

(٢٠)

بتاريخ ٢٢/٣/٢٠١٥م

١ - رسم - الفرق بين الرسم والتمن العام .

المستقر عليه أن الرسم هو المبلغ المالي الذي يجيبه أحد الأشخاص الاعتبارية العامة كرها من الفرد نظير خدمة معينة تؤديها الدولة له ، أما التمن العام فهو المقابل المالي الذي تحصل عليه الدولة نتيجة قيامها ببيع السلع للأفراد .

٢ - أراض - ضوابط تمديدها .

حظرت اللائحة التنظيمية لضوابط تخطيط الأراضي النظر في طلبات التمديد بالمخططات التفصيلية إلا بعد اكتمال تعميمها شريطة اتباع الأسس التخطيطية - كما حظرت اللائحة ذاتها تمديد قطعة الأرض لأكثر من مرة - كما حظر المشرع في نظام السجل العقاري على أمانة السجل العقاري أو فروعها إتمام إجراءات التوثيق والتسجيل أو غيرها من الإجراءات المنصوص عليها في نظام السجل العقاري إلا بعد سداد الرسوم المقررة بقرار من وزير الإسكان .

٣ - رسم - رسوم السجل العقاري - مدى جواز ردها - مدى اعتبار مجرد دفع رسوم التمديد سندا لاكتساب الحق فيه .

وفقاً لأحكام اللائحة التنفيذية لنظام السجل العقاري فإنه لا يجوز رد الرسوم التي تحصل بأمانة السجل العقاري وفروعها المختصة طبقاً لنظام السجل العقاري إلا في حالة الخطأ في تقدير الرسوم ، أو بطلان إجراءات التوثيق أو التسجيل

لخطأ في التوثيق أو التسجيل - ألزم المشرع بموجب اللائحة التنفيذية للقانون المالي الوحدة الحكومية برد الضرائب أو الرسوم أو غيرها من المبالغ التي سبق أن سددت إليها كإيرادات ، إذا ثبت أن الوفاء بها كان قد تم بغير حق - دفع الرسم المقرر قانونا لا ينهض بذاته سنداً لاكتساب الحق في التمديد أكثر من مرة - القول بذلك لا يعدو أن يكون التفافاً حول صراحة النص على حظر التمديد أكثر من مرة لقطعة الأرض ، كما أن الرسوم المقررة وفقاً لنظام السجل العقاري المشار إليه لا تعدو أن تكون مقابلاً لخدمات التسجيل أو التوثيق أو الإجراءات المنصوص عليها في هذا النظام - تطبيق .

فبالإشارة إلى الكتاب رقم : ..... بتاريخ ..... ،  
الموافق ..... بشأن طلب الإفادة بالرأي القانوني حول مدى صحة  
إجراءات تمديد الأرض التجارية الكائنة بولاية ..... - مربع  
..... - ومدى إمكانية رد الرسوم ووقف إجراءات التمديد .

وتخلص وقائع الموضوع - حسبما ورد في الأوراق - في أنه عند قيام جهاز  
الرقابة المالية والإدارية للدولة بفحص بعض التصرفات العقارية بولاية ..... -  
مربع ..... - تبين له قيام وزارة ..... بالموافقة على تمديد قطعة  
أرض تجارية بنسبة تزيد على (١١٩%) عن المساحة الأصلية البالغة (٣٨٧٨م<sup>٢</sup>) ثلاثة  
آلاف وثمانمائة وثمانية وسبعين متراً مربعاً ، ولعدد (٣) ثلاث مرات لتصبح  
مساحتها الإجمالية (٨٥٠٠م<sup>٢</sup>) ثمانية آلاف وخمسمائة متر مربع ، بالمخالفة لأحكام  
اللائحة التنظيمية لضوابط تخطيط الأراضي الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٢٠١٣/٥٣ ،

وللتعميم الوزاري الصادر من وزارة الإسكان رقم ٢٠٠٤/٧ الصادر بتاريخ ٢٠٠٨/٤/٢٨ م ، حيث تمت الموافقة على التمديد الأول بتاريخ ٢٠٠٨/٤/٢٨ م إلى مساحة (٥٠٠٠م<sup>٢</sup>) خمسة آلاف متر مربع ، بزيادة قدرها (١١٢٢م<sup>٢</sup>) ألف ومائة واثنان وعشرون مترا مربعا ، ثم تمت الموافقة على التمديد الثاني بتاريخ ٢٠١٠/٧/١٩ م بمساحة (٢٣٢٢م<sup>٢</sup>) ألفين وثلاثمائة واثنين وعشرين مترا مربعا ، وفي الحالتين كانت الموافقة من سعادة وكيل وزارة الإسكان ( السابق ) ، بعد ذلك وافق وزير الإسكان على الامتداد الثالث بتاريخ ٢٠١٣/١٠/٢٧ م بزيادة قدرها (١١٧٨م<sup>٢</sup>) ألف ومائة وثمانية وسبعون مترا مربعا ، لتكون المساحة الإجمالية للقطعة (٨٥٠٠م<sup>٢</sup>) ثمانية آلاف وخمسمائة متر مربع .

وتذكرون أن إجراءات التمديد الأخير قيد الإجراء ، ولم يتم إصدار سند الملكية على الحد الثابت ، وأن جهاز الرقابة المالية والإدارية للدولة قد خاطب وزارة الإسكان طالبا منها اتخاذ الإجراءات التحفظية للمعاملة ، ووقف إجراءات التمديد ، باعتباره مخالفا لأحكام اللائحة المشار إليها ، إلا أن وزارة الإسكان أفادت بأن مساحة الامتداد الممنوحة للقطعة التجارية تقع في منحدر عميق قام المذكور بتسويته ، ولا يمكن الاستفادة منه وتخطيطه إلا لها ، وأن الوزارة أكملت الإجراءات الفنية والقانونية للتمديد ، وقام المواطن بدفع الرسوم المقررة قانونا ، وأن أحكام المادة (٥٨) من المرسوم السلطاني رقم ٩٨/٢ بإصدار نظام السجل العقاري لا تجيز رد الرسوم التي تم تحصيلها طبقا لهذا النظام إلا في الحالات التي تحددها اللائحة التنفيذية لنظام السجل العقاري ، والتي لا تجيز رد الرسوم

إلا في أحوال محددة هي ، الخطأ في تقدير الرسوم ، وبطلان إجراءات التوثيق أو التسجيل خطأ في التوثيق أو التسجيل ، وانتهت الوزارة إلى أن إلغاء إجراءات التمديد يتعارض ونص هذه المادة .

وتبدون أن جهاز الرقابة المالية والإدارية للدولة يرى أن سداد الرسوم المقررة هو نتيجة لتقديم خدمات من قبل الوزارة ، وعليه ، فلا يعد الرسم سندا في اكتساب الحق ، وإنما هو مقابل الخدمات المقدمة ، فضلا عن أن التمديد قد تم بالمخالفة للقوانين المنظمة .

وإزاء ما تقدم ، فإنكم تستطلعون الرأي حول مدى صحة قيام وزارة الإسكان باستكمال الإجراءات الفنية والقانونية للتمديد ، رغم تنبيه الجهاز إلى ما شاب التمديد من مخالفات ، سيما في ظل عدم صدور سند الملكية ، ومدى إمكانية إلغاء التمديد ، ورد الرسوم المحصلة عنه .

وردا على ذلك ، نفيد بأن المادة الثالثة من القرار الوزاري رقم ٢٠١٣/٥٣ بإصدار اللائحة التنظيمية لضوابط تخطيط الأراضي ، تنص على أنه : " ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره " .

وتنص المادة (٦) من اللائحة التنظيمية لضوابط تخطيط الأراضي الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٢٠١٣/٥٣ ، على أنه : " لا يجوز النظر في طلبات التمديد بالمخططات التفصيلية إلا بعد اكتمال تعميمها ، شريطة اتباع الأسس التخطيطية الآتية :

١ - عدم المساس بإحرامات الأودية والجبال والطرق وخطوط الخدمات والمرافق العامة والفراغات المخصصة للمنفعة العامة .

- ٢ - أن يهدف التمديد إلى تحسين وضع القطعة الأصلية .
  - ٣ - ألا تكون مساحة التمديد صالحة لاستحداث قطعة أخرى .
  - ٤ - أن يتعذر الانتفاع بمساحة التمديد إلا لطالبه ، وفي حالة الاشتراك في الانتفاع تقسم مساحة التمديد بالتساوي بينهم .
  - ٥ - ألا يكون قد صدر بشأن مساحة التمديد مخالفة من البلدية المختصة .
  - ٦ - عدم الإضرار بالقطع المجاورة .
  - ٧ - ألا تكون المساحة المطلوب تمديدها محلا للنزاع .
  - ٨ - ألا تتجاوز مساحة التمديد نصف مساحة قطعة الأرض الأصلية " .
- وتنص المادة (٧) من القرار ذاته ، على أنه : " مع عدم الإخلال بالمادة السابقة لا يجوز التمديد في الحالات الآتية :
- ١ - تمديد قطعة الأرض الواحدة أكثر من مرة .
  - ٢ - تمديد قطع الأراضي المقسمة التي سبق تمديدها .
  - ٣ - تمديد قطع الأراضي الزراعية .
  - ٤ - تمديد قطع الأراضي الواقعة في الأحياء والقرى القديمة " .
- وتنص المادة (٥٦) من نظام السجل العقاري الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٩٨/٢ ، على أنه : " لا يجوز لأمانة السجل العقاري أو فروعها إتمام إجراءات التوثيق والتسجيل أو غيرها من الإجراءات المنصوص عليها في هذا النظام إلا بعد سداد الرسوم المقررة ، وتحدد هذه الرسوم بقرار من وزير الإسكان ، بعد موافقة وزارة المالية " .

وتنص المادة (٥٨) من النظام ذاته ، على أنه : " لا يجوز رد الرسوم التي تم تحصيلها طبقاً لهذا النظام إلا في الحالات التي تحددها اللائحة التنفيذية " .  
وتنص المادة (٥٣) من اللائحة التنفيذية لنظام السجل العقاري الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٩٩/٢٩ ، على أنه : " لا يجوز رد الرسوم التي تحصل بأمانة السجل العقاري وفروعها المختصة طبقاً لنظام السجل العقاري إلا في الأحوال الآتية :

١ - الخطأ في تقدير الرسوم .

٢ - بطلان إجراءات التوثيق أو التسجيل خطأ في التوثيق أو التسجيل " .  
وتنص المادة الأولى من القرار الوزاري رقم ٢٠٠٦/٦١ بشأن تحديد أسعار تمديد الأراضي الحكومية ، على أنه : " تحدد أسعار تمديد الأراضي الحكومية وفقاً للآتي :

١ - .....

٢ - الأراضي التجارية والسكنية التجارية :

- المساحة الأصلية للأرض مع الامتداد حتى (٥٠٠ م<sup>٢</sup>) بسعر التملك (المنح) ، وما زاد على ذلك يحسب على أساس القيمة المحددة في الجداول المرفقة " .

وتنص المادة (٤٥٠) من اللائحة التنفيذية للقانون المالي الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٢٠٠٨/١١٨ ، على أنه : " تلتزم الوحدة الحكومية برد الضرائب أو الرسوم أو غيرها من المبالغ التي سبق أن سددت إليها كإيرادات ، إذا ثبت

أن الوفاء بها كان قد تم بغير حق ، ويكون الرد وفقا للقواعد وبتابع الإجراءات المنصوص عليها في هذه اللائحة ..... " .

ومفاد النصوص السابقة أن اللائحة التنظيمية لضوابط تخطيط الأراضي المشار إليها قد حظرت النظر في طلبات التمديد بالمخططات التفصيلية إلا بعد اكتمال تعميمها شريطة اتباع الأسس التخطيطية التي نصت عليها المادة (٦) من هذه اللائحة ، كما حظرت المادة (٧) من اللائحة ذاتها تمديد قطعة الأرض لأكثر من مرة ، كما حظر المشرع في نظام السجل العقاري المشار إليه على أمانة السجل العقاري أو فروعها إتمام إجراءات التوثيق والتسجيل أو غيرها من الإجراءات المنصوص عليها في نظام السجل العقاري إلا بعد سداد الرسوم المقررة بقرار من وزير الإسكان ، وأنه لا يجوز رد الرسوم التي تحصل بأمانة السجل العقاري وفروعها المختصة طبقا لنظام السجل العقاري إلا في حالة الخطأ في تقدير الرسوم ، أو بطلان إجراءات التوثيق أو التسجيل خطأ في التوثيق أو التسجيل ، وألزم المشرع الوحدة الحكومية برد الضرائب أو الرسوم أو غيرها من المبالغ التي سبق أن سددت إليها كإيرادات ، إذا ثبت أن الوفاء بها كان قد تم بغير حق .

وحيث إنه على هدي ما تقدم ، وكان الثابت من الأوراق أن وزارة الإسكان قد وافقت بتاريخ ٢٨/٧/٢٠٠٧م على تملك المعروضة حالته قطعة الأرض التجارية الكائنة بولاية ..... - مربع ..... بمساحة (٢٣٨٧٨م<sup>٢</sup>) ثلاثة آلاف وثمانمائة وثمانية وسبعين مترا مربعا ، وبتاريخ ٢٨/٤/٢٠٠٨م

وافقت على طلب التمديد الأول لهذه القطعة ، والذي تبلغ مساحته (٢م١١٢٢) ألفا ومائة واثنين وعشرين مترا مربعا ، وبتاريخ ٢٠١٠/٧/١٩م وافقت على طلب التمديد الثاني الذي تبلغ مساحته (٢م٢٣٢٢) ألفين وثلاثمائة واثنين وعشرين مترا مربعا ، وبتاريخ ٢٠١٣/١٠/٢٧م - أي بعد العمل بالقرار الوزاري رقم ٢٠١٣ / ٥٣ المشار إليه - وافقت على طلب التمديد الثالث للقطعة ذاتها ، والذي تبلغ مساحته (٢م١١٧٨) ألفا ومائة وثمانية وسبعين مترا مربعا ، لتكون المساحة الإجمالية للقطعة المشار إليها (٢م ٨٥٠٠) ثمانية آلاف وخمسمائة متر مربع ، لما كان ذلك وكانت وزارة الإسكان قد قامت بتمديد القطعة المشار إليها التمديد الثالث بعد العمل بالقرار الوزاري رقم ٢٠١٣/٥٣ المشار إليه ؛ ومن ثم فإن إجراءات التمديد الثالث تكون قد تمت بالمخالفة لهذا القرار ، باعتبار أنه قد حظر تمديد قطعة الأرض الواحدة أكثر من مرة ، مما يتعين معه على وزارة الإسكان ، والحال كذلك ، وقف إجراءات التمديد الثالث لقطعة الأرض المشار إليها ، مع ما يترتب على ذلك من آثار ، أهمها رد ثمن مساحة التمديد الثالث المشار إليه ، ورسوم التوثيق والتسجيل الخاصة بالمساحة ذاتها .

ولا ينال من ذلك القول بأن مساحة التمديد الثالث لقطعة الأرض المشار إليها تقع في منحدر عميق قام المعروضة حالته بتسويته على نفقته الخاصة ، وأنه لا يمكن الاستفادة من هذه المساحة ، وتخطيطها إلا لهذه القطعة ، وأنه قام بدفع الرسوم المقررة قانونا ؛ فذلك مردود عليه بأن القرار الوزاري المشار إليه قد



نص صراحة على حظر التمديد لقطعة الأرض أكثر من مرة ، ولم يجز التمديد أكثر من مرة بحسب طبيعة الأرض محل التمديد ، ومدى إمكانية الاستفادة منها ، ولو أراد المشرع ذلك لما أعوزه النص على ذلك صراحة ؛ ومن ثم فلا يجوز الاجتهاد مع صراحة النص ، فضلا عن أن دفع الرسم المقرر قانونا لا ينهض بذاته سنداً لاكتساب الحق في التمديد أكثر من مرة ، إذ القول بذلك لا يعدو أن يكون التفافاً حول صراحة نص القرار المشار إليه على حظر التمديد أكثر من مرة لقطعة الأرض ، كما أن الرسوم المقررة وفقاً لنظام السجل العقاري المشار إليه لا تعدو أن تكون مقابلاً لخدمات التسجيل أو التوثيق أو الإجراءات المنصوص عليها في هذا النظام ، والمستقر عليه أن الرسم هو المبلغ المالي الذي يجبيه أحد الأشخاص الاعتبارية العامة كرها من الفرد نظير خدمة معينة تؤديها الدولة له ، أما الثمن العام فهو المقابل المالي الذي تحصل عليه الدولة نتيجة قيامها ببيع السلع للأفراد ، ولما كان الثابت من الأوراق أن وزارة الإسكان قد قامت باستكمال الإجراءات الفنية والقانونية للتمديد الثالث ، بما في ذلك استيفاء رسوم التوثيق والتسجيل وسعر مساحة التمديد الثالث لقطعة الأرض التجارية - محل طلب الرأي - طبقاً للقرار الوزاري رقم ٢٠٠٦/٦١ المشار إليه ، وكان هذا التمديد قد تم بالمخالفة لأحكام القرار الوزاري ٢٠١٣/٥٣ المشار إليه على النحو السالف بيانه ، كما أن مناط حظر رد الرسوم وفقاً لحكم المادة (٥٣) من اللائحة التنفيذية للنظام المشار إليها أن تكون خدمة التوثيق والتسجيل قد أديت بالفعل ، لما كان ذلك ،

وكان الثابت من الأوراق أنه لم يتم أداء هذه الخدمة بالنسبة لمساحة التمديد الثالث ، فإن المبلغ الذي دفعه المعروضة حالته كضمن مساحة التمديد الثالث ، وكذا رسوم التوثيق والتسجيل الخاصة بهذه المساحة تكون قد دفعت إلى وزارة الإسكان بغير حق ، مما يتعين معه ، والحال كذلك ، التزامها برد هذه المبالغ إلى المعروضة حالته ، وذلك وفقا لحكم المادة (٤٥٠) من اللائحة التنفيذية للقانون المالي المشار إليها .

لهذا انتهى الرأي ، إلى عدم صحة إجراءات التمديد الثالث لقطعة الأرض التجارية الكائنة بولاية ..... - مربع ..... مع ما يترتب على ذلك من آثار ، ووجوب رد سعر مساحة هذا التمديد الثالث ، ورسوم التوثيق والتسجيل ، وذلك على النحو الموضح بالأسباب .

فتوى رقم ( وش ق / م و / ٢٢ / ٧ / ٦٠٠ / ٢٠١٥ م ) بتاريخ ٢٢ / ٣ / ٢٠١٥ م