



الحكم رقم ١٨٠/د/١٨٠ لعام ١٤٣٤هـ
في القضية الإدارية رقم ١٠٥١٤٩٦ لعام ١٤٣٣هـ
المقامة من / [REDACTED]
رقم السجل المدني ([REDACTED])
ضد / [REDACTED]

الحمد لله، والصلوة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، وبعد :
فإنه في يوم السبت: ١٤٣٤/٨/٢٥هـ انعقدت الدائرة الإدارية الأولى بمقر المحكمة الإدارية
بمكة المكرمة، المكونة بقرار مجلس القضاء الإداري بتاريخ: ٦/٢/١٤٣٤هـ من :

رئيساً
عضوأ
عضوأ

القاضي
القاضي
القاضي

ويحضر أمين السر / [REDACTED] ، وذلك للنظر في هذه القضية، المحالة إليها
بتاريخ: ١٤٣٣/٧/٧هـ، التي حضر للمراقبة فيها المدعي وكالة / [REDACTED] بموجب
الوكالة الصادرة عن كتابة العدل الثانية بمكة المكرمة رقم ([REDACTED]) وتاريخ: ٢/٧/١٤٣٣هـ ،
الحاضر فيها عن المدعي عليها ممثلاً / [REDACTED] ، وبعد سماع المراقبة ودراسة القضية
والمحاولة أصدرت الدائرة حكمها التالي :-

المحكمة

تلخيص واقعات هذه الدعوى حسبما يظهر من أوراقها بأن المدعي وكالة تقدم بلاشحة استدعاء
طلب فيها الحكم بألغاء قرار المدعي عليها بتقدير أرض موكله المنزوعة منه للمصلحة العامة، والذي
قدرت فيه سعر المتر الواحد بمبلغ (٣٥٠٠) ريال، وطلب إلزام المدعي عليها بالتعويض العادل،
مستنداً في تظلمه إلى المادة (١٨) من النظام الأساسي للحكم.

سليمان



ثم قدم ممثل المدعى عليها إيجابته على الدعوى، أكد فيها بأن تقدير سعر المتر لارض المدعى تم من قبل لجنة شكلت وفقاً لنظام نزع ملكية العقار لمنفعة العامة، ووضع اليد المؤقت على العقار، كما أن اللجنة قد استندت في عملها على النظام ذاته، وأكده على أن اللجنة قد أخذت في تقديرها بعين الاعتبار لعقار المدعى ، المكان والعقارات المجاورة، ووضعها على الطبيعة، وانتهى إلى طلب الحكم برفض الدعوى.

فقررت الدائرة ندب رئيس طائفة العقار بالعاصمة المقدسة خبيراً في الدعوى، لتحديد سعر المتر المربع لعقار المدعى ، وصدر بذلك قرارها رقم (٤٥٢/١٤٣٣هـ)، ثم ورد للدائرة رد جهة الخبرة، بكتابها بتاريخ: ١٤٣٤/٢/١٤هـ، الذي انتهى إلى أن سعر المتر المربع الواحد لارض المدعى يقدر بمبلغ (٧٠٠٠) ريال.

وبجلسة هذا اليوم: أكد المدعى وكالة على طلبه إلغاء محضر تشميع عقار موكله، فرفعت الجلسة للمداولة، ثم نطقت الدائرة بحكمها هذا علينا مبيناً على ما يلي من:

الأسباب

بما أن المدعى وكالة يهدف من إقامة دعوه الحكم له بإلغاء قرار المدعى عليها بتقدير أرض موكله، المملوكة له بموجب الصك الصادر عن كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة رقم () وتاريخ: ١٤٦٦/٦/٢٥هـ، المتزوعة منه، لصالح مشروع ()، فإن الدعوى بناء على تكييفها النظمي الصحيح تعتبر من قبل دعاوى الإناء، ويختص ديوان المظالم بنظرها وفقاً للمادة (١٣/ب) من نظامه الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٧٨) وتاريخ: ١٤٢٨/٩/١٩هـ، كما أنها تدخل في اختصاص هذه المحكمة مكانياً والدائرة نوعياً استناداً للمادة (١) من قواعد المرافعات والإجراءات أمام ديوان المظالم الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (١٩٠) وتاريخ: ١٤٠٩/١١/١٦هـ، وقرارات رئيس ديوان المظالم رئيس مجلس القضاء الإداري رقم (١٢٨، ٢٤٢) لعام ١٤٣٢هـ.

المحكمة الإدارية بمكة المكرمة
الجلسة العروضية رقم ٨٣
بتاريخ ٢٠١٤/٩/١١



المادة الإدارية الأولى /

صفحة ٢ من ٨

ويباً أن النظر في هذه الدعوى مشروط بالتلزم خلال ستين يوماً، من تاريخ تبلغ المدعي وكالة بقرار تقدير عقار موكليه، ولما كان ثابت أن المدعي وكالة قد تبلغ بقرار المدعي عليها بتاريخ ١٤٣٣/٧/٦، وتقدم بطلب للمحكمة الإدارية بتاريخ ١٤٣٣/٧/٦، ما يعني تحقق رفعها خلال الأجل النظامي، واذ استوفت الدعوى سائر أوضاعها الشكلية والإجرائية المقررة شرعاً ونظاماً، ما يتعين معه قبولها شكلاً.

أما عن الموضوع فالثابت أن المدعي يملك أرضه المنزوعة منه بالصلك الصادر عن كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة رقم () وتاريخ ١٤١٦/٦/٢٥، وأن المدعي وكالة تلزم من قرار المدعي عليها، بشأن تقدير أرض موكله، وطلب إلزامها بالتعويض العادل تطبيقاً للنظام، الذي لم يتحقق على ضوء ما استبان للدائرة من رأي الخبرة بعد ندبهم، استناداً للمادة (٢٤) من قواعد المرافعات والإجراءات أمام ديوان المظالم الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (١٩٠) وتاريخ ١٤٠٩/١١/١٦.

ويباً أن نظام نزع ملكية العقارات لمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م ١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١، قد نص في المادة (٥) بأن: [١. يصدر قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية لمنفعة العامة من الوزير المختص أو رئيس المصلحة الحكومية أو مجلس إدارة الجهاز ذي الشخصية المعنوية العامة أو من ينيبونهم، على أن يرفق بالقرار نسخة من مخطط المشروع المقترن نزع الملكية لأجل تنفيذه، وتبلغ البلديات وكتاب العدل والجهات المختصة الأخرى بذلك، ويجب أن يتضمن القرار دعوة الجهات المشار إليها في المادتين السادسة والسابعة لتسليم مندوبيها خلال فترة لا تزيد على خمسة عشر يوماً].

ونص في المادة (٦) بأن: [٢. يتخذ تاريخ نشر قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية أساساً لتقدير التعويض، ولا يعتد بما يتم بعد ذلك من تعديلات أو إضافات أو تحسينات أو بناء أو إحياء أو غرس أو نحو ذلك].



٢. تكون الجهة صاحبة المشروع لجنة تشتراك فيها الإمارة والبلدية المختصة، وتكون مهمتها دخول العقارات الواقعة في حدود مخطط المشروع بحضور المالكين والشاغلين أو أحدهما حسب الأحوال أو من يمثلهم، وتحرير محضر بذلك تبين فيه نوع العقار ووصفه الإجمالي ومشتملاته من المباني والأسوار والأشجار والمزروعات والأبار والسدود والعقود وغير ذلك مما يمكن أن يكون له أثر في التعويض، واسم المالك والشاغل للعقار وأصحاب الحقوق عليه مما يقدم للجنة من صكوك أو مستندات، مع توضيح ذلك بالرسوم والمخططات عند الحاجة، ويوقع هذا المحضر من قبل أعضاء اللجنة وأصحاب الشأن من المالكين والشاغلين أو من يمثلهم، فإن امتنع أي من الأعضاء أو أصحاب الشأن عن التوقيع أثبت ذلك في المحضر مع بيان السبب، ولا يمنع التوقيع من تصحيح الخطأ إذا ثبت، كما تثبت الاعتراضات إن وجدت، وعلى اللجنة أن تنهي عملها خلال ستين يوماً من تاريخ قرار الموافقة بالبد، في إجراءات نزع الملكية].

والثابت أن المدعي عليها وقعت في مخالفة تلك المواد النظامية، مع جوهريّة ما حدد فيها من إجراءات، إذ صدر قرار النزع بتاريخ: ١٣/١٠/١٤٣٢هـ، وتم تقدير العقار بتاريخ: ٢٢/٦/١٤٣٢هـ، وبما أن المادة (٨) ألزمت لجنة التقدير المنصوص عليها في المادة (٧) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار بأن يكون: [الباء في تقدير التعويض خلال سنتين يوماً من تاريخ قرار الموافقة بالباء في إجراءات نزع الملكية، وأن تنتهي من التقدير في موعد لا يتجاوز تسعين يوماً من تاريخ قرار الموافقة بالباء في إجراءات نزع الملكية، ما لم توجد أسباب تقرر اللجنة في محضر خاص أنها تحول دون ذلك، ويعتمد المحضر من الجهة صاحبة المشروع].

والثابت أن المدعى عليها وقعت في مخالفة تلك المادة النظامية، مع جوهرية ما حدد فيها من إجراء، إذ صدر محضر تقدير عقار محل الدعوى بتاريخ: ٢٢/٦/١٤٣٣هـ، ما يعني أن اللجنة قد باشرت أعمالها بتقدير عقار المدعى بعد حوالي ثمانية أشهر.

باشرت أعمالها بتقدیر عقار المدعى بعد حوالي ثمانية أشهر.



ويبما أن الثابت أن تقدير المدعى عليها لعقار المدعى انتهى إلى تحديد سعر المتر بمبلغ (٣٥٠٠) ريال وفقاً لمحضر التقدير بتاريخ: ١٤٣٣/٦/٢٢هـ، وبما أن تقرير جهة الخبرة انتهى إلى أن أجرة المتر المربع الواحد تقدر بمبلغ (٦٠٠٠) ريال، وهو ما يقوى طعن المدعى في قرار التقدير، إذ أن البون شاسع، والمقدار واسع بين السعر الحقيقي وبين السعر المقدر، ولأنَّ من المستقر عليه فقهاً وقضاءً أن الاستعانت بأهل الخبرة، كإجراء من إجراءات الإثبات هو أمر متروك تقديره للمحكمة الموضوع، فإذا ما رأت الاستعانت برأي الخبرير فإنَّ لها التقدير الموضوعي لكافة عناصر الدعوى، وهي لا تلتزم إلا بما تراه حقاً وعدلاً، من رأي أهل الخبرة، ولها أن تطرح ما انتهى إليه الخبرير كله أو بعضه، وعليه فإنَّ الدائرة تطمئن إليه وتتجده تقديراً عادلاً وجابراً للمدعى بالنظر إلى وقوع أرض بالقرب من الحرم المكي الشريف، وبالقرب من [] وهو شارع حيوي.

ويبما أن المادة (١) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار نصت على أنه: [يجوز للوزارات والمصالح الحكومية وغيرها من الأجهزة ذات الشخصية المعنوية العامة نزع ملكية العقار للمنفعة العامة لقاء تعويض عادل...].

وأكدت مادة (٤) بأن: [...] يكون تفيذ خطوط المرافق العامة في الشوارع والطرق وأحرامها أو في الأراضي المملوكة للدولة، فإذا تعذر ذلك وكان لا بد من تفيذ خطوط المرافق العامة في الأموال الخاصة فيتم ذلك بأقل قدر ممكن من الضرر، مع دفع تعويض عادل...].

ويبما أن رقابة القضاء لأعمال الإدارات نازعة الملكية للمصلحة العامة تشكل أهم الضمانات الحقيقة المفروضة نظاماً حمايةً للملاك الخاصين منزوعي الملكية ضد أية انتهاكات أو انحرافات لحقوقهم.

ويبما أنه قد تقرر في الفقه أن: (الاضطرار لا يبطل حق الغير)، وأن: (إذاً وإن أسقط الحرمة، فلا يسقط الضمان)، وهذا ما أكدت عليه الشريعة في غير ما نص، ومن ذلك قول الله تعالى: (ولَا تأكُلوا أموالكم بغيركم بِالْبَاطِلِ وَتَدْلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَمَاءِ لِتُنَكَلُوا فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْبَاطِلِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ) سورة البقرة الآية: ١٨٨، وقول الرسول صلى الله عليه وسلم: (من اقتطع شيئاً من الأرض ظلماً طرق الله يوم

القيمة

القيمة



القيامة إياه من سبع أرضين) متذر عليه، من أجل ذلك فقد انتهى مجمع الفقه الإسلامي بجدة إلى قراره رقم (٢٩) (٤/٤) وتاريخ: ١٨ - ٢٣/٦/٢٠٠٨ هـ، المتضمن أنه: (في خصوء ما هو مسلم به في أصول الشريعة من احترام الملكية الفردية الخاصة حتى أصبح من تواجد الأحكام المعلومة من الدين بالضرورة وأن حفظ المال أحد الضروريات الخمس التي عرف من مقاصد الشريعة رعايتها وتواردت النصوص الشرعية من الكتاب والسنة على صونها مع استحضار ما ثبت بدلالة السنة النبوية وعمل الصحابة رضي الله عنهم فمن بعدهم من نزع ملكية العقار للمصلحة العامة تطبيقاً لقواعد الشريعة العامة في رعاية المصالح وتزيل الحاجة العامة منزلة الضرورة وتحملضرر الخاص لتفادي الضرر العام، لهذا قرر ما يلي:

أولاً: يجب رعاية الملكية الفردية وصيانتها من أي اعتداء عليها، ولا يجوز تضييق نطاقها أو الحد منها، والمالك مسلط على ملكه، وله في حدود المشروع التصرف فيه بجميع الوجوه والانتفاعات الشرعية.

ثانياً: لا يجوز نزع ملكية العقارات للمصلحة العامة إلا بمراعاة الضوابط والشروط الشرعية التالية:

١. أن يكون نزع الملكية مقابل تعويض فوري وعادل يقدره أهل الخبرة بما لا يقل عن ثمن المثل.

٢. أن يكون نازعه ولـي الأمر أو نائبه في ذلك المجال.

٣. أن يكون النزع للمصلحة العامة التي تدعو إليها ضرورة عامة أو حاجة عامة تنزل منزلتها كالطرق والجسور.

٤. أن لا يؤدي العقار المنتزع من مالكه إلى توظيفه في الاستثمار العام أو الخاص ولا يجعل نزع ملكيته قبل الأولان.

فإن اختلت هذه الشروط أو بعضها كان نزع ملكية العقار من الظلم في الأرض ومن الغصوب التي نهى الله تعالى عنها ورسوله صلى الله عليه وسلم (...).

المملكة العربية السعودية

دُوَّلَةُ الْمُتَّكِّلُونَ

(٨٣)

المحكمة الإدارية بمكة المكرمة



الدائرة الإدارية الأولى / ٤

صفحة ٧ من ٨

وتطبيقاً له صدر نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار بالمرسوم الملكي رقم (١٥) وتاريخ ١٤٢٤/٢/١١هـ، وبالنظر الفاحص فيه فإن المنظم راعى ما للملكية الخاصة من حصانة تدرأ عنها الاعتداء كأصل عام، وقرر أن حرمان المالك من حقه في الاستئثار به تصرفاً واستعمالاً واستغلالاً للمصلحة العامة يوجب بلا ريب التعويض إعمالاً لمبدأ مساواة الأفراد أمام تحمل الأعباء العامة، واعتبر أن الإخلال بذلك يمثل اعتداءً من قبل جهة الإدارة على حقوق مالك العقار لما ينطوي عليه من مساس بحرمة حقه في الملكية الفردية، لذا فإن جازته لانتزاع الملك الخاص للصالح العام كانت محددة وفق ضوابط دقيقة واقراره لذلك إنما جاءت طبق إجراءات محكمة واجبة الاتباع حماية لمنزوعي الملكية من كل انحراف أو شطط يخرج عن الأساس الذي يتبني عليه نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار، ومن هنالك فإن الأحكام التي تضمنها النظام جاءت على نحو شامل ومحيط بكل ما يتصل بنزع ملكية العقار من أمور سواء فيما يتعلق بالكيفية التي يتم بها النزع بما يشتمل عليه من إعلام صاحب الشأن بما يراد اتخاذه، حيال عقاره المملوك له من تقله إلى الملكية العامة للدولة وبالطريقة التي تمكنه من العلم بذلك أو فيما يتعلق بالتعويض عنه والاعتراض على تقدير قيمته في مواعيد أبانها النظام.

وعليه فإن الواجب إلغاء قرار المدعي عليها، لقوله صلى الله عليه وسلم: (لا ضرر ولا ضرار) روا ابن ماجه وغيره، وأعمالاً للقاعدة الشرعية: (الضرر يزال) قال ابن النجاشي - رحمه الله - : [وهذه القاعدة فيها من الفقد ما لا حصر له، ولعلها تتضمن نصفه، فإن الأحكام إما لجلب المنافع أو لدفع المضار، فيدخل فيها دفع الضروريات الخمسة التي هي: حفظ الدين والنفس، والنسب، والمال، والعرض].

ورفع الضرر الواقع يحصل بإلغاء القرار المتظلم منه، والقول بخلاف ذلك مخالف للعدل، مانع من رفع الظلم، وهو ما يعد مخالفة صريحة للحقوق التي صانها الإسلام، وهو ما تقضي به أنظمة المملكة العربية السعودية وعلى رأسها النظام الأساسي للحكم الصادر بالأمر الملكي رقم (٩٠/١).

المملكة العربية السعودية

دُوَّلَةُ الْمُهَاجَرِ

(٠٨٣)

المحكمة الإدارية بمكة المكرمة



الدائرة الإدارية الأولى /

صفحة ٨ من ٨

وتاريخ: ١٤١٢/٨/٢٧ هـ، فقد نص في مادته (١٨) بأنه: [تكفل الدولة حرية الملكية الخاصة وحرمتها ولا ينزع من أحد ملكه إلا للمصلحة العامة على أن يعوض المالك تعويضاً عادلاً].

لكل ذلك تنتهي الدائرة إلى حكمها:

بالغاء محضر التقدير الصادر عن وزارة [] للمختار رقم () المملوك

[] بالصلك الصادر عن كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة رقم ()

وتاريخ: ١٤١٦/٦/٢٥ هـ.

وصلى الله وسلم وبارك على نبينا محمد وآلـه وصحبه أجمعين.

رئيس الدائرة للقاضي

القاضي

القاضي

أمين الدائرة



سليمان فتوساني وآجنب الماء

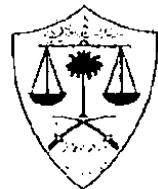
أدار المدحشوبي والأحسان

الموظف المتقاعد رئيس قسم تسليم الأحكام

جود فتوساني ١٤٢٩

المملكة العربية السعودية
دُوَّلَةِ الْمُهَاجَرَاتِ (١٠٨٣)

محكمة الاستئناف الإدارية بمنطقة مكة المكرمة



حكم رقم ٢/١٣١٨ لعام ١٤٣٤ هـ
في القضية رقم ٢/٣٦٥٦ س لعام ١٤٣٤ هـ

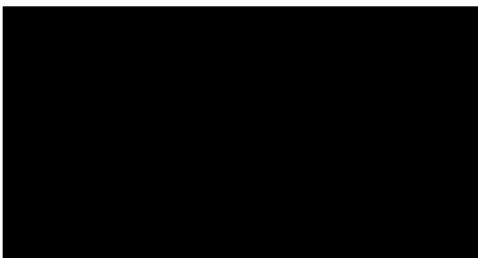
[REDACTED]
المقامة من /

[REDACTED] / وزارة [REDACTED]

الصادر بشأنها الحكم رقم ١٨٠/١١١٩ لعام ١٤٣٤ هـ عن الدائرة الإدارية الأولى بالمحكمة الإدارية بمحكمة المكرمة في القضية رقم ١٠/٥١٤٩ ق لعام ١٤٣٣ هـ .
الحمد لله وحده والصلوة والسلام على نبينا محمد وآلله وصحبه، أما بعد:-

في يوم الثلاثاء الموافق ١٤٣٤/١٢/١٧ اجتمعت الدائرة الإدارية الثانية بمحكمة الاستئناف الإدارية بمنطقة مكة المكرمة المشكلة من

رئيساً
عضوأ
عضوأ
أمينا للسر



رئيس محكمة استئناف
قاضي استئناف
قاضي استئناف
ويحضر

وذلك للنظر في القضية المذكورة أعلاه والمحالة إليها بتاريخ ٢٠/١١/١٤٣٤ هـ وقد اطلعت على أوراقها والحكم الصادر فيها وعلى الاعتراض المقدم من ممثل المدعى عليها وبعد دراستها والمداولة فيها أصدرت الحكم الآتي:-

دائرة الاستئناف

حيث إن وقائع هذه القضية قد أوردها الحكم محل الاعتراض فإن الدائرة تحيل إليه منعاً للتكرار وتتلخص في طلب وكيل المدعى إلغاء حضر تقدير عقار موكله المنزوع لصالح مشروع

بمكة المكرمة ، المملوك له بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بمحكمة المكرمة رقم

٢٥/٦/١٤١٦ .

الملائكة العرشية السمعونية
دعاً لاستاذ

(٠٨٣)

محكمة الاستئناف الإدارية بمنطقة مكة المكرمة



شئون المحاكم والمحاكم

وبحالتها إلى الدائرة الإدارية الأولى بالمحكمة الإدارية بمكة المكرمة نظرها ثم أصدرت فيها الحكم محل الاعتراض ويقضي بإلغاء محضر التقدير الصادر عن وزارة [] للعقار رقم () الملك [] بالصلك الصادر من كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة رقم () وتاريخ ١٤١٦/٦/٢٥هـ للأسباب التي أوردها الدائرة، وقد اعترض عليه ممثل المدعى عليها وقدم لائحة بذلك، وبحالته القضية إلى هذه الدائرة اطلعت على أوراقها والحكم الصادر فيها والاعتراض المقدم عليه فظهر لها أن الاعتراض قد قدم خلال الأجل المحدد لذلك نظاماً مما يتعين قبوله شكلاً، أما عن موضوع الدعوى فقد استبان لها صحة النتيجة التي خلصت إليها الدائرة في قضائها وسلامة الأسباب التي أقامت عليها هذا القضاء وموافقة ذلك للقواعد المقررة في هذا الخصوص ولذلك فإن هذه المحكمة تصادق على ما انتهت إليه الدائرة في حكمها وتوبيخه محمولاً على أسبابه ولا يغير من ذلك ما أثاره ممثل المدعى عليها في اعتراضه من أقوال.

لذلك حكمت الدائرة

بتأييد الحكم رقم ١٨٠/١١٩٥١٠/١٨٠ لعام ١٤٣٤هـ الصادر في القضية رقم ٥١٤٩٠/١١٩٥١٠ لعام ١٤٣٣هـ فيما انتهى إليه من قضاء في الدعوى والله الموفق وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

رئيس الدائرة

عضو

عضو

أمين السر