بسم الله الرحمن الرحيم

باسم الشعب

مجلس الدولة

محكمة القضاء الإداري

الدائرة الأولى

بالجلسة المنعقدة علناً في يوم الثلاثاء الموافق ١٦ / ١٢ /٢٠١٤

برئاسة السيد الأستاذ المستشار/ يحيى أحمد راغب دكرورى نائب رئيس مجلس الدولة

ورئيس المحكمة

وعضوية السيد الأستاذ المستشار / عبد المجيد أحمد حسن المقتن نائب رئيس مجلس الدولة

والسيد الأستاذ المستشار / محمود فؤاد عبد العزيز محمد نائب رئيس مجلس الدولة

وحضور السيد الأستاذ المستشار / محمد سامي عبد الجواد مفوض الدولة

وسكرتارية الســيد / سامي عبد الله خليفة أمين السر

أصدرت الحكم الآتي

في الدعوى رقم٤٧٨٦لسنة ٦٦ ق

المقامة من:

فتحي محمد حسن

ضد

١ – محافظ الجيزة

٢- وزير المالية

٣- رئيس مصلحة الضرائب العقارية

٤- رئيس مأمورية الضرائب العقارية بالجيزة

٥- مدير مأمورية إمبابة ثان للضرائب العقارية بصفاتهم

" الوقائع "

****

أقام المدعى دعواه الماثلة بموجب عريضة أودعت قلم كتاب المحكمة بتاريخ ٢٠١١/١٠/٢٩ طلب في ختامها الحكم بإلغاء القرار السلبي الصادر من مأمورية الضرائب العقارية بامتناعها عن تصحيح الخطأ الوارد بسجلاتها وإثبات أن القيمة الإيجارية التي تخص المستأجر / عبد الرحيم محمد أحمد مبلغ (١٣)جنيها وليس (٨) جنيهات وذلك من تاريخ دخول العقار رقم ٣٦ شارع إبراهيم الشيخ- شياخة قبلي ثالث إمبابة والربط بدفاتر الجرد من ١٩٨١وحتى الآن والمكلف باسم / احمد محمد هيبة وإلزام الجهة الإدارية المصاريف والأتعاب.

وذكر المدعى شرحا لدعواه أنه يمتلك العقار رقم ١ شارع الشريف من ش طريق بشتيل إمبابة المكلف بدفاتر الضرائب العقارية تحت رقم ٣٦ شارع إبراهيم الشيخ –شياخة قبلي ثالث باسم / احمد محمد هيبة ، وذلك بموجب عقد بيع مؤرخ في ١٩٩٣/١١/٢٥ ، وأن مأمورية الضرائب العقارية ثان بإمبابة أوردت بالكشف الرسمي الخاص بالضريبة العقارية للعقار عاليه أن القيمة الإيجارية للمستأجر عبد الرحيم محمد أحمد مبلغ (٨) جنيهات خلافا للحقيقة والواقع إذ إن القيمة الإيجارية (١٣) جنيها وتقدم بطلب لتصحيح الوضع إلا أن الجهة الإدارية امتنعت عن ذلك واتخذت موقفا سلبيا مما حدا به لإقامة دعواه الماثلة بطلباته سالفة البيان .

وتدوول نظر الدعوى أمام هيئة مفوضي الدولة بجلسات التحضير حيث قدم الحاضر عن المدعى حافظة مستندات أهم ما طويت عليه توصية لجنة فض المنازعات في الطلب رقم ٢٠٦٥ لسنة ٢٠١١ بجلسة ٢٠١١/١٠/١٧ ومذكرة دفاع وأودعت الهيئة تقريرا بالرأي القانوني ونظرت المحكمة الدعوى عقب إيداع التقرير على النحو الثابت بمحاضر الجلسات حيث قدم الحاضر عن المدعى حافظة مستندات ومذكرة دفاع وقدم الحاضر عن الدولة حافظة مستندات ومذكرة دفاع وبجلسة ٢٠١٤/١١/١١ قررت المحكمة إصدار الحكم بجلسة اليوم مع التصريح بمذكرات فى أسبوع ولم ترد أية مذكرات خلال الأجل ، وفيها صدر الحكم وأودعت مسودته المشتملة على أسبابه لدى النطق به .

المحكمة

****

بعد الاطلاع على الأوراق ، وسماع الإيضاحات ، و المداولة قانوناً .

من حيث إن المدعى يطلب الحكم بإلغاء قرار مأمورية الضرائب العقارية إمبابة ثاني برفض تعديل القيمة الإيجارية للمستأجر / عبد الرحيم محمد أحمد بتكليف العقار رقم ٣٦ شارع إبراهيم الشيخ بربط جرد ١٩٨١ من (٨) جنيهات إلى (١٣) جنيها مع ما يترتب على ذلك من آثار .

ومن حيث إنه عن شكل الدعوى وإذ استوفت سائر أوضاعها الشكلية فإنها تكون مقبولة شكلاً .

ومن حيث إنه عن موضوع الدعوى فإن القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن الضريبة على العقارات المبنية ينص فى المادة (١) على أن " تفرض ضريبة سنوية على العقارات المبنية أيا كانت مادة بنائها وأيا كان الغرض الذي تستخدم فيه ....، وفى المادة(٣) على أن " تحصر العقارات المنصوص عليها في المادة الأولى حصرا عاما كل عشر سنوات ومع ذلك فيحصر في كل سنة ما يأتي :

أ- العقارات المستجدة .

ب- الأجزاء التي أضيفت إلى عقارات سبق حصرها .

ج- العقارات التي حدثت في أجزائها أو في بعضها تعديلات غيرت معالمها أو كيفية استعمالها بحيث تؤثر على قيمتها الإيجارية تأثيرا محسوماً .

د- العقارات و الأراضي الفضاء المستقلة عنها التي زال عنها سبب الإعفاء ....."

وفى المادة (٦)على أن " على كل مالك أو منتفع بعقار مما تنطبق عليه أحكام المادة (١) أن يقدم إلى القسم المالي بالمحافظة أو المديرية الواقع في دائرتها العقار إقرارا كتابيا في المواعيد الآتية ....."

وفى المادة(٩) على أن " تفرض الضريبة على أساس القيمة الإيجارية السنوية للعقارات التي تقدرها لجان التقدير المنصوص عليها في المادة (١٣).
ويراعى في تقدير القيمة الإيجارية للعقار جميع العوامل التي تؤدى إلى تحديدها وعلى وجه الخصوص الأجرة المتفق عليها إذا كان العقد خاليا من شبهة الصورية أو المجاملة ".
ومن حيث إن مفاد ما تقدم أن المشرع فرض ضريبة على العقارات المبينة أيا كان مادة بناؤها أو الغرض الذي تستخدم فيه ، وكلف كل مالك أو منتفع بعقار أن يقدم إقراراً كتابياً للمديرية الواقع فى دائرتها العقار ، وأناط بمأموريات الضرائب العقارية حصر العقارات حصرا عاماً كل عشر سنوات ، وجعل الأساس في فرض الضريبة القيمة الإيجارية السنوية للعقار والتي تحددها لجان مشكلة لهذا الغرض على أن تراعى فى تقدير القيمة الإيجارية جميع العناصر التي تحددها وعلى وجه الخصوص الأجرة المتفق عليها في العقد حال خلوه من الصورية أو المجاملة .
ومن حيث إنه ترتيبا على ما تقدم ولما كان الثابت من الأوراق المقدمة طي حافظة مستندات الدولة أن العقار رقم ٣٦ شارع إبراهيم الشيخ –شياخة قبلي ثالث إمبابة ثاني مكلف باسم / أحمد محمد هيبة وخديجة حسن وسبق ربطه بجرد ١٩٨١ حتى ١٩٩٠ ومن بين مكوناته ودكان سمكري سيارات المستأجر/ عبد الرحيم محمود أحمد والقيمة الإيجارية (٨) جنيهات ، بجرد ١٩٩١ حتى الآن مدرج الدكان والقيمة الإيجارية (١٣) جنيها ، وذلك بناء على ما تم من حصر للعقارات وتقدير للقيمة الإيجارية، وإذ تقدم المدعى بشكوى إلى مأمورية ضرائب إمبابة ثان قيدت برقم ١٠٥ عرائض بتاريخ ٢٠١١/٧/٣ لطلب تعديل القيمة الإيجارية للدكان المشار إليه إلى (١٣)جنيها اعتبارا من جرد ١٩٨١ وقررت المأمورية حفظ الشكوى لعدم الأحقية ، وكان مبنى الطعن الماثل أن المدعى بصفته مالك العقار بموجب عقد البيع الابتدائي المؤرخ في ١٩٩٣/١١/٢٥ المرفق صورته بحافظة المستندات ، يطلب التعديل في القيمة الإيجارية للدكان المستغل بمعرفة / عبد الرحيم محمود أحمد ليكون (١٣) جنيها استنادا إلى عقد الإيجار المؤرخ في ١٩٧٩/٤/١ المرفق صورته بحافظة المستندات والتي يبين من مطالعتها أن عقد الإيجار صادر عن / احمد محمد هيبة وهو احد المكلفين باسمها العقار وهذا العقد لا يحمل ثمة توقيع له بما يمكن التعويل على البيانات الواردة به فيما يخص القيمة الإيجارية ، كما أن عقد البيع سند ملكية المدعى بفرض صحته مؤرخ فى ١٩٩٣/١١/٢٥ بعد قيام المأمورية بحصر العقارات بعد انتهاء مدة عشر سنوات على جرد ١٩٨١ وأثبتت أن القيمة الإيجارية (١٣) جنيها بجرد ١٩٩١ وعليه فيكون قرار الجهة الإدارية برفض إجراء التعديل في تقدير القيمة الإيجارية للدكان حيازة المواطن / عبد الرحيم محمود أحمد يسرى منذ عام ١٩٨١ ، متفقا وصحيح حكم القانون ويتعين رفض الدعوى .
ومن حيث إن من يخسر الدعوى يلزم مصروفاتها عملاً بحكم المادة ١٨٤ مرافعات .

فلـــــهذه الأسباب

****

حكمت المحكمة:بقبول الدعوى شكلاً ورفضها موضوعاً وألزمت المدعى المصروفات.

سكرتير المحكمة **رئيس المحكمة**

ناسخ / حسام إبراهيم