رقم الحكم في المجموعة ٨٩
رقم الاستئناف ١٤٤٥ لعام ١٤٤٢هـ
رقم الاعتراض ٤٢٣ لعام ١٤٤٣هـ - الدائرة الأولى
تاريخ الجلسة ١٤٤٤/٣/٨هـ

المبادئ المستخلصة

أ. دعوى - الحكم في الدعوى - تسبيب الحكم - القصور فيه - مخالفة أحكام النظام - الرد على الدفوع الجوهرية - صدور الحكم المعترض عليه مع إغفال طلب المدعي بتعديل نصيبه من التعويض وفقاً للنصيب الشرعي، وإدخال شقيقيه باعتبارهما مُلّاكاً معه على الشيوع في الأرض محل الدعوى - تقرير المحكمة الإدارية العليا بأن إغفال الحكم بحث الدفوع التي يبديها الخصوم في الدعوى والتي من شأنها أن تؤثر في النتيجة التي تنتهي إليها المحكمة؛ يعد قصوراً في التسبيب، ومخالفةً للنظام، ويتعين نقضه.

ب. نزع ملكية - تسلُّم لجنة المساهمات العقارية للتعويض - إدخال لجنة المساهمات العقارية - إذا دفعت الجهة الإدارية بأنها سلمت التعويض محل الدعوى إلى لجنة المساهمات العقارية بناءً على طلب وزارة التجارة؛ فإنه يتعين على المحكمة إدخال اللجنة في الدعوى.

مُستَندُ الحُكْمِ

- المادة (٢٧) من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣) وتاريخ ١٤٣٥/١/٢٢هـ.

الوَقَائِع

تتحصل الوقائع في أن وكيل المعترض تقدم بصحيفة دعوى إلى المحكمة الإدارية بالدمام، طلب فيها إلغاء امتناع المدعى عليها عن تشكيل اللجنة المنصوص عليها في المادة السابعة من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار، لتعويضه عن نزع عقاره، وتعويضه بأجرة المثل من تاريخ وضع اليد. وبعد قيد الدعوى في سجلات المحكمة قضية إدارية برقم (١٦٠٠٥) لعام ١٤٤٠هـ، أحيلت إلى الدائرة الخامسة عشرة في تلك المحكمة، وبتاريخ ١٤٤٢/٧/١٢هـ أصدرت فيها حكمها القاضي بإلغاء الامتناع للأسباب التي أوضحتها. وبعد استئناف الحكم أمام محكمة الاستئناف الإدارية بالمنطقة الشرقية، أحيل إلى دائرة الاستئناف الثالثة، وبتاريخ ١٤٤٢/١٠/٢١هـ أصدرت فيه حكمها القاضي بتأييد الحكم محمولاً على أسبابه. وبتاريخ ١٤٤٢/١٢/٤هـ تقدم وكيل المعترض باعتراضه على حكم محكمة الاستئناف أمام هذه المحكمة طالباً نقضَ الحكم للأسباب الواردة في الاعتراض، والتي تتلخص في أن الحكم أخطأ في تكييف الدعوى ووصفها وخالف أحكام الشريعة الإسلامية التي

قضت بأن للذكر مثل حظ الأنثيين، كما أن الحكم بحث الاستئناف المقدم من المعترض ضدها، ولم يشر إلى الاستئناف المقدم من المعترض والذي طلب فيه تعديل حصته من التعويض من ثلاث وثلاثين بالمئة إلى أربعين بالمئة، كما أنه لم يشر إلى طلب المعترض إدخال شقيقه (...) وشقيقته (...) باعتبارهما ملاكاً معه على الشيوع في الأرض محل النزاع. فأبلغت المعترض ضدها بصحيفة الاعتراض، فقدم ممثلها مذكرة ملخصها: أن الحكم خالف المادة الثامنة والأربعين من النظام الأساسي للحكم، ذلك أن خطاب وزير التجارة رئيس لجنة المساهمات العقارية المتضمن إيقاف العمل مع أي طرف آخر فيما يتعلق بإجراءات نزع ملكية الأرض محل الدعوى، قد استند إلى قرارات مجلس الوزراء المنظمة لعمل لجنة المساهمات العقارية، وقرارات مجلس الوزراء المذكورة لها حجيتها المساوية لما ورد في نصوص نظام نزع الملكية. ثم قدم وكيل المعترض مذكرة ملخصها: أن المعترض حصل على الصك رقم (أ) الذي حدد نصيب المدعي بأربعين بالمئة من الأرض محل الدعوى. وبعد انقضاء المهل المنصوص عليها في المادة الخمسين من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم أحيل الاعتراض إلى هذه الدائرة.

الأسباب

وبما أن الاعتراض مقدم خلال الأجل المقرر نظاماً، واستوفى سائر أوضاعه الشكلية؛ فإنه مقبول شكلاً. وأما عن الموضوع، فإن الحكم محل الاعتراض انتهى إلى تأييد

حكم المحكمة الإدارية القاضي بإلغاء الامتناع تأسيساً على أن: ((المدعي يملك ثلثاً مشاعاً من عقاره المملوك له بموجب الصك رقم (ب) وتاريخ ١٤٣٦/١١/٢٩هـ، والذي تبلغ مساحته الإجمالية (١٧٢,٧٧٥,٢٤سم٢) مئة واثنان وسبعون ألفاً وسبعمئة وخمسة وسبعون متراً مربعاً وأربعة وعشرون سنتيمتراً مربعاً، والواقع جنوب محافظة الخبر، وبما أن المدعى عليها قد قامت بإصدار قرارها رقم (٦١٣٦٢/١٤) وتاريخ ١٤٣٩/١١/١٨هـ بنزع العقار -محل الدعوى- ووضعت يدها عليه من تاريخه ولا تزال واضعةً يدها عليه، كما أنها لا زالت راغبة بنزعه لإنشاء محطة الخبر (RO) التابعة لها، وبما أن سبب امتناعها عن تلبية طلبات المدعي هو ما دفعت به من عدم إحضار وكالةٍ عن بقية ملاك العقار -المشار إليه سالفاً- وهو أمرٌ إجرائي لا يغير من حقيقة وضع المدعى عليها يدها على العقار ونزعها له، ولا يبيح لها التأخر في تنفيذ الإجراءات النظامية حيال طلبات المدعي خصوصاً فيما يتعلق بحصته ونصيبه من العقار -محل الدعوى- كما أن وجود منازعة على العقار أمام لجنة المساهمات العقارية أمرٌ خاص بالمدعي ومن قامت بينه وبينهم المنازعة المنظورة، وليس من اختصاص المدعى عليها أن توقف الإجراءات النظامية الواجب عليها اتخاذها إلا بموجب نص نظامي يقيد ما نظمه وسنه المنظم من إجراءات، وبما أن المدعي لا زال مالكاً لحصته المشاعة من العقار -محل الدعوى- شرعاً ونظاماً، وبما أن المادة الأولى من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي

رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ قد نصت على أنه: "يجوز للوزارات والمصالح الحكومية وغيرها من الأجهزة ذوات الشخصية المعنوية العامة نزع ملكية العقار للمنفعة العامة لقاء تعويض عادل، بعد التحقق من عدم توفر الأراضي والعقارات الحكومية التي تفي بحاجة المشروع، ولا يجوز نزع ملكية عقار إلا لتنفيذ مشروع معتمد في الميزانية"، كما قد نصت المادة السابعة منه أيضاً على أن: "تؤلف الجهة صاحبة المشروع لجنة لتقدير تعويض العقارات المقرر نزع ملكيتها أو المتضررة من المشروع على النحو الآتي: أولاً: خمسة مندوبين من الجهات الحكومية، تسميهم جهاتهم وهم: ١-مندوب من الجهة صاحبة المشروع. ٢-مندوب من وزارة العدل. ٣-مندوب من وزارة الشؤون البلدية والقروية. ٤-مندوب من وزارة الداخلية. ٥-مندوب من وزارة المالية والاقتصاد الوطني. ثانياً: اثنان من أهل الخبرة في العقار، ترشحهما الغرفة التجارية الصناعية بالمنطقة. ويشترط في أعضاء اللجنة أن يكونوا من السعوديين ذوي الخبرة المعروفين بالأمانة، وألا تقل مرتبة مندوب الجهة الحكومية عن السادسة، كما يشترط في مندوب وزارة العدل -بالإضافة إلى ذلك- توفر المؤهل المقرر للتعيين في السلك القضائي. ولا يجوز أن يكون عضواً في اللجنة من كان له أو لزوجته أو لأحد أصهاره أو أقاربه حتى الدرجة الرابعة حق أو مصلحة في العقار المقرر نزع ملكيته أو المتضرر من المشروع، أو كان وكيلاً لأحد أصحاب الحقوق على العقار أو وصياً أو قيماً عليه"، وبما أن المدعي يطلب في طلبه الأول أمام الدائرة: إلغاء قرار المدعى

عليها السلبي المتمثل بالامتناع عن تشكيل اللجنة المنصوص عليها في المادة السابعة من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة لنزع العقار -محل الدعوى- الأمر الذي انتهت معه الدائرة إلى إلغاء امتناع المدعى عليها المتعلق بنزع الجزء المشاع للمدعي من العقار -محل الدعوى-. وبخصوص طلبه الثاني بإلغاء قرار المدعى عليها السلبي المتمثل بالامتناع عن تشكيل اللجنة المنصوص عليها في المادة السابعة من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار بناءً على الفقرة الثالثة من المادة السابعة من ذات النظام لتقدير أجرة المثل، وبما أن الفقرة رقم (٣) من المادة السابعة من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ قد نصت على أنه: "في كل الحالات إذا أخرجت الجهة صاحبة المشروع مالك العقار من عقاره أو منعته من الانتفاع به قبل تسلم التعويض سواءً كان بصورة استثنائية أو غيرها فيعطى أجرة المثل عن المدة التي بين الإخلاء وتسلم التعويض، ما لم يكن سبب تأخير صرف التعويض بسببه، وتقدر أجرة المثل اللجنة المنصوص عليها في المادة السابعة من هذا النظام"، وبما أن المدعى عليها مقرةٌ بوضع يدها على العقار -محل الدعوى- من تاريخ صدور قرارها بنزعه -المشار إليه سابقاً- وذلك من تاريخ ١٤٣٩/١١/١٨هـ، وأن سبب امتناعها عن تطبيق الفقرة الثالثة من المادة السابعة من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار -المشار إليها سابقاً- هو ما

دفعت به في طلب المدعي الأول -مما سبق توضيحه ودفعه- وأنها لا تزال واضعة يدها على العقار -محل الدعوى- الأمر الذي انتهت معه الدائرة إلى إلغاء قرارها المتمثل بالامتناع عن تشكيل اللجنة المشار إليها في المادة السابعة من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار -المشار إليه سابقاً- لتقدير أجرة المثل بناءً على الفقرة الثالثة من المادة السابعة من ذات النظام -المشار إليها سابقاً- وبه وبطلب المدعي الأول تحكم)). وما قرره الحكم من أسباب مكتفياً بها فيما انتهى إليه من قضاء محل نظر؛ ذلك أن المعترض ضمّن استئنافه طلب تعديل نصيبه من التعويض من ثلاث وثلاثين بالمئة إلى أربعين بالمئة وفقاً لنصيبه الشرعي، كما طلب إدخال شقيقه (...) وشقيقته (...) باعتبارهما مُلاكاً معه على الشيوع في الأرض محل النزاع، إلا أن الحكم أعرض عن ذلك كله إذ لم يورده في أسبابه، فضلاً عن بحثه والجواب عنه. والمتقرر قضاءً أن إغفال الحكم بحث الدفوع التي يبديها الخصوم في الدعوى والتي من شأنها أن تؤثر في النتيجة التي تنتهي إليها المحكمة؛ يعد قصوراً في التسبيب، كافياً بذاته لنقض الحكم، فضلاً عن مخالفة ذلك لنص المادة السابعة والعشرين من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم التي أوجبت أن تتضمن نسخة الحكم: "عرضاً مجملاً لوقائع الدعوى، ثم طلبات أطراف الدعوى وملخصاً وافياً لدفوعهم ودفاعهم الجوهري، ثم أسباب الحكم ومنطوقه". وتشير هذه الدائرة إلى أنه ما دامت المعترض ضدها دفعت بأنها سلمت التعويض للجنة المساهمات العقارية

بناءً على طلب وزير التجارة؛ فإنه كان على الدائرة إدخال لجنة المساهمات العقارية في الدعوى. وبما أن الحكم محل الاعتراض صدر دون مراعاة لما سلف بيانه؛ فقد خالف النظام، وتعين نقضه، وإعادة القضية إلى محكمة الاستئناف الإدارية بالمنطقة الشرقية لتفصل فيها من جديد من غير من نظرها.

لذلك حكمت المحكمة: بقبول الاعتراض شكلاً، وفي الموضوع بنقض الحكم محل الاعتراض، وإحالة القضية إلى محكمة الاستئناف الإدارية بالمنطقة الشرقية لتفصل فيها من جديد من غير من نظرها.

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