

رقم القضية في المحكمة الإدارية ١٥٨٦٢ لعام ١٤٤٠ هـ
رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية ١٠٣٥٦ لعام ١٤٤١ هـ
تاریخ الجلسة ٢٦/٧/١٤٤٢ هـ

الموضوعات

تعويض - تعويض عن عمل مادي - التأخير في الإفادة عن صك أرض - تعذر تطوير الأرض - فرض رسوم الأراضي البيضاء - مواطن تطبيق رسوم الأراضي البيضاء - تعذر التطوير - عدم إتباع إجراءات الاعفاء من الرسوم - طلب الإفادة عن الصك بعد تطبيق الرسوم - انتفاء ركن الخطأ - الإهمال في تطوير الأرض - تغريط المضرور - استغراق خطأ المضرور - انتفاء ركن العلاقة السببية.

مطالبة المدعي إلزام المدعي عليها (كتابة العدل) بتعويضه عن رسوم الأراضي المفروضة على أرضيه، وعن غرامات التأخير في سداد الرسوم - استناد المدعي إلى تأخير المدعي عليها في الرد على أمانة منطقة جدة بخصوص الإفادة عن مدى سريان صك أرضيه للتمكن من إصدار رخصة تطوير لهما - ضمن النظام عدم تطبيق رسوم الأراضي البيضاء حال وجود عائق يحول دون إصدار التراخيص والموافقات الالزمة لتطوير الأرض، ولمالك الأرض حق الاعتراض على قرارات إخضاع الأرض للرسوم أمام اللجنة المختصة - الثابت أن وزارة الإسكان أصدرت رسوم الدورة الفوتيرية الأولى على أرضي المدعي قبل مكاتب الأمانة للمدعي عليها؛ مما يتقرر عدم مسؤولية المدعي عليها عن رسوم الدورة الفوتيرية الأولى على أرضي المدعي،

وعن غرامات التأخير في سدادها - عدم اتباع المدعي الإجراءات النظامية لاغفاء أرضيه من الرسوم عن الدورة الفوترية الأولى والثانية - انتقاء خطأ المدعي عليها، وعلى فرض وجوده؛ فإن الخطأ المنتج للضرر المدعي به هو خطأ المدعي في الإهمال الجسيم لتطویر أرضيه بما يقارب العامين من تاريخ صدور نظام رسوم الأرضي البيضاء - استغراق خطأ المدعي خطأ المدعي عليها على فرض وجوده؛ مما يتقرر انتقاء ركن العلاقة السببية - أثر ذلك: رفض الدعوى.

مُسْتَنْدُ الْحُكْمِ

- المادة (٨) من نظام رسوم الأرضي البيضاء الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٤/م).
- وتاريخ ١٤٣٧/٢/١٢ هـ.
- المادتان (٩، ١٤) من اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأرضي البيضاء الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٢٧٩) وتاريخ ١٤٣٧/٩/٨ هـ.

الواقع

بصحيفة دعوى أودعت لدى المحكمة الإدارية بجدة في ١٤٤٠/٧/١٤، رفع المدعي الدعوى بغية الحكم بإلزام المدعي عليها أن تدفع له ما تم فرضه عليه من رسوم الأرضي البيضاء وغرامات التأخير بمبلغ قدره (٢,٧٧٦,٦٤٨,٧٨) ثلاثة ملايين وسبعمائة وستة وسبعين ألفاً وستمائة وثمانية وأربعون ريالاً وثمان وسبعون هللة. وجاء



فيها شرحاً لأسانيدها: إن المدعي يمتلك قطعتي الأرض الواقعتين بمدينة جدة بموجب الصكين الصادرتين عن كتابة عدل جدة (الأولى) إحداهما برقم (٢٩٢) وتاريخ ١٤١٨/١٢/٢٩هـ، بمساحة قدرها (٢م٣٩,٨٠٠) والأخرى برقم (٢٩٤) وتاريخ ١٤١٨/٧/٢٩هـ، بمساحة قدرها (٢م٣٩,٨٠٠) وقد أصدرت وزارة الإسكان تبليغاً للمدعي بفرض رسوم الأراضي البيضاء للدورة الفوتيرية الأولى على العقار الأول وفقاً للفاتورة رقم (١٠٠٠٠١٢٧٠) وتاريخ ١٤٢٨/٧/٢٢هـ، بمبلغ قدره (٧٤٤,٤٦٨,٩٥) سبعمائة وأربعة وأربعون ألفاً وأربعين وثمانية وستون ريالاً وخمس وتسعون هلة، المقيدة لدى وزارة الإسكان بالطلب رقم (٢٣٦٤) كما أصدرت وزارة الإسكان تبليغاً للمدعي بفرض الرسوم على العقار الآخر وفقاً للفاتورة رقم (١٠٠٠٠١٢٧١) وتاريخ ١٤٢٨/٧/٢٢هـ، بمبلغ قدره (٧٤٤,٤٦٨,٩٥) سبعمائة وأربعة وأربعون ألفاً وأربعين وثمانية وستون ريالاً وخمس وتسعون هلة، المقيدة لدى وزارة الإسكان بالطلب رقم (٢٣٦٨) وفقاً لنظام رسوم الأراضي البيضاء الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/٤) وتاريخ ١٤٢٧/٢/١٢هـ، وقد تقدم المدعي لأمانة محافظة جدة لاستصدار ترخيص لتطوير العقارين أعلاه، والتي قامت بدورها بالكتابة للمدعي عليها؛ للإفادة عن مدى سريان مفعول ملكية العقارين للتمكن من إصدار رخصة تطوير العقار وفقاً للخطاب رقم (١٤٣٩/٣٩٢٩٦١٢٨) وتاريخ ١٤٢٩/١/٢١هـ، المشار إليه في الكتاب الموجه من المدعي للمدعي عليها، المقيد لدى لجنة فحص الصكوك برقم (٣٩١٨٨٦٧٥٤) وتاريخ ١٤٣٩/٥/١٤هـ، وقد تأخرت

المدعى عليها عن الجواب على خطاب أمانة محافظة جدة بشأن الإفادة عن مدى سريان مفعول الصكوك حتى تاريخه بما يقارب العامين، ما أدى إلى قيام وزارة الإسكان بإلزام المدعى سداد تلك الرسوم، كما قامت بإصدار رسوم فواتير الأرضي البيضاء على العقاريين للدورة الفوتيرية الثانية وفقاً للفواتير رقم (١٠٠٠٠٢٨٤٢) وتاريخ ١٤٣٩/٧/٢١هـ، بمبلغ قدره (٦٢٢,٧٢٧,١٧) ستمائة واثنان وعشرون ألفاً وسبعمائة وسبعين ريالاً وسبعين عشرة هللة، ورقم (١٠٠٠٠٢٨٤٣) وتاريخ ١٤٣٩/٧/٢١هـ، بمبلغ قدره (٦٢٢,٧٢٧,١٧) ستمائة واثنان وعشرون ألفاً وسبعمائة وسبعين ريالاً وسبعين عشرة هللة على التوالي، كما قامت وزارة الإسكان بتغريم المدعى مبلغاً قدره (٥٢١,١٢٨,٢٧) خمسمئة وواحد وعشرون ألفاً ومئة وثمانية وعشرون ريالاً وسبعين وعشرون هللة وفقاً لفاتورة رقم (٦٠٠٠٠١٤٩) وتاريخ ١٤٤٠/٥/٨هـ لتأخر المدعى في سداد فواتير رسوم الدورة الأولى، وقد أصاب المدعى أضراراً تمثلت في فرض رسوم الفواتير وغرامات التأخير لعجز المدعى عن تطوير عقاره خلال المدة المفروضة أعلاً بسبب يعود للمدعى عليها منفردةً لعدم تأدية أعمالها على الوجه الصحيح، وتأخرها عن الجواب على أمانة محافظة جدة مدة غير معقولةً عرفاً أو نظاماً، بالرغم من مراجعة المدعى المتكررة لها لاستعجالها على بعث الجواب لأمانة محافظة جدة وفقاً لكتاب الموجه من المدعى للمدعى عليها، والمقييد لدى لجنة فحص الصكوك برقم (٢٩١٨٨٦٧٥٤) وتاريخ ١٤٣٩/٥/١٤هـ، إلا أن محاولاته باهت بالفشل. وأضاف في مذكرة تالية: بأنفراد المدعى عليها بالخطأ



الذي أحق بالمدعي ضرراً وفقاً للخطاب الصادر من أمانة محافظة جدة رقم (٤١٠٠٠٦٧٠٠) وتاريخ ١٤٤١/١٢هـ، المتضمن ما نصه: "أن أسباب إيقاف تقديم الخدمة للمواطن هو إحالة المعاملة إلى كتابة العدل بتاريخ ١٤٣٩/١٢هـ لتزويد الأمانة بكمال ملف الصكين رقم (٢٩٤، ٢٩٣) وتاريخ ١٤١٨/٧/٢٢هـ" ، بل إن ما يؤكد تراخي المدعي عليها عن الجواب على أمانة محافظة جدة مع القدرة عليه ما ورد بالكتاب الصادر عن المدعي عليها لوزارة الإسكان برقم (٢٩٣٦٤٥٧٧٦) وتاريخ ١٤٤٠/٥/٢٢هـ بتأكيد سريان مفعول الصكين محل الدعوى، إلا أنها لم تصدر جوابها للأمانة محافظة جدة عن الاستفسار عن سريان مفعول الصكين إلا بتاريخ ١٤٤٠/١١/١٨هـ. وأردف: بأنه لا صحة للدفع بعدم قبول الدعوى لانعقاد الصفة للأمانة للمدعي عليها؛ لأن الأمانة قامت بواجبها النظامي فور تقدم المدعي بطلب التطوير، إذ قامت بمخاطبة المدعي عليها للإفادة عن مدى سريان صكي المدعي من عدمه، إلا أنها تأخرت ما يقارب السنين، فوقع الضرر على المدعي على التفصيل الوارد أعلاه، وقد قررت المدعي عليها أن الفاتورة الأولى قد صدرت بتاريخ ١٤٣٨/٧/٢٢هـ، وأن هذا التاريخ سابق لصدور المعاملة إلى كتابة العدل، وهذا أمر متفق عليه، في حين أن المدعي عليها ساقت في مذكراتها نظام رسوم الأراضي البيضاء، وأكدت على أن الفقرة (١) من المادة (٩) من النظام نصت على جريان الإعفاء من الرسم بعد الفرض حال التطوير خلال عام من صدوره، وهو ما جرى مع المدعي، ومن ثم فإن الاستثناء على سبق الفاتورة لطلب السريان وصف طردي لا أثر

له في الاحتجاج أو الاستثناء، أما الفاتورة الثانية فقد أقرت المدعى عليها بأن الاستفسار قد وردها قبل صدور تلك الفاتورة بستة أشهر ولم يصدر عنها الجواب. وبطلب الإجابة من ممثل المدعى عليها، قدم مذكرةً تضمنت الدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها قبل الأوان؛ لأن المدعى لم يقدم ما يفيد سداد الرسوم المشار إليها في الدعوى، وكذا عدم قبولها لإقليمتها على غير ذي صفة؛ لأن الجهة المعنية بتخطيط وتطوير الأراضي البيضاء وإصدار رخص التطوير عليها هي أمانة محافظة جدة وليس المدعى عليها، وقد جاء في الفقرة (ثانياً) من دعوى المدعى أن وزارة الإسكان أصدرت رسوم الأراضي البيضاء للدورة الفوتيرية الأولى بتاريخ ٢٢/٧/١٤٢٨هـ على عقاري المدعى بمبلغ قدره (٩٥,٤٦٨) سبعمائة وأربعة وأربعون ألفاً وأربعين وثمانية وستون ريالاً وخمس وتسعون هلة، وهذا التاريخ هو قبل تاريخ خطاب أمانة محافظة جدة المشار إليه في الدعوى الموجه إلى كتابة المدعى عليها بستة أشهر، وقد جاء في الفقرة (رابعاً) من دعوى المدعى أن وزارة الإسكان قامت بتغريم المدعى مبلغاً قدره (٥٢١,١٢٨) خمسين وواحد وعشرون ألفاً ومئة وثمانية وعشرون ريالاً وسبعين وعشرون هلة، بسبب تأخيره عن سداد رسوم فواتير الدورة الأولى؛ وذلك راجع لعدم التزام المدعى سداد الرسوم المفروضة عليه، وما لحقه من ضرر ليس بسبب تأخيره ورود الإفادة من المدعى عليها لأمانة محافظة جدة، بل بسبب عدم تطوير المدعى لعقاريه محل الدعوى، وإن من المستقر عليه فقهها وقضاءً أن التعويض لا يلزم إلا بتوافر الأركان الثلاثة مجتمعة، وهي الخطأ، والضرر، والعلاقة السببية.



بينهما، وإذا احتل أي ركن منها سقط الحق في المطالبة بالتعويض؛ وعليه فإن المدعي عليها قد رفعت الصكوك بعد ورودها من أمانة محافظة جدة إلى لجنة فحص الصكوك بالوزارة، وأصدرت قراراً بها رقم (١٤١٩) ورقم (١٤٢٠) المتضمنين أن كل صك منها موافق لمستنه، وقامت المدعي عليها فور اكتمال الإفادة بإجابة أمانة محافظة جدة بأن الصكين سارياً المفعول حتى تاريخه وفقاً لكتاب الموجه من رئيس كتابة عدل جدة الأولى للأمين محافظة جدة رقم (٢٩٢٩٦١٢٨) وتاريخ ١٤٣٧/٢/١٢هـ، وقد صدر نظام رسوم الأراضي البيضاء بتاريخ ١٤٤٠/١١/١٨هـ، ويملك المدعي العقارين المشار إليهما في الدعوى من قبل ذلك التاريخ، وكان لدى المدعي بعد صدور النظام الوقت الكافي لتطوير عقاريه قبل فرض الرسوم عليهما مع أن هناك عاماً كاملاً للإعفاء من الرسوم لتطوير العقار قبل فرضها، وانتهى إلى مطالبته الحكم برفض الدعوى. وأضاف في مذكرة تالية: بأن الفقرة (١) من المادة (٩) من اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء الصادرة بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٢٧٩) وتاريخ ١٤٣٧/٨هـ، المعدلة بقرار مجلس الوزراء رقم (١٨١) وتاريخ ١٤٤١/٣هـ، عالجت ذلك؛ إذ نصت على أنه: "لا يطبق الرسم على الأراضي الخاضعة للتطبيق في أي من الحالات التالية: ج- وجود عائق يحول دون إصدار التراخيص والموافقات الالزمة لتطوير الأرض أو بناها، بشرط ألا يكون المكلف متسبياً أو مشاركاً في قيام العائق". وأضاف: بأن الإفادة عن سريان مفعول الصك لا تعني استصدار الرخصة الالزمة لتطوير العقار؛ لأن الرخصة لها عدة

مستلزمات ومراحل، كما أن رسوم الأراضي البيضاء للدورة الفوترية التي يطالب بها المدعي صدرت بحقه في تاريخ ٢١/٧/١٤٢٩هـ، أي بعد الكتابة للمدعي عليها بستة أشهر فقط، مما لا يسوغ الادعاء به، والجزء الآخر عبارة عن غرامة بمبلغ قدره (٥٤,٥٦٢,٠٤١) مليون واثنان وأربعون ألفاً ومئتان وستة وخمسون ريالاً وأربعين وخمسون هلة جراء تأخره في السداد، والجزء الثالث بمبلغ قدره (٣٤,٤٥٤,٢٤٥) مليون ومئتان وأربعون ألفاً وأربعين ألفاً وستة وأربعين وخمسون ريالاً وأربع وثلاثون مليون ومئتان وخمسة وأربعون ألفاً وأربعين ألفاً وأربعين ألفاً وستة وأربع وثلاثون هلة، قد صدرت بحق المدعي بعد الكتابة لكتاب العدل بستة أشهر أيضاً. وأضاف: بأن المدعي يملك قطعتي الأرض محل الدعوى منذ عام ١٤١٨هـ، وحين صدور نظام رسوم الأراضي البيضاء بتاريخ ١٤٢٧/٢/١٢هـ كان لديه الوقت الكافي لتطوير عقاريه المشار إليهما قبل فرض رسوم الدورة الفوترية الأولى التي كانت بتاريخ ٢٢/٧/١٤٢٨هـ، أي بعد سنة ونصف من تاريخ صدور النظام، وبعد ذلك تقدم لأمانة محافظة جدة لتطوير عقاريه، فقامت بمكاتبته المدعي عليها قبل صدور الدورة الفوترية الثانية بستة أشهر فقط، ما يعني تغريط المدعي بما يقارب العامين الكاملين بعد صدور نظام رسوم الأراضي البيضاء لتطوير عقاريه، وهي مدة كافية جداً لإصدار الرخص لهما. ثم تبادل أطراف الدعوى المذكرات بما لا يخرج مضمونه عما سبق إيراده. وبجلسة هذا اليوم قرر طرفا الدعوى الاكتفاء وطلبوا الفصل فيها، فقررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة، ثم أصدرت هذا الحكم علينا مبنياً على التالي.



الأسباب

لما كان المدعى يهدف من رفعه للدعوى الحكم بإلزام المدعى عليها بأن تعوضه عن رسوم الأراضي البيضاء وغرامات التأخير بمبلغ قدره (٢,٧٧٦,٦٤٨,٧٨) ثلاثة ملايين وسبعمائة وستة وسبعون ألفاً وستمائة وثمانية وأربعون ريالاً وثمان وسبعين هلة؛ فإن هذه الدعوى بناءً على تكييفها النظمامي الصحيح تدخل في الاختصاص الولائي للمحاكم الإدارية بديوان المظالم طبقاً للمادة (١٢/ج) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٩) في ١٤٢٨/٩هـ، التي نصت على اختصاص المحاكم الإدارية بالفصل في الآتي: "ج - دعاوى التعويض التي يقدمها ذوو الشأن عن قرارات أو أعمال جهة الإدارة"، كما أنها تدخل في اختصاص المحكمة مكانياً طبقاً للمادة الثانية من نظام المراقبات أمام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣) وتاريخ ١٤٣٥/١٢٢هـ، التي نصت على أن: "يكون الاختصاص المکاني للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مقر المدعى عليه، أو مقر فرع الجهة المدعى عليها إن كانت الدعوى متعلقة بذلك الفرع". وعن قبول الدعوى شكلاً، ولما كان الثابت من أوراق الدعوى أن وزارة الإسكان قد أصدرت تبليغاً للمدعى بفرض رسوم الأراضي البيضاء للدورة الفوترية الأولى على عقاريه محل الدعوى بتاريخ ١٤٢٨/٧/٢٢هـ، بمبلغ قدره (٩٥,٤٦٨,٧٤٤) سبعمائة وأربعة وأربعون ألفاً وأربعين وثمانية وستون ريالاً وخمس وتسعون هلة لكل عقار منها، وبما أن الثابت أن المدعى

قد تقدم بدعواه إلى هذه المحكمة بتاريخ ١٤٤٠/٧/١٤؛ ما تكون بذلك الدعوى مقبولة شكلاً لشمولها ضمن المهلة النظامية المنصوص عليها في الفقرة السادسة من المادة الثامنة من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم، والتي تنص على أنه: "فيما لم يرد به نص خاص، لا تسمع الدعاوى المنصوص عليها في الفقرتين (ج، د) من المادة (الثالثة عشرة) من نظام ديوان المظالم بعد مضي عشر سنوات من تاريخ نشوء الحق المدعى به، ما لم يقر المدعى عليه بالحق أو يتقدم المدعى بعدر قبله المحكمة المختصة". أما عن الموضوع، فلما كان الثابت أن المدعى يبتغي تعويضه بمبلغ قدره (٦٤٨,٧٧٦,٣) ثلاثة ملايين وسبعمائة وستة وسبعون ألفاً وستمائة وثمانية وأربعون ريالاً وثمان وسبعين هلة؛ مستندًا على أن المدعى عليها قد تأخرت تأخراً فاحشاً عرفاً في الرد على أمانة محافظة جدة بخصوص مدى سريان صكي الأرض محل الدعوى من عدمه، وبما أنه يشترط لثبت التعويض توافر أركان المسؤولية التقصيرية الثلاثة، وهي: الخطأ، والضرر، والعلاقة السببية بينهما، وحيث إنه عن ركن الخطأ، فيما أن الثابت أن نظام رسوم الأراضي البيضاء قد صدر بموجب المرسوم الملكي رقم (٤) وتاريخ ١٤٣٧/٢/١٢هـ، وبما أن الثابت أن الفقرة (٢) من المادة الرابعة عشرة من اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء أعلاه قد نصت على أنه: "على المكلف سداد قيمة الرسم خلال مدة لا تتجاوز سنة من تاريخ القرار"، وبما أن الثابت أن وزارة الإسكان قد منحت المدعى سنة مجانية لتطوير عقاره تنتهي بتاريخ ١٤٣٨/٢/١٢هـ، وبما أن الثابت أن وزارة الإسكان قد



أصدرت تبليغاً للمدعي بفرض رسوم الأراضي البيضاء للدورة الفوتيرية الأولى على العقار الأول وفقاً لفاتورة رقم (١٠٠٠٠١٢٧٠) وتاريخ ٢٢/٧/١٤٢٨هـ، بمبلغ قدره (٧٤٤,٤٦٨,٩٥) سبعمائة وأربعة وأربعون ألفاً وأربعين وثمانية وستون ريالاً وخمسين وتسعون هلة، كما أصدرت تبليغاً للمدعي بفرض الرسوم على العقار الآخر وفقاً لفاتورة رقم (١٠٠٠٠١٢٧١) وتاريخ ٢٢/٧/١٤٢٨هـ بمبلغ قدره (٧٤٤,٤٦٨,٩٥) سبعمائة وأربعة وأربعون ألفاً وأربعين وثمانية وستون ريالاً وخمسين وتسعون هلة، وبما أن الثابت أن أمانة محافظة جدة قد كاتبت المدعي عليها للإفادة عن مدى سريان مفعول صكي ملكية العقارين للتمكن من إصدار رخصة تطوير العقار وفقاً للخطاب رقم (١٤٣٩/٣٩٢٩٦١٢٨) وتاريخ ٢١/١/١٤٣٩هـ، المشار إليه في الكتاب الموجه من المدعي للمدعي عليها، المقيد لدى لجنة فحص الصكوك برقم (٣٩١٨٨٦٧٥٤) وتاريخ ١٤٣٩/٥/١٤هـ؛ ما تنتهي معه الدائرة إلى أن وزارة الإسكان قد فرضت رسوم الأراضي البيضاء على عقاري المدعي محل الدعوى بتاريخ ٢٢/٧/١٤٢٨هـ، وكان ذلك قبل ورود الخطاب رقم (١٤٣٩/٣٩٢٩٦١٢٨) وتاريخ ٢١/١/١٤٣٩هـ للمدعي عليها من قبل أمانة محافظة جدة؛ وبناءً عليه فقد ثبت للدائرة عدم مسؤولية المدعي عليها عن فرض رسوم الدورة الفوتيرية الأولى على عقاري المدعي محل الدعوى بمبلغ قدره (٧٤٤,٤٦٨,٩٥) سبعمائة وأربعة وأربعون ألفاً وأربعين وثمانية وستون ريالاً وخمسين وتسعون هلة، لكل عقار منها؛ وبالتالي عدم مسؤوليتها عما ترتب على تأخر المدعي في سداد فواتير رسوم الدورة الأولى من تغريمها بمبلغ قدره (٥٢١,١٢٨,٢٧) خمسين

وواحد وعشرون ألفاً ومئة وثمانية وعشرون ريالاً وسبعين وعشرون هلة وفقاً للفاتورة رقم (١٤٩٠٠٠٦٠٠٠٠٥/٨) وتاريخ ١٤٤٠هـ. وأما فيما يتعلق بمطالبة المدعى عليها بسداد رسوم فواتير الأرضي البيضاء على العقارين للدورة الفوتيرية الثانية وفقاً للفواتير رقم (٢٨٤٢) وتاريخ ١٤٣٩/٧/٢١ بمبلغ قدره (٦٢٢,٧٢٧,١٧) ستمائة واثنان وعشرون ألفاً وسبعمائة وسبعة وعشرون ريالاً وسبعين عشرة هلة، ورقم (١٠٠٠٠٢٨٤٣) وتاريخ ١٤٣٩/٧/٢١ بمبلغ قدره (٦٢٢,٧٢٧,١٧) ستمائة واثنان وعشرون ألفاً وسبعمائة وسبعة وعشرون ريالاً وسبعين عشرة هلة، على التوالي، فيما أن الثابت أن الفقرة (ج) من المادة (٩) من اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأرضي البيضاء الصادرة بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٣٧٩) وتاريخ ١٤٣٧/٨/٩هـ، المعدلة بقرار مجلس الوزراء رقم (١٨١) وتاريخ ١٤٤١/٢/١هـ، عالجت ذلك، إذ نصت على أنه: "لا يطبق الرسم على الأرضي الخاضعة للتطبيق في أي من الحالات التالية: ج- وجود عائق يحول دون إصدار التراخيص والموافقات الالزامية لتطوير الأرض أو بنائها، بشرط ألا يكون المكلف متسبيباً أو مشاركاً في قيام العائق؛ وبناً عليه فإنه كان يتوجب على المدعى التقدم إلى اللجنة لإلغاء الرسوم المفروضة عليه لوجود عائق حال دون إصدار التراخيص والموافقات الالزامية لتطوير عقاريه وفقاً للمادة الثامنة من نظام رسوم الأرضي البيضاء الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (٤) وتاريخ ١٤٣٧/٢/١٢هـ، والتي نصت على أنه: "مالك الأرض حق الاعتراض على القرارات الصادرة بإخضاع أرضه لتطبيق الرسم، أو بتقدير قيمة



الأرض وتحديد الرسم، ويقدم الاعتراض كتابة إلى اللجنة المنصوص عليها في المادة (السابعة) من النظام خلال ستين يوماً من تاريخ إبلاغه بالقرار، وعلى اللجنة أن تبت في هذا الاعتراض خلال ستين يوماً من تاريخ تقديمها إليها، ويعد مضي ستين يوماً دون البت في الاعتراض بمثابة صدور قرار برفضه؛ ما تنتهي معه الدائرة إلى أن المدعى لم يسلك ما أوجبه عليه المنظم في تظلمه لاعفائه من فرض رسوم الدورة الفوتيرية الأولى، وغرامة التأخير المترتبة على عدم سدادها، والدورة الفوتيرية الثانية على عقارية محل الدعوى. وعلى فرض وقوع خطأ من المدعى عليها تسبب في فرض رسوم الدورة الفوتيرية (الثانية)؛ فإن الدائرة تكون في عقیدتها أن هذا الخطأ ليس هو المنتج للضرر المدعى به، بل إن المنتج والمباشر له هو خطأ المدعى المتمثل في إهماله الجسيم لتطوير عقاريه محل الدعوى من تاريخ صدور نظام رسوم الأراضي البيضاء الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (٤/٤) وتاريخ ١٤٢٧/٢/١٢هـ، حتى تاريخ ورود الخطاب رقم (١٤٣٩/٣٩٢٩٦١٢٨) وتاريخ ١٤٣٩/١/٢١هـ للمدعى عليها من قبل أمانة محافظة جدة للإفادة عن مدى سريان صكي المدعى بما يقارب السنتين؛ ما تنتهي معه الدائرة إلى أن خطأ المدعى قد استغرق خطأ المدعى عليها على فرض وقوعه؛ وبالتالي انتفاء ركن الخطأ في جانبها. وأما عن ركن العلاقة السببية بينهما، فلما كان الثابت أن خطأ المدعى المتمثل في إهماله الجسيم لتطوير عقاريه مدة قاربت العامين هو السبب المباشر في وقوع الضرر عليه؛ وبالتالي فقد ثبت للدائرة أن خطأ المضرور هو المنتج للضرر الذي يطالب بالتعويض عنه؛ ما تنتهي معه الدائرة إلى أن

دعوى المدعي قائمة على غير سند صحيح من الشّرع أو النّظام.

لذلك حكمت الدائرة: برفض الدعوى الإدارية رقم (١٥٨٦٢/٢) لعام ١٤٤٠هـ

المرفوعة من (...) ضد كتابة عدل جدة الأولى.

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

مَحْكَمَةُ الْاسْتِئْنَافُ

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء.

