

رقم القضية في المحكمة الإدارية ٢٨٣١ لعام ١٤٤٠هـ
رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية ١٤٧٦١ لعام ١٤٤٠هـ
تاريخ الجلسة ١٤٤١/٢/٢٢هـ

المَوْضُوعَات

قرار إداري - مالية - رسوم حكومية - رسوم الأراضي البيضاء - أرض غير مطورة - أرض مغمورة بالمياه - موانع تطبيق رسوم الأراضي البيضاء - عدم القدرة على التطوير - التأخر في التطوير - تطاول إجراءات التطوير - مناط إسقاط الرسوم - الغاية من نظام رسوم الأراضي البيضاء.

مطالبة المدعية إلغاء قرار المدعى عليها المتضمن فرض رسم على الأرض المملوكة لها - استناد المدعية إلى عدم قدرتها على تطوير الأرض كونها مغمورة كلياً بمياه الخليج العربي - تضمن النظام عدم تطبيق الرسم على الأرض البيضاء عند وجود مانع أو عائق يحول دون تصرف مالك الأرض فيها، بشرط ألا يكون المكلف متسبباً أو مشاركاً في قيام المانع أو العائق - الثابت أن أرض المدعية مغمورة بمياه الخليج العربي، وأنها تقدمت بطلب تطويرها قبل صدور نظام رسوم الأراضي البيضاء لكنها لم تنتهِ من التطوير بسبب طول إجراءاتها النظامية ودون تراخٍ أو تقصيرٍ من المدعية؛ لأن الأرض ذات طبيعة خاصة - وجود عائق يحول بين المدعية وتطويرها للأرض دون أن تكون متسببة أو مشاركة فيه؛ مما يتقرر معه عدم مشروعية القرار محل الدعوى - عدم قبول دفع المدعى عليها بأن إجراءات تطوير الأرض لا تمثل

عائقاً يحول دون تطوير الأرض باعتبارها شرطاً واجباً من الجهات المختصة؛ لثبوت تقدم المدعية بطلب التطوير قبل ذلك، وعدم قدرتها على تسريع إجراءات التطوير المتعلقة بجهات إدارية مختصة؛ ومن ثم يكون عائق التطوير في حقها متوفراً - عدم قبول الدفع بأن الرسم يسقط حال إنجاز تطوير الأرض أو بنائها خلال سنة من فرضه؛ كون محل الدعوى هو في وجود العائق وقت صدور الرسم، وزواله خلال سنة ليس يقينياً - أثر ذلك: إلغاء القرار.

مُسْتَدُّ الْحُكْمِ

- المواد (٢، ٧، ٨) من نظام رسوم الأراضي البيضاء الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٤) وتاريخ ١٢/٢/١٤٣٧هـ.
- المادة (٩) من اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٣٧٩) وتاريخ ٨/٩/١٤٣٧هـ.

الْوَقَائِعُ

تتلخص وقائع هذه الدعوى بالقدر اللازم لنظرها وإصدار الحكم فيها أنه بتاريخ ١٠/١/١٤٤٠هـ تقدم وكيل المدعية للمحكمة الإدارية بالرياض بصحيفة دعوى ضد وزارة الإسكان، يطلب فيها إلغاء القرار الصادر من المدعى عليها بفرض رسوم على العقار المملوك للمدعية بموجب الصك رقم (...) بمبلغ قدره (٢٧، ٢٢١، ٢٢٣) (٢،

ريال، والمبلغ للمدعية بتاريخ ٢٠/٨/١٤٣٩هـ، وذكر في أسباب اعتراضه على القرار أن الأرض محل الدعوى هي أرض مغمورة بالمياه وليست أرض فضاء، وعليها الكثير من الموانع والعوائق التي تمنع الحصول على التراخيص اللازمة لتخطيط الأرض، حيث إن هناك عدداً من الموانع الطبيعية التي تتعلق بوجود الأرض داخل مياه، ووجود العوائق الإجرائية التي تفرض اتباع الكثير من الإجراءات والدراسات والحصول على الموافقات النظامية للعمل في هذه الأرض والدخول إليها، ومن واقع الخطابات والمكاتبات فإن موكلته تعمل على تطوير هذه الأرض منذ فترة طويلة سابقة لصدور نظام رسوم الأراضي البيضاء، وتعمل على الحصول على الموافقات اللازمة حيث إنها بدأت في عام ١٤٣٥هـ، وكما هو معلوم فإن تخطيط الأرض محل الدعوى يتطلب الحصول على موافقة العديد من الجهات الحكومية والوفاء بالمتطلبات الإجرائية والموضوعية لتلك الجهات، ومن هذه الجهات أمانة المنطقة الشرقية بأقسامها وفروعها، وحرس الحدود، ووزارة الزراعة، ومركز أبحاث الثروة السمكية، وهيئة الأرصاد، وحماية البيئة، وحماية الحياة الفطرية، وهيئة المساحة العسكرية، ووزارة البترول والثروة المعدنية، وكل هذه الجهات لديها متطلبات إجرائية ودراسات موضوعية تستغرق الكثير من الوقت للموافقة عليها، وختم صحيفة الدعوى بطلب إلغاء الرسم محل الدعوى. وبقيد الدعوى قضية بالرقم المدون أعلاه وبعد إحالتها لهذه الدائرة حددت لنظرها جلسة ٢٠/٣/١٤٤٠هـ وفيها سألت الدائرة وكيل المدعية؟ فقدم مذكرة كرر فيها ما جاء بصحيفة الدعوى. وبعرض الدعوى على ممثل المدعى

عليها، طلب مهلة للرد. وبجلسة لاحقة قدم ممثل المدعى عليها مذكرة أوضح فيها: بأن ما أشار إليه وكيل المدعية من أن الأرض محل الدعوى جارٍ العمل على تطويرها؛ فيجاء عنه أن هذا لا يعد مسقطاً للرسم كما نصت اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء على ذلك صراحة بأن الرسم لا يسقط إلا بعد الانتهاء تماماً من تطوير الأرض واعتماد مخططها اعتماداً نهائياً، إذ نصت الفقرة (د) من المادة التاسعة على الحالات التي لا يطبق عليها الرسم "إنجاز تطوير الأرض أو بنائها خلال سنة من تاريخ صدور القرار"، مما يعني أن مجرد الشروع في التطوير أو إثبات الجدية فيه غير كافٍ لعدم تطبيق الرسم، وعزز ذلك ما نصت عليه الفقرة الرابعة من المادة الرابعة عشرة من اللائحة التنفيذية: "إذا أكمل المكلف تطوير الأرض أو بنائها خلال فترة السنة المشار إليها في الفقرة الفرعية (د) من الفقرة (١) من المادة التاسعة من اللائحة بعد سداد الرسم المدفوع لا يعاد للمكلف إلا إذا أكمل تطوير الأرض، ومن شرع في التطوير سواء كان جاداً فيه أو لم يكن ولم يستكمله فإن الرسم له عن تلك السنة، ومن شرع في التطوير ولم يستكمله فإن ذلك لا يخرج الأرض عن وصفها بكونها غير مطورة، ولا يخرجها عن خضوعها للرسم ضمن المرحلة الأولى". وأضاف ممثل المدعى عليها أن وكيل المدعية أشار أن هناك عوائق تمنع من تطوير الأرض تتمثل في تعدد الموافقات من الجهات الحكومية؛ فيجاء عنه بأن التقدم بطلب التخطيط واستكمال الجهة الإدارية الإجراءات اللازمة لطلب التطوير لا يمكن اعتباره مانعاً من التصرف أو عائقاً عن تطوير الأرض، فلا يسوغ

الاعتماد على ما تطلبه الجهات الرسمية من إجراءات وتصييرها عائقاً يحول دون تطوير الأرض، كما أن الفقرة (ج) من المادة التاسعة من اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء خصت عدم تطبيق الرسم بحالة العائق الذي يحول المالك عن إصدار التراخيص اللازمة، فكيف تجعل تلك التراخيص اللازمة والموافقات أحد العوائق، وطلب في ختام مذكرته الحكم برفض الدعوى. وبجلسة لاحقة قدم وكيل المدعية مذكرة أوضح فيها: أقر ممثل المدعى عليها بوجود عوائق على الأرض محل الدعوى وهو إقرار صحيح منه بوجود العوائق التي تمنع وتؤخر تطوير الأرض وهي عوائق متعددة ومتنوعة وفقاً لما أورده في مذكرته. وأضاف أنه غير صحيح ما أورده ممثل المدعى عليها من أن التقدم بطلب تخطيط الأرض لا يمكن اعتباره عائقاً أو مانعاً من تطوير الأرض حيث إن الأمر لا يختزل فقط في مجرد التقدم بطلب تخطيط الأرض بل بالإجراءات المطلوبة لذلك من قبل عدد كبير من الجهات الحكومية ذات العلاقة والمرتبطة بإزالة العوائق الطبيعية وعدم التأثير على البيئة، كما أن الأرض محل الرسم ليست أرض فضاء ولا بالمعنى المعروف لدى بعض الجهات الحكومية ذات العلاقة بل تعتبر أن بها ما يستوجب المحافظة عليه وحمايته بوضعها الحالي وفي مقابل موافقتها على التصرف في الأرض، فهي تفرض شروطاً كثيرة لذلك ولكل جهة إدارة من هذه الجهات شروطها الخاصة مع العلم بأن موافقات هذه الجهات على ردم الأرض البحرية ليست موافقات شكلية بل هي جوهرية ومؤثرة على طبيعة الأرض. وأضاف وكيل المدعية بأن متابعة موكلته للمعاملات المتعلقة بالموافقات

على التطوير لدى الجهات الرسمية والمخاطبات والطلبات والإجراءات التي تم تقديمها والتي وصلت إلى حوالي (٤٠) معاملة خلال عدة سنوات لا تأثير لها على تخطيط الأرض يخالف الشرع والعقل والواقع، وطلب في ختام مذكرته الحكم بإلغاء الرسم محل الدعوى. ثم قررت الدائرة الكتابة لأمانة المنطقة الشرقية للاستفسار عن معاملة المدعي بطلب تطوير الأرض، وبجلسة لاحقة تشير الدائرة إلى ورود خطاب أمانة المنطقة الشرقية رقم (٤٠٠٥٤٢١) وتاريخ ١٤٤٠/٦/٨هـ المتضمن:

١- تم تقديم طلب تخطيط كامل الأرض محل الرسم بموجب برقية (...) الواردة للأمانة بالقيود رقم (١٤٣٦/٤٩١١٦) وتاريخ ١٤٣٦/١٢/١هـ. ٢- نظراً لكون كامل الأرض مغمورة بمياه بحر الخليج العربي مما يستوجب معه عرض الموضوع على لجنة الردم والتجريف المشكلة بموجب الأمر السامي رقم (٩٨٢/م) في ١٤١٩/٩/١٥هـ وذلك لأخذ الموافقة على ردم الموقع قبل اعتماد المخطط. ٣- تم بالتزامن مع استيفاء متطلبات عرض الموضوع على اللجنة الرئيسية للردم والتجريف من استكمال بعض المتطلبات النظامية لإجراء تخطيط الأرض، حيث تم أخذ موافقة فرع وزارة الطاقة والصناعة والثروة المعدنية على تخطيط الأرض بموجب خطابهم رقم (٢/١٣١) في ١٤٣٧/١/١٦هـ، وكذلك تم التأكد من سريان مفعول الصك بموجب إفادة كتابة العدل الأولى بالدمام رقم (٣٧٢٩٨١٥٥) في ١٤٣٧/٢/١٨هـ. ٤- تمت الموافقة المبدئية على ردم كامل الأرض من قبل اللجنة الرئيسية للردم والتجريف بموجب محضرها رقم (١٤٣٧/١) في ١٤٣٧/٥/٨هـ على أن يتم إعداد دراسة تقييم الأثر

البيئي وتقديم دراسة تحليل المخاطر البيئية للجهات المعنية المذكورة بالمحضر، والالتزام بالتعويض البيئي الذي تطلبه وزارة البيئة والمياه والزراعة، وعلى ضوء ذلك يتم إعطاء الموافقة النهائية لتنفيذ المشروع. ٥- تم بالتزامن مع استيفاء متطلبات اللجنة الرئيسية للردم والتجريف من استكمال إجراءات المتطلبات النظامية لتخطيط الأرض حيث تم تقديم الدراسة الهيدرولوجية ودراسة فحص التربة واعتمادها من الإدارات المعنية بالأمانة بموجب الخطابات رقم (١٤٣٧/٢١٥٠٨) في ١٤٣٧/٦/٥هـ، ورقم (١٤٣٨/٢٨٧٧٨) في ١٤٣٨/١١/١١هـ، وكذلك مراجعة المخططات المقترحة للأرض المقدمة من قبل المالك للإدارة العامة للتخطيط العمراني بالأمانة. ٦- بعد استيفاء المتطلبات الواردة بالفقرة الرابعة تمت الموافقة النهائية من قبل لجنة الردم والتجريف بموجب خطاب رئيس لجنة الردم والتجريف رقم (٢٨٠٩٩١٩١) في ١٤٣٩/١/١٨هـ المتضمن بأن الأمانة لا ترى ما يمنع من السماح بالعمل شريطة التنسيق مع الجهات المذكورة بمحضر اللجنة ومراعاة المتطلبات المشار إليها. ٧- تم اعتماد المخطط اعتماداً أولياً ابتدائياً بموجب قرار الأمين رقم (٢٩٠٥٨٩٦٠) في ١٤٣٩/٧/٢٢هـ على أن لا يتم الاعتماد النهائي للمخطط إلا بعد تنفيذ البنية التحتية لكامل المخطط وفق قرار مجلس الوزراء رقم (١٥٧) في ١٤٢٨/٥/١١هـ ولائحته التنفيذية المحدثه رقم (٦٦٠٠٠) في ١٤٢٥/١٢/٢٠هـ، علماً أنه جارٍ العمل على استكمال إجراءات ردم كامل الموقع وتنفيذ البنية التحتية للمخطط من قبل الملاك. وبجلسة لاحقة قدم ممثل المدعى عليها

مذكرة أوضح فيها: أن جميع ما يتمسك به وكيل المدعية في الاستناد على الفقرة (ب، ج/١) من المادة التاسعة من اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء هي مجرد متطلبات نظامية لتطوير الأرض محل الرسم ذلك أن الثابت أن إجراءات تطوير كل أرض تختلف باختلاف تضاريسها وموقعها الجغرافي ونحوه، وحيث أناطت الفقرة (ب، ج/١) من المادة التاسعة في اللائحة تحقق المانع أو العائق بحيلولته دون القدرة على التصرف بالأرض أو صدور التراخيص اللازمة للتطوير، ولما كان الوصف النظامي للحيلولة يتمثل بامتناع الجهات الإدارية المختصة عن إصدار التراخيص اللازمة لتطوير محل الرسم أو المانع من التصرف فيها، ولما كان وكيل المدعي يستند على متطلبات تطوير الأرض محل الرسم ويصيرها عائقاً عن التطوير، الأمر الذي يعني عدم صحة استناده على الفقرة (ب، ج/١) من المادة التاسعة في اللائحة التنفيذية على الأرض محل الرسم. وأضاف ممثل المدعي عليها بأن الأرض محل الرسم أرض بيضاء وخاضعة لتطبيق الرسم حسب صريح نص المادة (١) في اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء ولا عبرة بتسميتها غير ذلك، وليس هناك أثر نظامي حسب صريح نصوص نظام رسوم الأراضي البيضاء ولائحته التنفيذية بكثرة مراجعات المدعي بشأن الأرض محل الرسم، ولا بتاريخ تقدمه للجهات المختصة بتطوير الأرض، ولا بتأخر تلك الجهات، والعبرة بتحقيق العائق أو المانع هو امتناع الجهات المختصة وفقاً لما سبق تفصيله، وهو ما لا ينطبق على الأرض محل الرسم بدليل الخطاب الصادر من أمانة المنطقة الشرقية رقم (٤٠٠٥٥٤٢١) بتاريخ

١٤٤٠/٦/٨ هـ المتضمن أنه يتم العمل على استكمال تطوير الأرض محل الرسم، الأمر الذي يعني عدم امتناع الأمانة عن التطوير، وكذلك عدم وجود عائق عن التطوير، علماً أن الخطاب الصادر من رئيس المحكمة كان عن الاستفسار عن مدى وجود عائق يحول دون تطوير الأرض محل الرسم، وطلب في ختام مذكرته الحكم برفض الدعوى. وبجلسة لاحقة قدم وكيل المدعية مذكرة أوضح فيها: لقد أكد خطاب أمانة المنطقة الشرقية أن التقدم بطلب تخطيط الأرض كان بتاريخ ١٤٣٦/١٢/١ هـ، ولكون كامل الأرض مغمورة بمياه الخليج العربي فقد تطلب الأمر العرض على لجنة الردم والتجريف وفقاً للأمر السامي المشار إليه، وقد أكد الخطاب على الإجراءات الأخرى التي تتبع الموافقة على الردم والتجريف والدراسات المتعلقة بالبيئة والمخاطر وفقاً للتفصيل الوارد في الخطاب، وأن هناك موافقة مبدئية للبدء في إعداد وتقديم الدراسات المطلوبة، ومن ثم بعد التحقق من عدم وجود مخاطر أو أضرار بيئية يتم منح الموافقة النهائية على أعمال الردم والتجريف والتي صدرت بتاريخ ١٤٣٩/١/١٨ هـ، وهذا يبين أن الأرض موضوع الرسم تطلبت إجراءات استثنائية بذل فيها الملاك الجهد والوقت والمال في سبيل تطوير هذه الأرض واستكمال ما يلزم أمام الجهات النظامية المختصة كلاً في مجاله عبر العديد من المعاملات والإجراءات المختلفة والمتنوعة وكل ذلك بهدف استيفاء متطلبات الجهات ذات العلاقة، وقد نصت المادة التاسعة من اللائحة التنفيذية على عدم فرض الرسم في حال وجود عائق يمنع صدور التراخيص والموافقات اللازمة، وهو نص عام لم يقيد إلا بشرط

وحيد وهو أن لا يكون المكلف متسبباً أو مشاركاً في قيام هذا العائق، وموكلته بذلت كافة الجهود للحصول على التراخيص اللازمة لتطوير الأرض، وطلب في ختام مذكرته الحكم بإلغاء الرسم محل الدعوى. وبجلسة اليوم قرر طرفا الدعوى اكتفاءهما بما قدما، ثم قررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة وإعلان الحكم.

الأسباب

لما كانت المدعية تريد من إقامة دعواها الماثلة إلغاء القرار الصادر من المدعى عليها بفرض الرسم على العقار المملوك لها بموجب الصك رقم (...) بمبلغ قدره (٢٧, ٢٢١, ٢٢٣, ٢) مليونان ومئتان وثلاثة وثلاثون ألفاً ومئتان وواحد وعشرون ريالاً وسبع وعشرون هللة؛ فتكون الدعوى من اختصاص المحاكم الإدارية بديوان المظالم بموجب المادة (١٣/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 مكانياً وفقاً للمادة الثانية من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣) وتاريخ ٢٢/١/١٤٣٥هـ، واختصاص هذه الدائرة نوعياً استناداً لقرار رئيس مجلس القضاء الإداري رقم (٧٩) لعام ١٤٤٠هـ. أما عن قبول الدعوى، فلما كانت المدعية تبلغت بالقرار بتاريخ ٢٠/٨/١٤٣٩هـ، وقامت بالاعتراض عليه أمام اللجنة المنصوص عليها في المادة الثامنة من نظام رسوم الأراضي البيضاء

بتاريخ ١٣/١٠/١٤٣٩هـ، وتم رفض الاعتراض بتاريخ ٢٥/١١/١٤٣٩هـ، ثم أقامت المدعية هذه الدعوى بتاريخ ١٠/١/١٤٤٠هـ، مما تكون معه الدعوى مرفوعة في الأجل المحدد نظاماً وفقاً للمادة السابعة والثامنة من نظام رسوم الأراضي البيضاء مع استيفائها سائر شروط قبولها شكلاً. أما عن موضوع الدعوى، فلما كانت المدعى عليها أصدرت قرارها بفرض الرسم المتمثل في قرار وزير الإسكان رقم (١٠٦٣٢) وتاريخ ٢٠/٨/١٤٣٨هـ، ولما كان المدعي وكالة قد دفع بعدم قدرة موكلته على تطوير الأرض بحجة أنها مغمورة كلياً بالمياه، ولما كانت أمانة المنطقة الشرقية قد أفادت بخطاب وكيل الأمين للتعمير والمشاريع رقم (٤٠٠٥٥٤٢١) وتاريخ ٨/٦/١٤٤٠هـ الجوابي على خطاب فضيلة رئيس هذه المحكمة رقم (١٤٢٥٦٢/٤٠/١٠٠/٨/٤٠) وتاريخ ٢٣/٥/١٤٤٠هـ بأن المدعية وشركاءها تقدموا إلى الأمانة بطلب تخطيط الأرض بتاريخ ١/١٢/١٤٣٦هـ، وأنه لكون الأراضي مغمورة كلياً بمياه الخليج العربي فقد تم إحالة الطلب إلى لجنة الردم والتجريف المشكلة في الأمانة والتي وافقت مبدئياً على ردم كامل الأرض بتاريخ ٨/٥/١٤٣٧هـ، ثم أصدرت موافقتها النهائية بتاريخ ١٨/١/١٤٣٩هـ، والتي أعقبها اعتماد مخطط أرض المدعية وشركائها مبدئياً بموجب قرار أمين المنطقة الشرقية رقم (٣٩٠٥٨٩٦٠) وتاريخ ٢٢/٧/١٤٣٩هـ والذي تضمن عدم اعتماد المخطط نهائياً إلا بعد تنفيذ البنية التحتية لكامل المخطط، ولما كان خطاب وكيل أمين المنطقة الشرقية قد تضمن استمرار العمل على ردم كامل الموقع وتنفيذ البنية التحتية له من قبل الملاك، ولما كانت المدعية سابقة إلى طلب

تطوير الأرض بتاريخ ١٤٣٦/١٢/١هـ قبل صدور نظام رسوم الأراضي البيضاء في ١٤٣٧/٢/١٨هـ، وكان التطوير لم ينتهِ بعد بسبب استكمال تنفيذ الإجراءات النظامية لتطوير الأرض واعتماد تخطيطها بشكل نهائي من الجهة المختصة؛ لأن الأرض ذات طبيعة خاصة كونها مغمورة بالمياه، كما لم ينسب خطاب وكيل أمين المنطقة الشرقية للمدعية أي تقصير أو إبطاء في الإجراءات النظامية المطلوبة منه لطلب التطوير، ولما كانت المادة (١/٩) من اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء تنص على أن: "لا يطبق الرسم على الأرض الخاضعة للتطبيق في أي من الحالات الآتية: ج- وجود عائق يحول دون صدور التراخيص والموافقات اللازمة لتطوير الأرض أو بنائها بشرط ألا يكون المكلف متسبباً أو مشاركاً في قيام العائق"، فإن القرار بفرض الرسم يكون قد صدر بالمخالفة لأحكام النظام، مما يجعله مشوباً بالعيب الموجب لإلغائه قضاءً؛ لوجود عائق يحول بين المدعية وإكمال تطوير الأرض دون أن تكون متسببة أو مشاركة فيه. ولا ينال من ذلك ما أورده ممثل المدعى عليها من أن هذه الإجراءات لا تمثل عائقاً أو مانعاً يحول بين المدعية وتطوير الأرض باعتبارها شرطاً واجباً من الجهات المختصة؛ إذ إن إسباغ النظر على نظام رسوم الأراضي البيضاء والغاية منه والمنصوص عليها في المادة الثانية من النظام والتي تضمنت أن النظام يهدف إلى الآتي: "١- زيادة المعروض من الأراضي المطورة بما يحقق التوازن بين العرض والطلب. ٢- توفير الأراضي السكنية بأسعار مناسبة. ٣- حماية المنافسة العادلة، ومكافحة الممارسات الاحتكارية."، واستجلاً لأصول

القانون والقضاء الإداري يستدعي النظر في تاريخ تقديم مالك الأرض لطلب تطوير أرضه وإلى الإجراءات والمدة التي تستغرقها الجهة المختصة في إصدار الترخيص في بحث الطلب وتنوع الإجراءات التي تطلبها سواء ما كان من اختصاصها أو اختصاص جهة أخرى، ومن خلال ذلك كله ينظر في مشاركة أو تسبب مالك الأرض في عدم إعطائه الاعتماد النهائي لتطوير أرضه، ولكل حالة نظرها وفقاً لواقعاتها، وفي مثل واقعة المدعية فإنها تقدمت بطلب التطوير قبل صدور نظام رسوم الأراضي البيضاء رغم أن مالكي الأراضي البيضاء لم يكونوا مطالبين شرعاً وقانوناً بتطويرها، ولم يكن هناك أي رسم حكومي على الأراضي البيضاء، وحين تقدمها جرى بحث مسار طلبها وفقاً لاشتراطات الجهة المختصة في مثل حالتها، ودون إبطاء ظاهر منها، أو حتى قدرة منها على تسريع بحث طلبها لتعلقها بجهات إدارية مختصة؛ ومن ثم فإن العائق في حقها متوفر، وليس من العدل الذي يتغياها الشرع المنيف، وإرادة المنظم في إصدار النظام فرض الرسم عليه، وقد بذلت وسعها واستفرغت طاقتها - فيما يظهر - في طلب تطوير أرضها. كما لا يرد على ذلك أن الرسم يسقط عن المكلف إذا أنجز تطوير الأرض أو بناها خلال سنة من تاريخ صدور فرض الرسم وفقاً للمادة (٩/١/د) من اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء؛ إذ إن محل النظر القضائي هو في وجود العائق وقت صدور القرار الطعين، بحثاً في مشروعيته، كما أنه ليس يقيناً زوال هذا العائق خلال العام حتى يقال بمشروعية القرار وتُرفض بسبب ذلك دعوى المدعية.

لذلك حكمت الدائرة: بإلغاء الرسم المفروض على شركة (...) بالطلب رقم

(٢٢٦٣٥) وتاريخ ١٤٣٩/٨/٢٢ هـ الصادر بقرار وزير الإسكان رقم (١٠٦٣٢) وتاريخ

١٤٣٩/٨/٢٠ هـ.

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

مَحْكَمَةُ الاسْتِثْنَاءِ

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء.

