

رقم القضية في المحكمة الإدارية ٦٠١٧ لعام ١٤٤١ هـ

رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية ٣٦٦٠ لعام ١٤٤٢ هـ

تاريخ الجلسة ١٤٤٢/٨/٣٠ هـ

الموضوعات

قرار إداري - مالية - رسوم حكومية - رسوم الأراضي البيضاء - أرض غير مطورة - عدم القدرة على التطوير - إحالة صك الملكية إلى لجنة فحص الصكوك - موانع تطبيق رسوم الأراضي البيضاء - تعذر تطوير الأرض - عيب مخالفة النظم واللوائح - توصيف فحص الصك.

مطالبة المدعي إلغاء قرار المدعى عليها المتضمن فرض رسم على الأرض المملوكة له - تضمن النظام عدم تطبيق الرسم على الأرض البيضاء عند وجود عائق يحول دون صدور التراخيص والموافقات الالزمة لتطوير الأرض أو بناها، بشرط ألا يكون المكلف متسبباً أو مشاركاً في قيام العائق - الثابت تقدم المدعي إلى أمانة المنطقة لاستخراج كروكي تنظيمي بهدف تطوير أرضه، وقيام الأمانة بإحالته صك الأرض إلى كتابة العدل، والتي أحالته بدورها إلى لجنة فحص الصكوك، ولا يزال تحت نظر اللجنة - فحص الصك إجراء إداري قانوني تختص به كتابة العدل وفقاً للأنظمة، وتصل المعاملة المتعلقة به بخطاب رسمي من الأمانة، وتُعاد بعد انتهاء الإجراء دون أن يكون للمكلف بالرسم علاقة به - وجود عائق يحول بين المدعي وتطوير الأرض يتمثل في التثبت من أساس ملكية الصك وحدوده وأطواله دون أن يكون متسبباً أو مشاركاً فيه - مخالفة القرار محل الدعوى للنظام ولائحته - أثر ذلك: إلغاء القرار.

مُسْتَنْدُ الْحُكْمِ

المادة (١٩) من اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء الصادرة بقرار

مجلس الوزراء رقم (٢٧٩) وتاريخ ١٤٣٧/٩/٨ هـ.

الواقع

تلخص وقائع القضية بتقدم وكيل المدعي إلى المحكمة الإدارية بالرياض بتاريخ ١٤٤١/١١/٣ هـ، بصحيفة دعوى جاء فيها: أن موكله يطعن على قرار فرض الرسم الصادر على أرضه الواقع بمحافظة جدة، والمملوكة له بموجب الصك رقم (...) وتاريخ ١٤٣٧/٩/٢٤ هـ والمتفرع من الصك رقم (١/٧٠) بتاريخ ١٤٣٧/٢/٢٧ هـ، مضيفاً بأن أمانة محافظة جدة قد قامت بموجب خطابها رقم (٢٩٠٠١٩٠٢١) في ١٤٣٨/٧/١ هـ بتحويل معاملة الأرض إلى كتابة عدل جدة للاستفسار عن تكرار تطبيق أمر المنح أكثر من أرض ومن بينها أرض موكله، وقد تضمنت إفادة كتابة العدل رقم (٢٩٢٩٩٥٧٦١) في ١٤٤٠/٤/٢٥ هـ بأن الصك رقم (١/٧٠) لا زال تحت الدراسة لدى لجنة فحص الصكوك في كتابة العدل حتى تاريخه، وبذلك يثبت وجود عائق أمام موكله من تطوير الأرض، علاوة على ذلك فإن هناك عائق آخر يعوق موكله عن تطوير الأرض متمثل بعدم إمكانية تنفيذ المخطط التقسيمي رقم (١٠١/١٣ ب) والمخطط رقم (٣/٤٦٠/ع) على الأرض محل الرسم وذلك لاستحداث شارع بعرض



(٥٢) متراً يمر بوسطهما، وفق ما جاء في إفادة أمانة محافظة جدة، ولذا لا بد من تعديل المخططين بما يتافق مع الطبيعة. وبقيد الدعوى بالرقم المشار إليه أعلاه، حددت الدائرة عدة جلسات لنظرها، ففي جلسة ٢٣/٢٢ هـ حضر طرفا الدعوى، وبسؤال وكيل المدعي عن دعوى موكله؟ أحال على ما جاء في صحيفة الدعوى. وبطلب الإجابة من ممثل المدعي عليها، قدم مذكرة جوابية عبر خدمة تبادل المذكرات جاء فيها: أنه تم الاستفسار من كتابة العدل الأولى بجدة عن صك الأرض محل الرسم للتحقق من حالة الصك، ووردت إفادتهم بتاريخ ١٤٤٢/٩/١١ هـ بأنه: "بالرجوع إلى النظام الشامل والاستعلام عن الصك ظهر بأن المالك وحالة الصك سارية المفعول، وحالة المالك بدون قيود"؛ مما يعني عدم ثبوت مانع يمنع المدعي من تطوير الأرض. وباطلاع وكيل المدعي، طلب أجلًا للرد. وتشير الدائرة إلى ورود مذكرة جوابية مقدمة من وكيل المدعي عبر خدمة تبادل المذكرات بتاريخ ١٤٤٢/٥/٦ هـ جاء فيها: أن الصك محل الرسم لا زال تحت نظر لجنة فحص الصكوك لدى كتابة العدل بجدة، وهناك تذكرة مراجعة صدرت بتاريخ ١٤٤٢/٤/٢٤ هـ تثبت أن معاملة الصك لا زالت تحت نظر لجنة فحص الصكوك، إضافة إلى معاملة الأرض لدى أمانة جدة لا تزال متوقفة حتى يرد جواب كتابة العدل، كما هو موضح وفق خط سير المعاملة الصادر بتاريخ ١٤٤٢/٤/٢٨ هـ. وفي جلسة هذا اليوم حضر طرفا الدعوى، وبسؤال الدائرة طرفا الدعوى عما يودان إضافته؟ قرر ممثل المدعي عليها الاكتفاء، فيما ذكر وكيل المدعية بأن دعواه تحصر بطلب إلغاء قرار فرض الرسم الصادر بالطلب

رقم (٢٢٩٢٤) وتاريخ ٢٣/٧/١٤٤٢هـ، ثم قرر اكتفاءه بما سبق تقادمه؛ وبناءً عليه
قررت الدائرة رفع الجلسة وإصدار الحكم.

الأسباب

لما كان المدعى يريد من إقامة دعوه الماثلة لغاء القرار الصادر من المدعى عليها بفرض رسوم على العقار المملوك له بموجب الصك رقم (...) وتاريخ ٢٤/٩/١٤٣٧هـ، بمبلغ قدره (٨٦,٣٢٠,٣٢٠) ثلاثة ملايين ومئتان وثلاثون ألفاً وثلاثمائة وعشرون ريالاً وستة وثمانون هلة؛ فتكون الدعوى من اختصاص المحاكم الإدارية بديوان المظالم بموجب المادة (١٢/ب) من نظامه الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ ١٩/٩/١٤٢٨هـ، والمادة السابعة من نظام رسوم الأراضي البيضاء الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٤) وتاريخ ١٢/٢/١٤٣٧هـ، كما أنها من اختصاص هذه المحكمة مکانیاً وفقاً للمادة الثانية من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٢) وتاريخ ٢٢/١/١٤٣٥هـ. أما عن قبول الدعوى، فلما كان المدعى تبلغ بالفاتورة بتاريخ ٢٢/٧/١٤٤١هـ، وقام بالاعتراض عليها أمام اللجنة المنصوص عليها في المادة الثامنة من نظام رسوم الأراضي البيضاء بتاريخ ٢٦/٨/١٤٤١هـ، ثم صدر قرار من اللجنة برفض الاعتراض بتاريخ ١٤٤١/٩/١٤، ثم أقام المدعى هذه الدعوى بتاريخ ١١/٢/١٤٤١هـ؛ مما تكون معه الدعوى مرفوعة في الأجل المحدد نظاماً وفقاً للمادة السابعة والثامنة من نظام رسوم الأراضي البيضاء، مع



استيفائها سائر شروط قبولها شكلاً، وأما عن موضوع الدعوى، فلما كانت المادة (١٩) من اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء تنص على: "لا يطبق الرسم على الأرض الخاضعة للتطبيق في أي من الحالات الآتية: ج- وجود عائق يحول دون صدور التراخيص والموافقات الالزمة لتطوير الأرض أو بناها بشرط ألا يكون المكلف متسبياً أو مشاركاً في قيام العائق"، ولما كان المدعي قد تقدم إلى أمانة محافظة جهة لاستخراج الكروكي التنظيمي في سبيل تطوير الأرض بموجب المعاملة رقم (٢٩٠٠١٩٠٣١) وتاريخ ١٤٣٩/٢/١٢، ثم قامت الأمانة بإحالة المعاملة إلى كتابة العدل الأولى بموجب خطابها رقم (٢٩٠٠١١١٨٢٨) وتاريخ ١٤٣٩/٧/٣٠، والتي أحيلت إلى لجنة فحص الصكوك بموجب خطاب رئيس كتابة العدل الأولى رقم (٢٩٢٩٩٥٧٦) وتاريخ ٢٠٢٥/٢/٢، ولا يزال الصك تحت نظر لجنة فحص الصكوك وفق تذكرة الاستعلام عن المعاملة رقم (٤٢٩٨٠٢٤١) لعام ١٤٤٢هـ، ولما كان القرار الوزاري محل الدعوى قد صدر بتاريخ ٢٤/٦/١٤٤١هـ، وكان صك المدعي تحت الدراسة لدى لجنة فحص الصكوك وفقاً لما سبق، فإن المدعي بذلك قد قام في طريق تطويره للأرض عائق يتمثل في التثبت من أساس ملكية الصك وحدوده وأطواله، والذي لم ينته من قبل كتابة العدل، ولما كان هذا العائق خارجاً عن يد المدعي ولا تسبب له فيه؛ إذ إن معاملة فحص الصك إجراء إداري قانوني تختص به كتابة العدل وفقاً للأنظمة وتصالها المعاملة بخطاب رسمي من الأمانة، وتعيدها بعد انتهاء الإجراء دون أن يكون للمكلف علاقة به؛ وببناءً عليه فإن الرسم يكون مفروضاً

على أرض المدعى بالمخالفة لأحكام نظام رسوم الأراضي البيضاء ولائحته التنفيذية:
مما يوجب إلغاءه قضاءً.

لذلك حكمت الدائرة: بإلغاء الرسم المفروض على (...) بالطلب رقم (٢٢٩٢٤)
وتاريخ ١٤٤١/٧/٢٣هـ وال الصادر بقرار وزير الإسكان رقم (٤٠٠) وتاريخ
١٤٤١/٦/٢٤هـ.

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

مَحْكَمَة الْاسْتِئْنَاف

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء.

