رقم الحكم في المجموعة ١٣٩
رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية ١٠٠٧/ق لعام ١٤٣٩هـ
رقم الاعتراض ٣٥٦ لعام ١٤٣٩هـ
تاريخ الجلسة ١٤٤٢/٨/٣هـ

المبادئ المستخلصة

أ- **دعوى - الحكم في الدعوى - تسبيب الحكم - الخطأ في تأويل النظام** - إذا أخطأ الحكم في تأويل النص النظامي فإنه يتعين نقضه.

ب- **نزع ملكية - إخراج مالك العقار من عقاره أو منعه من الانتفاع به قبل تسلُّم التعويض - أجرة المثل - مناط استحقاقها** - نص النظام على أنه إذا أخرجت الجهة صاحبة المشروع مالك العقار المنزوع من عقاره أو منعته من الانتفاع به قبل تسلّم التعويض فيعطى أجرة المثل عن المدة التي بين الإخلاء وتسلم التعويض ما لم يكن سبب تأخير صرف التعويض بسببه - تقرير المحكمة الإدارية العليا بأن هذا النص لبيان مدة استحقاق أجرة المثل، وأن سبب الاستحقاق هو إخراج الجهة صاحبة المشروع مالك العقار من عقاره أو منعه من الانتفاع به قبل تسلّم التعويض، وحمل النص النظامي على أن أجرة المثل تُستحق بتسلّم التعويض حمل على غير معناه، إذ بالإمكان النظر في مدى استحقاق مالك العقار لأجرة المثل دون أن يكون تسلّمه للتعويض عن عقاره أثراً في ذلك أو مانعاً منه.

مُستَندُ الحُكمِ

- المادة (١٧) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ.

الوَقَائِع

تتلخص وقائع هذه الدعوى حسبما يبين من الحكم المعترض عليه وأوراق القضية في أن المعترض تقدم بصحيفة دعوى إلى المحكمة الإدارية بالمدينة المنورة يطلب فيها إلغاء قرار المعترض ضدها السلبي المتمثل بامتناعها عن اتخاذ الإجراءات اللازمة لتقدير أجرة المثل للجزء المختزل من عقاره، إضافة إلى التعويض عن الموجودات في العقار. وبعد قيد الدعوى في سجلات المحكمة قضية إدارية برقم (٧٥٢) لعام ١٤٣٧هـ، أحيلت إلى الدائرة الثانية في تلك المحكمة، فنظرتها وبتاريخ ١٤٣٩/٣/٢٣هـ أصدرت حكمها القاضي: أوّلاً: إلغاء قرار أمانة منطقة المدينة المنورة المتمثل بامتناعها عن تقدير أجرة المثل لعقار (...) المملوك له بالصك رقم (٧/١/١) وتاريخ ١٤١٩/١/١هـ وذلك من تاريخ ١٤٢٥/٦/١٤هـ حتى تاريخ صرف مبلغ التعويض للأسباب التي أوردتها الدائرة. ثانياً: عدم جواز نظر طلب التعويض عن الموجودات لسبق الفصل فيه. وبعد استئناف ممثل المعترض ضدها الحكم أمام محكمة الاستئناف الإدارية بالمدينة المنورة، أحيل إلى دائرة الاستئناف الثانية، فنظرته وبتاريخ ١٤٣٩/٦/٢٥هـ أصدرت فيه حكمها

القاضي بإلغاء الحكم، والقضاء مجدداً بعدم قبول الدعوى لرفعها قبل أوانها؛ تأسيساً على أن المعترض لم يتسلم التعويض عن عقاره، فبالتالي مطالبته بأجرة المثل سابقة لأوانها. وبتاريخ ١٤٣٩/٧/٢٦هـ تقدم المعترض إلى هذه المحكمة باعتراضٍ على حكم محكمة الاستئناف، يطلب فيه نقض الحكم محل الاعتراض، وإعادته للمحكمة مصدرة الحكم لتفصل فيه من جديد؛ مؤسساً اعتراضه على أن الحكم بُني على أن أجرة المثل إنّما تستحق بعد تسلم التعويض عن العقار، وذكر أن ذلك يخالف ما نصت عليه المادة (١٧) من نظام نزع الملكية للمنفعة العامة حيث قصرت سبب استحقاق أجرة المثل على إخراج مالك العقار من ملكه ومنعه من الانتفاع فيه، وأن لا يكون المالك هو السبب في تأخير صرف التعويض، وبتطبيق ذلك على دعواه يتبين استحقاقه لأجرة المثل. وبإبلاغ المعترض ضدها بصحيفة الاعتراض، قدم ممثلها مذكرة دفاع طلب فيها عدم قبول الاعتراض؛ مستنداً في ذلك بعدم استحقاق المعترض لأجرة المثل وذلك حسب ما ورد في حكم محكمة الاستئناف.

الأسباب

وبما أن الاعتراض مقدم خلال المدة النظامية فإنه يتعين قبوله شكلاً. وأما عن الموضوع، فإن دائرة الاستئناف في حكمها -محل الاعتراض- انتهت إلى عدم قبول دعوى المعترض بتعويضه بأجرة المثل عن مدة الانتفاع بالعقار لرفعها قبل الأوان؛ استناداً لمّا نصت عليه المادة (١٧) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع

اليد المؤقت على العقار من: "٣- في كل الحالات إذا أخرجت الجهة صاحبة المشروع مالك العقار من عقاره أو منعته من الانتفاع به قبل تسلّم التعويض سواء كان بصورة استثنائية أو غيرها فيعطى أجرة المثل عن المدة التي بين الإخلاء وتسلم التعويض ما لم يكن سبب تأخير صرف التعويض بسببه..."، باعتبار أن أجرة المثل لا تكون مستحقةً إلا إذا تحقق سببها وهو تسلّم التعويض. وهذا محل نظر؛ ذلك أن المنظم إنما أورد هذا النص لبيان مدة استحقاق أجرة المثل، وإلا فإن سبب الاستحقاق إنما يكون بحالة إخراج الجهة صاحبة المشروع المالك من عقاره أو منعه من الانتفاع به قبل تسلّم التعويض، وحمله على أن أجرة المثل إنما تستحق بتسلّم التعويض حمل للنص على غير معناه، إذ بالإمكان النظر في مدى استحقاق المعترض لأجرة المثل عن عقاره دون أن يكون تسلّمه للتعويض عن عقاره أثراً في ذلك أو مانعاً من النظر في دعواه. وحيث الأمر ما ذكر فإن الحكم -محل الاعتراض- قد أخطأ في تأويل النظام ممّا يتعين نقضُه، وإحالة القضية إلى محكمة الاستئناف الإدارية بالمدينة المنورة لتفصل فيها من جديد مِن غير مَن نظرها.

لذلك حكمت المحكمة: بقبول الاعتراض شكلاً، وفي الموضوع بنقض الحكم الصادر في القضية وإحالتها إلى محكمة الاستئناف الإدارية بالمدينة المنورة للفصل فيها من جديد من غير من نظرها.

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