

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

رقم التبليغ:	٢٠١٦
بتاريخ:	٢٠١٦/٣/١٦

مجلس الدولة

الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

ملف رقم: ٣٧ / ٢ / ٧٢٥

السيد الأستاذ المستشار/ وزير العدل

حجة طيبة وبعد...

اطلعنا على كتابكم رقم (بدون) المؤرخ في ٢٠١٢/٦/١٤ بشأن تعدد الرسم النسبي ورسم الحفظ المنصوص عليهما في قانون رسوم التوثيق والشهر رقم (٧٠) لسنة ١٩٦٤ في حال تعدد البائعين في العقد الواحد.

وحاصل الوقائع - حسبما يبين من الأوراق - أن مأمورية الشهر العقاري بطنطا وهي في سبيل شهرها عقد البيع المسجل برقم (٦٨٧) لسنة ٢٠٠٦ لصالح شركة الغربية الإسلامية للتنمية العمرانية قدرت الرسم النسبي المستحق على هذا المحرر بمبلغ (٦٠٠٠) ستة آلاف جنيه ورسم الحفظ بمبلغ (٩٠) تسعين جنيهاً استناداً إلى تعدد التصرفات الواردة بالمحرر لصدور البيع عن ثلاثة بائعين إلى الشركة، فتقدم وكيل الشركة المذكورة بطلب لاسترداد الرسوم التي يرى أنها محصلة بالزيادة بالمخالفة لأحكام القانون رقم (٨٣) لسنة ٢٠٠٦ بتعديل بعض أحكام القانون رقم (٧٠) لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر، وإزاء ذلك استطلعت مصلحة الشهر العقاري والتوثيق رأي إدارة الفتوى المختصة بموجب كتابها رقم (١٤٦٥) المؤرخ في ٢٠٠٧/١١/٣ حيث انتهت الإدارة بموجب كتابها رقم (٢٨) المؤرخ في ٢٠٠٨/١/١٣ إلى أنه يتعين على مصلحة الشهر العقاري رد ما تم تحصيله من رسوم بالزيادة عن شهر عقد البيع رقم (٦٨٧) لسنة ٢٠٠٦، وأن التطبيق السليم للمنشور الإداري رقم (١٥٠) لسنة ١٩٦٥ يجد صداه في حال تعدد التصرفات التي يتضمنها المحرر المراد شهره وليس تعدد الأشخاص (أطراف المحرر).



وقد رأيت مصلحة الشهر العقاري الأخذ بهذه الفتوى وتعميمها على الحالات المماثلة إلا أن قطاع الشهر العقاري والرسوم المتنوعة بالجهاز المركزي للمحاسبات اعترض على ما ورد بتلك الفتوى بموجب كتابه رقم (٥٢) المؤرخ في ٢٠٠٨/٥/٨ والذي تضمن وجوب الأخذ بمبدأ تعدد الرسوم بتعدد الأشخاص في المحرر الواحد، وهو ما ترتب عليه تعدد شكاوى المتعاملين مع مصلحة الشهر العقاري وبناء على ما تقدم طلبتم عرض الموضوع على الجمعية للعمومية.

ونفيد: أن الموضوع عُرض على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بجلستها المنعقدة في ٢٠ من يناير عام ٢٠١٦ الموافق ٩ من ربيع الآخر عام ١٤٣٧ هـ؛ فتبين لها أن القانون رقم (٧٠) لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر ينص في المادة (١) منه على أن: "يفرض على أعمال التوثيق والشهر وما يتصل بها من طلبات وإجراءات الرسوم الآتية: رسم مقرر - رسم حفظ - رسم نسبي"، وفي المادة (١٥) منه على أن: "يفرض رسم الحفظ على المحررات المطلوب توثيقها والمحررات واجبة الشهر حسب الفئات الآتية:....". وفي المادة (١٦) منه على أن: "يؤدى رسم الحفظ على المحررات المشار إليها في المادة السابقة ولو كانت غير خاضعة للرسم النسبي. ويتعدد رسم الحفظ على المحررات التي تشمل على أكثر من موضوع بتعدد الموضوعات الواردة بها دون الجمع بينها فإذا كان بعضها مجهول القيمة والبعض الآخر معلوم القيمة أخذ الرسم على كل منها"، وفي المادة (١٨) منه على أن: "يفرض رسم نسبي على كل تصرف أو موضوع مما تشمله المحررات المطلوب توثيقها أو التصديق على توقيعات ذوى الشأن فيها أو شهرها أو إيداعها أو التي يقتضى الأمر حفظها ولم تكن موضوع إسهاد"، وفي المادة (١٩) منه - المعدلة بموجب القانون رقم (٨٣) لسنة ٢٠٠٦ - على أن: "يتحدد الرسم النسبي المشار إليه فى المادة السابقة حسب الفئة الموضحة قرين كل تصرف أو موضوع فيما هو وارد بالجدولين حرفى (أ) و(ب) المرفقين بهذا القانون....".

كما تبين للجمعية العمومية أن القانون رقم (٨٣) لسنة ٢٠٠٦ بتعديل بعض أحكام القانون رقم (٧٠) لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر وقانون نظام السجل العيني الصادر بالقانون رقم (١٤٢) لسنة ١٩٦٤ ينص فى المادة الأولى منه على أن: "لا يجوز أن تتجاوز الرسوم التى يتم تحصيلها على أعمال شهر المحررات وصحف الدعاوى وكافة الأعمال اللازمة لاتمامه - بما فى ذلك تكلفة الأعمال المساحية - طبقاً للأحكام المقررة مبلغ ألفى جنيه عن شهر كل تصرف أو موضوع أو عن وحدة عقارية فى محرر



أو قيد في كل صحيفة وحدة عقارية في السجل العيني ويصدر بتحديد فئات الرسوم المشار إليها قرار من وزير العدل".

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم - وعلى ما استقر عليه إفتاؤها - أن التصرف والموضوع هما وعاء الرسم المنصوص عليه في القانون رقم (٧٠) لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر والواقعة المنشئة لاستحقاقه، وأن العبرة في تحديد الرسم أو تعيين فئته هي بالتصرف الواحد أو الموضوع الواحد بصرف النظر عن المحرر الذي يتضمنه - فإذا تعددت التصرفات أو الموضوعات في محرر واحد ولو كانت متماثلة أو كانت تجمعها وحدة عنصر أو أكثر من عناصر التصرف كان مقتضى حكم القانون الاعتداد بكل تصرف في ذاته ما دامت العناصر الباقية المتميزة فيه تسمح بانفراده بذاتية تجلعه حكماً وقانوناً تصرفاً قائماً بذاته له آثار قانونية مستقلة خاصة به، أما إذا لم تتعدد التصرفات بمقوماتها سالفه الذكر فلا يعد المحرر مشتملاً إلا على تصرف واحد.

كما استظهرت الجمعية العمومية أن الاستقلال الواجب توفره للتصرف حتى يكون تصرفاً قائماً بذاته هو الذي يكون حقيقياً فعلياً وليس على سبيل الافتراض أو على أساس تجزئة التصرف الواحد إلى أجزاء متعددة واعتبار كل جزء منها تصرفاً مستقلاً تصوراً لا وجود له في الواقع، فليس التعدد المقصود هنا هو التعدد المعنوي الذي هو أمر صوري تخيلي، وهو عبارة عن تعدد في الأوصاف لا في التصرفات.

ولاحظت الجمعية أن المقصود بتعدد التصرفات أو تعدد الموضوعات في المحرر الواحد هو تجميع تصرفات قانونية في المحرر ذاته، مثل عقد بيع عدة عقارات (بصرف النظر عن عدد أفراد كل طرف من أطرافه) ففي هذه الحالة يتعدد الرسم بتعدد التصرفات أو الموضوعات؛ لأن كلاً من هذه التصرفات أو الموضوعات تسمح بانفراده بذاتية تجلعه تصرفاً قائماً بذاته له آثار قانونية مستقلة خاصة به، وذلك على عكس الحال مثلاً عندما يتصرف عدة بائعين في عقار ملكهم لمشتري واحد أو عدة مشتريين، فإن هذا التصرف الذي يشمل المحرر لا يتضمن سوى حكم واحد هو البيع الوارد على العقار (على الرغم من تعدد أفراد كل طرف من طرفي العقد)، فالمشرع لا ينظر إلى تعدد أفراد كل طرف وإنما إلى تعدد التصرفات، ومن ثم لا يسوغ تفتيت العقد الذي لم يتضمن سوى عقد بيع عقار أو تجزئته على أساس عدد الأفراد في كل طرف من الطرفين المتعاقدين واعتباره عدة عقود بيع على هذا الأساس الافتراضي المحض؛ لأن المحرر لم ينطو إلا على عقد بيع عقار واحد.



وعلى هدى ما تقدم ولما كان الثابت من الأوراق أن مأمورية الشهر العقاري بطنطا وهى فى سبيل شهرها عقد البيع المسجل برقم (٦٨٧) لسنة ٢٠٠٦ لصالح شركة الغربية الإسلامية للتنمية العمرانية قامت بتقدير وتحصيل رسوم التوثيق والشهر المستحقة على هذا المحرر بمبلغ (٦٠٠٠) ستة آلاف جنيه كرسوم نسبي ومبلغ (٩٠) تسعين جنيهًا كرسوم حفظ استنادًا إلى تعدد التصرفات الواردة بالمحرر لصدور البيع من ثلاثة بائعين إلى الشركة وهم السادة : هاني فرج بانوب فرج الله، وكمال القس فرج بانوب فرج الله، ومجدى فرج بانوب فرج الله الذين قاموا ببيع المنزل المحدد المعالم والحدود بالعقد إلى شركة الغربية الإسلامية للتنمية العمرانية، فمن ثم فإن العقد المشار إليه لم ينطو على تعدد للتصرفات، وأنه لا يعدو أن يكون سوى تصرف بالبيع صادرًا عن عدة بائعين إلى مشترٍ عن عقار واحد، الأمر الذى ينتفى معه مناط تعدد الرسم لعدم تعدد التصرفات في الحالة الماثلة، لذا فإنه يتعين على مصلحة الشهر العقاري رد ما تم تحصيله من رسوم بالزيادة عما تطلبه القانون.

لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع، إلى عدم جواز تعدد الرسم النسبي ورسم الحفظ فى الحالة المعروضة تأييدًا لإفتاء الجمعية العمومية المستقر، وذلك على النحو المبين بالأسباب.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تحريراً فى: ١٦/٣/٢٠١٦

رئيس

الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

رئيس

محمد إبراهيم قشطة

الدائم الأول لرئيس مجلس الدولة

المستشار



رئيس

المكتب الفني

شريف الشاذلى

نائب رئيس مجلس الدولة

احمد