

## باسم الشعب المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد ، الثامن عشر من مايو سنة ٢٠١٤ م ،  
الموافق التاسع عشر من رجب سنة ١٤٣٥ هـ .

برئاسة السيد المستشار/ أنور رشاد العاصي ..... النائب الأول لرئيس المحكمة  
وعضوية السادة المستشارين : ماهر سامى يوسف ومحمد خيرى طه النجار  
وسعيد مرعى عمرو والدكتور/ عادل عمر شريف ورجب عبد الحكيم سليم  
وبولس فهمى إسكندر ..... نواب رئيس المحكمة  
وحضور السيد المستشار/ محمود محمد على غنيم ..... رئيس هيئة المفوضين  
وحضور السيد/ محمد ناجى عبد السميع ..... أمين السر

### أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيمة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ١٠ لسنة ١٦  
قضائية «دستورية» .

### المقامة من

- ١ - السيدة/ روزا سموحة .
  - ٢ - السيد/ أليس هاى سموحة .
  - ٣ - السيد/ إدوار رالف سموحة .
  - ٤ - السيدة/ مارجورى سموحة .
  - ٥ - السيدة/ بيجى أولجا سموحة .
  - ٦ - السيدة/ أدنا سرينا سموحة .
  - ٧ - السيدة/ ماري إيفلين نجار .
  - ٨ - السيدة/ جويس استر سموحة .
  - ٩ - السيدة/ جاكلين روث نجار .
- ويمثلهم السيدان/ ريتشارد سكيل سموحة ، ودريك موريس سموحة ، مجتمعين ،  
بصفتها مديرا ملكية أسرة سموحة .

## ضد

١ - السيد وزير العدل .

٢ - السيد رئيس مجلس الوزراء .

## الإجراءات

بتاريخ العشرين من مارس سنة ١٩٩٤ ، أودع المدعون صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة ، طلباً للحكم بعدم دستورية القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩١ فيما ورد به من استبدال لنص المادة (٢١) من قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر، فيما تضمنته من إلغاء الالتجاء إلى الخبرة لتقدير قيمة الأراضى الزراعية والأراضى المعدة للبناء والمباني ، وبعدم دستورية الجداول المرفقة بقرار وزير العدل رقم ٢٩٣٦ لسنة ١٩٩٢ فيما ورد بها من تحديد لقيمة العقارات حال تقدير رسوم الشهر والتوثيق المستحقة عليها .

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة ، طلبت فيها الحكم أصلياً بعدم قبول الدعوى ، واحتياطياً برفضها .

وبعد تحضير الدعوى ، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها .

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

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق ، والمداولة .

حيث إن الوقعات - حسبما يتبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - تتحصل فى أن المدعين سبق أن أقاموا الدعوى رقمى ١٨٨٨ و ١٨٨٩ لسنة ١٩٩٣ مدنى كلى ، أمام محكمة الإسكندرية الابتدائية، ضد السيد وزير العدل، بطلب الحكم بإلغاء أوامر التقدير التكميلية الصادرة من مكتب الشهر العقارى والتوثيق بالإسكندرية- عن العقدين المسجلين رقمى ١٩٨٠ و ١٩٩١ لسنة ١٩٩١ شهر الإسكندرية . وقالوا بياناً لذلك أنهم باعوا قطعتى أرض فضاء لآخرين ، وسددوا الرسوم والضرائب التى قدرها مكتب الشهر العقارى ،

وتم تسجيل عقدى البيع ، إلا أنهم فوجئوا بقيام الأخير بإعادة تقدير الرسوم والضرائب ، وطالبهم بسداد مبالغ طائلة، بمقولة أنها رسوم تكميلية مستحقة وفقاً لتقدير قيمة المبيع إعمالاً لأحكام القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩١ المعدل لأحكام القرار بقانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر . وأثناء نظر الدعويين دفع المدعون بعدم دستورية القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩١ لاستبداله نص جديد بنص المادة (٢١) من قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ ، فيما كان يتضمنه من إلغاء الالتجاء إلى الخبرة لتقدير قيمة الأراضى الزراعية والأراضى المعدة للبناء والمباني ، وبعدم دستورية قرار وزير العدل رقم ٢٩٣٦ لسنة ١٩٩٢ . وإذ قدرت المحكمة جدية الدفع وصرحت للمدعين بإقامة الدعوى الدستورية ، فقد أقاموا الدعوى المعروضة .

وحيث إن مبنى الدفع المبدى من هيئة قضايا الدولة بعدم قبول الدعوى للتجهيل ، على سند من أن المدعين لم يحددوا النصوص المطعون عليها تحديداً قاطعاً ، كما أن النعى على الجداول الملحقة بقرار وزير العدل لم يبين فيه نوع العقار موضوع العقدين المسجلين لإمكان تحديد الجدول الذى طبق على تقدير الرسوم التكميلية محل المنازعة أمام محكمة الموضوع .

وحيث إن هذا النعى فى جملته مردود ، ذلك أن المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أنه فى مجال بيان النصوص القانونية المطعون عليها ، ليس لازماً أن يكون تعيينها مباشراً ، وإنما يكفى لتحديدها أن يكون المدعى قد أبان عنها بطريق غير مباشر . وكان المدعون قد نازعوا فى دعويهم أمام محكمة الموضوع فى مقدار الرسوم المستحقة عن شهر العقدين محل تقدير الرسوم التكميلية وفقاً لأحكام القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩١ المعدل لأحكام المادة (٢١) من قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر ، والجداول المرفقة بقرار وزير العدل رقم ٢٩٣٦ لسنة ١٩٩٢ . وكان البين من مفردات الدعوى الموضوعية ، أن محل العقدين المشار إليهما، قطعتى أرض فضاء ، فإن النصوص القانونية التى حدد بها المشرع مقدار هذه الرسوم والأحكام التى تنظمه ، تكون هى محل الخصومة الدستورية .

وحيث إن النص في المادة (٢١) من القرار بقانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر، المعدل بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩١ على أن «تحدد قيمة العقار أو المنقول في الحالات التي ينص فيها على تقدير الرسم النسبي على أساس هذه القيمة على النحو الآتي :

أولاً - العقارات :

١ - .....

٧ - العقارات التي لم تربط عليها الضريبة على العقارات المبنية :

على أساس القيمة الموضحة في المحرر بحيث لا تقل عن قيمة المثل في الجهة الموجودة بها أو أقرب جهة مجاورة لها .

وتبين الجداول التي يصدر بها قرار من وزير العدل بعد أخذ رأى وزيرى المالية والإسكان والمحافظ المختص ما يعد 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 التي لم تربط 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 أن «يعمل 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 التي لم تربط عليها ضريبة :

أولاً - المباني - دون الأرض - التي لم تربط عليها ضريبة للعقارات المبنية ، ...  
.....

ثانياً - الأراضى التي لم تربط عليها ضريبة الأراضى الفضاء والمعدة للبناء، تقدر قيمة المثل للمتر المربع وفقاً للآتى :

.....

ثالثاً - فيما عدا ما سبق، تقدر 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 أمتار إلى أقل من ٢٠ متراً .

٤ - ٢٥٠ جنيهاً للمتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضه أقل من ١٠ أمتار .  
وحيث إن المصلحة الشخصية المباشرة فى الدعوى الدستورية، وهى شرط لقبولها، مناطها - وعلى 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 . وكانت رحى النزاع فى الدعوى الموضوعية تدور حول منازعة المدعين فيما تطالب به مأمورية الشهر العقارى بالإسكندرية من رسوم تكميلية ، عن شهر عقدى بيع المدعين لمساحة أرض فضاء ، بعد إعادة تقدير قيمتها وفقاً لأحكام المادة (٢١) من القرار بقانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر، المعدلة بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩١، ومن ثم يكون الفصل

فى دستورىة نص البند (٩) من الفقرة (أولاً) من تلك المادة، فىما تضمنه من تحديد قىمة الأراضى الفضاء والمعدة للبناء على أساس القىمة الموضحة فى المحرر بحيث لا تقل عن قىمة الأراضى المماثلة محسوبة وفقاً للجداول التى صدر بها قرار وزير العدل رقم ٢٩٣٦ لسنة ١٩٩٢، وأيضاً الفصل فى دستورىة ما تضمنه البند (ثالثاً) من الجدول رقم (٢) المرفق بذلك القرار، ىرتب انعكاساً أكيداً ومباشراً على الطلبات المعروضة فى الدعوى الموضوعىة، وتتوافر للمدعىن مصلحة شخصية ومباشرة فى الطعن على دستورىتها، ىتحدد فىها - وحدها - نطاق الدعوى المعروضة، دون سائر ما اشتملت علىه من أحكام أخرى .

وحيث إن المدعىن ىنعون على النص المطعون علىه، إهداره لمبدأ العدالة الاجتماعىة وإخلاله بالحق فى الملكىة، ذلك أنه أخذ بمعيار التقدير التحكمى المخالف للأصول العامة فى تقدير قىمة العقارات كأساس لفرض رسوم الشهر والتوثىق، وهو ما ترتب علىه مطالبتهم برسوم إضافىة جاوزت قىمة العقارىن محل عقدى البىع، وهو ما ىنطوى على مصادرة كاملة لأموالهم، بما ىخالف أحكام المواد ( ٣٢، ٣٤، ٣٦، ٣٨ ) من دستور ١٩٧١ .

وحيث إنه من المقرر - فى قضاء هذه المحكمة- أن الطبىعة الآمرة لقواعد الدستور، وعلوها على ما دونها من القواعد القانونىة، وضبطها للقىم التى ىنبغى أن تقوم علىها الجماعة، تقتضى إخضاع القواعد القانونىة جمىعها - وأىا كان تأرىخ العمل بها - لأحكام الدستور القائم لضمان اتساقها والمفاهىم التى أتى بها، فلا تتفرق هذه القواعد فى مضامىنها بىن نظم مختلفة ىناقض بعضها البعض بما ىحول دون جربانها وفق المقابىس الموضوعىة ذاتها التى تطلبها الدستور القائم كشرط لمشروعىتها الدستورىة .

وحيث إن المناعى التى وجهها المدعون إلى النص المطعون علىه، تندرج تحت المطاعن الموضوعىة التى تقوم فى مبناها على مخالفة نص تشرىعى لقاعدة فى الدستور من حيث محتواها الموضوعى، ومن ثم فإن المحكمة تباشر رقابتها القضائىة على ذلك النص فى ضوء الدستور المعدل الصادر سنة ٢٠١٤ .

وحيث إن الدستور القائم لم يأت بما يخالف ما أورده المدعون بشأن المبادئ الدستورية الحاكمة للنص المطعون عليه فى دستور ١٩٧١ ، فالثابت أن المادتين (٣٢) و(٣٤) بشأن حماية الملكية، والمادة (٣٦) بشأن المصادرة ، والمادة (٣٨) الخاصة بالعدالة الاجتماعية ، التى وردت فى الدستور السابق، تطابق فى مجملها الأحكام الواردة بالمواد (٣٥) و(٣٨) و(٤٠) من الدستور القائم .

وحيث إن ما ينعاه المدعون على النص المطعون فيه سديد فى جوهره ، ذلك أن المقرر فى قضاء هذه المحكمة - أن الحماية التى فرضها الدستور للملكية الخاصة ، تمتد إلى كل أشكالها ، وتقيم توازناً دقيقاً بين الحقوق المتفرعة عنها والقيود التى يجوز فرضها عليها ، فلا ترهق هذه القيود تلك الحقوق بما ينال من محتواها أو يقلص دائرتها ، لتغدو الملكية فى واقعها شكلاً مجرداً من المضمون ، وإطاراً رمزياً لحقوق لا قيمة لها عملاً ، فلا تخلص لصاحبها ، ولا يعود عليه مما يرجوه منها إنصافاً ، بل تثقلها تلك القيود لتنوء بها ، مما يخرجها عن دورها كقاعدة للثروة القومية التى لا يجوز استنزافها من خلال فرض قيود لا تقتضيها وظيفتها الاجتماعية، وهو ما يعنى أن الأموال بوجه عام ينبغى أن توفر لها من الحماية ما يعينها على أداء دورها ، ويكفل اجتناء ثمارها ومنتجاتها وملحقاتها ، وبما يقيها تعرض الأغيار لها سواء بنقضها أو بانتقاصها من أطرافها ، ولم يعد جائزاً بالتالى أن ينال المشرع من عناصرها ، ولا أن يغير من طبيعتها ، أو يجردها من لوازمها ، ولا أن يفصلها عن بعض أجزائها، أو يدمر أصلها، أو يقيد من مباشرة الحقوق التى تتفرع عنها فى غير ضرورة تقتضيها وظيفتها الاجتماعية ، ودون ذلك تفقد الملكية ضماناتها الجوهرية ، ويكون العدوان عليها غصباً أدخل إلى مصادرتها .

وحيث إن الدستور وإن قرن العدل بكثير من النصوص التى تضمنها، فقد خلا فى الوقت ذاته من كل تحديد لمعناه، إلا أن مفهوم العدل - سواء بمبناه أو أبعاده - يتعين أن يكون محددًا من منظور اجتماعى ، باعتبار أن العدل يتغيا التعبير عن تلك القيم الاجتماعية التى لا تنفصل الجماعة فى حركتها عنها، والتى تبلور مقاييسها فى شأن ما يعتبر حقاً لديها ،

فلا يكون العدل مفهوماً مطلقاً ثابتاً باطراد، بل مرناً ومتغيراً وفقاً لمعايير الضمير الاجتماعى ومستوياتها، وهو بذلك لا يعدو أن يكون نهجاً متواصلاً منبسطاً على أشكال من الحياة تتعدد ألوانها، وازناً بالقسط تلك الأعباء التى يفرضها المشرع على المواطنين، فلا تكون وطأتها على بعضهم عدواناً، بل تطبيقها فيما بينهم إنصافاً، وإلا كان القانون منهياً للتوافق فى مجال تنفيذه، وغدا إلغاؤه لازماً .

وحيث إن الأعباء التى يجوز فرضها على المواطنين بقانون أو فى الحدود التى يبينها، سواء كان بنيانها ضريبة أو رسماً أو تكليفاً آخر، هى التى نظمها الدستور بنص المادة (٣٨) منه، فنص على أن " يهدف النظام الضريبي، وغيره من التكاليف العامة، إلى تنمية موارد الدولة، وتحقيق العدالة الاجتماعية، والتنمية الاقتصادية "، وهو ما يتطلب أن تكون العدالة الاجتماعية مضموناً لمحتوى النظام الضريبي وغيره من التكاليف العامة، ومن بينها الرسوم، فلا تنفصل عنها النصوص القانونية التى يقيم عليها المشرع هذه النظم، ويتعين بالتالى أن يكون العدل - من منظور اجتماعى - مهيمناً عليها بمختلف صورها، محدداً الشروط الموضوعية لاقتضاءها، نائياً عن التمييز بينها دون مسوغ، فذلك وحده ضمان خضوعها لشرط الحماية القانونية المتكافئة التى كفلها الدستور للمواطنين جميعاً .

وحيث إن البند (٩) من الفقرة (أولاً) من المادة (٢١) من القرار بقانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ المشار إليه بعد تعديله بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩١، لم يحدد قيمة الأرض - فى الأحوال التى يحصل الرسم النسبى على أساسها - وفق ما هو مدون بشأنها فى المحرر محل الشهر، ولا هو استعاض عنها بمعايير دقيقة تنضبط بها أسس التقدير . وهو إن كان قد أحال إلى الجداول التى يصدر بها قرار من وزير العدل فى تحديد قيمة العقارات محل الشهر، إلا أن هذه الجداول لا يمكن التعويل عليها بصورة مطلقة، خاصة وأنها قد اتخذت من اتساع عرض الشارع الذى تطل عليه الأرض، معياراً لتقدير قيمتها، حال أن قيمة الأراضى محلها تختلف من قطعة إلى أخرى رغم تجاورها لاختلاف معايير التمييز النسبى بينهما، كما أنه لا توجد رابطة منطقية تتسم بتحقيق العدالة بين هذه القيمة ورسوم الشهر



المستحقة عليها ، إذ ترتبط هذه الرسوم منطقياً بتكلفة هذه الخدمة - وإن لم تكن بمقدارها - أو بما يعود على طالبها من منفعة، الأمر الذي يؤدي إلى انعدام التناسب بين قيمة الأرض والرسوم المستحقة على شهر محركات نقل ملكيتها ، لابتناء تحديد مقابل الخدمة - أو المنفعة - على غير أساس موضوعي يتفق مع الواقع، وهو ما يؤدي - في كثير من الحالات - إلى أن يفوق قدر هذه الرسوم القيمة الفعلية للأرض موضوع المحرر محل الشهر ، وهو ما يعدو إخلالاً بحقائق العدل الاجتماعي التي اختص بها الدستور الأعباء المالية على اختلاقها، محددًا على ضوئها شروط اقتضائها، فإذا أهدرها المشرع - مثلما هو الحال في النص المطعون عليه، كان ذلك عدواناً على الملكية الخاصة من خلال اقتطاع بعض عناصرها دون مسوغ، وهو ما يعد بمثابة مصادرة لها، ومن ثم يكون مخالفاً لأحكام المواد (٣٥) و(٣٨) و(٤٠) من الدستور .

وحيث إن القضاء بعدم دستورية نص البند (٩) من الفقرة (أولاً) من المادة (٢١) من القرار بقانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر بعد تعديله بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩١، مؤداه ولازمه القضاء بسقوط البند (ثالثاً) من الجدول رقم (٢) المرفق بقرار وزير العدل رقم ٢٩٣٦ لسنة ١٩٩٢ .

### فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة : 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 .

ثالثاً - إلزام الحكومة بالمصروفات، ومبلغ مائتي جنيه مقابل أتعاب المحاماة .

النائب الأول لرئيس المحكمة

أمين السر