

دعاوى نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة وتطبيقاتها في المحاكم الإدارية بالمملكة العربية السعودية

د. بندر بن صقر بن سالم الذيابي

جامعة تبوك - كلية الشريعة والأنظمة

ملخص البحث:

يتناول البحث: الدعاوى المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة، من حيث بيان حقوق المالك وأنواع المطالبات، وكيفية تحرير الدعوى، وإيراد المستندات الشرعية والنظامية في مجلس التقاضي، مع بيان ما يمكن أن تورده الإدارة من حجج ومبررات على سلامة إجراءاتها، ثم أعقب ببيان ما جرى عليه العمل في القضاء الإداري في كل مطالبة. وحصرت البحث في مبحثين: المبحث الأول في/ الدعاوى الخاصة بالتقدير، والمبحث الثاني في/ دعاوى ما بعد نزع الملكية. مع ضرب بعض الأمثلة التطبيقية، وبيان المبادئ القضائية.

الكلمات المفتاحية: الدعاوى، نزع الملكية، التطبيقات القضائية.

Abstract

The study deals with expropriation cases for the public interest, in terms of the owner's rights and types of claims, how to file the lawsuit, the presentation of legal and legal documents in the litigation board, indicating the reasons and justifications of the procedures of the administration, Work in the administrative judiciary in each claim. And limited research in two topics: the first section in / suits for appreciation, and the second in / post-expropriation proceedings. With some examples of application, and a statement of judicial principles.

Keywords: litigation, expropriation, judicial applications.

المقدمة

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله العلي الكبير، العليم القدير، الحكيم الخبير، وصلى الله على رسوله محمد البشير النذير، السراج المنير، وعلى آله وأصحابه الأطهار الأخيار، وأهل بيته الأبرار، الذين أذهب الله عنهم الرجس، وخصهم بالتطهير، وعلى التابعين لهم بإحسان، والمقتدين بهم في كل زمان. أما بعد:

فإن للمال في الإسلام مكانة عظيمة في حياة الفرد والجماعة، وله الأثر الكبير في الدنيا والآخرة.

لذا اهتمت الشريعة الإسلامية برعاية المال، حتى اعتبرته ضرورة من الضرورات الخمس التي يجب المحافظة عليها.

فحرمت الاعتداء على أموال الآخرين أو أخذها بغير إذن منهم، وحذرت من الإسراف وإضاعة المال، وأمرت بحفظ أموال السفهاء واليتامى وعدم إضاعتها، وأوجبت الضمان على المعتدي، وبالقطع في السرقة.

ونظراً لما تشهده الحياة المعاصرة من تطور وتوسع فقد استجدت كثير من المسائل المتعلقة بالأموال، ومن أبرزها التوسع في نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة. ويعد موضوع التوسع في نزع الملكية من أهم المواضيع المعاصرة؛ فعن طريقه تتسلط الجهات الإدارية على الأملاك الخاصة المحترمة؛ ولأن صورته ومسائله متعددة، وله جوانب شرعية ونظامية وقضائية.

فأردت أن أطرق هذا الموضوع الذي أسميته "دعوى نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة وتطبيقاتها في المحاكم الإدارية بالمملكة العربية السعودية".

أهمية الموضوع:

للموضوع أهمية عظمى، وتتجلى أهميته في الآتي:

١. موضوع نزع الملكية في غاية الأهمية؛ لأنه يتعلق بالمصلحة العامة والمصلحة الخاصة، ولا بد فيه من إيجاد التوازن بين حقوق الأفراد من جهة واحترام صلاحيات السلطة الإدارية الرامية لتحقيق المنفعة العامة من جهة أخرى.
٢. نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ضرورة اقتصادية لاسيما عندما يعسر على الإدارة الحصول على العقارات عن طريق العقود الرضائية؛ فتلجأ إلى الإجراء الاستثنائي وهو نزع الملكية.
٣. علاقة الموضوع بالخزينة العامة للدولة، والتي تعد من أموال المسلمين العامة التي يجب المحافظة عليها، وعدم صرف شيء منها في غير محله.
٤. ندرة الكتابات التي تطرقت لمشاكل نزع الملكية والدعوى المتعلقة به، خصوصاً الدعوى المنظورة في بلادنا، مع كثرتها وتنوع المطالبات. فكان هذا البحث سبباً واستقصاء لتلك الدعوى، ومن ثم تأصيلها تأصيلاً شرعياً، ودراستها دراسة قضائية.
٥. تعدد طبقات المجتمع التي هي بحاجة ماسة إلى معرفة بقضايا نزع الملكيات والالمام بالإجراءات النظامية، من قضاة ومحامين وملاك عقارات ومصالح أملاك الدولة.

أسباب اختيار الموضوع:

أهم الأسباب التي دفعتني لهذا الموضوع الآتي:

١. سبق أن كلفت برئاسة وحدة الخطط والبرامج بكلية الشريعة والأنظمة بجامعة تبوك، وأثناء تلك الفترة اطلعت على الخطة الدراسية بقسمي الشريعة والأنظمة، كما وقفت على مجموعة من الخطط المعمول بها في كليات الشريعة في المملكة العربية السعودية. وقد لاحظت أن بعض الخطط تركز على الجانب النظري، وتعطيه الشطر الأكبر من المقررات، بينما تغفل أو تقصر في العناية بالجانب التطبيقي؛ فيخرج الطالب

وله إمام بالمسائل الشرعية إلا أنه ليس لديه ملكة وقدرة يستطيع من خلالها دراسة القضايا وإدراك أبعادها والإحاطة بجوانبها. فأردت بهذا البحث الإسهام في إيجاد مادة علمية تهتم بالجانب التطبيقي، وضرب الأمثلة القضائية، وطريق الوصول إلى الحكم السليم وتسببه؛ ليتسنى لطلبة العلم مطالعته، وليكون مقررأ دراسياً أو مرجعاً تدريبيأ يقوي الملكة.

٢. موضوع نزع الملكيات يهمني كثيراً فقد عايشته لسنوات عندما كنت أعمل محامياً لأملك الدولة، ووقفت على كثير من الدعاوى القضائية المتعلقة بموضوع النزع، وكنت مكلفاً بتمثيل أملاك الدولة فيها، بالإضافة إلى مشاركتي في عدة لجان مختصة بهذا الشأن، وما يحال عليّ من معاملات تظلم وشكاوى ونزاع لإبداء الرأي النظامي حيالها. مما دفعني للكتابة في هذا الموضوع، بغية تقييد ما تحصلت عليه من معلومات، واستثمار ما لديّ من خبرات؛ لتكون عوناً للمهتمين بهذا الشأن من قضاة ومحامين، وغير المختصين من ملاك العقارات.

٣. الموضوع وثيق الصلة باهتماماتي البحثية، فسبق أن كتبت عدة بحوث في مجال المال والاقتصاد، منها بحث (التسويق الشبكي تكييفه وأحكامه الفقهية) وبحث (الاستثمار الأجنبي المباشر دراسة فقهية مقاصدية).

إشكالية البحث:

ترجع إشكالية البحث إلى كثرة الدعاوى المنظورة لدى المحاكم الإدارية، بسبب عدم تقييد الجهات الإدارية بما نص عليه نظام نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة من مدد وإجراءات، بالإضافة إلى عدم معرفة ملاك العقارات بحقوقهم التي كفلها لهم نظام النزع، وما ضوابط واشتراطات كل حق.

فجاء هذا البحث لتجلية تلك الإشكالية، وليجيب عن هذه التساؤلات:

١. ما مفهوم نزع الملكية؟ وما إجراءاته؟

٢. ما ضوابط نزع الملكية للمنفعة العامة؟

٣. ما الأسباب التي أدت إلى كثرة الدعاوى القضائية المتعلقة بنزع الملكية.

٤. ما حقوق المالك الذي نزع ملكيته؟

٥. ما هي تطبيقات القضاء الإداري السعودي في مطالبات نزع الملكية؟

٦. ما العرف القضائي والمبادئ التي استقر عليها القضاء الإداري السعودي في

دعوى نزع الملكية؟

الدراسات السابقة:

بعد البحث والتقصي لم أجد من ألف في موضوع بحثي بكتاب مستقل، ولا تطرق له ضمن رسالة علمية.

غاية ما عثرت عليه بعض المؤلفات التي تطرقت لموضوع نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، وهي على النحو الآتي:

١. المثامنة في العقار للمصلحة العامة، للدكتور بكر بن عبد الله أبو زيد-رحمه الله-

عبارة عن بحث قصير ركز فيه المؤلف على بيان الوقائع التاريخية للنزع، مع توضيح الحكم الفقهي وأدلته وشروطه.

وبالتالي يلحظ الفرق الكبير بين هذا البحث وبين ما أنا بصدد الكتابة فيه: إذ أن بحثي فيه تحرير وتعميد لكيفية الدعوى المنبثقة عن اختلاف ملاك العقارات مع الإدارة النازعة لعقارهم. ولم أورد في بحثي أي مسألة مما سطر في ذلك البحث، ما عدا ما أوردته في الفرع الأول والرابع من التمهيد من مفهوم نزع الملكية للمنفعة العامة وحكمه. ومع ذلك فإنني قد توسعت في بيان الحكم الفقهي، وذكر فتاوى الفقهاء المعاصرين والمجامع الفقهية، وضوابطه، وانفرد بحثي بإيراد مبحثين لم يردا في ذلك البحث.

٢. التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري،

لرقيق خالد.

وقسمه الباحث إلى ثلاثة فصول: الفصل الأول/ في التعويض العادل، وأورد فيه شروط الضرر الواجب التعويض، وعناصر التعويض والاتفاق الودي، وإجراءات تحديد

التعويض. أما الفصل الثاني/ ففي نطاق التعويض، أورد فيه أشكال التعويض، وعوارض دفع التعويض. أما الفصل الثالث/ ففي حقوق المالك بعد نزع الملكية، وأورد فيه الحق في طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل، والحق في استرجاع الأملاك المنزوعة.
٣. النظام القانوني لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة، لبلعطرة محمد أمين.

وقسمه الباحث إلى فصلين: الفصل الأول/ في مبادئ وإجراءات نزع الملكية. أما الفصل الثاني/ ففي حقوق المالك تجاه الإدارة نازعة الملكية، وأورد فيه أساس التعويض ونطاقه، والحق في طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل، والحق في استرجاع الأملاك المنزوعة.

ومن أبرز الفروق بين هذين الباحثين وما أود الكتابة فيه ثلاثة أمور:

أ. أن مناط الدراسة في بحثي: الدعوى في نزع الملكية، من حيث بيان حقوق المالك وأنواع المطالبات، وكيفية تحرير الدعوى، وإيراد المستندات الشرعية والنظامية في مجلس التقاضي، مع بيان ما يمكن أن تورده الإدارة من حجج ومبررات على سلامة إجراءاتها، ثم أعقب ببيان ما جرى عليه العمل في القضاء الإداري في كل مطالبة، مع ضرب بعض الأمثلة التطبيقية. أما البحثان فيتناولان دراسة موضوع نزع الملكية من الناحية القانونية، ومدلولات النص النظامي، ومناقشته.

ب. أصل دراستي للموضوع من الناحية الفقهية القضائية مع الاستعانة بما ورد في نظام نزع ملكية العقارات -السعودي- الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١١/٣/١٤٢٤هـ، في حين أن الباحثين يدرسان الموضوع في ضوء قانون نزع الملكية في الجزائر.

ج. مع أن بحثي قد اشترك مع الباحثين في ذكر بعض حقوق مالك العقار إلا أن بحثي قد تميز بإيراد حقوق أخرى كحق المالك في المطالبة بأجرة المثل.

د. انفرد بحثي بالعناية بالجانب التطبيقي، خلافاً للباحثين فقد اهتمما بالجانب النظري.

منهج البحث:

سأعتمد في الدراسة على المنهج الوصفي وذلك بالرجوع لجملة من المصادر والأحكام القضائية والدراسات السابقة، كما سأعتمد على المنهج التحليلي المقارن، وذلك بعمل مقارنة بين أحكام تتضمن إلزام الجهة الإدارية بطلب المدعي، وأحكام أخرى تتضمن رد الدعوى.

وقد بذلت الوسع - بعون الله - في كتابة البحث في ضوء الخطوات الآتية:

1. تحرير محل النزاع إن اقتضى الأمر ذلك، وأبين محل الاتفاق في المسألة، ومن حكاه من الفقهاء. أما إذا كانت المسألة مختلفاً فيها فأبين الأقوال مع الأدلة، وسبب الاختلاف، وأرجح ما أراه راجحاً.
2. إن لم أجد في المسألة إلا بعض أقوال العلماء فإني أذكر من نص عليها مقروناً بحجته، وإلا بذلت الجهد في التماس الدليل أو التعليل.
3. بيان موضع الآيات من السور مع الإشارة إلى تفسير الآية إن اقتضاه المقام.
4. تخريج الأحاديث الواردة في الكتاب من كتب الحديث، والحكم عليها من كلام المحدثين ما لم تكن في الصحيحين أو أحدهما فأكتفي بذلك.
5. الإقتصار على ضرب مثال تطبيقي واحد على كل مطالبة، إلا إذا اقتضى الأمر المقارنة فإني أذكر مثالين.

خطة البحث: يتكون البحث من مقدمة، وتمهيد، ومبحثين، وخاتمة.

المقدمة تشتمل على:

1. عنوان البحث.
2. أهمية الموضوع.
3. أسباب اختياره.
4. إشكالية البحث.
5. الدراسات السابقة.

٦. منهج البحث.

٧. خطة البحث.

التمهيد: وفيه خمسة فروع:

١. مفهوم نزع الملكية للمنفعة العامة.

٢. الغاية من نزع الملكية.

٣. إجراءات نزع الملكية.

٤. حكم نزع الملكية للمنفعة العامة وضوابطه.

٥. أسباب رفع الدعوى القضائية المتعلقة بنزع الملكية.

المبحث الأول/ الدعوى الخاصة بالتقدير، وفيه مطالب:

المطلب الأول/ إلزام المدعى عليها-الممتنعة عن تقدير العقار-بالتقدير، وفيه ثلاثة

فروع:

الفرع الأول: صورة الدعوى.

الفرع الثاني: الجواب عن الدعوى.

الفرع الثالث: تطبيق قضائي.

المطلب الثاني/ إلغاء قرار التقدير لوجود عيب شكلي فيه، وفيه ثلاثة فروع:

الفرع الأول: صورة الدعوى.

الفرع الثاني: الجواب عن الدعوى.

الفرع الثالث: تطبيق قضائي.

المطلب الثالث/ المطالبة بالقيمة العادلة، وفيه ثلاثة فروع:

الفرع الأول: صورة الدعوى.

الفرع الثاني: الجواب عن الدعوى.

الفرع الثالث: تطبيق قضائي.

المطلب الرابع/ المطالبة بالتعويض العيني (أرض بديلة)، وفيه ثلاثة فروع:

الفرع الأول: صورة الدعوى.

الفرع الثاني: الجواب عن الدعوى.

الفرع الثالث: تطبيق قضائي.

المبحث الثاني/ دعوى ما بعد نزع الملكية، وفيه مطالب:

المطلب الأول/ المطالبة بنزع الباقي من الملك، وفيه ثلاثة فروع:

الفرع الأول: صورة الدعوى.

الفرع الثاني: الجواب عن الدعوى.

الفرع الثالث: تطبيق قضائي.

المطلب الثاني/ المطالبة بأجرة المثل، وفيه ثلاثة فروع:

الفرع الأول: صورة الدعوى.

الفرع الثاني: الجواب عن الدعوى.

الفرع الثالث: تطبيق قضائي.

المطلب الثالث/ استرجاع الأملاك المنزوعة، وفيه ثلاثة فروع:

الفرع الأول: صورة الدعوى.

الفرع الثاني: الجواب عن الدعوى.

الفرع الثالث: تطبيق قضائي.

التمهيد

الفرع الأول/ مفهوم نزع الملكية للمنفعة العامة

تعددت الآراء واختلفت التعاريف حول تعريف نزع الملكية باعتباره مركباً، ومن تلك التعاريف:

١. أنه: سلب الملكية من صاحبها أو حرمان المالك من عقاره رغماً عن إرادته بغرض إنجاز المنفعة العامة، مقابل تعويضه عن الضرر الذي أصابه بسبب هذا الحرمان^(١).

٢. تلك العملية التي يتم بمقتضاها نقل ملكية عقار مملوك لأحد الأفراد إلى شخص عام بقصد المنفعة العامة نظير تعويض عادل^(٢).

٣. إجراء من شأنه حرمان مالك عقار معين من ملكه جبراً لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل^(٣).

من خلال ما تقدم يلحظ أن كل التعاريف تتفق على أن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة: إجراء تلجأ إليه الإدارة للحصول على ملك للغير بقصد المصلحة العامة، مقابل تعويض عادل يستفيد منه صاحب العقار المنزوع.

الفرع الثاني/ الغاية من نزع الملكية

تتجلى في تحقيق المنفعة العامة، فسلطة الإدارة في تحديد المنفعة العامة هي سلطة تقديرية، وتظهر سواء في حرمتها في اختيار العقار المناسب، أو حرمتها في تقدير المساحة المناسبة^(٤).

إن فكرة المنفعة العامة مرادفة لفكرة المصلحة العامة، والتي تعتبر غاية وجود الإدارة والمرفق العام ومناطق النشاط الإداري. ويمكن تعريف المنفعة العامة بأنها: مجموع

(١) ينظر: رقيق خالد، التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، ص ٨.

(٢) ينظر: محمد عبد الطيف، نزع الملكية للمنفعة العامة دراسة تأصيلية مقارنة، دار النهضة العربية، ص ٤٩

(٣) ينظر: د. عليوات ياقوتة كلية الشريعة والاقتصاد جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية - قسنطينة، نزع

الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري ص ٨

(٤) ينظر: رقيق خالد، التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، ص ٢٣.

الأعمال التي ترمي إلى خدمة المجتمع بالقدر الذي تكون مصلحته وفائدته تبرر التضحية بمصلحة الفرد، عندما تتعارض مع الخير الذي تجنيه الجماعة.^(٥)

الفرع الثالث/ إجراءات نزع الملكية

نظراً لأن نزع الملكية للمصلحة العامة يحتوي على أخذ بعض الممتلكات المحترمة الخاصة فقد أنيطت به عدة إجراءات دقيقة معينة؛ لضمان تلك الحقوق الخاصة. حيث تمر إجراءات النزاع بعدة مراحل، بالإمكان أن تُحصر في ثلاث مراحل:

المرحلة الأولى/ إصدار القرار:

فيلزم قبل البدء في إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة من صدور قرار الموافقة من الوزير المختص أو رئيس المصلحة الحكومية أو مجلس إدارة الجهاز ذي الشخصية المعنوية العامة أو من ينيبونهم، وفقاً للفقرة (١) من المادة الخامسة من نظام نزع الملكية. كما لا يجوز نزع ملكية عقار إلا لتنفيذ مشروع معتمد في الميزانية، وفقاً للمادة الأولى من النظام.

على أن ترفق بالقرار نسخة من مخطط المشروع المقترح نزع الملكية لأجل تنفيذه، وتبلغ البلديات وكتّاب العدل والجهات المختصة الأخرى بذلك.

ويجب أن يتضمن القرار دعوة الجهات المشار إليها في المادتين السادسة والسابعة لتسمية مندوبيها خلال فترة لا تزيد عن ١٥ يوماً. كما ينشر قرار الموافقة في الصحيفة الرسمية وفي صحيفتين من الصحف اليومية التي توزع في المنطقة. كما تلصق صورة من الإعلان في مقر الجهة صاحبة المشروع، وفي مقره، وكذلك في المحكمة وفي الإمارة أو المحافظة أو المركز، وفي البلدية التي يقع العقار في دائرة اختصاصها، وفقاً للمادة الخامسة.

^(٥) ينظر: بلعطرة محمد أمين، النظام القانوني لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة، ص ١٤.

وورد في اللائحة التنفيذية: يراعى أن يكون قرار الموافقة بالبداية في إجراءات نزع الملكية متضمناً ما يأتي:

١. رقم واسم المشروع المعتمد في الميزانية.
٢. الجهة صاحبة المشروع.
٣. الغرض من نزع الملكية.
٤. المخطط المعتمد للمشروع.
٥. دعوة الجهات المشاركة في لجنة وصف وحصر العقارات محل النزاع ولجنة التقدير؛ لتسمية مندوبيها خلال مدة لا تزيد عن خمسة عشر يوماً.
٦. الطلب من أصحاب العقارات الواقعة ضمن مخطط المشروع تزويد الجهة صاحبة المشروع بنسخ من مستندات تملكهم، وتعبئة جدول المعلومات المتضمن بيان اسم مالك العقار أو ممثله وعنوانه المعتمد ووسيلة الاتصال به.

المرحلة الثانية/ مرحلة الحصر والمسح:

يقصد بهذه المرحلة تحديد نوع العقار، وما عليه من معالم، وما يتضمن من أبنية ومزروعات ومعدات ثابتة. فقد نصت الفقرة (٣) من المادة السابعة على أن تكون الجهة صاحبة المشروع لجنة تشترك 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 ومشمولاته من المباني والأسوار والأشجار والمزروعات والآبار والسدود 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 تنتهي عملها خلال ستين يوماً من تاريخ قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية.
ووضحت اللائحة: أن تبليغ مالكي العقار يتم من خلال الإعلان عن تلك العقارات أو إبلاغهم على عناوينهم المعتمدة. وإذا تعذر ذلك؛ جاز للجهة صاحبة المشروع استخدام أي وسيلة أخرى ترى مناسبتها.

وأن يضمن في محضر الحصر بيان بالعقارات المجاورة لمحل النزاع وكذلك عرض الشوارع المحيطة وأي معلومة يرغب المالك في إثباتها في محضر الحصر بشرط أن تكون مدعمة بالوثائق المؤيدة لها. وتعد الجهة صاحبة المشروع مخططاً تفصيلياً لكل عقار من العقارات المشمولة بعملية الحصر على حدة، على أن يتضمن هذا المخطط نوع العقار وبيانات صك الملكية -إن وجد -والرفع المساحي الخاص به وإجمالي مساحة العقار الكلية والمساحة المراد نزعها والباقي منها، وأي معلومة ترى الجهة صاحبة المشروع إدراجها.

المرحلة الثالثة/ التقدير وإفراغ الصك.

تبدأ هذه المرحلة بتشكيل 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.

ثانياً: اثنان من أهل الخبرة في العقار، ترشحهما الغرفة التجارية الصناعية بالمنطقة. ويشترط في أعضاء اللجنة أن يكونوا من السعوديين ذوي الخبرة، المعروفين بالأمانة،

وَأَلْتَقِلْ مَرْتَبَةً مَنْدُوبِ الْجَهَةِ الْحُكُومِيَّةِ عَنِ السَّادِسَةِ. كَمَا يَشْتَرَطُ فِي مَنْدُوبِ وَزَارَةِ الْعَدْلِ -بِالإِضَافَةِ إِلَى ذَلِكَ - تَوْفِرُ الْمُؤَهَّلُ الْمُقَرَّرُ لِلتَّعْيِينِ فِي السَّلْكِ الْقَضَائِيِّ. وَلَا يَجُوزُ أَنْ يَكُونَ عَضْوًا فِي اللِّجْنَةِ مَنْ كَانَ لَهُ أَوْ لَزَوْجَتِهِ أَوْ لِأَحَدِ أَصْهَارِهِ أَوْ أَقْرَابِهِ حَتَّى الدَّرَجَةِ الرَّابِعَةِ حَقٌّ أَوْ مَصْلَحَةٌ فِي الْعَقَارِ الْمُقَرَّرِ نَزْعَ مَلَكيَّتِهِ أَوْ الْمُتَضَرَّرِ مِنَ الْمَشْرُوعِ، أَوْ كَانَ وَكَيْلًا لِأَحَدِ أَصْحَابِ الْحُقُوقِ عَلَى الْعَقَارِ أَوْ وَصِيًّا أَوْ قِيَمًا عَلَيْهِ. (١)

يجب على اللجنة دخول العقارات في سبيل تنفيذ مهامها بحضور المالكين والشاغلين أو أحدهما حسب الأحوال أو من يمثلهم، وعلى هؤلاء تمكين اللجنة من القيام بالأعمال التي تتطلبها إنجاز مهامها. (٧)

تقوم لجنة التقدير بما يأتي:

١. الوقوف على العقار أو العقارات المقرر نزع ملكيتها والتحقق مما ورد في محضر لجنة الحصر والمسح.

٢. تقدير العقارات المقرر نزع ملكيتها أرضاً، وبناءً، وأشجاراً، ومزروعات. وأي إنشاءات أو حقوق أخرى وفق الأسس الآتية:

أ. يكون تقدير التعويض عن العقار على أساس قيمته وقت وقوف لجنة التقدير على العقار المراد نزع ملكيته.

ب. يكون تقدير التعويض على الأشجار على أساس قيمتها وقت وقوف اللجنة على العقار المراد نزع ملكيته، مع مراعاة نوعها وعمرها ونتاجها.

ج. يكون تقدير التعويض عن المزروعات والثمار إذا لم يمكن تأخير نزع ملكيتها إلى ما بعد الانتهاء من الحصاد وقطف الثمار وفق ما تراه لجنة التقدير.

د. يكون تقدير التعويض عن الأراضي المخصصة للاستعمالات العامة التي لا تشملها النسبة النظامية في المخططات الخاصة بعد مضي سنتين من تاريخ تخصيصها.

(١) ينظر: المادة السابعة من نظام نزع الملكية للمنفعة العامة.

(٧) ينظر: الفقرة (٢) من المادة التاسعة.

٣. تقدير قيمة التعويضات لأصحاب العقارات المتضررة من المشروع دون أن يقطع شيء منها لصالحه، وذلك على أساس الفرق بين قيمة العقار قبل تنفيذ المشروع وقيمته بعده. (٨)

٤. إذا اختلفت مساحة العقار الواردة في وثائق إثبات الملكية عن المساحة الفعلية للعقار حسب وضعه على الطبيعة، فيجري التقدير حسب المساحة الفعلية أو الواردة في وثائق الملكية أيهما أقل، وذلك دون إخلال بحق مالك العقار في إثبات ملكيته للجزء الذي لم يدخل في التقدير. (٩)

تتعقد اللجنة بحضور جميع أعضائها، وتتخذ قراراتها بالأغلبية، وترفعها إلى الجهة صاحبة المشروع لاعتمادها. (١٠)

تبلغ الجهة صاحبة المشروع أصحاب الحقوق على العقارات المقرر نزع ملكيتها بالتعويض المقدر لهم بالطرق الإدارية، فإن تعذر إبلاغهم بذلك فيتم النشر وفقاً لما جاء في البند الثاني من المادة الخامسة ويكون ذلك بمثابة التبليغ. (١١)

تقوم الجهة صاحبة المشروع بتبليغ مالكي العقارات وشاغليها بوجوب إخلائها خلال المدة التي تحددها، على ألا تقل هذه المدة عن ثلاثين يوماً من تاريخ التبليغ بالإخلاء. وتتم إجراءات الصرف قبل التاريخ المحدد للإخلاء، على ألا يسلم مبلغ التعويض لصاحبه إلا بعد تسليم العقار وتوثيقه بواسطة كاتب العدل أو المحكمة. (١٢)

يجب أن يتم صرف التعويض عن العقار المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة خلال سنتين من تاريخ صدور قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية، فإذا تعذر ذلك جاز لمن

(٨) ينظر: المادة العاشرة من نظام نزع الملكية للمنفعة العامة.

(٩) ينظر: المادة الرابعة عشرة من نظام نزع الملكية للمنفعة العامة.

(١٠) ينظر: الفقرة (٣) من المادة التاسعة من نظام نزع الملكية للمنفعة العامة.

(١١) ينظر: المادة السادسة عشرة.

(١٢) ينظر: المادة السابعة عشرة من نظام نزع الملكية للمنفعة العامة.

نزعت الملكية منه طلب إعادة التقدير، إلا إذا كان تأخير صرف التعويض بسبب يعود إليه^(١٣).

الفرع الرابع/ حكم نزع الملكية للمنفعة العامة وضوابطه.

نزع الملكية للمنفعة العامة اصطلاح معاصر، لم يستعمله الفقهاء المتقدمون بهذا الاسم. إنما استعملوا ألفاظاً أخرى لها نفس الدلالة، ومن تلك الألفاظ: العقود القهرية، والإكراه بحق، والجبر الشرعي. وتتفق عبارات الفقهاء على مشروعية نزع الملكية للمصلحة العامة في الجملة^(١٤).

وهذه بعض نصوص الفقهاء في المذاهب الفقهية:

ورد في المحيط البرهاني في الفقه النعماني، لبرهان الدين الحنفي (٦/ ٢٠٦) ما نصه "ولو ضاق المسجد على الناس وبجنبه أرض لرجل تؤخذ أرضه بالقيمة كرهاً منه، صح عن عمر وكثير من الصحابة وصفهم أنهم أخذوا أرضين بكره من أصحابها، وزادوا في المسجد الحرام حين ضاق بهم".

وفي مواهب الجليل شرح مختصر خليل، للحطاب المالكي (٤/ ٢٥٣) ما نصه "من الجبر الشرعي جبر من له ريع يلاصق المسجد، وافتقر لتوسيع المسجد به على بيعه لتوسيع المسجد. وكذلك من له أرض تلاصق الطريق، بذلك أفتى ابن رشد".

وفي الأحكام السلطانية، للماوردي الشافعي (ص: ٢٤٦) ما نصه "فلما استخلف عمر -رضي الله عنه- وكثر الناس وسّع المسجد، واشترى دوراً هدمها وزادها فيه، وهدم على قوم من جيران المسجد أبوا أن يبيعوا، ووضع لهم الأثمان حتى أخذوها بعد ذلك، واتخذ للمسجد جداراً قصيراً دون القامة، وكانت المصابيح توضع عليه. وكان عمر -رضي الله عنه- أول من اتخذ جداراً للمسجد، فلما استخلف عثمان -رضي الله عنه- ابتاع منازل فوسع

(١٣) ينظر: المادة الثامنة عشرة. المقصود من هذه المدة منع الإدارة من المماثلة والتأخر في صرف التعويض، إلا إذا كان التأخير بسبب منه فلا تنقيد الإدارة بتلك المدة؛ لكون التفریط وقع من جانبه.

(١٤) ينظر: المئامنة في العقار للمصلحة العامة، للدكتور بكر بن عبد الله أبو زيد ص ١٢.

بها المسجد، وأخذ منازل أقوام ووضع لهم أثمانها فضجوا منه عند البيت، فقال: إنما جرأكم عليّ حلمي عنكم، فقد فعل بكم عمر -رضي الله عنه- هذا فأقرتم ورضيتم، ثم أمر بهم إلى الحبس حتى كلمه فيهم عبد الله بن خالد بن أسد فخلى سبيلهم".

وفي الطرق الحكمية، لابن القيم (ص: ٢١٧) "جواز إخراج الشيء من ملك صاحبه قهراً بثمنه، للمصلحة الراجحة، كما في الشفعة، وأصلاً في وجوب تكميل العتق بالسراية مهما أمكن. والمقصود: أنه إذا كان الشارع يوجب إخراج الشيء عن ملك مالكة بعوض المثل، لمصلحة تكميل العتق، ولم يمكن المالك من المطالبة بالزيادة على القيمة، فكيف إذا كانت الحاجة بالناس إلى التملك".

والقول بمشروعية نزع الملكية لأجل المصلحة العامة أطبق عليه المعاصرون. فقد أفتت دار الإفتاء المصرية "أنه إذا كان الاستيلاء على قطعة الأرض المسؤول عنها قد تم بطريق نزع الملكية من الجهات ذات السلطة القانونية في هذا لإقامة مرافق عامة عليها تلزم لمصالح المسلمين كالمسجد، يكون الانتفاع بتلك المرافق مشروعاً. وتصبح الصلاة في المسجد المقام على مثل هذه الأرض جائزة ومقبولة إن شاء الله؛ ذلك لأن لولى لأمر تقديراً للمصلحة العامة إقامة المساجد ولو اقتضى ذلك نزع ملكية مالكة دون رضاه، وقد حدث هذا في الصدر الأول للإسلام حيث أضيفت بعض المساكن المجاورة للمسجد النبوي إلى المسجد توسعة له، بعد دفع قيمتها لمالكها^(١٥).

وبه أتى الشيخ محمد بن إبراهيم بن عبد اللطيف آل الشيخ. ورد في فتاويه ما نصه "من محمد بن إبراهيم إلى حضرة صاحب السمو الملكي أمير منطقة الرياض -حفظه الله- السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد:

فنشير إلى خطاب وكيلكم الموجه لنا برقم ١٢٣٣٧ - ١ وتاريخ ١٤/١٠/١٣٨٣هـ على الأوراق المرفقة والتي عادت إلينا أخيراً من فضيلة وكيل رئيس المحكمة الكبرى بالرياض برقم ٥٨٥ - ٤٩٩٩١ - ١ وتاريخه ٣٠/١١/١٣٨٣هـ وهي الخاصة بدعوى إبراهيم بن فوزان ضد ثنيان بن عبد الله الصبيحي بالوكالة عن أخيه بشأن البئر

^(١٥) ينظر: فتاوى دار الإفتاء المصرية (٧/ ١٦٤).

الارتوازية التي حفرها محمد الصبيحي وذكر لدى قاضي ثادق^{١٦} أنه حفرها ابن عمه صبيح بن براك لسقيا البلد - يعني بلده ثادق... ونشعر سموكم بأن الذي نراه أن يسمح لصاحب الارتوازية بالاستمرار في عمله الخيري وهو سقيا أهل البلد، وتعرف المساحة التي يحتاجها الارتوازية مع موضع البئر، وتقوم بقيمة، وبعد ذلك متى ثبتت ملكية الأرض لأحدهم فتتزع ملكيته للمصلحة العامة من موضع البئر وما تحتاجه من حجرة للماكينة والحارس ونحو ذلك، وتسلم له القيمة. وهذا نظير الشوارع العامة التي صاغ فتحها في الأملاك الخاصة و عوض أهلها بالقيمة من أجل المصلحة العامة. والله يحفظكم. رئيس القضاة (ص - ق ٣٩٩١ - ١ في ١١/٣/١٣٨٣هـ)^(١٧).

ويستدل على جواز انتزاع ملكيات الأشخاص للصالح العام بأدلة، من أبرزها:

أولاً: ثبوت ذلك في السنة النبوية. فقد طرأت في عهد الرسول -ﷺ- حالات احتاج فيها المسلمون إلى نزع ملكية بعض العقارات، وذلك إما لتوسعة مسجد أو للإرفاق بهم بتوفير الماء وتأمين مصادره. فقد ثبت في الصحيحين من حديث أنس بن مالك -رضي الله عنه- قال: لما قدم رسول الله -ﷺ- المدينة، نزل في علو المدينة، في حي يقال لهم بنو عمرو بن عوف، قال: فأقام فيهم أربع عشرة ليلة، ثم أرسل إلى ملا بني النجار، قال: ف جاءوا متقلدي سيوفهم، قال: وكأني أنظر إلى رسول الله -ﷺ- على راحلته وأبو بكر ردفه، وملاً بني النجار حوله، حتى ألقى بفناء أبي أيوب، قال: فكان يصلي حيث أدركته الصلاة، ويصلي في مرابض الغنم، قال: ثم إنه أمر ببناء المسجد، فأرسل إلى ملا بني النجار ف جاءوا، فقال: يا بني النجار ثامنوني حائطكم هذا» فقالوا لا والله، لا نطلب ثمنه إلا إلى الله، قال: فكان فيه ما أقول لكم، كانت فيه قبور المشركين، وكانت فيه خرب، وكان

^{١٦} معجم البلدان) ٢ / ٧٠)

يروى بفتح الدال وكسرهما: اسم واد في ديار عقيل فيه مياه وقال الأصمعي: ثادق واد ضخم يفرغ في الرمة. وهي الآن ضمن منطقة الرياض.

^(١٧) ينظر: فتاوى ورسائل الشيخ محمد بن إبراهيم بن عبد اللطيف آل الشيخ (٦/٧).

فيه نخل، فأمر رسول الله -ﷺ- بقبور المشركين فنبشت، وبالخرب فسويت، وبالنخل فقطع، قال "فصفوا النخل قبلة المسجد، قال: وجعلوا عضادتيه^(١٨). حجارة، قال: فجعلوا ينقلون ذاك الصخر وهم يرتجزون، ورسول الله -ﷺ- معهم، يقولون: «اللهم إنه لا خير إلا خير الآخرة، فانصر الأنصار والمهاجرة»^(١٩). قوله-ﷺ-: "ثامنوني" أي قدروا ثمنه لأشتره منكم^(٢٠).

ثانياً: الآثار المروية عن الصحابة – رضي الله عنهم- فقد وردت في كتب السير والتاريخ وقائع كثيرة- لا يسع البحث لاستقصائها- عمد فيها بعض الصحابة إلى انتزاع بعض العقارات المملوكة لأشخاص، بقصد توسعة المساجد أو غيرها من المنافع العامة. ومن تلك الوقائع أن عمر – رضي الله عنه- اشترى أرضاً بمكة، وجعلها سجناً. فقد ورد في كتب الآثار أن نافع بن عبد الحارث اشترى من صفوان بن أمية دار صفوان بن أمية بأربعمائة، دار السجن لعمر بن الخطاب إن رضيها وإن كرهها، أعطى نافع صفوان بن أمية أربعمائة، قال ابن عيينة: فهو سجن الناس اليوم بمكة^(٢١).

ثالثاً: القواعد الفقهية تؤيده، ومن تلك: قاعدة (يتحمل الضرر الخاص لدفع الضرر العام)^(٢٢) وقاعدة (الضرر الأشد يزال بالضرر الأخف)^(٢٣). ويعضد الجواز: أن في نزع الملكية للمنفعة العامة مصالح عظيمة للمجتمع، والشريعة جاءت بتحصيل المقاصد وتكميلها، وتعطيل المفاصد وتقليلها^(٢٤).

^(١٨) شرح النووي على مسلم) ٥/ ٨ (العضادة بكسر العين هي جانب الباب).

^(١٩) متفق عليه من حديث أنس بن مالك-رضي الله عنه- أخرجه البخاري- واللفظ له- في مواضع من صحيحه منها كتاب مناقب الأنصار، باب باب مقدم النبي ﷺ وأصحابه المدينة، رقم الحديث(٣٩٣٢) ومسلم في صحيحه كتاب المساجد ومواضع الصلاة، باب ابتناء مسجد النبي ﷺ، رقم الحديث (٥٢٤).

^(٢٠) ينظر: كشف المشكل من حديث الصحيحين، لابن الجوزي (٣/ ٢٦٠).

^(٢١) روى الأثر البيهقي في السنن الكبرى (٦/ ٥٧).

^(٢٢) ينظر: الأشباه والنظائر لابن نجيم ص: ٧٤.

^(٢٣) ينظر: شرح القواعد الفقهية، لأحمد الزرقا ص ١٩٩.

^(٢٤) ينظر: المئامنة في العقار للمصلحة العامة، للدكتور بكر بن عبد الله أبو زيد ص١٣.

إذا تقرر جواز نزع الملكية للمنفعة العامة، فإن الجواز مقيد بضوابط وشروط تضبطه؛ إذ الأصل في ممتلكات الأفراد الحرمة وعدم الاعتداء عليها، وتتمثل الضوابط في الآتي:

١. أن يكون نازع الملكية ولي الأمر أو من ينيبه؛ لأن تصرفاته منوطة بمصلحة الأمة، وهو صاحب نظر شمولي بخلاف الأفراد، وهذا من قبيل السياسة الشرعية^(٢٥).
٢. أن يكون هذا النزع للمصلحة العامة لا لمصلحة خاصة. قال العلامة الشاطبي - رحمه الله -: "وقد زادوا في مسجد رسول الله - ﷺ - من غيره مما رضي أهله وما لا، وذلك يقضي بتقديم مصلحة العموم على مصلحة الخصوص، لكن بحيث لا يلحق الخصوص مضرة"^(٢٦). فنزع الملكية الخاصة لغير مصلحة عامة يتعارض مع استقرارها وثباتها ولا مسوغ له؛ لهذا لا يجوز أن يؤول العقار المنزوع من مالكه إلى توظيفه في الاستثمار العام أو الخاص^(٢٧).

٣. أن يكون نزع الملكية مقابل عوض عادل^(٢٨).

٤. أن يكون العوض فورياً^(٢٩).

٥. أن لا يُعجل نزع ملكيته قبل الأوان^(٣٠).

ووفق هذا القول صدرت قرارات المجامع الفقهية، ومنها قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي قرار رقم: ٢٩ (٤/٤) الذي ينص على: إن مجلس مجمع الفقه الإسلامي في دورة

^(٢٥) ينظر: الربع القانوني والملكية الفردية في السياسة الشرعية، للدكتور/ وليد محمود الروابدة و أ. صالح محمد الكردي ص ٣٥٤.

^(٢٦) ينظر: الموافقات، للشاطبي(٥٨/٣).

^(٢٧) المرجع السابق.

^(٢٨) ينظر: المثامنة في العقار للمصلحة العامة، للدكتور بكر بن عبد الله أبو زيد ص ١٤.

^(٢٩) ينظر: المرجع السابق ص ١٤.

^(٣٠) ينظر: الربع القانوني والملكية الفردية في السياسة الشرعية، للدكتور/ وليد محمود الروابدة و أ. صالح محمد الكردي ص ٣٥٤.

مؤتمره الرابع بجدة في المملكة العربية السعودية من ١٨-٢٣ جمادى الآخر ١٤٠٨هـ، الموافق ٦-١١ فبراير ١٩٨٨م، بعد الاطلاع على البحوث الواردة إلى المجمع بخصوص موضوع "انتزاع الملك للمصلحة العامة" وفي ضوء ما هو مسلم في أصول الشريعة، من احترام الملكية الفردية، حتى أصبح ذلك من قواطع 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، وتنزيل الحاجة العامة منزلة الضرورة، وتحمل الضرر الخاص لتفادي الضرر العام.

قرر ما يلي:

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

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

١. أن يكون نزع العقار مقابل تعويض فوري عادل يقدره أهل الخبرة بما لا يقل عن ثمن المثل.
٢. أن يكون نازعه ولي الأمر أو نائبه في ذلك المجال.
٣. أن يكون النزع للمصلحة العامة التي تدعو إلى ضرورة عامة أو حاجة عامة تنزل منزلتها كالمساجد والطرق والجسور.
٤. أن لا يؤول العقار المنزوع من مالكه إلى توظيفه في الاستثمار العام أو الخاص، وأن لا يعجل نزع ملكيته قبل الأوان.

فإن اختلت هذه الشروط أو بعضها كان نزع ملكية العقار من الظلم في الأرض والغصب التي نهى الله تعالى عنها ورسوله ﷺ.

على أنه إذا صرف النظر عن استخدام العقار المنزوعة ملكيته في المصلحة المشار إليها تكون أولوية استرداده لمالكه الأصلي، أو لورثته بالتعويض العادل.

الفرع الخامس: أسباب رفع الدعاوى القضائية المتعلقة بنزع الملكية

بعد تتبع قضايا نزع الملكية طيلة الأعوام الماضية، اتضح أن أهم الأسباب التي تدعو إلى إقامتها، وأدت إلى كثرتها، الآتي:

١. ضعف أهلية المثلثين وعدم الخبرة الكافية:

نص المنظم على اشتراط توفر الخبرة في أعضاء لجان التقدير، وحدد درجات وظيفية لا يجوز العدول عنها لدرجة وظيفية أقل، ففي الفقرة ثانياً من المادة السابعة ورد النص الآتي: "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 للتعين في السلك القضائي".

إلا أن بعض الجهات الحكومية - المنصوص عليها نظاماً في لجنة تقدير التعويض عن العقارات - تعمد أحياناً إلى بعث مندوبين ليس لديهم إلمام بالثمنين؛ نظراً لكثرة العقارات المطلوب نزعها، وقلة الموظفين المختصين بالثمنين. فبيد ذلك الموظف غير المختص جهده في تحديد السعر، فما يلبث حتى يقدر العقار بقيمة لا تساوي قيمته الحقيقية؛ لجهله بالأسس العلمية وطرق الثمنين، وعدم مراعاة أمور مؤثرة فيه كتكلفة البناء وعمره وموقعه. وبالتالي يتسبب هذا التصرف في كثرة المتضررين المطالبين بإعادة التقدير.

إضافة إلى تساهل بعض المثلثين في التقدير، وعدم الالتزام بضوابط التقدير ومراعاة اختلاف قيمة العقار من موقع لآخر، لاسيما المباني التجارية والفنادق التي

تحتاج لخبير في تقديراتها وحجم الخسائر، وفق أسس علمية. أو عدم تقيد اللجان بالمدد المحددة نظاماً، كل ذلك كان مبرراً في إلغاء عمل اللجان. وهذا وإن كان يعد مخالفة صريحة للنظام فهو أيضاً مخالف لما قرره الفقهاء من اشتراط أن يكون المثمن خبيراً بعملية التثمين، مدرغاً لما يؤثر فيها بالزيادة والنقص، عارفاً ومطلعاً على ما يخص هذا العلم، بحيث لا يصدر منه التثمين إلا وقد غلب على ظنه أنه قد بذل وسعه في تقدير قيمة المثمن، وبخاصة أن التثمين من باب الاجتهاد، ولا اجتهاد لجاهل، وعلى ذلك عامة أهل العلم^(٣١).

ومع تطور العلوم واختلاف الفنون في هذا العصر فإنه يجب أن يكون المثمن ملماً بأساسيات بعض العلوم مثل: الهندسة والمساحة، والتشييد والبناء، والمحاسبة، والمالية. كما يجب أن يلم الخبير بالعلوم الاقتصادية والاجتماعية لتقدير حركة السكان والاستثمارات، وهذا يستوجب حصر الممارسة على المختصين^(٣٢).

٢. الطمع الزائد:

نتيجة لارتفاع أسعار العقارات في الفترة الماضية، ووصولها إلى أرقام مبالغ فيها، ومع كثرة العقارات المنزوعة، كان ذلك دافعاً لأصحاب العقارات في الحرص على تثمين أعلى، ولو كان أكثر من السعر العادل، خاصة بعد سماعهم بتقديرات كبيرة وقعت في بعض المناطق؛ فتسارع أصحاب الممتلكات بإقامة الدعوى رغبة في زيادة التثمين.

وهنا أقتصر على مثال واحد، عبارة عن دعوى أقامها مواطن ضد فرع وزارة المالية بمنطقة الجوف، لدى المحكمة الإدارية بسكاكا، يطلب فيها إلغاء التقدير؛ لأن السعر المقدر في نظره ليس عادلاً- علماً أن أرضه كانت خارج النطاق العمراني، والسعر المقدر له من قبل اللجنة كبير جداً- وبعد عقد عدة جلسات أخبره ناظر القضية أن المحكمة

^(٣١) ينظر: البحر الرائق، لابن نجيم ٨/ ١٦٩، حاشية العدوي على كفاية الطالب ١/ ٧٠٦، المجموع شرح المهذب

٢/ ١٧٣، الكافي لابن قدامة ٤/ ٢٤٥.

^(٣٢) ينظر: التثمين العقاري د. أحمد عبدالعزيز العميرة ص ١٦.

سترسل لجنة للوقوف على الأرض، وتقدر قيمتها الفعلية، فإن كانت قيمة الأرض أكثر مما قدر لها فإن الدائرة ستلغي القرار، وإن كانت القيمة أقل فليس له إلا المبلغ الأقل فما كان منه إلا أن قرر تنازله عن الدعوى، وبذلك صدر حكم الدائرة الإدارية الأولى بالمحكمة الإدارية بسكاكا رقم ٦/١/١١١ لعام ١٤٣٤هـ، المتضمن تنازل المواطن عن دعواه ضد فرع الوزارة.

٣. التأخير في الإجراءات. وعدم التقيد بالمدد المحددة نظاماً:

ألزم المنظم الجهات الإدارية القائمة على النزاع بأوقات معينة، لا يصح تجاوزها، وإلا عد الإجراء معيباً. ومن أمثلة ذلك: تحديد عمل لجنة التقدير، وتسليم التعويض في وقت محدد. فقد نصت المادة الثامنة على الآتي: "على لجنة التقدير المنصوص عليها في المادة السابعة البدء في تقدير التعويض خلال ستين يوماً من تاريخ قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية، وأن تنتهي من التقدير في موعد لا يتجاوز تسعين يوماً من تاريخ قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية، ما لم توجد أسباب تقرر للجنة في محضر خاص أنها تحول دون ذلك، ويعتمد المحضر من الجهة صاحبة المشروع".

وورد في المادة الثامنة عشرة النص الآتي: "يجب أن يتم صرف التعويض عن العقار المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة خلال سنتين من تاريخ صدور قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية، فإذا تعذر ذلك جاز لمن نزعت الملكية منه طلب إعادة التقدير، إلا إذا كان تأخير صرف التعويض بسبب يعود إليه".

وعلى الرغم من التنصيص على تلك المدد إلا أنه يوجد تساهل أو تجاهل من بعض الإدارات في إلزام مندوبيها بالتقيد بالوقت المحدد نظاماً، الأمر الذي أوجد خللاً في قرار النزاع، تمكن أصحاب الممتلكات من خلاله من الطعن في القرار. وكان حقيقاً على تلك الإدارات أن تستعد وتوفر الكادر اللازم قبل صدور قرار النزاع، وبعد صدوره تقوم بما يلزمها من متابعة مندوبيها، ومراجعة المحاضر.

المبحث الأول/ الدعوى الخاصة بالتقدير

المطلب الأول/ إلزام المدعى عليها- الممتنعة عن تقدير العقار- بالتقدير

وهنا لا بد من الإشارة إلى أمور في غاية الأهمية:

الأمر الأول/ أن امتناع الجهة الإدارية عن تشكيل لجان النزاع يأتي على نوعين:

أ. أن تصدر الإدارة قراراً^(٣٣) بأحقيتها بالعقار، وليس لصاحب الطلب حق فيها.

وهذا يسمى القرار الإيجابي.

ب. رفض الإدارة لطلبه، وصمتها وتجاهلها لتشكيل لجان النزاع، من غير أن تصدر

قراراً مكتوباً وهذا يسمى القرار السلبي^(٣٤).

الأمر الثاني / المختص بالنظر في إلغاء القرارات الإدارية، إيجابية كانت أو سلبية

ديوان المظالم (المحكمة الإدارية) وفقاً للمادة (١٣/ب) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم(م/٢٨) وتاريخ ١٩/٩/١٤٢٨هـ.

الأمر الثالث/ يجب على المدعي قبل رفع دعواه لدى المحكمة أن يتقيد بالإجراءات

والممدد الواردة في الفقرة (٤) من المادة (٨) من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات أمام ديوان المظالم، التي تنص على الآتي:

"فيما لم يرد به نص خاص، يجب في الدعوى -المنصوص عليها في الفقرة (ب)

من المادة (الثالثة عشرة) من نظام ديوان المظالم إن لم تكن متعلقة بشؤون الخدمة المدنية -أن يسبق رفعها إلى المحكمة الإدارية التظلم إلى الجهة مصدرة القرار خلال ستين يوماً من تاريخ العلم بهذا القرار، ويتحقق العلم به بإبلاغ ذوي الشأن به أو بنشره في الجريدة الرسمية إذا تعذر الإبلاغ.

^(٣٣) القرار الإداري: عمل قانوني من جانب واحد يصدر بإرادة إحدى السلطات الإدارية في الدولة، ويحدث آثاراً قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم. ينظر: القانون الإداري السلبي، عبد القادر عيتاوي ص ٤.

^(٣٤) القرار السلبي: رفض الإدارة اتخاذ تصرف، كان من الواجب عليها اتخاذه وفقاً للقوانين واللوائح، أو سكوتها على الرد على التظلم المقدم إليها، خلال مدة معينة يحددها القانون. ينظر: المرجع السابق ص ١٠.

وعلى تلك الجهة أن تثبت في التظلم خلال ستين يوماً من تاريخ تقديمه، وإذا صدر القرار بالرفض وجب أن يكون مسبباً، وفي حال مضي ستين يوماً من تاريخ تقديم التظلم دون البت فيه فإن هذا يعد بمثابة صدور قرار برفضه. ويجب قبل رفع الدعوى إذا كانت متعلقة بشؤون الخدمة المدنية التظلم إلى وزارة الخدمة المدنية وحدها دون الجهة الإدارية وذلك خلال ستين يوماً من تاريخ العلم بالقرار. وعلى وزارة الخدمة المدنية أن تثبت في التظلم خلال ستين يوماً من تاريخ تقديمه. وإذا صدر قرارها برفض التظلم أو مضت المدة المحددة دون البت فيه، جاز رفع الدعوى إلى المحكمة الإدارية خلال ستين يوماً من تاريخ العلم بالقرار الصادر بالرفض أو انقضاء الستين يوماً المذكورة دون البت في التظلم. ويجب أن يكون قرار وزارة الخدمة المدنية برفض التظلم مسبباً".

الفرع الأول: صورة الدعوى.

أن يتقدم المدعي بدعوى لدى المحكمة الإدارية متضمنة أن الجهة الإدارية -المدعى عليها- وضعت يدها على ملكه، مع العلم أنه يملك صك تملك مستوفياً لجميع الإجراءات، وأنه قدم تظماً للمدعى عليها، إلا أنها امتنعت عن قبول شكواه بحجة أن الموقع مملوك لها. ثم يختم دعواه بطلب إلزام المدعى عليها بتطبيق نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار؛ لتعويضه عن العقار.

الفرع الثاني: الجواب عن الدعوى.

إذا كان امتناع المدعى عليها عن التعويض راجعاً إلى كونها ترى عدم ملكيته للعقار - محل النزاع- إما لأنها ترى أنها صاحبة الملك، أو لوجود طرف آخر ينازعه في الملكية، أو لعدم استكمال حجة الاستحكام للشروط الشرعية أو النظامية، فإن ردها يتمثل في: عدم اختصاص القضاء الإداري ولائياً بالنظر في الدعوى؛ لأنها خارجة عن اختصاصه؛ لأن مدار النزاع متعلق بملكية العقار، والمختص بالنظر فيها المحاكم العامة. ومستند ذلك ما ورد في المادة (٣١/أ) من نظام المرافعات الشرعية، والتي تنص على الآتي: "تختص المحاكم العامة بنظر جميع الدعوى والقضايا والإثباتات الإنهائية وما في

حكمها الخارجة عن اختصاص المحاكم الأخرى وكتابات العدل وديوان المظالم، ولها بوجه خاص النظر في الآتي:

أ- الدعوى المتعلقة بالعقار، من المنازعة في الملكية، أو حق متصل به، أو دعوى الضرر من العقار نفسه أو من المنتفعين به، أو دعوى أقيام المنافع أو الإخلاء أو دفع الأجرة أو المساهمة فيه، أو دعوى منع التعرض لحيازته أو استرداده، ونحو ذلك، ما لم ينص النظام على خلاف ذلك". وتأسيساً عليه فإنها تطلب رد الدعوى.

الفرع الثالث: تطبيق قضائي.

سأقتصر هنا على ذكر واقعتين قضائيتين خاصيتين بامتناع الجهة الإدارية عن النزاع، وحكم فيهما بحكم مختلفين.

الواقعة الأولى/ تتلخص وقائعها بأن المدعي تقدم بدعوى لدى المحكمة الإدارية بجدة مقيمة برقم (٢/٣٧٨٠/ق) لعام ١٤٣٦هـ، ضد فرع وزارة المالية بمنطقة مكة المكرمة- محافظة جدة- وذكر فيها بأنه يملك قطعة الأرض رقم (٢٤١) من المخطط رقم (٤١١/ب) بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بمحافظة جدة رقم (٤٢٠٢١١٠١٨٤٢٥) وتاريخ ١٤٣٥/٦/٨هـ، وأن المدعى عليها وضعت يدها على الأرض، دون قيامها بنزع ملكيتها، وأنه تظلم للجهة المدعى عليها، وأفادت بأن الموقع مملوك لها بموجب عقد شراء من المالك السابق للأرض، وهي ضمن مرافق مستشفى الملك فيصل التخصصي ومركز الأبحاث. وختم لائحته بطلب إلزام المدعى عليها بتطبيق نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة بتعويضه عن الأرض المشار إليها. وبسؤال ممثل المدعى عليها عن ذلك، قام بتقديم مذكرة تضمنت أن الأرض تقع ضمن مرافق مستشفى الملك فيصل التخصصي، وأن الدولة قامت بشرائها من المالك السابق بموجب محضر الشراء، إلا أنه لم يتم إفراغها لصالح أملاك الدولة بسبب تأخر البائع في ذلك، وختم مذكرته بطلب رد الدعوى؛ لعدم اختصاص محاكم ديوان المظالم ولائياً بنظرها؛ لتعلقها بالنزاع في أصل الملكية. وبعد عقد عدة جلسات ومطالعة أوراق القضية، انتهت

الدائرة إلى أنه تأكد لها عدم شراء المدعى عليها للأرض؛ مما تنتهي معه الدائرة إلى الحكم بإلغاء قرار المدعى عليها السلبي، المتضمن امتناعها عن اتخاذ الإجراءات النظامية المنصوص عليها بالمادة السابعة من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة.

الواقعة الثانية/ تقدم المدعي بدعوى ضد وزارة المالية، وقيدت القضية برقم ١/٤٧٥١/ق لعام ١٤٣١هـ، والمنظورة بالدائرة الثانية بالمحكمة الإدارية بمنطقة الرياض. وتتخلص وقائعها في أن أمير البلدة منح المواطن (م. م. غ) قطعة أرض قام بإحيائها، ثم انتقل الملك منه، ووصل له بالشراء عام ١٤٠٠هـ بموجب المبيعة المصادق عليها من أمير البلدة، وقامت وزارة الصحة بعد ذلك باقتطاع مساحة منها قدرها عشرة آلاف متر مربع بموجب الصك رقم (١١٧) وتاريخ ١/٨/١٤٠١هـ الصادر من محكمة عرجا. وتقدم بطلب حجة على باقي الأرض، وصدر له صك عام ١٤٠٢هـ، ووعدته رئيس مركز عرجا بتعويضه بأرض أخرى على حدود المركز كانت مخصصة سابقاً للمركز الصحي بدلاً عن الجزء المقتطع، وأن وزارة الصحة قد أفادت بأنه لا مانع لديها من التنازل عن الأرض التي كانت مخصصة للمركز الصحي لصالح أملاك الدولة، لإعطائها له. وأن مصلحة أملاك الدولة رفضت ذلك، بحجة أن صك المركز الصحي ورد فيه أن تلك الأرض تنازل عنها رئيس مركز عرجا بوصفها أرضاً حكومية، ليس لأحد فيها حق أو اختصاص. وختم لائحته بإلزام وزارة المالية بتعويضه بالأرض المخصصة للمركز الصحي أو نزع ملكية أرضه. وبعرض الدعوى على ممثل وزارة المالية ذكر بأن المدعي لم يقدم ما يثبت الحق المدعى به، وطلب رد الدعوى.

وأصدرت الدائرة الإدارية الثانية حكمها رقم ٢٢٠/د/١/٢ لعام ١٤٣١هـ المتضمن أن الدعوى في حقيقتها منازعة عقارية؛ لأن المدعي ينازع المدعى عليها على ملكية الأرض، التي هي من اختصاص المحاكم العامة، وفقاً للمادة (٣٢/أ) من نظام المرافعات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٢١) وتاريخ ٢٠/٥/١٤٢١هـ. الأمر الذي

تنتهي معه الدائرة إلى عدم اختصاص المحاكم الإدارية بديوان المظالم ولائياً بنظر القضية^(٣٥).

المطلب الثاني/ إلغاء قرار التقدير لوجود عيب شكلي فيه، وفيه ثلاثة فروع

الفرع الأول: صورة الدعوى.

أن يتقدم المدعي بطلب إلغاء قرار التقدير لعدم التزام الجهة الإدارية بما ورد في نظام نزع الملكية من إجراءات، كان لزاماً أن تنقيد بها.

والمقصود بعيب الشكل: عدم احترام القواعد الشكلية والإجرائية المقررة في القوانين واللوائح لإصدار القرارات الإدارية، سواء أكان ذلك بإهمال تلك القواعد كلياً أم بمخالفتها جزئياً^(٣٦).

فالمنظم يستهدف من النص على قواعد الشكل والإجراءات تحقيق مصلحة الإدارة والأفراد في وقت واحد. فمصلحة الإدارة تتحقق من خلال حمايتها من التسرع، واتخاذ قرارات غير مدروسة، ووزن الأمر تحقيقاً للمصلحة العامة. فهي ليست مجرد عقبات أو قواعد إجرائية لا قيمة لها.

أما مصلحة الأفراد فتتمثل بالضمانات التي توفرها قواعد الشكل والإجراءات، في مواجهة السلطة الإدارية وقراراتها^(٣٧).

^(٣٥) أيد الحكم من الدائرة الإدارية الثانية بمحكمة الاستئناف الإدارية بمنطقة الرياض بحكمها رقم ٢/٢٥٩ لعام ١٤٣٣هـ.

^(٣٦) رشا محمد جعفر. الرقابة القضائية على سلطة الإدارة في فرض الجزاءات على المتعاقد معها ص ٩٦. و عيب الشكل وأثره في القرار الإداري صفاء محمود السويلمي، عبدالرؤف أحمد الكساسبة، أحمد عارف الضلاعين ص ١٠١٤.

^(٣٧) رشا محمد جعفر. الرقابة القضائية على سلطة الإدارة في فرض الجزاءات على المتعاقد معها ص ٩٧ وما بعدها.

وأكثر الدعاوى المتعلقة بالعيوب الشكلية فيما يخص نزع الملكية:

١. عدم تشكيل الجهة صاحبة المشروع لجنة لتقدير تعويض العقارات المقرر نزع ملكيتها أو المتضررة من المشروع، أو تخلف بعض الجهات المنصوص عليها^(٣٨).
٢. عدم التقيد بالمدد المنصوص عليها، ومنها البدء في تقدير التعويض خلال سنتين يوماً من تاريخ قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية، وأن تنتهي من التقدير في موعد لا يتجاوز تسعين يوماً من تاريخ قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية، ما لم توجد أسباب تقرر اللجنة في محضر خاص أنها تحول دون ذلك^(٣٩).
٣. عدم انعقاد لجنة التقدير بحضور جميع أعضائها^(٤٠).
٤. التأخر في تسليم التعويض. إذ يجب أن يتم صرف التعويض عن العقار المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة خلال سنتين من تاريخ صدور قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية، فإذا تعذر ذلك جاز لمن نزع الملكية منه طلب إعادة التقدير، إلا إذا كان تأخير صرف التعويض بسبب يعود إليه^(٤١).

الفرع الثاني: الجواب عن الدعوى.

يتمثل رد المدعى عليها عما سبق من طلبات من خلال أوجه متعددة، أجمالها في النقاط الآتية:

١. الأصل فيما يصدر عن الإدارة من قرارات أنها تصدر سليمة وفق الأصول القانونية، وعلى من يدعي خلاف ذلك إثباته^(٤٢).

^(٣٨) ينظر: المادة السابعة.

^(٣٩) وفقاً للمادة الثامنة.

^(٤٠) وفقاً للفقرة (٣) من المادة التاسعة.

^(٤١) وفقاً لمادة الثامنة عشرة:

^(٤٢) ينظر: عيب الشكل وأثره في القرار الإداري صفاء محمود السويلمي، عبدالرؤوف أحمد الكساسبة، أحمد عارف الضلاعين، ص ١٠٢١.

٢. لو فرضنا وجود عيب في القرار فإنه لا يعدو كونه شكلياً غير مؤثر في المضمون. والأصل أن القرار الإداري لا يتقيد بشكل معين ما لم يتطلب القانون إتباع شكل أو إجراء محدد، ويجب أن يكون الشكل جوهرياً حتى يترتب عليه إلغاء القرار، أما إذا كان غير جوهري فإنه لا يؤثر على سلامة القرار، ولا يؤدي إلى بطلانه^(٤٣).

٣. ما شاب القرار الإداري من خلل كان خارجاً عن محض إرادة الإدارة. وعادة ما تعزوه الإدارة إلى إدارة أخرى لها ارتباط بموضوع التثمين، أو تنسبه إلى تقصير المدعي وعدم مراجعته. وقد نص نظام نزع الملكية على أن لمن نزعت الملكية منه طلب إعادة التقدير، إلا إذا كان تأخير صرف التعويض بسبب يعود إليه، كما هو منصوص عليه في المادة الثامنة عشرة.

الفرع الثالث: تطبيق قضائي.

استقر الفقه والقضاء الإداري على أنه إذا وجد نص يرتب البطلان على إغفال أو مخالفة شكل أو إجراء محدد في القرار الإداري؛ فيتعين النزول على حكم هذا النص، والحكم ببطلان القرار. أما إذا لم يوجد نص يقرر البطلان في حالة إغفال أو مخالفة شكل أو إجراء معين؛ فقد استقر الفقه والقضاء الإداري على التفرقة بين الشكليات والإجراءات الجوهرية والشكليات والإجراءات الثانوية، واعتبرا أن القرار الإداري يبطل في حالة إغفال الشكليات والإجراءات الجوهرية.

ويأخذ الديوان بمعيار موسوعي يقوم على النظر إلى مدى تأثير الشكل أو الإجراء على مضمون أو فحوى القرار، فإذا كان من الممكن أن يصدر القرار على نحو مغاير لو روعيت الشكليات أو الإجراءات التي تم إغفالها أو مخالفتها، فإن الشكل أو الإجراء في مثل هذه الحالة يعد جوهرياً، أما لو كان مضمون القرار لن يتغير لو روعيت الشكليات أو

^(٤٣) الرقابة القضائية على القرارات الإدارية المتعلقة بترقية الموظفين العموميين، د. أشرف شمس الدين.

الإجراءات التي تم إغفالها أو تمت مخالفتها، فإن الشكل أو الإجراء في مثل هذه الحالة يعد ثانوياً^(٤٤).

مثال تطبيقي: تتلخص وقائع الدعوى في الآتي: تقدم المدعي للمحكمة بعريضة دعوى قيدت برقم ٥/٧٣٠/ق لعام ١٤٣٥هـ يختصم فيها هيئة تطوير المدينة المنورة متظلمًا من امتناعها عن إعادة تقدير عقار الوقف الذي يتولى نظارته لتأخرها في صرف التعويض المستحق، موضحاً أن المدعى عليها قررت نزع العقار لصالح مشروع نفق المناخة ومدخل المواقف الجنوبي وقدرت سعر المتر بمبلغ ثلاثين ألف ريال، وقد تأخرت المدعى عليها في صرفه لمدة تزيد عن السنتين، ويطلب إلزام المدعى عليها بإعادة التقدير. وبإحالة القضية للدائرة باشرت نظرها على النحو الموضح بمحضرها، حيث أجابت المدعى عليها بأن قرار نزع ملكية العقار-محل الدعوى-صدر بتاريخ ١٤٣٣/٩/٢٠هـ، وقد اكتملت إجراءات التقدير وأحيلت المعاملة لكتابة العدل للإفراغ، واستلام التعويض بتاريخ ١٤٣٥/١/٢٤هـ، مما يعني عدم انطباق المادة الثامنة عشرة من نظام نزع الملكية على هذه الحالة، وطلبت المدعى عليها رفض الدعوى. ويعرض ذلك على المدعي قرر تمسكه بدعواه وأكد على طلبه الموضح سابقاً، فيما قرر ممثل المدعى عليها اكتفائه بما قدمه سابقاً؛ ولاكتفاء الطرفين قررت الدائرة قفل باب المرافعة، ثم أصدرت حكمها رقم ١٧٨/د/١/٢٢ لعام ١٤٣٥هـ، المتضمن أنه لما كان قرار البدء في إجراءات نزع ملكية العقار- محل الدعوى - صدر بتاريخ ١٤٣٣/٩/٢٠هـ، وقد اكتملت إجراءات التقدير وأحيلت المعاملة لكتابة العدل للإفراغ واستلام التعويض بتاريخ ١٤٣٥/١/٢٤هـ، مما يعني عدم مضي سنتين من تاريخ صدور قرار الموافقة بالبدء في الإجراءات، بل لم تنته تلك المدة حتى تاريخ هذا الحكم، بما مقتضاه عدم انطباق المادة الثامنة عشرة من نظام نزع الملكية على هذه الحالة؛ لعدم تحقق شرط إعادة التقدير،

^(٤٤) عيب الشكل في القرار الإداري (دراسة تحليلية في ضوء قضاء ديوان المظالم في المملكة العربية السعودية)
د. أيوب الجربوع ص ٢٣٣.

وبذلك تكون مطالبة المدعي غير قائمة على سند صحيح، وحرية بالرفض؛ لذلك حكمت الدائرة: برفض الدعوى المقامة ضد هيئة تطوير المدينة المنورة^(٤٥).

المطلب الثالث/ المطالبة بالقيمة العادلة، وفيه ثلاثة فروع

الفرع الأول: صورة الدعوى.

أن يتقدم المدعي بطلب إلغاء قرار تقدير العقار؛ لكونه غير عادل، إذ أن ما قدرته اللجنة أقل بكثير من سعره الحقيقي. وبناء عليه: فهذا التقدير مخالف لما نص عليه المنظم من اشتراط السعر العادل، وأن وقت التقدير المعتبر هو وقت وقوف لجنة التقدير، فوفقاً للمادة الأولى: "يجوز للوزارات والمصالح الحكومية وغيرها من الأجهزة ذوات الشخصية المعنوية العامة نزع ملكية العقار للمنفعة العامة لقاء تعويض عادل". والمادة العاشرة في الفقرة (أ/٢) تنص على أن "يكون تقدير التعويض عن العقار على أساس قيمته وقت وقوف لجنة التقدير على العقار المراد نزع ملكيته"^{٤٦} وأنه يستند في قيمة السعر العادل على مبيعات لعقارات مجاورة لعقاره، مماثلة له في الموقع والمساحة، بيعت بأثمان عالية. ثم يرفق صوراً من تلك المبيعات.

^(٤٥) تم تأييد الحكم من محكمة الاستئناف الإدارية بحكمها رقم ٢/٢٤٩٠ لعام ١٤٣٥ هـ. ينظر: المدونات القضائية، موقع ديوان المظالم على شبكة الانترنت. لعام ١٤٣٥ هـ المجلد الرابع، ص ١٩٠٣-١٩٠٦.
^(٤٦) لأن تقدير العقار بتوقيت وقوف اللجنة فيه دفع للغبن عن المالك في حالة ما لو تم تقديره قبل ذلك ثم زادت الأسعار، وفيه منع للمبالغة بأخذ المال العام في حالة ما لو تم اعتماد التقدير بعد ذلك.

الفرع الثاني: الجواب عن الدعوى.

تدفع المدعى عليها بأن القرار - محل الطعن - قد صدر من لجان متخصصة بالتثمين، من عدة جهات حكومية، ومن أشخاص لهم خبرة واطلاع بأسعار العقارات، طبقاً للمادتين السابعة والتاسعة. وهذا يدل على أن السعر المقدر لم يصدر عن جهل أو تسرع، بل بعد الدراسة والتحري للموقع، وبناء على قيمته وقت وقوف اللجنة عليه، وليس على قيمته في الوقت الحالي^(٤٧). وفيما يخص صور مبيعات العقارات المجاورة التي بيعت بأكثر مما قدرته اللجنة فإن الزيادة في القيمة بناء على اعتبارات منها: موقع العقار، وعمر البناء، ودرجة الاستهلاك، إضافة إلى أن بعض الأشخاص قد يشتري عقاراً بثمن أكثر من قيمته السوقية بناء على رغبته وتعلق مصلحته به كأن يكون قريباً من عمله، أو بالقرب من الطرق الرئيسية أو بجوار أقاربه^(٤٨).

^(٤٧) نصت لائحة نزع الملكية للمنفعة العامة في (المادة السادسة عشرة) على الآتي:

- ١ - مع مراعاة المعايير والضوابط التي تضعها الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، على لجنة التقدير الأخذ بطريقة أو أكثر من طرق التقدير، على أن توضح في قرار التقدير الطرق التي أخذت بها، التي من بينها ما يأتي:
 - أ - المقارنة، وذلك باستنتاج قيمة العقار المنزوعة ملكيته عن طريق تحليل أسعار العقارات المماثلة للعقار محل النزاع.
 - ب - التكلفة، وذلك بمقارنة كلفة إنشاء عقار جديد مماثل للعقار المنزوعة ملكيته في المواصفات والاستخدام مطروحاً منها قيمة الاستهلاك، وعلى أساس كلفة الإنشاء السائدة وقت صدور قرار بدء إجراءات نزع الملكية.
 - ج - الدخل، وذلك باستنتاج قيمة العقار المنزوعة ملكيته عن طريق حساب الدخل الصافي أو المتوقع للعقار وعلى مدى العمر الإنتاجي الباقي للعقار.
 - ٢ - تهتدي لجنة التقدير في تقدير قيمة المباني والإنشاءات بمواصفاتها وخصائصها الفنية وبأقيام المثل الجديد مطروحاً منه قيمة الاستهلاك، وبقية عقود الإيجار القائمة وأهميتها التجارية.
- ^(٤٨) ينظر: الموسوعة العقارية الشاملة الاستثمار العقاري ٢٠١٨ للدكتور المهندس حسين جمعه، ص ٥١-٥٢.
كما رد ما ذكر أعلاه في دفوع بعض الجهات الحكومية، ومنها القضية المقيد بالمحكمة الإدارية بالرياض، رقم ١٤٣٠/١/٣٥٥٠ (غير منشور).

الفرع الثالث: تطبيق قضائي.

تعد دعوى التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة من بين أهم الدعاوى التي يتمتع من خلالها القاضي بسلطات واسعة على أساس الدور الذي يقوم به في عملية مراقبة كل الإجراءات وحامياً لجميع الضمانات النظامية المتمثلة في التعويض العادل^(٤٩). وعملية تقدير التعويض من السلطة التقديرية للقاضي، يتمتع من خلالها بصلاحيات واسعة، ويتولى إيجاد التوازن بين المصلحة الخاصة والمصلحة العامة في تقدير تعويض عادل، يشمل جميع الأضرار، وينصف كل الأطراف، بهدف الوصول إلى التسوية القضائية للنزاع المتعلق بالتعويض^(٥٠).

ولأن هذه العملية تركز على قواعد تقنية وفنية تتطلب معرفة ودراسات متخصصة يفتقر إليها القاضي الإداري ويصعب عليه الإلمام بها، لذلك فهو مجبر باللجوء إلى أهل الاختصاص والاستعانة بهم، لكسب معارف وتقنيات في موضوع النزاع تساعده في تقدير التعويض و الفصل في منازعته، وهذا ما يسمى بإنجاز الخبرة^(٥١). وبتتبع الأحكام القضائية الصادرة من المحاكم الإدارية المتعلقة بتحديد مقدار التثمين، سواء من خلال ما هو مثبت في المدونات القضائية أو ما هو بين يدي من أحكام غير منشورة، فقد جرى عمل القضاة لاستكشاف التقدير العادل من خلال طرق متعددة ومختلفة، وهي:

أولاً / إلزام المدعي بإحضار إفادة بالتقدير من إحدى المكاتب العقارية. وهذه الطريقة أسرع الطرق وأسهلها في التثمين، غير أنها أقل الطرق جودة، ومدعاة للمحاباة والمبالغة في السعر.

^(٤٩) دور القاضي الإداري في مراقبة إجراءات التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية -أفاوة محمد. ص ١٦

^(٥٠) ينظر: المرجع السابق، ص ١٥

^(٥١) ينظر: المرجع السابق، ص ٢٨-٢٩.

ثانياً / الاعتماد على إفادة شركات التثمين العقاري التي تقوم بعملية التثمين على أسس علمية ومحاسبية^(٥٢). ويمكن تقسيم هذه الطريقة إلى أنواع:

النوع الأول: الحساب بطريقة المقارنة بالبيوع السابقة: وتتركز على اختيار مجموعة من العقارات المشابهة للعقار المراد تثمينه، وذلك بعمل جدول يتضمن مواصفات العقار المطلوب تثمينه والعقارات المقارنة وفق بنود مختلفة، مثل: توقيت البيع، الموقع الذي يطل عليه العقار، التصميم والتناسق مع المباني المجاورة، جودة البناء، عمر العقار، حالة العقار، عدد الغرف والمساحات، قيمة الأرض.. إلخ، ثم تتم المقارنة بين العقارات المشابهة والعقار المراد بيعه، للوصول إلى معرفة ثمن العقار المراد نزعه، وفق آلية حسابية يدركها المختصون^(٥٣).

النوع الثاني: الحساب بطريقة التكلفة: وتعتمد على حساب قيمة الأرض مضافة إليها تكلفة الإنشاء، ثم خصم قيمة الإهلاك^(٥٤)، وبالتالي يكون الناتج هو قيمة العقار، ولكل واحدة من أركان المعادلة آلية علمية يقدر بها^(٥٥).

النوع الثالث: الحساب بالدخل: تعتمد على عملية حسابية بمعرفة غلة العقار السنوية، وتحويلها إلى قيمة تقديرية. من خلال قسمته على النسبة المتعارف عليها التي بإمكان مالِك العقار استعادة المبلغ المدفوع في العقار خلالها^(٥٦).

ثالثاً / مخاطبة الغرفة التجارية الصناعية بالمنطقة؛ لتكليف ذوي الخبرة للوقوف على الموقع، وتقدير سعره وقتئذ، مع تفصيل حالته وأوصافه المؤثرة في السعر^(٥٧).

^(٥٢) ينظر: التثمين العقاري د. أحمد عبدالعزيز العميرة ص ٣٥

^(٥٣) ينظر: التقييم والتثمين العقاري لعادل يحيى عقل ص ٢٩٧.

^(٥٤) يقصد بالإهلاك: "ما حدث من نقص في العقار ما بين إنشائه إلى وقت التقييم"، التقييم العقاري لحسين جمعة ص ١٢٥.

^(٥٥) السابق ص ٨٢.

^(٥٦) ينظر: التقييم والتثمين العقاري لعادل يحيى عقل ص ٢٨١، التثمين العقاري د. أحمد عبدالعزيز العميرة ص ٣٦.

رابعاً / مخاطبة كتابة العدل؛ لتزويد المحكمة بصور من المبيعات والإفراغات التي تمت في المواقع المجاورة للعقار.

خامساً / مخاطبة المحكمة العامة لتكليف قسم الخبراء لديهم بتقدير سعر عقار المدعي، وفي بعض الوقائع يخرج ناظر القضية مع اللجنة للوقوف على الموقع^(٥٨).
كما تجدر الإشارة إلى أن إفادة المثمن لا تعدو أن تكون من باب الإخبار وليس من باب الشهادة، وما كان من باب الإخبار فإنه غير ملزم، بل هو للاستئناس، ويكون الرأي النهائي للقاضي. وهذا ما قرره نظام المرافعات حيث نص في المادة (٣٨) على أن "رأي الخبير لا يقيد المحكمة ولكنها تستأنس به". لكن على القاضي عند رد رأي الخبير أن يسبب الرد^(٥٩)، وفقاً للائحة (١/١٣٨) التي تنص على أنه: "إذا ظهر للقاضي ما يقتضي رد رأي الخبير أو بعضه، فتسبب لذلك عند الحكم وتدونه في الضبط والصك".

تطبيق قضائي:

تقدم المدعي وكالة إلى رئيس المحكمة الإدارية بمنطقة عسير، وفي الجلسة المحددة لطرفي الدعوى، أوضح المدعي وكالة بأن موكله يتظلم من قيمة تعويض اللجنة المشكلة لنزع ملكية عقار موكله، المملوك له بموجب الصك المرفق صورته بملف القضية، والواقع جنوب البرك، وذلك لصالح طريق (جدة - جازان) الساحلي الدولي، حيث إن المقدر له هو (١٨٠) مائة وثمانون ريالاً للمتر الواحد، و (١٠٠) مائة ريال عن السور، وحيث إن هذا التقدير ضئيل؛ إذ أن الأراضي المماثلة لأرض موكله والواقعة في منطقتي مكة المكرمة وجازان على نفس الطريق قدرت للمتر الواحد بأكثر من ألف ريال، كما أن

^(٥٧) ينظر: الحكم رقم (٢٠٤/١/د/٢٢ لعام ١٤٣٤هـ، الصادر من المحكمة الإدارية بالمدينة المنورة، في القضية رقم (٢٠٦٥/٥/ق) لعام ١٤٣٣هـ.

^(٥٨) ينظر: الحكم رقم ١/١٨٩١/ق لعام ١٤٣٥هـ، الصادر من المحكمة الإدارية بالرياض، نقلاً عن المدونة القضائية لعام ١٣٣٦هـ ص ١٧٨٩- ١٧٩٦. وورد في المادة (١١٨) من نظام المرافعات الشرعية " للمحكمة وللقاضى المكلف أو المستخلف للمعاينة تعيين خبير أو أكثر، للاستعانة به في المعاينة ".

الأرض القريبة لأرض موكله- وبحسب صورة الصك المرفق - يقدر المتر فيها بأكثر من (٧٠٠) سبعمائة ريال، وليست منطقة عسير بأقل شأناً من منطقتي مكة وجازان، كما أن الأوراق المرفقة للدائرة من بعض مؤسسات المقاوله قدرت سعر المتر بأكثر مما قدرته اللجنة.

وختم المدعي وكالة الدعوى بطلبه إعادة التقدير لأرض موكله، وتقديرها التقدير العادل، أسوة بأثمان العقارات القريبة من أرض موكله، حسب النظام. وبطلب الإجابة من ممثل المدعى عليها، قدم مذكرة إجابة جاء فيها بأنه تم تشكيل لجنة التقدير حسب النظام، وأن اللجنة قد قررت سعر المتر لأرض المدعي وسوره حسب سعر السوق السائد، وقدم الممثل للدائرة صورة من محضر الحصر، ومحضر التقدير. ثم قرر الطرفان الاكتفاء بما قدماه.

وبناء عليه حجت الدائرة القضية للدراسة والتأمل تمهيداً للفصل فيها. وبعد تأمل الدعوى والإجابة، وبعد دراسة أوراق القضية، وما أرفق بها من مستندات، وحيث إن حقيقة دعوى المدعي وكالة تنحصر في طلبه إلغاء محضر لجنة التقدير وما بني عليها، وذلك فيما يخص نزع ملكية عقار موكله لصالح طريق (جدة - جازان) الساحلي الدولي بمحافظة البرك، وإلزام إدارة الطرق والنقل بمنطقة عسير بتطبيق نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، لإعادة التقدير وتعويضه التعويض العادل.

وحيث اعترفت المدعى عليها بأنها لم تقم بحصر البيارة الواقعة في أرض المدعي، كما أنها لم تثبت بأنها قد أخذت بالأسعار السائدة في الموقع المنزوع بخلاف ما قدمه المدعي وكالة من الأوراق التي تثبت أن المدعى عليها لم تأخذ بالأسعار السائدة، كما أن الثابت من أوراق القضية أن اللجنة المكلفة من المدعى عليها لم تبلغ المدعي بالحضور، ولم يحضر عند تقدير عقاره، كما أقرت بذلك المدعى عليها. وحيث إن ذلك يعد مخالفاً لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقارات، وحيث إن عدم الأخذ بالأسعار المماثلة والسائدة للمتر للأراضي القريبة من أرض المدعي، وكذلك

عدم إبلاغ المدعي بالحضور مع اللجنة، وعدم حصر جميع ما في موقع المدعي مما له أثر في تقدير التعويض، وحيث إنه بذلك يكون محضر التقدير غير موافق للنظام، ومعيب بعيب مخالفة الأنظمة؛ فالدائرة تنتهي إلى إلغاء محضر لجنة التقدير وما بني عليه، وإلزام المدعى عليها بإعادة التقدير حسب نظام نزع الملكية للمنفعة العامة. لذلك حكمت الدائرة بإلغاء محضر لجنة التقدير لعقار المدعي وما بني عليه، وإلزام إدارة الطرق والنقل بمنطقة عسير بإعادة تقدير عقاره الكائن بمحافظة البرك، والمقرر نزعه لصالح مشروع طريق الساحل (جدة - جازان)، وذلك وفق نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت الصادر في عام ١٤٢٤ هـ، وتعويضه عن ذلك التعويض العادل.^(٦٠)

المطلب الرابع/ المطالبة بالتعويض العيني (أرض بديلة)، وفيه ثلاثة فروع

ينقسم التعويض إلى نوعين: تعويض نقدي، وتعويض عيني.

والمقصود بالتعويض العيني: إجراء لإزالة أثر الضرر غير الحكم بالنقود^(٦١).

وجرت العادة عند نزع الملكية أن يكون العوض نقدياً، إلا أنه في بعض الأحوال قد تعرض الإدارة على المنزوعة أرضه أرضاً أخرى مماثلة لأرضه، فيبيدي الشخص رغبته في ذلك. واقتراح التعويض العيني يمكن أن يأتي من الإدارة أو من المنزوع ملكيته^(٦٢).

الفرع الأول: صورة الدعوى.

أن يتقدم المدعي بدعوى لدى المحكمة الإدارية تتضمن أن المدعى عليها نزعت أرضه، وأعطته وعداً بأن تعوضه بأرض أخرى، وتم الاتفاق على أرض معينة، إلا أنها تراجع بعد ذلك، وامتنعت عن إعطائه الأرض المتفق عليها. ويطلب في دعواه إلزام

^(٦٠) ينظر: المدونات القضائية، مجموعة الأحكام الصادرة عام ١٤٢٩ هـ، الحكم الإداري ٨/د/ ١٩ لعام ١٤٢٩ هـ.

^(٦١) ينظر: التعويض العيني لنصير صبار ص ٩٣.

^(٦٢) ينظر: التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة، لرقيق خالد ص ٤٧. والأصل أن يكون التعويض من نقد البلد، فلا يلزم المنزوع ملكه بغير النقد، وإنما يجعل له الاختيار.

المدعى عليها بتعويضه عن أرضه المنزوعة بأرض بديلة، مساوية لها في القيمة؛ استناداً للمادة الثالثة عشرة التي تنص على أنه "يجوز أن يكون التعويض عن العقار المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة أو جزء منه أرضاً إذا رضي المالك بذلك" (٦٣).

الفرع الثاني: الجواب عن الدعوى.

تجيب المدعى عليها بأن الأرض البديلة التي سبق الاتفاق عليها لا يمكن أن تسلمها له؛ لسبب ما. ومن تلك الأسباب: أن الأرض-محل المطالبة-هناك من ينازعها في تملكها، ويوجد في صدها تظلمات وشكاوى. أو لأن الأرض لا تصلح للسكنى أو للاستثمار؛ كونها تقع على مسيل. أو لصدور أوامر سامية بمنع التملك في الموقع. أو أن الجهة ذاتها بحاجة ماسة إليها؛ لشغلها بمرفق عام.

الفرع الثالث: تطبيق قضائي.

سأذكر تطبيقين قضائيين اختلفا في الحكم، حكم في إحداهما للمدعي بطلبه، والآخر تضمن رفض الدعوى، وذلك راجع إلى ملابسات الواقعة.

(٦٣) اشترطت اللائحة للتعويض بأرض بديلة عدة شروط، فقد نصت المادة التاسعة عشرة على أنه "يجوز للجهة صاحبة المشروع أن تعرض على مالك العقار المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة تعويضاً عينياً من العقارات المملوكة للدولة بعد استكمال الإجراءات اللازمة في هذا الشأن وموافقة الجهة المختصة نظاماً، على أن يكون ذلك وفقاً للضوابط الآتية:

- ١- الحصول على موافقة مالك العقار المنزوعة ملكيته، المتضمنة موافقته الأولية على التعويض العيني بدلاً من التعويض النقدي.
- ٢- أن يكون العقار البديل وفقاً لمخطط معتمدٍ وخالياً من الشوائب والادعاءات وغير مستثمر أو مستأجر.
- ٣- أن تتولى لجنة التقدير تقدير قيمة العقار المنزوعة ملكيته والعقار البديل، وذلك بشكل متزامن وخلال مدة لا تتجاوز (٩٠) يوماً.
- ٤- ألا تتجاوز نسبة الفرق بين القيمة النقدية للعقار البديل والقيمة النقدية للعقار المنزوعة ملكيته نسبة (٣٠%)، إذا كان الفرق في القيمة لمصلحة الجهة صاحبة المشروع.
- ٥- أن يصدر صاحب الصلاحية - بعد موافقة المالك الخطية على قرار لجنة التقدير - قرار الموافقة على إنهاء إجراءات التعويض العيني، وأن تتخذ الجهة صاحبة المشروع الإجراءات اللازمة لنقل ملكية العقار الحكومي البديل باسم المالك، على ألا يُفرغ للمالك إلا بعد إفراغه لعقاره المنزوعة ملكيته بواسطة كاتب العدل أو المحكمة.

القضية الأولى: تتلخص وقائع الدعوى في أنه تقدم المُدعي للمحكمة بعريضة دعوى تتلخص في تظلمه من امتناع المُدعى عليها عن تسليمه القطعة المخصصة له عوضاً عن أرضه المنزوعة ملكيتها رقم (٨٢٨) من المخطط (٢/ت/١٤٠٤)، التي يملكها بموجب الصك رقم: (٦/٦/٥٨) وتاريخ ١٤٢٢/٢/٢٧هـ، وطلب إلزامها بتسليمه القطعة المخصصة له. وبإحالة القضية للدائرة باشرت نظرها على النحو الموضح بمحضرها، حيث حضر المُدعي في جلسة الأحد ١٤٣٣/٣/٢٠هـ فيما تبين عدم حضور من يمثل المُدعى عليها رغم إبلاغها بموعد الجلسة بموجب الخطاب رقم (١٤٨٤) وتاريخ ١٤٣٣/٢/٩هـ، فجرى تأجيل نظر القضية إلى جلسة ١٤٣٣/٤/١٨هـ، وفيها تبين عدم حضور من يمثل المُدعى عليها رغم إبلاغها بموعد الجلسة بموجب خطاب الدائرة رقم (٢٨٤٣) وتاريخ ١٤٣٣/٣/٢١هـ، وحيث تكرر تخلف المُدعي عليها دون اعتذار عن ذلك رغم إبلاغها في كل جلسة قررت الدائرة السير في نظر القضية، وبسؤال المُدعى عما لديه، قرر أن معاملته لا زالت لدى المُدعى عليها ولم يتم تسليمه القطعة المخصصة له عوضاً عن القطعة الملغاة، وأكد على طلبه إلزام المُدعى عليها بتسليمه القطعة البديلة، فقررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة.

تسبب الحكم: وحيث إن الثابت أن المُدعي يملك القطعة رقم (٨٢٨) من المخطط ٢/ت/١٤٠٤، وذلك بموجب الصك رقم (٦/٦/٥٨) وتاريخ ١٤٢٢/٢/٢٧هـ، وحيث إن المُدعى عليها قامت بنزع عدة عقارات ومن بينها عقار المُدعي، وفقاً لما ورد بصورة المعاملة المرفقة بملف القضية، والتي أشير فيها إلى خطاب أمين منطقة المدينة المنورة رقم (٥٣٨٥٤) وتاريخ ١٤٢٨/٤/٢٠هـ المبني على خطاب نائب رئيس ديوان المظالم رقم (٧٦٤٨) وتاريخ ١٤٢٨/٨/٧هـ المتضمن تنفيذ الحكم رقم (٢١/أ/د/٨٠) لعام ١٤٢٨هـ الصادر من الدائرة الإدارية الحادية والعشرين القاضي بإعادة الموقع المخصص للمسجد الجامع وساحاته والسوق ضمن مخطط الأمانة رقم (٢/ت). مما أدى إلى إلغاء بعض المربعات ذوات الأرقام (٨٢٧ - ٨٢٨ - ٨٢٩ - ٨٣٠ - ٨٣١ - ٨٣٢). ولما كان نظام نزع الملكية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/١٥ وتاريخ

١٤٢٤/٣/١١ هـ قد نص في المادة الثالثة عشرة منه على أنه (يجوز أن يكون التعويض عن العقار المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة أو جزء منه أرضاً إذا رضي المالك بذلك)، بمعنى أن قطعة الأرض تكون بدلاً عن المبلغ المالي النقدي، فإن ذلك النص إنما هو جوازي من جهة إنشائه للحق ابتداءً، أما وقد نزعت المدعى عليها الملك وقررت التعويض عنه بقطعة بديلة وأفرغت نيتها بالعزم على التعويض بقطعة بديلة وارتبط الإيجاب منها بالتعويض بقطعة أرض بموجب رضى المدعي المنزوع عقاره، فقد وجب على المدعى عليها الوفاء بما لزمها بعد التراضي ونزع الملكية، وليس لها البتة أن تتراجع عما ألزمت به نفسها بدون مبرر مشروع للتراجع عن الوعد، لطالما أن البديل في الأصول الشرعية والنظم المرعية إنما يأخذ حكم المبدل عنه، فالمبدل عنه وهو المبلغ المالي النقدي واجب بكمه ومقداره الذي التزمت به المدعى عليها أوان النزع، فكذا البديل وهو قطعة الأرض، فإنه من الواجب شرعاً الوفاء بها للمدعي بكامل أوصافها المتعينة والمتراضى عليها عند النزاع، وعليه فإنه ولطالما قد ثبت عدم وفاء المدعى عليها بما التزمت به أمام المدعي يلزمها شرعاً، فإن امتناعها عن تسليم المدعي قطعة بديلة بنفس مواصفات القطعة التي نزعت منه بدون مبرر مشروع لا مسوغ له شرعاً ولا نظاماً؛ الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى إلزام المدعى عليها بالوفاء بما التزمت به شرعاً، وتسليم المدعي القطعة المخصصة له عوضاً عن قطعه الملغاة.

لذلك حكمت الدائرة: بإلزام المدعى عليها (أمانة منطقة المدينة المنورة) بتسليم القطعة المخصصة للمدعي، عوضاً عن القطعة رقم (٨٢٨) العائدة له بموجب الصك رقم ٦/٦/٥٨ وتاريخ ١٤٢٢/٢/٢٧ هـ؛ لما هو موضح بالأسباب. وحكمت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم فيما انتهى إليه القضاء.

القضية الثانية: تتلخص وقائع هذه الدعوى في أنه تقدم المدعي للديوان باستدعاء يتظلم فيه من امتناع المدعي عليها عن تسليمه قطعة الأرض التي قررت تعويضه بها عن أرضه المنزوعة ملكيتها، موضحاً أن المدعى عليها قامت بنزع ملكية أرضه المملوكة له

بالصك رقم (٦/٦/١١١) في ١٤١٧/٥/٦هـ، لوقوعها في مجرى السيل، وقررت تعويضه عنها بالقطعة رقم (٨٠٩) من مخطط حمراء الأسد، حيث استكملت إجراءات التعويض وجرى تقدير القطعتين بموجب قرار لجنة التقدير رقم (١٠٤/ل/ت) في ١٤٢٥/٦/٩هـ، ثم استلم القطعة من المكتب الهندسي بموجب سند استلام، إلا أن المدعى عليها قررت بعد ذلك سحب القطعة، وطلبت استبدالها بقطعة أخرى، مما حدا به إلى التظلم لسمو وزير الشؤون البلدية والقروية، حيث جرى مخاطبة المدعى عليها إلا أنها حفظت المعاملة، وانتهى المدعى إلى طلب إلزام المدعى عليها بتسليمه قطعة الأرض التي خصصتها له، وتعويضه عن المدة التي حرم فيها من الأرض. وبإحالة القضية للدائرة باشرت نظرها على النحو الموضح تفصيلاً بمحاضرها، حيث أجابت المدعى عليها بأن سبب العدول عن معاوضة المدعى عن قطعه المنزوعة ملكيتها بالقطعة محل الدعوى هو عدم تساويها في المساحة والسعر، حيث إنه بعد تخصيص تلك القطعة له وتقدير القطعتين رفعت الأوراق للوزارة للموافقة على المعاوضة، إلا أن الوزارة أعادت الأوراق للبحث عن قطعة أخرى تساوي القطعة المنزوعة ملكيتها بالقيمة والمساحة؛ حيث لوحظ وجود فرق كبير في المساحة والقيمة بين القطعتين، وبناء على ذلك تم توجيه المكتب الهندسي بإعادة الرسوم للمدعى واعتبار القطعة شاغرة، وعند مراجعة المدعى أفهم بذلك لكنه رفض استلام القطعة البديلة المساوية لقطعته، وطلبت المدعى عليها رفض الدعوى. وبعرض ذلك على المدعى قدم مذكرة رد تضمنت أن المدعى عليها سبق أن رفعت المعاملة للوزارة قبل تقدير القطعتين فأعيدت من الوزارة بطلب تقدير القطعتين تمشياً مع تعميم وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (١٢٧٢) في ١٤٢٤/١/٧هـ ولم يتم التقدير إلا بعد أحد عشر شهراً، وأشار المدعى إلى أن خطاب وكيل الوزارة رقم (٣٩٤٠) في ١٤٢٦/٤/١٠هـ تضمن الإيعاز بإكمال اللازم حيال الموضوع إلا أنه تم حفظه، وأن ما ورد في إجابة المدعى عليها من وجود فرق بين القطعتين، فمرده إلى تأخر المدعى عليها في إجراء التقدير، حيث كانت القطعتان متساويتين عند التخصيص، إلا أنه مع مرور الزمن زاد سعر القطعة البديلة بعد إنشاء طريق (المدينة - ينبع) فتم تقديرها

بقيمة أعلى، فوافق على ذلك رغبة في إنهاء موضوعه، وأن المدعى عليها خالفت النظام الذي لا يجيز نزع ملكية مواطن إلا بعد تعويضه التعويض العادل، وانتهى إلى طلب إلزام المدعى عليها بتسليمه الأرض، وعقب ممثل المدعى عليها على ذلك بأنه بالنسبة للخطاب الذي أشار إليه المدعي فلم يتم حفظه، بل إن المدعي رفض مضمونه بتعويضه بقطعة أخرى، ورفض التوقيع على ذلك، وجرى إعداد محضر لذلك، وقدم صورة منه. وبجلسة ١٤٢٧/٤/٩ هـ قرر المدعي أنه يحصر طلباته بطلب إلزام المدعى عليها بتسليمه القطعة رقم (٨٠٩) من مخطط حمراء الأسد المخصصة له، تعويضاً عن أرضه المنزوعة ملكيتها، ثم قرر الطرفان اكتفاءهما بما قدماه وقراره، وطلبها البت في القضية، فقررت الدائرة حجزها للحكم.

ثم أصدرت حكمها المتضمن: لما كان امتناع المدعى عليها عن تسليم المدعي قطعة الأرض المخصصة له تعويضاً عن أرضه المنزوعة ملكيتها بسبب ملاحظة الإدارة المختصة بوزارة الشؤون البلدية والقروية على ذلك التخصيص، وطلبها البحث عن قطعة أخرى لعدم تساوي القطعتين في المساحة والسعر، ولئن كان الأصل أن التعويض عن نزع الملكية يكون تعويضاً نقدياً إلا أنه يجوز أن يكون التعويض بأرض إذا رضي المالك بذلك، وفق ما نصت عليه المادة الثالثة عشرة من نظام نزع الملكية للمنفعة العامة، كما أن لائحة التصرف بالعقارات البلدية أجازت للبلديات معاوضة عقار تملكه بعقار مملوك للغير بقرار من الوزير. ولئن كان الثابت استحقاق المدعي التعويض عن أرضه المنزوعة ملكيتها، إلا أنه ليس ثمة ما يلزم المدعى عليها بتعويضه بالأرض محل الدعوى طالما تعذر ذلك؛ لوجود فارق كبير بين القطعتين في المساحة والقيمة، ومن ثم فإن ما يجب على المدعى عليها هو تعويض المدعي عن أرضه بمبلغ مالي أو أرض مساوية لها، ولا محل لإلزامها بتسليم القطعة محل الدعوى له، مما تكون معه مطالبته بذلك قائمة على غير سند صحيح وحرية بالرفض.

فذلك كله حكمت الدائرة: برفض الدعوى المقامة من / المدعي ضد أمانة منطقة المدينة المنورة؛ لما هو موضح بالأسباب. وحكمت هيئة التدقيق – الدائرة الخامسة – بتأييد حكم الدائرة الإدارية الحادية والعشرين رقم ٢١/د/٣٩ لعام ١٤٢٧ هـ الصادر في القضية رقم ٤٤٦/٥/ق لعام ١٤٢٦ هـ فيما انتهى إليه من قضاء، والله الموفق.

المبحث الثاني/ دعوى ما بعد نزع الملكية

إن حقوق المالك الذي نزعت ملكيته لا تتوقف عند التعويض، بل إنها تمتد إلى ما بعد ذلك؛ نتيجة لوجود إشكاليات في الإجراءات^(٦٤). وأشهر تلك الحقوق وأكثرها مطالبة ثلاثة حقوق:

الحق الأول المطالبة بنزع الباقي من الملك، والثاني المطالبة بأجرة المثل، والثالث حق استرجاع الأملاك المنزوعة.

المطلب الأول/ المطالبة بنزع الباقي من الملك، وفيه ثلاثة فروع

الفرع الأول: صورة الدعوى.

أن يتقدم المدعي بدعوى لدى المحكمة الإدارية يبين فيها أن الجهة المدعى عليها سبق أن نزعت جزءاً من أرضه، ولم تُبق له إلا جزءاً صغير المساحة لا يمكنه استعماله ولا الانتفاع به. ويطلب إلزامها بنزع المساحة المتبقية من أرضه، وتعويضه عن كامل ملكه؛^(٦٥) استناداً للفقرة الثالثة من المادة الحادية عشرة التي تنص على أن "تقدر قيمة كامل العقار أرضاً وبناءً وغراساً إذا كان الجزء الباقي من أرض العقار بعد اقتطاع ما يحتاجه المشروع غير صالح للانتفاع به وفق التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة، أو كانت تكاليف إصلاح الجزء الباقي من العقار تساوي أو تفوق قيمة هذا الجزء"^(٦٦). ويعود

^(٦٤) ينظر: النظام القانوني لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة، لبالعطرة محمد أمين، ص ٨٨.

^(٦٥) ينظر: التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، لرقيق خالد ص ٧٢. وآليات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في التشريع الجزائري - لعشاش محمد ص ٧٦-٧٧.

^(٦٦) يقصد المنظم من هذا الإجراء تحري العدل؛ بحفظ حق المالك برفع الظلم عنه بسبب ما حصل له من ضرر على باقي العقار، وفي المقابل حفظ المال العام من الضياع.

تقدير قابلية الجزء الباقي من العقار للانتفاع به أو وجود الضرر إلى لجنة من الأمانة أو البلدية المختصة مع إشراك مندوب أو أكثر من وزارة الزراعة والمياه إذا كانت الأرض زراعية، وذلك لتحديد مدى الانتفاع من الغراس المتبقي من عدمه، أو وجود الضرر فيه".

الفرع الثاني: الجواب عن الدعوى.

تدفع المدعى عليها بأنها نزعت الجزء الذي تحتاجه للمصلحة العامة، وما تبقى من عقار المدعي ليس لها حاجة فيه، ولا يترتب على ذلك ضرر على المدعي يستوجب نزع باقي العقار. ولأن نزع الجزء المتبقي مشروط بتعذر استعماله على الوجه المعتاد^(٦٧).

الفرع الثالث: تطبيق قضائي.

جرى العرف القضائي عند نظره لهذا النوع من القضايا أن يتأكد من أمور جوهرية، وهي:

أولاً/ صحة سك الأرض للجزء غير المنزوع، وأنه مستكمل الإجراءات النظامية، ومطابق لواقع الأرض.

ثانياً/ تحديد المساحة المتبقية التي يراد نزعها، هل المساحة المتبقية صغيرة لا يمكن الانتفاع بها، أو أنها كبيرة قابلة للانتفاع؟ وهل يمكن الانتفاع منه وفق التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة.

ثالثاً/ مدى لحوق الضرر بالجزء المتبقي بعد اقتطاع ما يحتاجه المشروع من الملك، كأن يقوم المشروع بإغلاق الطرق الموصلة إلى ذلك الجزء، أو أن يؤثر على البنية أو الزرع.

(٦٧) ينظر: النظام القانوني لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة، لبالعطرة محمد أمين، ص ٨٨.

والحكم الابتدائي رقم: ٩٩ /د/ف/ ٢٤ لعام ١٤٢٩ هـ، والمؤيد من محكمة الاستئناف بالحكم رقم ٣٧١ /س/ ٦ لعام ١٤٣٠ هـ.

تطبيق قضائي:

تقدم المدعي باستدعاء ضد بلدية وادي جازان، والمتضمن طلبه التعويض عن كامل أرضه، حيث إن المدعى عليها قامت بنزع جزء من ملكه، وانتهى الاستدعاء إلى طلبه التعويض عن كامل أرضه.

وحضر الجلسة المدعي كما حضر ممثل بلدية وادي جازان، وبسؤال المدعي عن دعواه أفاد بما لا يخرج عما جاء في لائحة دعواه. وبطلب الإجابة من ممثل المدعى عليها قدم مذكرة جاء فيها أن الجزء المستقطع من صك المذكور لصالح الشارع العام، وأن البلدية ليس لديها مانع من تعويض المذكور حسب نظام نزع الملكية الصادر بالأمر السامي الكريم رقم (م/١٥) بتاريخ ١١/٣/١٤٢٤هـ. وبعد اطلاع المدعي على المذكرة المقدمة من ممثل المدعي عليها أفاد بأنه لا جديد فيها، وليس لديه أي رد عليها، وأن دعواه واضحة، واكتفى بهذا القدر. وبناءً عليه تم تحديد جلسة في ٧/٩/١٤٢٩هـ ورفعت الجلسة لدراسة القضية وتأملها.

الأسباب: فإن الثابت من أوراق القضية وحسب ما قرره المدعي في لائحته أنه يمتلك أرضاً بموجب الصك رقم (٢/٢٣) في ١٢/٨/١٤٢٧هـ، و أن المدعى عليها قامت باستقطاع جزء من أرضه بمقدار (٥.٢) من الضلع الشمالي و(٥.١) من الضلع الجنوبي لصالح أحد الشوارع، وذلك للمصلحة العامة، إلا إنه اعترض على التعويض عن هذا الجزء من أرضه، وطلب التعويض عن كامل أرضه، وبعد الاطلاع على الجزء الباقي من أرضه تبين للدائرة أنه بحدود (٦٨٤) متراً مربعاً، ولا زالت تحت ملكه، والمدعى عليها لا حاجة لها في نزاعها، وحيث إن نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) بتاريخ ١١/٣/١٤٢٤هـ نص في المادة الحادية عشرة على أنه (إذا اقتصر نزع الملكية على جزء من العقار فيتبع ما يأتي: ١-تقدير قيمة مساحة الأرض المقرر نزع ملكيتها والبناء والغراس المقامة على هذه المساحة إذا كان الجزء الباقي من الأرض أو البناء أو الغراس

قابلاً للانتفاع به وفق التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة، وتضاف إلى هذه القيمة تكاليف إصلاح وترميم الجزء المتبقي من البناء) وبناءً على ما تقدم فالمساحة المتبقية من أرض المدعي والمقدرة بـ (٦٨٤) متراً مربعاً صالحة للانتفاع حسب التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة للأراضي السكنية، وعلى هذا فلا يسوغ نظاماً إجبار المدعي عليها على نزع كامل عقار المدعي مادام أن الجزء الباقي قابلاً للانتفاع به، مما يتعين معه رفض طلب المدعي في ذلك. وتود أن تنوه الدائرة إلى أحقية المدعي في الجزء المستقطع من أرضه، وما هدم من الجدار، إذ لا نزاع في ذلك.

لذلك حكمت الدائرة برفض دعوى المدعي ضد المدعي عليها بلدية وادي جازان لما هو موضح بالأسباب^(٦٨). وحكمت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء^(٦٩).

المطلب الثاني/ المطالبة بأجرة المثل، وفيه ثلاثة فروع:

المراد بالمطالبة بأجرة المثل: دعوى تقام من مالك العقار بقصد تعويضه عن إشغال عقاره من قبل الغير بدون عقد أو مسوغ قانوني^(٧٠).

الفرع الأول: صورة الدعوى.

أن يتقدم المدعي بدعوى مفادها أن المدعي عليها قامت بإخراجه من عقاره قبل مدة من الزمن-كعشر سنين مثلاً- زاعمة أنها ستقوم بنزع عقاره، وتعويضه التعويض العادل. وهذا ما لم يحدث طيلة السنوات الماضية، إذ أنها أخذت ملكه، واستعملته ضمن المشروع الذي أنشأته، ولم تقم بتعويضه إلا مؤخراً. ويعد هذا التصرف منها مخالفة لما نصت عليه الأنظمة، ومن ذلك: ما ورد في الفقرة الثالثة من المادة السابعة عشرة من نظام نزع الملكية: "في كل الحالات إذا أخرجت الجهة صاحبة المشروع مالك العقار من عقاره أو

^(٦٨) رقم الحكم ٥٢ /د/ ١٩/ لعام ١٤٢٩ هـ.

^(٦٩) رقم الحكم ٢١٣ /س/ ٦/ لعام ١٤٣٠ هـ.

^(٧٠) ينظر: صحيفة الزمان على الانترنت، مقال بعنوان (دعوى أجرة المثل) للمحامي/ قائد قتيبة.

منعته من الانتفاع به قبل تسلم التعويض سواء كان بصورة استثنائية أو غيرها فيعطى أجره المثل عن المدة التي بين الإخلاء وتسلم التعويض، ما لم يكن سبب تأخير صرف التعويض بسببه. وتقدر أجره المثل للجنة المنصوص عليها في المادة السابعة من هذا النظام".

ويختم دعواه بطلب إعطائه أجره المثل عن المدة التي تلت إخراجها حتى تاريخ صرف التعويض نظير انتفاعها بعقاره، وحرمانه من ملكه، وإلزامها بتشكيل اللجنة المنصوص عليها في المادة السابعة.

الفرع الثاني: الجواب عن الدعوى.

تتمثل إجابة المدعى عليها في: أن ما أورده المدعي مخالف للواقع، حيث إن التأخير في صرف التعويض لسنوات راجع إلى المدعي، إذ لم يسلم الوثائق المطلوبة منه، ومن ذلك أن ثبوت تملكه كان محل نزاع وخصومة مع آخرين. ولما ثبت تملكه أخيراً للعقار تم تسليمه التعويض على الفور. وهذا الإجراء لا يعد مخالفة، بل المقصود منه التأكد من ثبوت تملكه، وقد تضمنت المادة السابعة عشرة أن المنزوع عقاره لا يعطى أجره المثل متى ما كان التأخير بسببه. مما يتضح معه بجلاء أن قرار الإدارة قائم على سببه، ممتنع عن الإلغاء.

الفرع الثالث: تطبيق قضائي.

تتلخص في لائحة الدعوى المقدمة من المدعي إلى رئيس المحكمة الإدارية بأبها. ومفادها أن المدعى عليها استقطعت من أرضه التي يملكها في منطقة آل سرحان لصالح طريق أبها الفرعاء، وعوضته عن الجزء المستقطع، إلا أنها لم تقم بتعويضه بأجره المثل عن الاستطراق^(٧١) من تاريخ ١٤٢٠ هـ حتى صرف التعويض عن الجزء المققطع. وبطلب الإجابة من ممثل المدعى عليها قدم مذكرة جاء فيها: بأن المدعي قد صرفت له الدفعة الأولى من التعويض عن الجزء المستقطع، أما بالنسبة لمطالبته بأجره المثل عن المدة

(٧١) المطلاع على ألفاظ المقنع (ص: ٣٠١) والاستطراق: استفعال من الطريق، أي يجعله طريقاً له..

التي ذكرها، فإن المدعي لم يطالب بها خلال السنوات الماضية، مما يسقط حقه في المطالبة.

وقدم المدعي مذكرة إجابة جاء فيها: بأن المدعي عليها قد استغرقت أرضه المملوكة له بالصك رقم ٦٤ وتاريخ ١٣/٦/١٤٢٣ هـ منذ عام ١٤٢٠ هـ، ولم يستلم التعويض إلا في ٥/٩/١٤٢٨ هـ، وأنه ظل في السنوات الماضية يتردد على المدعي عليها لاستلام التعويض، وأفادوه مؤخراً بأن المشروع لم يعتمد من الوزارة إلا في السنوات الأخيرة، حيث إن المدعي عليها قد استغرقت أرضه وحرمته من الاستفادة منها خلال السنوات الماضية من محاصيل زراعية كانت تدر عليه ولمن يعولهم، لاسيما أن اللجان التي تكلف بالخروج على أرضه غير ملتزمة جميعها بالخروج في الوقت المحدد. وبتسليم الممثل صورة من المذكرة طلب إمهاله، وفي جلسة يوم الثلاثاء ١٠/٣/١٤٢٧ هـ أفاد المدعي بأنه علم به يقيناً في ١٦/٥/١٤٢٨ هـ باستلامه الشيك وأنه لا يعترض عليه، وإنما على عدم تقدير قيمة المثل. وذكر المدعي بأنه يكتفي بطلباته السابقة، ولا جديد لديه حيال دعواه، كما اكتفى الممثل بما قدم. وعليه حجت الدائرة القضية للدراسة والتأمل.

تسبب الحكم: الثابت من أوراق القضية أن المشروع ابتدأ في التنفيذ عام ١٤٢٠ هـ، إلا أن الملك لم يثبت للمدعي إلا بموجب الصك رقم ٦٤ وتاريخه في ١٣/٦/١٤٢٦ هـ، كما أن لجنة التثمين قدرت التعويض لعقار المدعي بتاريخ ٩/١٠/١٤٢٧ هـ، واستلم المدعي مبلغ التعويض عن الجزء المقتطع بموجب الشيك رقم ٥٩٢٩٧٥٤ وتاريخ ١٦/٥/١٤٢٨ هـ، كما في تهميش صك الأرض مدار النزاع المحرر في ٥/٩/١٤٢٨ هـ، وحيث إن نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد على العقار الصادر بالمرسوم الملكي م/١٥ وتاريخ ١١/٣/١٤٢٤ هـ نص بأنه لا يجوز نزع ملكية عقار إلا لتنفيذ مشروع معتمد في الميزانية، كما في مادته الأولى منه، وجاء في مادته السابعة عشرة الفقرة الثالثة ما نصه: (في كل الحالات إذا أخرجت الجهة صاحبة المشروع مالك العقار من عقاره أو منعته من الانتفاع به قبل تسلم التعويض سواء كان بصورة استثنائية

أو غيرها، فيعطى أجره المثل عن المدة التي بين الإخلاء وتسلم التعويض، ما لم يكن سبب تأخير صرف التعويض بسببه، وتقدر أجره المثل للجنة المنصوص عليها في المادة السابعة من هذا النظام) فإن الدائرة تقضي بإلزام المدعي عليها بإخراج اللجنة المنصوص عليها في المادة السابعة من النظام السابق الذكر، للنظر في أحقية المدعي عن أجره المثل خلال المدة المشار لها في تاريخ ثبوت تملكه للأرض.

لذلك حكمت الدائرة: بإلزام الإدارة العامة للطرق والنقل بمنطقة عسير بإخراج اللجنة المنصوص عليها في المادة السابعة من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، وذلك للنظر في أحقية المدعي لأجره المثل في الجزء المنزوع من أرضه^(٧٢). وحكمت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء^(٧٣).

المطلب الثالث/ استرجاع الأملاك المنزوعة، وفيه ثلاثة فروع:

الفرع الأول: صورة الدعوى.

أن يتقدم المدعي بدعوى لدى المحكمة المختصة يبين فيها أنه سبق أن قامت المدعي عليها بنزع ملكه وتسليمه التعويض، إلا أنه اتضح له بعد ذلك أن المشروع قد بدأ العمل في إنشائه، وقد استغنى المشروع عن أرضه بأراضٍ أخرى تم انتزاعها، وبالتالي يطلب إلزامها باسترداد الأرض على أن يقوم بإعادة ما تسلمه من مبالغ؛ استناداً للمادة التاسعة عشرة من نظام نزع الملكية، الذي ينص على "إذا استغنت الجهة صاحبة المشروع عن كامل عقار سبق نزع ملكيته أو جزء منه قابل للانتفاع به حسب التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة ولا يمكن تخصيصه لمشروع آخر ذي نفع عام فيحق لمن نزع الملكية منه أو ورثته استرداده خلال ستة أشهر من تاريخ التبليغ بذلك لقاء إعادة التعويض المدفوع".

(٧٢) الحكم الابتدائي رقم ١٩٠/د/١٩ لعام ١٤٣١ هـ.

(٧٣) بحكمها رقم: ٦/٢٠٥ لعام ١٤٣٣ هـ.

الفرع الثاني: الجواب عن الدعوى.

يتمثل في أنها قامت بنزع الأرض – محل الدعوى- وفقاً لنظام نزع الملكية، وجرى تسجيل كامل الأرض باسم أملاك الدولة وتسليم كامل المبلغ لمالكه. وفيما يخص المطالبة باسترداده فلا يمكن لها إصدار القرار بإعادته؛ إما لكونها بحاجة ماسة إليه في مشروع قادم يحقق منفعة عامة؛ أو لأن المساحة المتبقية من الأرض صغيرة، وفي إعادتها إليه مخالفة للتعليمات الفنية المطبقة في المنطقة. وقد قيدت المادة التاسعة عشرة

أحقية المنزوع ملكيته باسترداد العقار بشروط:

أولاً: استغناء الجهة صاحبة المشروع عن كامل عقار سبق نزع ملكيته أو جزء منه.
ثانياً: أن يكون العقار بعد نزعه قابلاً للانتفاع به حسب التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة.

ثالثاً: عدم التمكن من الإفادة منه في مشروع آخر يحقق منفعة عامة.

رابعاً: أن يتقدم المنزوع عقاره أو ورثته بطلب الاسترداد مقابل إعادة التعويض، ولا يحق للجهة صاحبة المشروع إلزامه بذلك. وهذا العقار – محل المطالبة- لا تتوفر فيه كامل الاشتراطات النظامية؛ مما يتعذر معه تحقيق طلبه.

الفرع الثالث: تطبيق قضائي.

تتلخص وقائع هذه الدعوى: فيما تقدم به وكيل المدعين بلائحة دعوى فيها: أن المدعى عليها وزارة النقل قامت بنزع ملكية منزل مورثهم دون الحاجة إليه، لصالح مشروع نفق الطندباوي بالمسفلة، وبعد الانتهاء من تنفيذ المشروع بقيت الأرض كما هي لم يستفد منها، وبعدها تقدم للوزارة راجعاً في استرجاعها، ورد ما دفع لهم مقابل نزاعها، إلا أن الوزارة ردت عليه بخطاب ذكرت فيه أن الوزارة تحتاج هذه الأرض للطريق الجبلي، وبعد مدة اشترى أمين العاصمة المقدسة الأرض التي خلف أرض مورثهم، والتي تعتبر أرضهم هي الواجهة الرئيسية لأرض الأمين، ثم إن الأمين طلب من الوزارة أن

تمنحه الأرض - التي كانت لمورثهم - فوافقت الوزارة على منحه الأرض بدون مقابل. ثم ختم مذكرته بطلب إلزام المدعى عليها إرجاع الأرض. ثم قدم ممثل المدعى عليها مذكرة أبان فيها أن الوزارة قامت بنزع عقار المدعي، وذلك لتنفيذ مشروع الدائري الداخلي بمكة المكرمة مدخل نفق رقم (١)، وقد تم تقدير كامل أرض المدعي المملوك بالصك رقم (٢٩/٢) لعام ١٣٩٥ هـ، والبالغ مساحته (١١٦.٥٨) بمبلغ (٥٨٢.٩٠٠) ريال، وكذلك تقدير المنشآت الموجودة على العقار بمبلغ (٧١٣.٩٢٤) ريالاً، على التفصيل المبين في محضر النزاع، وقد تم إفراغ كامل العقار لصالح أملاك الدولة باسم وزارة النقل. وبعد تنفيذ المشروع المشار إليه تبقى جزء صغير من عقار المدعين تقدر مساحته بثلاثين متر مربع (٣٠/١)م٢، ولا يمكن للمدعين الاستفادة من المساحة المتبقية؛ لأن نظام الطرق والمباني الصادر في عام ١٣٦٠ هـ نص في المادة (٢٨) على أنه: (لا يجوز إقامة مساكن على أية قطعة من أراضي المباني بداخل أي منطقة جديدة ما لم تستوف الشروط الآتية: ١- ألا يكون مساحة القطعة من أرض المباني أقل من (١٧٥) ذراعاً مربعاً ٢- ألا يكون مقاس واجهة القطعة عرضياً على أي شارع أقل من ثلث طول القطعة مقاساً طولياً على ذلك الشارع، ويجب ألا يكون بأي حال من الأحوال أقل من تسعة أمتار أو اثني عشر ذراعاً طولياً...) وحيث إن عقار المدعين لا تتحقق معه الاشتراطات المذكورة فإن العقار معدوم الفائدة بالنسبة للمدعين في حال إعادتها لهم. طالبا في نهاية مذكرته رفض الدعوى.

تسبب الحكم: فالثابت من الأوراق أن مورث المدعين يملك الأرض محل الدعوى بموجب الصك رقم (٢٩/٢) لعام ١٣٩٥ هـ الصادر عن المحكمة العامة بمكة المكرمة، والذي تم نزع ملكيته من قبل المدعي عليها لتنفيذ مشروع طريق الدائري الثاني بمكة المكرمة، والذي تم إفراغه لصالح أملاك الدولة باسم وزارة النقل، وتم استلام مورثهم كامل مستحقات التعويض عن الأرض المنزوعة. وحيث إن وكيل المدعين يطالب باسترجاع الأرض المنزوعة من مورثهم لصالح مشروع طريق الدائري الثاني؛ الاستفادة

المدعى عليها منها في السابق؛ ولاستغناء جهة الإدارة عنها؛ ولأنه حق كفله النظام لهم بموجب المادة (١٩) من نظام (نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار)، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١١/٣/١٤٢٤هـ. وبما أن الخبير في الدعوى قد انتهى إلى أن المساحة المتبقية من أرض مورث المدعين هي (٣١.٠١) متراً مربعاً. وبما أن المادة (١٩) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار المشار إليه - آفة الذكر - قد اشترطت شروطاً لاسترداد الأرض المنزوعة، ومنها إمكانية الاستفادة من الأرض المتبقية حسب التعليمات الفنية المطبقة. وحيث إن هذه المساحة لا يمكن للمدعين الاستفادة منها؛ لأن نظام الطرق والمباني الصادر في عام ١٣٦٠ نص في المادة (٢٨) على أنه "لا يجوز إقامة مساكن على أية قطعة من أراضي المباني بداخل أي منطقة جديدة ما لم تستوف الشروط الآتية: أ- ألا يكون مساحة القطعة من أرض المباني أقل من (١٧٥) ذراعاً مربعاً... ب- ألا يكون مقياس واجهة القطعة عرضاً على أي شارع أقل من ثلث طول القطعة مقاساً طولياً على ذلك الشارع، ويجب ألا يكون بأي حال من الأحوال أقل من تسعة أمتار أو اثني عشر ذراعاً طولياً..."، وحيث إن عقار المدعين لا تتحقق فيه الشروط المذكورة فإن العقار معدوم الفائدة بالنسبة للمدعين في حال إعادته لهم. وتأسيساً على ما تقدم؛ فإن الدائرة يظهر لها سلامة الإجراءات التي تم اتخاذها من قبل المدعي عليها، ومن ثم فإن دعوى المدعين تكون غير قائمة على أساس سليم من الشرع والنظام، ويكون القضاء بالرأي متعيناً.

لذلك حكمت الدائرة: برفض الدعوى المقامة من الورثة ضد وزارة النقل؛ لما هو موضح بالأسباب^(٧٤). وحكمت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء^(٧٥).

^(٧٤) الحكم الابتدائي رقم: ١٠٨/د/٣ لعام ١٤٣٤هـ.

^(٧٥) رقم حكم الاستئناف: ٢/٩٦٦ لعام ١٤٣٤هـ.

الخاتمة: وتشتمل على أهم النتائج والتوصيات.

من خلال دراسة الموضوع خلصت إلى جملة من النتائج، أخصها في النقاط الآتية:
١. تعددت الآراء واختلفت التعاريف حول تعريف نزع الملكية باعتباره مركباً. إلا أنها تتفق على أن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة: إجراء تلجأ إليه الإدارة للحصول على ملك للغير بقصد المصلحة العامة، مقابل تعويض عادل يستفيد منه صاحب العقار المنزوع.

٢. تتجلى الغاية من نزع الملكية في تحقيق المنفعة العامة، فسلطة الإدارة في تحديد المنفعة العامة هي سلطة تقديرية، وتظهر سواء في حريتها في اختيار العقار المناسب، أو حريتها في تقدير المساحة المناسبة.

٣. نزع الملكية للمنفعة العامة اصطلاح معاصر، لم يستعمله الفقهاء المتقدمون بهذا الاسم. إنما استعملوا ألفاظاً أخرى لها نفس الدلالة، ومن تلك الألفاظ: العقود القهرية، والإكراه بحق، والجبر الشرعي.

٤. تتفق عبارات الفقهاء على مشروعية نزع الملكية للمصلحة العامة في الجملة. الجواز مقيد بضوابط وشروط تضبطه، وتتمثل الضوابط في الآتي:

١. أن يكون نازع الملكية ولي الأمر أو من ينييه؛ لأن تصرفاته منوطة بمصلحة الأمة، وهو صاحب نظر شمولي بخلاف الأفراد، وهذا من قبيل السياسة الشرعية.

٢. أن يكون هذا النزع للمصلحة العامة لا لمصلحة خاصة.

٣. أن يكون نزع الملكية مقابل عوض عادل.

٤. أن يكون العوض فورياً. ٥- أن لا يُعجل نزع ملكيته قبل الأوان.

٥. أهم الأسباب التي تدعو إلى إقامتها، وأدت إلى كثرتها، الآتي:

١. ضعف أهلية المثلثين وعدم الخبرة الكافية.

٢. الطمع الزائد.

٣. التأخير في الإجراءات. وعدم التقيد بالمدد المحددة نظاماً.
٦. امتناع الجهة الإدارية عن تشكيل لجان النزاع يأتي على نوعين:
 - أ. أن تصدر الإدارة قراراً بأحقيتها بالعقار، وليس لصاحب الطلب حق فيها. وهذا يسمى القرار الإيجابي.
 - ب. رفض الإدارة لطلبه، وصمتها وتجاهلها لتشكيل لجان النزاع، من غير أن تصدر قراراً مكتوباً وهذا يسمى القرار السلبي.
٧. المختص بالنظر في إلغاء القرارات الإدارية، إيجابية كانت أو سلبية ديوان المظالم (المحكمة الإدارية) وفقاً للمادة (١٣/ب) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٢٨) وتاريخ ١٩/٩/٢٠١٤ هـ.
- ويجب على المدعي قبل رفع دعواه لدى المحكمة أن يتقيد بالإجراءات والمدد الواردة في الفقرة (٤) من المادة (٨) من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات أمام ديوان المظالم.
٨. أهم الدعاوى الخاصة بالتقدير:
 - (١) إلزام المدعى عليها-الممتنعة عن تقدير العقار-بالتقدير.
 - (٢) إلغاء قرار التقدير لوجود عيب شكلي فيه.
 - (٣) المطالبة بالقيمة العادلة.
 - (٤) المطالبة بالتعويض العيني (أرض بديلة).
٩. حقوق المالك الذي نزعت ملكيته لا تتوقف عند التعويض، بل إنها تمتد إلى ما بعد ذلك؛ نتيجة لوجود إشكاليات في الإجراءات. وأشهر تلك الحقوق وأكثرها مطالبة ثلاثة حقوق: الحق الأول المطالبة بنزع الباقي من الملك، والثاني المطالبة بأجرة المثل، والثالث استرجاع الأملاك المنزوعة.
١٠. استقر القضاء الإداري على أنه إذا وجد نص يرتب البطلان على إغفال أو مخالفة شكل أو إجراء محدد في القرار الإداري؛ فيتعين النزول على حكم هذا النص، والحكم ببطلان القرار. أما إذا لم يوجد نص يقرر البطلان في حالة إغفال أو مخالفة شكل أو

إجراء معين؛ فقد استقر الفقه والقضاء الإداري على التفرقة بين الشكليات والإجراءات الجوهرية والشكليات والإجراءات الثانوية، وأن القرار الإداري يبطل في حالة إغفال الشكليات والإجراءات الجوهرية.

التوصيات:

بعد الدراسة لموضوع دعوى نزع الملكية يوصي الباحث بالآتي:

1. لا بد من إعادة النظر فيما ورد في نظام نزع الملكية للمنفعة العامة من مدد ولجان بما يتناسب مع الواقع، وبما يكفل حفظ حقوق الملاك، ولا يؤدي إلى مماطلتهم وتأخير مستحقاتهم، وفي المقابل يتيح للجهات الإدارية استكمال جميع الإجراءات في فترة زمنية كافية.
2. دعوى نزع الملكية متعددة ومختلفة الطلبات؛ وبالتالي اختلفت الأحكام القضائية، فلو أفردت المبادئ المتعلقة بنزع الملكيات بمدونة مستقلة لكان أمراً حسناً.
3. تتعدد الجهات التي يرجع إليها القضاة في تحديد مقدار التثمين العادل؛ فلو وكل الأمر إلى جهة مختصة بالتثمين العقاري تحت مظلة المحاكم الإدارية لكان أدعى إلى ضبط الأسعار، ومانعاً من المغالاة فيها.

المصادر والمراجع:

١. ابن الجوزي جمال الدين أبو الفرج عبد الرحمن بن علي بن محمد. كشف المشكل من حديث الصحيحين. المحقق: علي حسين البواب. الناشر: دار الوطن – الرياض.
٢. ابن قدامة موفق الدين عبد الله بن أحمد. الكافي في فقه الإمام أحمد. الناشر: دار الكتب العلمية. الطبعة: الأولى، ١٤١٤ هـ.
٣. ابن قيم الجوزية محمد بن أبي بكر بن أيوب بن سعد. الطرق الحكيمة. الناشر: مكتبة دار البيان.
٤. ابن نجيم زين الدين بن إبراهيم بن محمد. الأشباه والنظائر على مذهب أبي حنيفة النعمان. وضع حواشيه وخرج أحاديثه: الشيخ زكريا عميرات. الناشر: دار الكتب العلمية، بيروت – لبنان. الطبعة: الأولى، ١٤١٩ هـ - ١٩٩٩ م.
٥. ابن نجيم زين الدين بن إبراهيم بن محمد. البحر الرائق شرح كنز الدقائق. الناشر: دار الكتاب الإسلامي. الطبعة: الثانية.
٦. أبو المعالي برهان الدين محمود بن أحمد البخاري. المحيط البرهاني في الفقه النعماني فقه الإمام أبي حنيفة. المحقق: عبد الكريم سامي الجندي. الناشر: دار الكتب العلمية، بيروت – لبنان. الطبعة: الأولى، ١٤٢٤ هـ - ٢٠٠٤ م.
٧. أحمد بن الشيخ محمد الزرقا. شرح القواعد الفقهية. صححه وعلق عليه: مصطفى أحمد الزرقا. الناشر: دار القلم - دمشق – سوريا. الطبعة: الثانية، ١٤٠٩ هـ - ١٩٨٩ م.
٨. أقاوة محمد. دور القاضي الإداري في مراقبة إجراءات التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية. مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة - بجاية - ٢٠١٢-٢٠١٣.

٩. البخاري محمد بن إسماعيل. الجامع المسند الصحيح المختصر من أمور رسول الله ﷺ وسننه وأيامه. المحقق: محمد زهير بن ناصر الناصر. الناشر: دار طوق النجاة. الطبعة: الأولى، ١٤٢٢هـ.
١٠. بلعطرة محمد أمين. النظام القانوني لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة. مذكرة مكملة من مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق، للعام الجامعي ٢٠١٥ / ٢٠١٦م.
١١. البيهقي أحمد بن الحسين بن علي. السنن الكبرى. المحقق: محمد عبد القادر عطا. الناشر: دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان. الطبعة: الثالثة، ١٤٢٤ هـ - ٢٠٠٣ م.
١٢. د. أحمد عبدالعزيز العميرة. التثمين العقاري. الناشر: مجلة القضائية (العدد الثالث) تاريخ النشر: محرم ١٤٣٣هـ، مكان النشر: المملكة العربية السعودية، الإصدار: الأول.
١٣. د. أيوب الجربوع. عيب الشكل في القرار الإداري (دراسة تحليلية في ضوء قضاء ديوان المظالم في المملكة العربية السعودية). بحث منشور بمجلة العدل، العدد ٥٦، شوال ١٤٣٣هـ.
١٤. د. بكر بن عبد الله أبو زيد. الماثمنة في العقار للمصلحة العامة، طبع عام ١٤١١هـ.
١٥. د. حسين جمعه. الموسوعة العقارية الشاملة (الاستثمار العقاري).
١٦. د. عشاش محمد. آليات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في التشريع الجزائري، مطبوعة موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر، جامعة أكلي محند أولحاج - البويرة.
١٧. د. عليوات ياقوتة. نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري. مجلة كلية الشريعة والاقتصاد بجامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة.
١٨. د. عادل يحيى عقل. التقييم والتثمين العقاري. بحث منشور ٢٠٠٩م.

١٩. د. وليد محمود الروابدة و أ. صالح محمد الكردي. الربيع القانوني والملكية الفردية في السياسة الشرعية - قانون الاستملاك في أمانة عمان الكبرى "دراسة تطبيقية". المجلة الأردنية في الدراسات الإسلامية، مج (١٣)، ع (٢)، ١٤٣٨هـ/٢٠١٧م.
٢٠. رشا محمد جعفر. الرقابة القضائية على سلطة الإدارة في فرض الجزاءات على المتعاقد معها، رسالة لنيل درجة الماجستير في القانون العام، بكلية القانون جامعة بغداد، لعام ١٤٢٦هـ.
٢١. رقيق خالد. التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري. مذكرة مكملة لنيل الماستر في الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، للعام الجامعي ٢٠١٣-٢٠١٤م.
٢٢. الشاطبي إبراهيم بن موسى بن محمد اللخمي الغرناطي. الموافقات.
٢٣. شمس الدين أبو عبد الله محمد بن محمد بن عبد الرحمن الطرابلسي المغربي، المعروف بالحطاب. مواهب الجليل في شرح مختصر خليل. المؤلف: الناشر: دار الفكر. الطبعة: الثالثة، ١٤١٢هـ - ١٩٩٢م.
٢٤. صفاء محمود السويلمي، وعبدالرؤوف أحمد الكساسبة، وأحمد عارف الضلاعين. عيب الشكل وأثره في القرار الإداري. بحث منشور في مجلة دراسات، علوم الشريعة والقانون، المجلد ٤٠، ملحق ١، ٢٠١٣.
٢٥. العدوي علي بن أحمد بن مكرم الصعيدي. حاشية العدوي على شرح كفاية الطالب الرباني. المحقق: يوسف الشيخ محمد البقاعي. الناشر: دار الفكر - بيروت. تاريخ النشر: ١٤١٤هـ - ١٩٩٤م.
٢٦. فتاوى دار الإفتاء المصرية.
٢٧. قائد قتيبة. صحيفة الزمان على الانترنت. مقال بعنوان (دعوى أجره المثل) بتاريخ ١٩ أبريل ٢٠١٩.

٢٨. الماوردي أبو الحسن علي بن محمد بن محمد بن حبيب البصري البغدادي. الأحكام السلطانية. الناشر: دار الحديث - القاهرة.
٢٩. محمد بن إبراهيم بن عبد اللطيف آل الشيخ. فتاوى ورسائل. جمع وترتيب وتحقيق: محمد بن عبد الرحمن بن قاسم. الناشر: مطبعة الحكومة بمكة المكرمة. الطبعة: الأولى، ١٣٩٩ هـ.
٣٠. محمد عبد اللطيف. نزع الملكية للمنفعة العامة - دراسة تأصيلية مقارنة - دار النهضة العربية، طبعة ١٩٨٨ م.
٣١. مسلم بن الحجاج أبو الحسن القشيري النيسابوري. المسند الصحيح.
٣٢. منظمة المؤتمر الاسلامي بجدة. مجلة مجمع الفقه الإسلامي.
٣٣. موقع ديوان المظالم على شبكة الانترنت. المدونات القضائية.
٣٤. موقع وزارة العدل بالمملكة العربية السعودية. نظام المرافعات الشرعية، ١٤٣٥ هـ.
٣٥. نظام نزع الملكية للمنفعة العامة الصادر بالأمر السامي رقم (١٥/م) بتاريخ ١٤٢٤/٣/١١ هـ.
٣٦. النووي أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف. المجموع شرح المهذب (مع تكملة السبكي والمطيعي). الناشر: دار الفكر.