

## باسم الشعب

### المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم السبت السادس من يوليه سنة ٢٠١٩م،  
الموافق الثالث من ذى القعدة سنة ١٤٤٠ هـ.

**برئاسة** السيد المستشار الدكتور / حنفى على جبالى **رئيس المحكمة**

**وعضوية** السادة المستشارين: سعيد مرعى عمرو ورجب عبد الحكيم سليم  
والدكتور حمدان حسن فهمى وحاتم حمد بجاتو والدكتور عبدالعزيز محمد سالم  
وطارق عبدالعليم أبو العطا.

**وحضور** السيد المستشار الدكتور/ عماد طارق البشرى **رئيس هيئة المفوضين**

**وحضور** السيد / محمد ناجى عبد السميع **أمين السر**

### أصدرت الحكم الآتى

فى الدعوى المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ١٣٣ لسنة ٢٠  
قضائية "دستورية"

### المقامة من

محمد صلاح الدين سيد السيد

### ضد

١- رئيس الجمهورية

٢- رئيس مجلس الوزراء

٣- رئيس مجلس النواب

٤- وزير المالية

٥- وزير العدل

٦- رئيس مكتب الشهر العقارى بشمال القاهرة

## الإجراءات

بتاريخ الخامس والعشرين من يونيه سنة ١٩٩٨، أودع المدعى صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة الدستورية العليا، طالبًا الحكم بعدم دستورية الفقرة (٩) من المادة (٢١) من قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر، المعدل بالقانون رقم ٩٤ لسنة ١٩٨٠، والمستبدلة بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩١، وكذلك قرار وزير العدل رقم ٣٩٩٣ لسنة ١٩٩٦، الخاص بإصدار الجداول المنصوص عليها فى المادة (٢١) من القرار بقانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر.

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة، طلبت فيها الحكم أصليًا: بعدم قبول الدعوى، واحتياطيًا: برفضها.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريرًا برأيها.

ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

## الحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع تتحصل - على ما يتبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - فى أن المدعى كان قد أقام الدعوى رقم ١١١٢٥ لسنة ١٩٩٥ مدنى كلى، أمام محكمة شمال القاهرة الابتدائية، ضد المدعى عليهم الرابع والخامس والسادس، طالبًا الحكم بإلغاء قرار مأمورية الشهر العقارى بشمال القاهرة لمخالفته للواقع والحقيقة، وقبل الفصل فى الموضوع، بانتداب مكتب خبراء وزارة العدل، ليعهد إلى أحد خبراءه بحث ومعاينة قطعة الأرض المبينة فى صحيفة الدعوى وبيان أحقية المدعى عليهم المذكورين فى مطالبة المدعى بسداد هذه الرسوم من

عدمه، وذلك على سند من أن المدعى تقدم لمأمورية الشهر العقارى بشمال القاهرة بالطلب رقم (٣٨٩) لتسجيل عقد بيع قطعة أرض فضاء تبلغ مساحتها (٦٤٢) متراً مربعاً، كائنة برقم (١) بلوك (٧٩) تقسيم المنطقة السابعة بمدينة نصر - محافظة القاهرة، صادر من المدعى بصفته بائع إلى السيد/ ماهر محمد محمد المغازى والسيدة/ ليلي محمود حسين الطحاوى، بصفتيهما مشتريين، نظير مبلغ مائة وستين ألف جنيه. وقام المدعى بسداد رسوم التوثيق المطلوبة آنذاك، إلا أنه فوجئ بمطالبته بسداد مبلغ (٢٠٨٩٠) جنيهاً قيمة فرق رسوم، محل المطالبة رقم ٤٩ لسنة ١٩٩٦/٩٥، صادرة من مكتب الشهر العقارى بشمال القاهرة. وبجلسة ١٩٩٧/٦/١٧، قضت المحكمة وقبل الفصل فى الموضوع، بنذب مكتب خبراء وزارة العدل بشمال القاهرة، لينذب بدوره أحد خبراءه المختصين، لمباشرة المأمورية الواردة تفصيلاً بمنطوق الحكم، وقد أودع الخبير تقريره الذى انتهى فيه إلى أن قيمة العقار محل المطالبة المتظلم منها فى تاريخ الشهر - ١٩٩٢/٢/٢ - وطبقاً للقانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ والقوانين المكملة والمعدلة وآخرها القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩١، هو مبلغ (٥٧٧,٨٠٠) جنيه، وأن الرسوم المستحقة عن شهر المحرر، موضوع الدعوى، هى رسم نسبي ضرائب بمبلغ (٢٨٨٩٠) جنيهاً، وذلك باعتبار أن عرض الشارع الكائن به قطعة الأرض محل النزاع ٣٠ متراً، وأن مساحة الأرض هى (٦٤٢) متراً مربعاً، وأن سعر المتر المسطح، فى المناطق التى تطل على شارع بعرض ٣٠ متراً فأكثر، طبقاً للقانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ المشار إليه والمعدل بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩١، هو ٩٠٠ جنيه (تسعمائة جنيه). وأثناء نظر الدعوى دفع المدعى بجلسة ١٩٩٨/٥/١٢، بعدم دستورية نص الفقرة (٩) من المادة (٢١) من القانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤، وكذا قرار وزير العدل رقم ٣٩٩٣ لسنة ١٩٩٦، وقدم مذكرة بدفاعه، طلب فيها الحكم بوقف الدعوى الموضوعية تعليقاً وإحالة أوراقها إلى المحكمة الدستورية العليا، لاتخاذ إجراءات الطعن بعدم دستورية الفقرة (٩) من المادة (٢١) من القانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم

التوثيق والشهر المعدل بالقانون رقم ٩٤ لسنة ١٩٨٠، والمستبدلة بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩١، وكذلك قرار وزير العدل رقم ٣٩٩٣ لسنة ١٩٩٦ الخاص بإصدار الجداول المنصوص عليها في المادة (٢١) من القرار بقانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر، وذلك لمخالفتهم نصي المادتين (٣٨، ٤٠) من دستور ١٩٧١. وإذ قدرت المحكمة جدية الدفع، وصرحت للمدعي بإقامة الدعوى الدستورية، أقام الدعوى المعروضة.

وحيث إنه عن دفع هيئة قضايا الدولة بعدم قبول الدعوى، فيما يتعلق بالطعن على قرار وزير العدل رقم ٣٩٩٣ لسنة ١٩٩٦ المشار إليه، للتجهيل، على سند من خلو الدفع بعدم الدستورية من هذا الشق، وكذا صحيفة الدعوى الدستورية المعروضة، من تحديد النص محل التطبيق من القرار المطعون عليه، فضلاً عن خلو الأوراق من أية بيانات تتعلق بالمنطقة، وعرض الشارع الكائن به قطعة الأرض محل النزاع، بحيث يمكن الاستهداء بالبيانات الواردة بالقرار محل الطعن، في تحديد سعر متر الأرض المشار إليها، فإنه مردود بما هو مقرر بقضاء المحكمة الدستورية العليا من أنه في مجال بيان النصوص القانونية المطعون عليها، ليس لازماً أن يكون تعيينها مباشراً، وإنما يكفي لتحديدتها أن يكون المدعي قد أبان عنها بطريق غير مباشر. وإذ كان المدعي قد نازع في دعواه أمام محكمة الموضوع، في مقدار الرسوم المستحقة عن شهر عقد البيع محل تقدير الرسوم التكميلية، وفقاً لأحكام القانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر المعدل بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩١ "المادة (٢١) بند (٩) منها"، ومن ثم الجداول المرفقة بقرار وزير العدل محل التطبيق آنذاك، وكان البين من مفردات الدعوى الموضوعية ومن بينها تقرير الخبير المنتدب من قبل المحكمة، المودع بتاريخ ١٣/١٢/١٩٩٧، أن محل عقد البيع المشار إليه، هو قطعة أرض فضاء، تقع تحت رقم (١) من البلوك (٧٩) من تقسيم المنطقة السابعة بمدينة نصر بمحافظة

القاهرة، تبلغ مساحتها (٦٤٢) متراً مربعاً. ومن ثم فإن النصوص القانونية التى حدد بها المشرع مقدار هذه الرسوم، والأحكام التى تنظمه، تكون هى فقط محل الخصومة الدستورية، الأمر الذى يتعين معه لما تقدم القضاء برفض الدفع المشار إليه.

وحيث إن المادة (٢١) من قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر، المعدل بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩١، تنص على أنه "تحدد قيمة العقار أو المنقول فى الحالات التى ينص فيها على تقدير الرسم النسبى على أساس هذه القيمة على النحو الآتى:  
أولاً: العقارات:

١- .....

٧- العقارات التى لم تُربط عليها الضريبة على العقارات المبنية:  
على أساس القيمة الموضحة فى المحرر بحيث لا تقل عن قيمة المثل فى الجهة الموجودة بها أو أقرب جهة مجاورة لها.  
وتبين الجداول التى يصدر بها قرار من وزير العدل بعد أخذ رأى وزيرى المالية والإسكان والمحافظ المختص ما يُعد منطقة مماثلة ومستوى وقيمة العقارات المبنية فى كل منها مستندة إلى متوسط ما تم ربط الضريبة عليه منها.

٨- .....

٩- الأراضى الفضاء والمعدة للبناء وما فى حكمها التى لم تُربط عليها ضريبة الأراضى الفضاء:

على أساس القيمة الموضحة فى المحرر بحيث لا تقل عن قيمة الأراضى المماثلة محسوبة وفقاً للبند (٧) من هذه المادة.  
ويسرى هذا الحكم على الأراضى البور داخل كردون المدن".

كما نصت المادة الأولى من قرار وزير العدل رقم ٢٩٣٦ لسنة ١٩٩٢ بإصدار الجداول المنصوص عليها فى المادة (٢١) من قانون رسوم التوثيق والشهر رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ على أنه "يُعمل بالجدولين المرفقين فى بيان قيمة المثل للأراضى والعقارات الواردة فى البنود (٥، ٧، ٩) من المادة (٢١) من القرار بقانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر المعدلة بالمادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩١".

وقد تضمن الجدول رقم (٢) المرفق بقرار وزير العدل المشار إليه أن "بيان قيمة المثل للعقارات التى لم تُربط عليها ضريبة: أولاً: المباني - دون الأرض - التى لم تُربط عليها ضريبة للعقارات المبنية،.....

ثانياً: الأراضى التى لم تُربط عليها ضريبة الأراضى الفضاء والمعدة للبناء، تُقَدَّر قيمة المثل للمتر المربع وفقاً للآتى:

ثالثاً: فيما عدا ما سبق، تُقَدَّر قيمة المثل للمتر المربع وفقاً لاتساع الشارع المطلة عليه الأرض على النحو التالى:

١- ٩٠٠ جنيه للمتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضه ٣٠ متراً فأكثر.

٢- ٧٠٠ جنيه للمتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضه ٢٠ متراً إلى أقل من ٣٠ متراً.

٣- ٥٠٠ جنيه للمتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضه من ١٠ متر إلى أقل من ٢٠ متراً.

٤- ٢٥٠ جنيهاً للمتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضه أقل من ١٠ متر".

وحيث إن المصلحة الشخصية المباشرة فى الدعوى الدستورية، وهى شرط لقبولها، مناطها - على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن يكون ثمة ارتباط بينها وبين المصلحة القائمة فى الدعوى الموضوعية، وذلك بأن يكون الحكم الصادر فى المسألة الدستورية، لازماً للفصل فى الطلبات المرتبطة بها والمطروحة على محكمة الموضوع. ولما كانت رعى النزاع فى الدعوى الموضوعية، تدور حول منازعة المدعى فيما تطالب به مأمورية الشهر العقارى بالقاهرة من رسوم تكميلية، عن شهر عقد بيع، لمساحة أرض فضاء بتقسيم المنطقة السابعة بمدينة نصر بمحافظة القاهرة، بعد إعادة تقدير قيمتها وفقاً لأحكام المادة (٢١) من قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر، المعدلة بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩١، ولما كانت قيمة الأرض المشار إليها، ووفقاً لمواصفاتها سألقة البيان، قد أعيد تقديرها باعتبار أن سعر متر الأرض المطلة على شارع عرضه ٣٠ متراً فأكثر هو ٩٠٠ جنيه، وكانت الجداول المشتملة بنودها على تقييم متر الأرض المطلة على شارع يبلغ عرضه ٣٠ متراً فأكثر بهذا السعر - ٩٠٠ جنيه-، هى الجداول التى صدر بها قرار وزير العدل رقم ٢٩٣٦ لسنة ١٩٩٢، وهو القرار الواجب التطبيق على النزاع الموضوعى، وليس قرار وزير العدل رقم ٣٩٩٣ لسنة ١٩٩٦، المطعون بعدم دستوريته من قبل المدعى، الذى جاء فيه البند ثالثاً من الجدول رقم (٢) المرفق به محدداً سعر المتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضه ٣٠ متراً فأكثر بمبلغ ٩٠٠ جنيه، ومن ثم فإنه فيما خلا نص البند (٩) من الفقرة (أولاً) من تلك المادة، فيما تضمنه من تحديد قيمة الأراضى الفضاء والمعدة للبناء، على أساس القيمة الموضحة فى المحرر، بحيث لا تقل عن قيمة الأراضى المماثلة، محسوبة وفقاً للجداول التى صدر بها قرار وزير العدل رقم ٢٩٣٦ لسنة ١٩٩٢، وما تضمنه البند (ثالثاً) من الجدول رقم (٢) المرفق بذلك القرار، فإن المصلحة الشخصية المباشرة تكون منتفية بالنسبة لباقى الأحكام التى اشتمل عليها قرار وزير العدل رقم ٣٩٩٣ لسنة ١٩٩٦

المر بيانه، والتي لا يكون للقضاء في دستورتها، أثر أو انعكاس على الدعوى الموضوعية، والطلبات المطروحة بها، وقضاء محكمة الموضوع فيها، مما يتعين معه القضاء بعدم قبول الدعوى بالنسبة لها.

وحيث إنه في خصوص نص البند رقم (٩) من الفقرة (أولاً) من المادة (٢١) المر ذكرها، والبند ثالثاً من الجدول رقم (٢) المرفق بقرار وزير العدل رقم ٢٩٣٦ لسنة ١٩٩٢، في حدود نطاقه المتقدم، فإن هذه المحكمة سبق لها أن حسمت المسألة الدستورية بالنسبة لهما، وذلك بحكمها الصادر بجلسة ٢٠١٤/٥/١٨، في الدعوى رقم ١٠ لسنة ١٦ قضائية "دستورية" القاضي: أولاً: بعدم دستورية نص البند (٩) من الفقرة (أولاً) من المادة (٢١) من القرار بقانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر المعدل بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩١.

ثانياً: بسقوط البند (ثالثاً) من الجدول رقم (٢) المرفق بقرار وزير العدل رقم ٢٩٣٦ لسنة ١٩٩٢، وقد نُشر هذا الحكم بالجريدة الرسمية بالعدد رقم ٢١ مكرر (أ) الصادر بتاريخ ٢٤/٥/٢٠١٤. وكان مقتضى نص المادة (١٩٥) من الدستور، ونصي المادتين (٤٨، ٤٩) من قانون هذه المحكمة الصادر بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩، أن تكون أحكام هذه المحكمة وقراراتها ملزمة للكافة، ولجميع سلطات الدولة، وتكون لها حجية مطلقة بالنسبة لها، باعتبارها قولاً فصلاً في المسألة المقضى فيها، وهي حجية تحول بذاتها دون المجادلة فيها، أو إعادة طرحها عليها من جديد لمراجعتها، لتغدو الخصومة في الدعوى المعروضة منتهية بالنسبة لهذه النصوص محدداً نطاقها على النحو المتقدم، وهو ما يتعين الحكم به.

### فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة:

أولاً: باعتبار الخصومة منتهية بالنسبة للطعن على نص البند رقم (٩) من الفقرة (أولاً) من المادة (٢١) من قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤



بشأن رسوم التوثيق والشهر المعدل بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩١، والبند (ثالثاً) من الجدول رقم (٢) المرفق بقرار وزير العدل رقم ٢٩٣٦ لسنة ١٩٩٢.  
ثانياً: بعدم قبول الدعوى فيما عدا ذلك.

**رئيس المحكمة**

**أمين السر**