

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

المَوْضُوعَاتُ

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

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

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

مُسْتَدُّ الْحُكْمِ

- المادة (٨) من نظام رسوم الأراضي البيضاء الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٤/م) وتاريخ ١٤٣٧/٢/١٢هـ.
- المادتان (٩، ١٤) من اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٣٧٩) وتاريخ ١٤٣٧/٩/٨هـ.

الْوَقَائِعُ

بصحيفة دعوى أودعت لدى المحكمة الإدارية بجدة في ١٤/٧/١٤٤٠هـ، رفع المدعي الدعوى بغية الحكم بإلزام المدعى عليها أن تدفع له ما تم فرضه عليه من رسوم الأراضي البيضاء وغرامات التأخير بمبلغ قدره (٣,٧٧٦,٦٤٨,٧٨) ثلاثة ملايين وسبعمئة وستة وسبعون ألفاً وستمئة وثمانية وأربعون ريالاً وثمان وسبعون هللة. وجاء

فيها شرحاً لأسانيدھا: إن المدعي يمتلك قطعتي الأرض الواقعتين بمدينة جدة بموجب الصكين الصادرين عن كتابة عدل جدة (الأولى) إحداهما برقم (٢٩٣) وتاريخ ١٤١٨/١٢/٢٩هـ، بمساحة قدرها (٢٣٩,٨٠٠ م^٢) والأخرى برقم (٢٩٤) وتاريخ ١٤١٨/٧/٢٩هـ، بمساحة قدرها (٢٣٩,٨٠٠ م^٢) وقد أصدرت وزارة الإسكان تبليغاً للمدعي بفرض رسوم الأراضي البيضاء للدورة الفوتورية الأولى على العقار الأول وفقاً للفاتورة رقم (١٠٠٠٠١٢٧٠) وتاريخ ١٤٣٨/٧/٢٢هـ، بمبلغ قدره (٧٤٤,٤٦٨,٩٥) سبعة وأربعين ألفاً وأربعمئة وثمانية وستون ريالاً وخمس وتسعون هللة، المقيدة لدى وزارة الإسكان بالطلب رقم (٢٣٦٠٤) كما أصدرت وزارة الإسكان تبليغاً للمدعي بفرض الرسوم على العقار الآخر وفقاً للفاتورة رقم (١٠٠٠٠١٢٧١) وتاريخ ١٤٣٨/٧/٢٢هـ، بمبلغ قدره (٧٤٤,٤٦٨,٩٥) سبعة وأربعين ألفاً وأربعمئة وثمانية وستون ريالاً وخمس وتسعون هللة، المقيدة لدى وزارة الإسكان بالطلب رقم (٢٣٦٠٨) وفقاً لنظام رسوم الأراضي البيضاء الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/٤) وتاريخ ١٤٣٧/٢/١٢هـ، 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 ١٤٣٩/١/٢١هـ، 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 الأراضي البيضاء على العقارين للدورة الفوترية الثانية وفقاً للفواتير رقم (١٠٠٠٠٠٢٨٤٢) وتاريخ ١٤٣٩/٧/٢١هـ، بمبلغ قدره (١٧, ٧٢٧, ٦٢٢) ستمئة واثنان وعشرون ألفاً وسبعمئة وسبعة وعشرون ريالاً وسبع عشرة هللة، ورقم (١٠٠٠٠٠٢٨٤٣) وتاريخ ١٤٣٩/٧/٢١هـ، بمبلغ قدره (١٧, ٧٢٧, ٦٢٢) ستمئة واثنان وعشرون ألفاً وسبعمئة وسبعة وعشرون ريالاً وسبع عشرة هللة على التوالي، كما قامت وزارة الإسكان بتغريم المدعى مبلغاً قدره (٢٧, ١٢٨, ٥٢١) خمسمئة وواحد وعشرون ألفاً ومئة وثمانية وعشرون ريالاً وسبع وعشرون هللة وفقاً للفاتورة رقم (١٤٩, ٦٠٠٠٠٠٠) 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 أجلاً بسبب يعود للمدعى عليها منفردة لعدم تأدية أعمالها على الوجه الصحيح، وتأخرها عن الجواب على أمانة محافظة جدة مدداً غير معقولة عرفاً أو نظاماً، بالرغم من مراجعة المدعى المتكررة لها لاستعجالها على بعث الجواب لأمانة محافظة جدة وفقاً للكتاب الموجه من المدعى للمدعى عليها، والمقيد لدى لجنة فحص الصكوك برقم (٣٩١٨٨٦٧٥٤) وتاريخ ١٤٣٩/٥/١٤هـ، إلا أن محاولاته باءت بالفشل. وأضاف في مذكرة تالية: بانفراد المدعى عليها بالخطأ

الذي ألحق بالمدعي ضرراً وفقاً للخطاب الصادر من أمانة محافظة جدة رقم (٤١٠٠٠٦٧٠٠) وتاريخ ١٢/١/١٤٤١هـ، المتضمن ما نصه: "أن أسباب إيقاف تقديم الخدمة للمواطن هو إحالة المعاملة إلى كتابة العدل بتاريخ ١٢/١/١٤٣٩هـ لتزويد الأمانة بكامل ملف الصكين رقم (٢٩٣، ٢٩٤) وتاريخ ٢٣/٧/١٤١٨هـ"، بل إن ما يؤكد تراخي المدعى عليها عن الجواب على أمانة محافظة جدة مع القدرة عليه ما ورد بالكتاب الصادر عن المدعى عليها لوزارة الإسكان برقم (٣٩٣٦٤٥٧٧٦) وتاريخ ٢٣/٥/١٤٤٠هـ بتأكيد سريان مفعول الصكين محل الدعوى، إلا أنها لم تصدر جوابها لأمانة محافظة جدة عن الاستفسار عن سريان مفعول الصكين إلا بتاريخ ١٨/١١/١٤٤٠هـ. وأردف: بأنه لا صحة للدفع بعدم قبول الدعوى لانقضاء الصفة للأمانة لا للمدعى عليها؛ لأن الأمانة قامت بواجبها النظامي فور تقدم المدعي بطلب التطوير، إذ قامت بمكاتبة المدعى عليها للإفادة عن مدى سريان صكي المدعي من عدمه، إلا أنها تأخرت ما يقارب السنتين، فوقع الضرر على المدعي على التفصيل الوارد أعلاه، وقد قررت المدعى عليها أن الفاتورة الأولى قد صدرت بتاريخ ٢٢/٧/١٤٣٨هـ، وأن هذا التاريخ سابق لصدور المعاملة إلى كتابة العدل، وهذا أمر متفق عليه، في حين أن المدعى عليها ساقط 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 ورد لها قبل صدور تلك الفاتورة بستة أشهر ولم يصدر عنها الجواب. وبطلب الإجابة من ممثل المدعى عليها، قدم مذكرة تضمنت الدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها قبل الأوان؛ لأن المدعي لم يقدم ما يفيد سداد الرسوم المشار إليها في الدعوى، وكذا عدم قبولها لإقامتها على غير ذي صفة؛ لأن الجهة المعنية بتخطيط وتطوير الأراضي البيضاء وإصدار رخص التطوير عليها هي أمانة محافظة جدة وليست المدعى عليها، وقد جاء في الفقرة (ثانياً) من دعوى المدعي أن وزارة الإسكان أصدرت رسوم الأراضي البيضاء للدورة الفوتورية الأولى بتاريخ ١٤٢٨/٧/٢٢ هـ على عقاري المدعي بمبلغ قدره (٧٤٤, ٤٦٨, ٩٥) سبعمئة وأربعة وأربعون ألفاً وأربعمئة 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 المدعي أن وزارة الإسكان قامت بتغريم المدعي مبلغاً قدره (٥٢١, ١٢٨, ٢٧) خمسمئة وواحد وعشرون ألفاً ومئة وثمانية وعشرون ريالاً وسبع وعشرون هلة، بسبب تأخره عن سداد رسوم فواتير الدورة الأولى؛ وذلك راجع لعدم التزام المدعي سداد الرسوم المفروضة عليه، وما لحقه من ضرر ليس بسبب تأخير ورود الإفادة من المدعى عليها لأمانة محافظة جدة، بل بسبب عدم تطوير المدعي لعقاريه محل الدعوى، وإن من المستقر عليه فقهاً وقضاً أن التعويض لا يلزم إلا بتوافر الأركان الثلاثة مجتمعة، وهي الخطأ، والضرر، والعلاقة السببية

بينهما، وإذا اختل أي ركن منها سقط الحق في المطالبة بالتعويض؛ وعليه فإن المدعى عليها قد رفعت الصكوك بعد ورودها من أمانة محافظة جدة إلى لجنة فحص الصكوك بالوزارة، وأصدرت قراراتها رقم (١٤١٩) ورقم (١٤٢٠) المتضمنين أن كل صك منهما موافق لمستنده، وقامت المدعى عليها فور اكتمال الإفادة بإجابة أمانة محافظة جدة بأن الصكين ساريا المفعول حتى تاريخه وفقاً للكتاب الموجه من رئيس كتابة عدل جدة الأولى لأمين محافظة جدة رقم (٣٩٢٩٦١٢٨) وتاريخ ١٤٤٠/١١/١٨هـ، وقد صدر نظام رسوم الأراضي البيضاء بتاريخ ١٤٣٧/٢/١٢هـ، ويملك المدعي العقاريان 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 (٣٧٩) وتاريخ ١٤٣٧/٩/٨هـ، المعدلة بقرار مجلس الوزراء رقم (١٨١) وتاريخ ١٤٤١/٣/١هـ، عالج 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 اللازمة لتطوير الأرض أو بنائها، بشرط ألا يكون المكلف متسبباً أو مشاركاً في قيام العائق". وأضاف: بأن الإفادة عن سريان مفعول الصك لا تعني استصدار الرخصة اللازمة لتطوير العقار؛ لأن الرخصة لها عدة

مستلزمات ومراحل، كما أن رسوم الأراضي البيضاء للدورة الفوتيرية التي يطالب بها المدعي صدرت بحقه في تاريخ ١٤٣٩/٧/٢١هـ، أي بعد الكتابة للمدعى عليها بستة أشهر فقط، مما لا يسوغ الادعاء به، والجزء الآخر عبارة عن غرامة بمبلغ قدره (١,٠٤٢,٢٥٦,٥٤) مليون واثنان وأربعون ألفاً ومئتان وستة وخمسون ريالاً وأربع وخمسون هللة جزاء تأخره في السداد، والجزء الثالث بمبلغ قدره (١,٢٤٥,٤٥٤,٣٤) مليون ومئتان وخمسة وأربعون ألفاً وأربعمئة وأربعة وخمسون ريالاً وأربع وثلاثون هللة، قد صدرت بحق المدعي بعد الكتابة لكتابة العدل بستة أشهر أيضاً. وأضاف: بأن المدعي يملك قطعتي الأرض محل الدعوى منذ عام ١٤١٨هـ، وحين صدور نظام رسوم الأراضي البيضاء بتاريخ ١٤٣٧/٢/١٢هـ كان لديه الوقت الكافي لتطوير عقاريه المشار إليهما قبل فرض رسوم الدورة الفوتيرية الأولى التي كانت بتاريخ ١٤٣٨/٧/٢٢هـ، أي بعد سنة ونصف من تاريخ صدور النظام، وبعد ذلك تقدم لأمانة محافظة جدة لتطوير عقاريه، فقامت بمكاتبة المدعى عليها قبل صدور الدورة الفوتيرية الثانية بستة أشهر فقط، ما يعني تقريط 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 إيراد. وبجلسة هذا اليوم قرر طرفا الدعوى الاكتفاء وطلبا الفصل فيها، فقررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة، ثم أصدرت هذا الحكم علناً مبنياً على التالي.

الأسباب

لما كان المدعي يهدف من رفعه للدعوى الحكم بإلزام المدعى عليها بأن تعوضه عن رسوم الأراضي البيضاء وغرامات التأخير بمبلغ قدره (٢, ٧٧٦, ٦٤٨, ٧٨) ثلاثة ملايين وسبعمئة وستة وسبعون ألفاً وستمئة وثمانية وأربعون ريالاً وثمان وسبعون هللة؛ فإن هذه الدعوى بناءً على تكييفها النظامي الصحيح تدخل في الاختصاص الولائي للمحاكم الإدارية بديوان المظالم طبقاً للمادة (١٣/ج) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) في ١٩/٩/١٤٢٨هـ، التي نصّت على اختصاص المحاكم الإدارية بالفصل في الآتي: "ج- دعاوى التعويض التي يقدمها ذوو الشأن عن قرارات أو أعمال جهة الإدارة"، كما أنّها تدخل في اختصاص المحكمة مكانياً طبقاً للمادة الثانية من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣) وتاريخ ٢٢/١/١٤٣٥هـ، التي نصّت على أن: "يكون الاختصاص المكاني 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 للمدعي بفرض رسوم الأراضي البيضاء للدورة الفوتيرية الأولى على عقاريه محل الدعوى بتاريخ ٢٢/٧/١٤٣٨هـ، بمبلغ قدره (٩٥, ٤٦٨, ٧٤٤) سبعمئة وأربعة وأربعون ألفاً وأربعمئة وثمانية وستون ريالاً وخمس وتسعون هللة لكل عقار منهما، وبما أن الثابت أن المدعي

قد تقدم بدعواه إلى هذه المحكمة بتاريخ ١٤/٧/١٤٤٠هـ؛ 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 تنصّ على أنّه: "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 المدعي بعذر تقبله المحكمة المختصة". أما عن الموضوع، فلما كان الثابت أن المدعي يبتغي تعويضه بمبلغ قدره (٧٨, ٦٤٨, ٧٧٦, ٣) ثلاثة ملايين وسبعمئة وستة وسبعون ألفاً وستمئة وثمانية وأربعون ريالاً وثمان وسبعون هللة؛ مستنداً 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 لثبوت 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 (م/٤) وتاريخ ١٢/٢/١٤٣٧هـ، وبما أن الثابت أن الفقرة (٣) من المادة الرابعة عشرة من اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء أعلاه قد نصت على أنّه: "على المكلف سداد قيمة الرسم خلال مدة لا تتجاوز سنة من تاريخ القرار"، وبما أن الثابت أن وزارة الإسكان قد منحت المدعي سنةً مجانيةً لتطوير عقاره تنتهي بتاريخ ١٢/٢/١٤٣٨هـ، وبما أن الثابت أن وزارة الإسكان قد

أصدرت تبليغاً للمدعي بفرض رسوم الأراضي البيضاء للدورة الفوتيرية الأولى على العقار الأول وفقاً للفاتورة رقم (١٠٠٠٠١٢٧٠) وتاريخ ١٤٣٨/٧/٢٢ هـ، بمبلغ قدره (٧٤٤, ٤٦٨, ٩٥) سبعمئة وأربعة وأربعون ألفاً وأربعمئة وثمانية وستون ريالاً وخمس وتسعون هللة، كما أصدرت تبليغاً للمدعي بفرض الرسوم على العقار الآخر وفقاً للفاتورة رقم (١٠٠٠٠١٢٧١) وتاريخ ١٤٣٨/٧/٢٢ هـ بمبلغ قدره (٧٤٤, ٤٦٨, ٩٥) سبعمئة وأربعة وأربعون ألفاً وأربعمئة وثمانية وستون ريالاً وخمس وتسعون هللة، وبما أن الثابت أن أمانة محافظة جدة قد كاتبت المدعى عليها للإفادة عن مدى سريان مفعول صكي ملكية العقارين للتمكن من إصدار رخصة تطوير العقار وفقاً للخطاب رقم (١٤٣٩/٣٩٢٩٦١٢٨) وتاريخ ١٤٣٩/١/٢١ هـ، المشار إليه في الكتاب الموجه من المدعي للمدعى عليها، المقيّد لدى لجنة فحص الصكوك برقم (٣٩١٨٨٦٧٥٤) وتاريخ ١٤٣٩/٥/١٤ هـ؛ ما تنتهي معه الدائرة إلى أن وزارة الإسكان قد فرضت رسوم الأراضي البيضاء على عقاري المدعي محل الدعوى بتاريخ ١٤٣٨/٧/٢٢ هـ، وكان ذلك قبل ورود الخطاب رقم (١٤٣٩/٣٩٢٩٦١٢٨) وتاريخ ١٤٣٩/١/٢١ هـ للمدعى عليها من قبل أمانة محافظة جدة؛ وبناءً عليه فقد ثبت للدائرة عدم مسؤولية المدعى عليها عن فرض رسوم الدورة الفوتيرية الأولى على عقاري المدعي محل الدعوى بمبلغ قدره (٧٤٤, ٤٦٨, ٩٥) سبعمئة وأربعة وأربعون ألفاً وأربعمئة وثمانية وستون ريالاً وخمس وتسعون هللة، لكل عقار منهما؛ وبالتالي عدم مسؤوليتها عما ترتب على تأخر المدعي في سداد فواتير رسوم الدورة الأولى من تغريمه بمبلغ قدره (٢٧, ١٢٨, ٥٢١) خمسمئة

وواحد وعشرون ألفاً ومئة وثمانية وعشرون ريالاً وسبع وعشرون هلة وفقاً للفاتورة رقم (٦٠٠٠٠٠١٤٩) وتاريخ ١٤٤٠/٥/٨هـ. وأما فيما يتعلق بمطالبة المدعى عليها بسداد رسوم فواتير الأراضي البيضاء على العقارين للدورة الفوترية الثانية وفقاً للفواتير رقم (١٠٠٠٠٢٨٤٢) وتاريخ ١٤٣٩/٧/٢١هـ بمبلغ قدره (١٧, ٧٢٧, ٦٢٢) ستمئة واثنان وعشرون ألفاً وسبعمئة وسبعة وعشرون ريالاً وسبع عشرة هلة، ورقم (١٠٠٠٠٢٨٤٣) وتاريخ ١٤٣٩/٧/٢١هـ بمبلغ قدره (١٧, ٧٢٧, ٦٢٢) ستمئة واثنان وعشرون ألفاً وسبعمئة وسبعة وعشرون ريالاً وسبع عشرة هلة، على التوالي، فيما أن الثابت أن الفقرة (ج) من المادة (٩) من اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء الصادرة بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٣٧٩) وتاريخ ١٤٣٧/٩/٨هـ، المعدلة بقرار مجلس الوزراء رقم (١٨١) وتاريخ ١٤٤١/٢/١هـ، عالج 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 اللازمة لتطوير الأرض أو بنائها، بشرط ألا يكون المكلف متسبباً أو مشاركاً في قيام العائق"؛ وبناءً عليه فإنه كان يتوجب على المدعي التقدم إلى اللجنة لإلغاء الرسوم المفروضة عليه لوجود عائق حال دون إصدار التراخيص والموافقات اللازمة لتطوير عقاريه وفقاً للمادة الثامنة من نظام رسوم الأراضي البيضاء الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/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 تقديمه إليها، ويعد مضي ستين يوماً دون البت في الاعتراض بمثابة صدور قرار برفضه؛ ما تنتهي معه الدائرة إلى أن المدعي لم يسلك ما أوجبه عليه المنظم في تظلمه لإعفائه من فرض رسوم الدورة الفوتورية الأولى، وغرامة التأخير المترتبة على عدم سدادها، والدورة الفوتورية الثانية على عقارية محل الدعوى. وعلى فرض وقوع خطأ من المدعى عليها تسبب في فرض رسوم الدورة الفوتورية (الثانية)؛ فإن الدائرة تكون في عقيدتها أن هذا الخطأ ليس هو المنتج للضرر المدعى به، بل إن المنتج والمباشر له هو خطأ المدعي المتمثل في إهماله الجسيم لتطوير عقاريه محل الدعوى من تاريخ صدور نظام رسوم الأراضي البيضاء الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/٤) وتاريخ ١٤٣٧/٢/١٢هـ، حتى تاريخ ورود الخطاب رقم (١٤٣٩/٣٩٢٩٦١٢٨) وتاريخ ١٤٣٩/١/٢١هـ للمدعى عليها من قبل أمانة محافظة جدة للإفادة عن مدى سريان صكي المدعي بما يقارب السنتين؛ ما تنتهي معه الدائرة إلى أن خطأ المدعي 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 المدعي 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 الشرع أو النظام.

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

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

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

مَحْكَمَةُ الاسْتِثْنَاءِ

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء.

