يتقرر معه خطأ المدعى عليها في تفسير الأمر السامي - أثر ذلك: إلغاء القرار.

مُسْتَدُ الحُكْمِ

- الأمر السامي رقم (٥٢٥١٨) وتاريخ ١٢/٦/١٤٣٣هـ، بشأن شروط التعويض عن العقارات العشوائية المعترضة لمشاريع تصريف مياه الأمطار والسيول.

الوقائع

تتلخّص وقائع هذه الدعوى بالقدر اللازم لإصدار الحكم فيها، بأنّ المدعي تقدّم بصحيفة دعوى حاصلها: أنه يمتلك أربع قطع أراضٍ بوادي مريخ شمال شرق محافظة جدة وصدر قرار نزع ملكيتها للمنفعة العامة برقم (٧١٣/٩/ق/م س ج) وتاريخ ١٤٣٤/٩/٢١هـ لصالح مشروع مياه الأمطار وتصريف السيول بمحافظة جدة إلا أنه تم تعويضه فقط بقيمة الأنقاض عن نزع ملكية القطعة المملوكة بالصك رقم (...) وتاريخ ١٤٣٧/٥/٢٨هـ بالشيك رقم (...) وتاريخ ١٤٣٨/١٢/٢٦هـ، وعن القطعة المملوكة بالصك رقم (...) وتاريخ ١٤٣٨/١٢/٢٨هـ بالشيك رقم (...) وتاريخ ١٤٣٨/١٢/٢٦هـ، وعن القطعة المملوكة بالصك رقم (...) وتاريخ ١٤٣٧/٥/٢٨هـ بالشيك رقم (...) وتاريخ ١٤٣٨/١٢/٢٦هـ ولم يتم تعويضه عن الأرض والأنقاض سوى القطعة المملوكة بالصك رقم (...) وتاريخ ١٤٣٧/٥/٢٨هـ بالشيكين رقم (...) ورقم (...) وتاريخ ١٤٣٨/١٢/٢٦هـ في مخالفة لما جاء به نظام نزع الملكية، وطلب إعادة النظر بشأن تعويضه عما تم نزعه من ملكية الأراضي المملوكة

له، وأن يكون التعويض أرضاً وبناءً على جميع القطع الثلاثة دون استثناء. وأضاف بأنه تبلغ بالتقدير عن طريق رسائل الجوال بتاريخ ١٥/١/١٤٣٩هـ وبرسالة أخرى بتاريخ ١٨/١/١٤٣٩هـ ثم تقدم للمحكمة الإدارية في تاريخ ٢/٣/١٤٣٩هـ بطلب الطعن في القرار، وصدر الحكم بعدم قبول الدعوى لإقامتها على غير ذي صفة. وبقيد الدعوى قضية بالرقم المشار إليه أعلاه نظرتها الدائرة على النحو المبين في محاضرها، وسألت الدائرة المدعي عن دعواه؟ فأحال على ما ورد في صحيفة الدعوى وتمسك بطلباته الواردة بختامها. فدفع ممثل المدعى عليها بمذكرة حاصلها: أن الصكوك المقدمة من قبل المدعي قد تم إصدارها من قبل المدعى عليها لاستكمال إجراءات النزع، وهذا ما ذكر في باطن الصكوك بما نصه: "أن هذا الإثبات لا يستفاد منه إلا في استلام التعويضات لأجل نزع العقار لمنفعة عامة ولا يصلح أن يكون مستنداً في التملك إلا بعد تطبيق التعليمات الخاصة بتملك العقار"، وحيث إن المدعى عليها قد استندت في تعويض المدعي بناءً على الأمر السامي رقم (٥٢٥١٨) وتاريخ ٦/١٢/١٤٣٣هـ بحيث لا تتجاوز مساحة الأرض (٦٥٠) ستمئة وخمسين متراً مربعاً، وهذا ما قامت المدعى عليها بتنفيذه بتسليمه تعويضاً عن العقار والأنقاض في قطعة واحدة، أما القطع المتبقية فقد تم تعويضه عن أنقاضها فقط؛ لأن الصك الصادر للمدعي لاستكمال إجراءات النزع فقط، وأن نص الأمر السامي أن يعوض عن الأرض والبناء بمساحة لا تتجاوز (٦٥٠) ستمئة وخمسين متراً مربعاً؛ وبناءً على ما سبق يتضح لفضيلتكم بأن المدعى عليها قد اتخذت الإجراءات النظامية، وجاء

تصرفها متفقاً مع النظام مما ينفي تعسفها في استخدام سلطتها تجاه طلب المدعي، وطلب في ختام مذكرته رفض الدعوى. وعقب المدعي بالإشارة إلى القاعدة التي تنص على أن: (المطلق يجري على إطلاقه إذا لم يرق دليل التقييد نصاً)، وقاعدة: (لا عبرة بالظن البين خطؤه). وأضاف بأن المدعى عليها عمدت في مستهل مذكرتها بالحديث عن الشكلية وحقيقة تملكه لقطع الأراضي موضوع الدعوى الماثلة وأنها هي من أصدرت هذه الصكوك وهذا العرض من الأمانة محل نظر وتعليق إذ إن الصكوك صادرة من المحكمة العامة بمحافظة جدة ومذكور بكل صك منفرد أن كامل الأرض والبناء (الأنقاض) مملوكة له، وقد صدر الصك جلياً دون لبس، ويستفاد منه في استلام التعويضات نتيجة نزع العقار للمنفعة العامة، أي يجب تنفيذ كل صك على حدة وفقاً لما جاء فيه من التعويض عن الأرض والبناء، وأن نص الأمر السامي المتعلق بالتعويض عن العقار والبناء قد حدد مساحة (٦٥٠ م^٢)، والذي تستند إليه المدعى عليها وفقاً لما جاء بمذكرتها لم ينص على تطبيق ذلك في عدد من الصكوك وجمعها معاً، والأصل أن يتم التعويض لكل قطعة لها صك على حدة، ويطبق كذلك نص الأمر السامي لكل قطعة صادر بها صك على حدة ما دام لم يأت نص صريح بالأمر السامي أو بالنظام بين الصكوك، وهذا هو ما يوافق الأصل الشرعي والنظامي، وتطبيق القواعد والنصوص الأنفة الذكر فإن التعويض عن العقار أرضاً وبناءً يتم بمعزل عن غيره من العقارات، ولما كانت الصكوك الأربعة لا يتجاوز مساحة أي صك منها منفرداً عن (٦٥٠) متراً مربعاً لهذا وجب التعويض عن كل صك تعويضاً يشمل

الأرض والبناء، ولهذا وبناءً عليه فإنه يؤكد على طلباته الواردة بصحيفة الدعوى. ثم قرر الطرفان الاكتفاء؛ وبناءً عليه قررت الدائرة قفل باب المرافعة، وتم رفع الجلسة للمداولة، وأصدرت حكمها في الدعوى علناً بناءً على الأسباب التالية.

الأسباب

لما كان غاية ما يهدف إليه المدعي في هذه الدعوى هو إلغاء قرار أمانة محافظة جدة بالامتناع عن تقدير التعويض لـ (...) عن الأرض المثبتة بصك التملك المؤقت رقم (...) وتاريخ ٢٨/٥/١٤٢٧هـ الصادر عن المحكمة العامة بمحافظة جدة، والأرض المثبتة بصك التملك المؤقت رقم (...) وتاريخ ٢٨/٥/١٤٢٧هـ الصادر عن المحكمة العامة بمحافظة جدة، والأرض المثبتة بصك التملك المؤقت رقم (...) وتاريخ ٢٨/٥/١٤٢٧هـ الصادر عن المحكمة العامة بمحافظة جدة، طبقاً للأمر السامي رقم (٥٢٥١٨) وتاريخ ٦/١٢/١٤٢٣هـ؛ فإن الدعوى داخلة في اختصاص المحاكم الإدارية ولائياً طبقاً للمادة (١٣/ب) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ ١٩/٩/١٤٢٨هـ. كما أنها داخلة في اختصاص المحكمة المكاني طبقاً للمادة الثانية من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم، واختصاص الدائرة وفقاً لقرار رئيس مجلس القضاء الإداري رقم (٤٤) لعام ١٤٣٦هـ الخاص بالتوزيع الداخلي. وأما عن قبول الدعوى، فبما أن حقيقة الدعوى هي الطعن في قرار سلبي، وبما أن المستقر عليه قضاء عدم خضوع القرارات السلبية لمدد الطعن الخاصة بالقرارات الإدارية

ويجوز للطاعن إنشاء طعنه متى ما أراد ما دام امتناع جهة الإدارة قائماً ومستمر الحدود والأثر عليه؛ فإن الدعوى مقبولة شكلاً. وأما عن موضوع الدعوى، فبما أن المدعى عليها ممتنعة عن تعويض المدعي عن عقاراته الثلاث المملوكة له بموجب صكوك التملك المؤقت المشار إليها آنفاً استناداً إلى تفسيرها الخاص للأمر السامي رقم (٥٢٥١٨) وتاريخ ١٢/٦/١٤٣٣هـ بأن لا تتجاوز مجموع الأمتار التي يعوض عنها المالك الذي تقع عقاراته ضمن مشروع النزاع لصالح مياه الأمطار وتصريف السيول عن (٦٥٠) ستمئة وخمسين متراً مربعاً، ويستند الطاعن في طعنه إلى خطأ المدعى عليها في تفسير نص الأمر السامي إذ إن نص الأمر السامي -طبقاً لطحنه- يوجب على جهة الإدارة تعويض المدعي عن كل أرض بما لا يتجاوز المساحة المذكورة وليس المراد أن يعوض المدعي عن تلك المساحة من مجموع ما يملك من مساحات بغض النظر عن تعدد قطع الأراضي. وبما أن الدائرة بحسبانها محكمة مشروعية تقوم ببسط ولايتها ورقابتها على مشروعية قرارات جهة الإدارة ترى أن الفيصل في النزاع هو ما يدل عليه نص الأمر السامي، وحيث جاء نص الأمر السامي الموجه إلى أمير منطقة مكة المكرمة رئيس اللجنة التنفيذية لمعالجة أضرار السيول بمحافظة جدة على النحو الآتي: "اطلعنا على برقية سموكم رقم (أم/٢٠١/ب/١١٧٠) وتاريخ ٢٠-٢١/٩/١٤٣٣هـ بشأن التظلمات التي تقدم بها عدد من المواطنين من سكان حي أم السلم شرق جدة ممن تعترض مساكنهم مشروع تصريف مياه الأمطار والسيول وطلبكم السماح للمشروع بتعويض أصحاب العقارات التي بدون صكوك شرعية والبالغ

عددها حوالي (١,٤٠٠) عقار عن الأرض والبناء بحيث لا تتجاوز مساحة الأرض (٦٢٥) ستمئة وخمسة وعشرين متراً مربعاً، وما أوضحتهم من أن قيمة التعويض عن تلك العقارات تبلغ (١,٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ملياراً وثمانمئة مليون ريال، ونرغب إليكم أن يطبق على ذلك ما سبق أن وافقت عليه اللجنة الوزارية لتنظيم العشوائيات بحيث يعوضون عن الأرض حسب المساحة الفعلية على أن لا تزيد عن (٦٥٠) ستمئة وخمسين متراً مربعاً وبالسعر السائد حالياً بالإضافة للتعويض عن البناء فأكملوا ما يلزم بموجبه": وبقراءة نص الأمر السامي الأنف الذكر نجد أنه ربط التعويض عن البناء والأنقاض بالأرض ووضع قيدين لذلك، الأول: المساحة الفعلية. والثاني: بالأزيد المساحة عن (٦٥٠) ستمئة وخمسين متراً مربعاً. ولم ينص الأمر السامي على ما فهمته المدعى عليها من أن يعرض المدعي عن تلك المساحة من مجموع ما يملك من مساحات بغض النظر عن تعدد قطع الأراضي، فإن هذا الفهم غير مستمد من منطوق الأمر ولا من مفهومه ولا يتفق مع قواعد التفسير التي لا تجيز لجهة الإدارة حق تفسير الأمر بما لا يدل عليه من لفظه، وبما أن المدعي يملك أربع أراض كما هو مثبت في وقائع الدعوى، وقد عوض عن واحدة منها بما مساحته (٦٥٠م^٢) ولم يعرض عن مساحات الأراضي الثلاثة المتبقية، فإن المدعى عليها قد أخطأت في تفسير الأمر السامي ويجب عليها أن تعرض المدعي عن تلك الأراضي على ضوء ما ورد في الأمر السامي.

لذلك حكمت الدائرة: بإلغاء قرار أمانة محافظة جدة بالامتناع عن تقدير التعويض لـ (...) عن الأرض المثبتة بصك التملك المؤقت رقم (...) وتاريخ ٢٨/٥/١٤٣٧هـ الصادر عن المحكمة العامة بمحافظة جدة، والأرض المثبتة بصك التملك المؤقت رقم (...) وتاريخ ٢٨/٥/١٤٣٧هـ الصادر عن المحكمة العامة بمحافظة جدة، والأرض المثبتة بصك التملك المؤقت رقم (...) وتاريخ ٢٨/٥/١٤٣٧هـ الصادر عن المحكمة العامة بمحافظة جدة؛ طبقاً للأمر السامي رقم (٥٢٥١٨) وتاريخ ١٤٣٣/١٢/٦هـ.

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

مَحْكَمَةُ الْأَسْتِيفَانِ

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء.