

رقم القضية ٥٣٣/٥/ق لعام ١٤٢٨هـ

رقم الحكم الابتدائي ١٠٤/د/١/٢٢ لعام ١٤٢٨هـ

رقم حكم التدقيق ٨٩/ت/٥ لعام ١٤٢٩هـ

تاريخ الجلسة ١٤٢٩/٣/٢هـ

المَوْضُوعَاتُ

نزاع ملكية- تعويض- لجنة تقدير التعويض، ولجنة إعادة التقدير - عدم التزام الجهة بالإجراءات المقررة نظاماً للتقدير.

المُلَخَّصُ

طلب المدعي إلغاء قرار المدعى عليها بإعادة تقدير عقاره تأسيساً على أنه صدر قرار بنزع ملكية العقار المملوك للمدعي وصدر قرار بتقدير ذلك العقار من قبل المدعى عليها ثم تم إعادة التقدير من قبل لجنة أخرى - حددت المادة (٥) من نظام نزاع الملكية لعام ١٤٢٤هـ تشكيل لجنة تقدير التعويض والإجراءات التي تتبعها، كما حددت المادة (٣/٩) من النظام تشكيل لجنة إعادة التقدير والإجراءات التي تتبعها - ضرورة اتباع الجهة للإجراءات المحددة نظاماً قبل صدور قرار لجنة التقدير، وعند إعادة تقدير العقار لما في تلك الإجراءات من مصلحة عامة، وخاصة على حد سواء - الجهة المدعى عليها لم تراعى الشروط والضوابط الواردة في النظام - مؤدى ذلك: مخالفة القرار محل الدعوى الطعن للنظام - أثر ذلك: إلغاء القرار المطعون فيه وإلزام المدعى عليها بتقدير العقار محل الدعوى طبقاً لنظام نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة.

الأنظمة واللوائح

المواد (٥، ٧، ٨، ٩) من نظام ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) بتاريخ ١١/٣/١٤٢٤هـ.

الوقائع

تقدم المدعي بعريضة دعوى قيدت قضية بالرقم المشار إليه أعلاه، وبإحالة القضية إلى هذه الدائرة باشرت نظرها على النحو المثبت تفصيلاً بمحضر الضبط، ففي جلسة يوم الثلاثاء ٢٥/١٠/١٤٢٨هـ حضر المدعي المشار إليه سابقاً والمثبت في الضبط هويته، كما حضر ممثل المدعى عليها المثبت في الضبط هويته وصفته، وفي تلك الجلسة أوضح المدعي دعواه بأنه يملك عقاراً بالمدينة بموجب الصك رقم ١٥٠/ب بتاريخ ٢٤/٦/١٤٠٢هـ. صادر عن كتابة عدل المدينة، وتم حصره من ضمن موضوع الملكيات لصالح مشروع طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز وتم تقديره بمبلغ وقدره ثمانمئة وتسعة وستون ألفاً وستون ريالاً من قبل المدعى عليها ثم أعيد تقديره بمبلغ وقدره مليون وستمئة وتسعة وسبعون ألفاً ومائتان وثمانية وتسعون ريالاً، وأكد المدعي على أن مبلغ التقدير قليل وطلب إلغاء قرار التقدير وإعادة التقدير حسب الزمان والمكان، ثم قدم ممثل المدعى عليها مذكرة تضمنت بأنه تم تقدير عقار المدعي، ثم أعيد التقدير بالمبلغ الذي ذكره المدعي، ثم أبدي المدعي عدم قناعته بذلك التقدير فتم رفع معاملته للوزارة فصدر خطاب مدير إدارة الممتلكات في ١٤/٤/١٤٢٨هـ والمتضمن أنه في حالة عدم قناعة المدعي بالتقدير فعليه مراجعة ديوان المظالم لاستصدار حكم بإعادة التقدير، كما تضمنت المذكرة موافقة المدعي على صرف المبلغ مع احتفاظه بحق المطالبة لدى ديوان المظالم حسب إقراره المرفق بتاريخ ٢٩/٧/١٤٢٨هـ، ثم استوضحت الدائرة من المدعي عن تاريخ تبلغه بمبلغ التقدير الأخير فقرر بأنه علم به في شهر

ربيع الأول تقريباً من عام ١٤٢٨هـ ، فتقدم بدعواه الماثلة أمام معالي الرئيس بالرياض وقيد تظلمه برقم ٢/٥٥١٧ بتاريخ ١/٤/١٤٢٨هـ، والمرفق صورة منه في ملف القضية ثم استوضحت الدائرة من ممثل المدعي عليها عن سبب إعادة التقدير لعقار المدعي واختلاف مبني التقدير الأول بين ما ذكره المدعي وما ذكر في مذكرته المقدمة في جلسة هذا اليوم، مع تقديم المستندات الصادرة بخصوص هذه الدعوى من قرارات التقدير وصور الخطابات ومحضر الحصر بتاريخ تبلغ المدعي بقيمة التقدير الآخر، وهل تم اتخاذ الإجراءات النظامية اللازمة عند نزع ملكية عقار المدعي والمنصوص عليها في النظام فوعد بتقديمه في الجلسة القادمة.

وفي جلسة يوم السبت ١٤/١١/١٤٢٨هـ أجاب ممثل المدعى عليها بأن ما تم اتخاذه من إجراءات عند نزع ملكية عقار المدعي كانت وفقاً للنظام حيث إن لجنة التقدير تضم سبعة من الأعضاء، كما أنه تم إفهام المدعي بذلك بموجب الإقرار المؤرخ في ٥/٥/١٤٢٨هـ وقدم صورة من محضر التقدير وانتهى إلى طلب رفض الدعوى فأكد المدعي بأن مبلغ التقدير قليل بالنسبة لعقاره وأفاد بأنه سبق وأن حضرت للجنة ودخلت عقاره وقامت بتمتيهه، فطلبت الدائرة من ممثل المدعى عليها الإفادة المفصلة عن سبب الاختلاف في تقدير عقار المدعي حيث اتضح من الأوراق بأنه يوجد ثلاث تقديرات تقريباً، وإيضاح المساحة التي لم يتم تقديرها ، وهل تمت جميع التقديرات بموجب الأنظمة والتعليمات؟ فوعد بتقديم ذلك في جلسة قادمة، وفي جلسة يوم الأحد ٢٧/١٢/١٤٢٨هـ قدم ممثل المدعى عليها مذكرة تضمنت احتساب الفروقات بين التقديرين الأول والثاني، ثم قدم المدعي مذكرة تضمنت أن بعض الاختلاف في التقدير ناتج عن تغيير قيمة المتر المربع لأرضه، بالإضافة إلى عدم تقدير بعض الموجودات التي تم حصرها سابقاً، وانتهى إلى طلب إلزام المدعى عليها بالتقدير الأول، فأكدت الدائرة على ممثل المدعى عليها تقديم إفادة عن سبب إعادة التقدير لعقار المدعي، وهل صدر قرار بدء في إجراءات نزع ملكية عقار المدعي أو العقارات المعترضة للمشروع بشكل عام ؟ وهل تم تطبيق ما تضمنته المادة التاسعة في فقرتها الثانية من النظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ؟

وفي جلسة هذا اليوم قَدّم ممثل المدعى عليها مذكرة تضمنت أن إعادة التقدير تمت بناءً على قرار الوزير رقم ٢١٠٦/١ بتاريخ ٢٠/١٠/١٤٢٧هـ وذلك لتغيير نموذج التقدير المعتمد، كما أضاف أن بعض أعضاء اللجنة قد تركوا لجنة التقدير مما اضطرت اللجنة إلى إعادة التقدير بناءً على طلب الأعضاء الجدد الذين رفضوا التوقيع على التقدير السابق، كما تضمنت المذكرة أن سبب إعادة التقدير هو تغيير النموذج، وأن قرار تشكيل لجان التقدير بمثابة قرار نزع الملكية وانتهى إلى طلب رفض الدعوى فقرر المدعي بأنه يطلب إلغاء قرار التقدير الصادر عن المدعى عليها لمخالفته الأنظمة والتعليمات في ذلك وإلزامها بنزع الملكية الصادر لنظام نزع الملكية الصادر عام: ١٤٢٤هـ وهذا هو طلبه الختامي، ثم استوضحت الدائرة من ممثل المدعى عليها عن لجنة التقدير الثانية هل تم تطبيق الاشتراطات حسب المادة التاسعة من ذات النظام من حيث كونهم غير الأعضاء السابقين ولا تقل مراتبهم من العاشرة وكون إعادة التقدير تتم خلال ثلاثين يوماً؟ فقرر بأنه قد تغير من الأعضاء اثنان فقط من تلك اللجنة وأنه تمت إعادة التقدير بعد التقدير الأول بقرابة السنتين وبعض الأعضاء أقل من المرتبة العاشرة، ثم اكتفي الطرفان بما قدماه وأفادا به، وطلبيا الحكم في القضية، وبناءً عليه أصدرت الدائرة حكمها بجلسة هذا اليوم لما يلي من أسباب .

الأسباب

لما كان المدعي يهدف من إقامة دعواه الماثلة إلى طلب إلغاء قرار التقدير الصادر عن المدعى عليها محل الطعن فإن دعواه حينئذ تكون من اختصاص ديوان المظالم ولائياً استناداً للمادة (١٣/ب) من نظامه الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم م/٧٨ بتاريخ ١٩/٩/١٤٢٨هـ وكذا فإن دعواه من اختصاص الدائرة نوعياً ومكانياً تطبيقاً لقراري معالي رئيس ديوان المظالم رقم (١١) لعام ١٤٠٦هـ ورقم (٩٢) لعام ١٤٢٢هـ، وأما بالنسبة لقبول الدعوى شكلاً فإن الثابت من الأوراق صدور قرار المدعى عليها محل الطعن بتاريخ ١٥/٣/١٤٢٨هـ وتبلغ المدعي به بتاريخ ٥/٥/١٤٢٨هـ

بموجب صورة الإقرار المرفق بملف القضية، وتقدم بدعواه الماثلة للديوان بتاريخ ١٤٢٨/٥/٦ هـ فحيثُذ تكون دعواه مرفوعة خلال المواعيد المقررة نظاماً تطبيقاً للمادة الرابعة والعشرين من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/١٥ بتاريخ ١٤٢٤/٣/١١ هـ وتبعاً لذلك فهي مقبولة شكلاً .

وأما بالنسبة لموضوع الدعوى، فإن الثابت من الأوراق تملك المدعي للعقار بموجب الصك المشار إليه سابقاً، وصدور قرار التقدير لعقار المدعي من قبل المدعى عليها، ومن ثم إعادة التقدير حيث صدر القرار محل الطعن بتاريخ ١٤٢٨/٣/١٥ هـ عن لجنة أخرى، وحيث إنه قد نصت مواد نظام نزع الملكية على إجراءات يجب اتباعها عند القيام بنزع الملكية ومن ذلك ما نصت عليه المادة الخامسة (بعد قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة من الوزير المختص أو رئيس المصلحة الحكومية أو مجلس إدارة الجهاز ذوي الشخصية المعنوية العامة أو من ينوبونهم ..) مما يفيد لزوم صدور قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية، وحيث إن المادة الثامنة من ذات النظام نصت على أنه (على لجنة التقدير المنصوص عليها في المادة السابعة البدء في تقدير التعويض خلال ستين يوماً من تاريخ قرار الموافقة بالبدء في إجراءات المكية) ومؤداه وجوب تقدير التعويض من قبل اللجنة المشكلة لهذا الغرض بعد صدور قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية من الوزير المختص وهو ما لم تفعله المدعى عليها كما هو ثابت من الأوراق، ولما كانت المادة (٣/٩) من النظام المشار إليه سابقاً قد نصت على أنه: (.... يجوز لهذه الجهة ولوزارة المالية والاقتصاد الوطني طلب إعادة التقدير خلال ثلاثين يوماً من تاريخ قرار التقدير ويتم ذلك بواسطة لجنة أخرى من غير الأعضاء السابقين لا يقلون من حيث الاشتراطات ولا تقل مرتبة مندوبي الجهات الحكومية في هذه اللجنة عن العاشرة، وتكون خلال ثلاثين يوماً من تاريخ طلب إعادة التقديم وتتخذ قرارها بالأغلبية ..) مما يفيد لزوم إعادة التقدير في زمن معين، وكذا اشتراط كون أعضاء لجنة التقدير الثانية لا تقل مراتبهم عن العاشرة وهو ما لم يتحقق في قرار المدعى عليها محل الطعن.

ولما كان نظام نزع الملكية قد نص على اتخاذ إجراءات معينة قبل صدور القرار محل الطعن وعند إرادة إعادة تقدير العقار فيجب على الجهة الإدارية اتباع ذلك، لما في تلك الإجراءات من مصلحة عامة وخاصة على حد سواء، حملاً للإدارة على التروي وعدم اتخاذ القرارات المتسرعة حماية للأفراد في مواجهة سلطة الإدارة الواسعة، وذلك إعمالاً للقاعدة الشرعية التي تنص على أن "التصرف على الرعية منوط بالمصلحة"، وحيث قد جاز إثثار المصلحة العامة على الخاصة إلا أن ذلك لا يعني إهدار حقوق الأفراد بما يؤدي إلى رجحان الضرر بتقويت الحقوق الخاصة تطبيقاً للقاعدة الشرعية "لا ضرر ولا ضرار"، وتأسيساً على ما تقدم فإن الدائرة تنتهي إلى إلغاء قرار اللجنة محل الطعن لعدم مراعاتها الإجراءات النظامية السابق ذكرها.

لذلك حكمت الدائرة بإلغاء قرار تقدير عقار المدعي المعارض طريق المدينة المنورة ينبع السريع الصادر عن المدعى عليها إدارة الطرق والنقل بمنطقة المدينة المنورة الصادر في عام ١٤٢٨هـ وإلزامها بتقدير العقار محل الدعوى طبقاً لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة الصادر عام ١٤٢٤هـ؛ لما هو موضح بالأسباب.

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

هَيْئَةُ التَّقْيِيقِ

حكمت الهيئة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء.

