



بسم الله الرحمن الرحيم

|                     |  |
|---------------------|--|
| رقم التبليغ : ٦٤٩   |  |
| بتاريخ : ٢٠٠٩/١٢/٢٠ |  |

مجلس الدولة

الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

ملف رقم : ٣٧ / ٢ / ٥١٦

## السيد الأستاذ المستشار / وزير العدل

تحية طيبة وبعد ،،

اطلعنا على كتاب السيد المستشار مساعد وزير العدل لشئون الشهر العقارى والتوثيق رقم ٦٧ بتاريخ ٢٠٠٨/٢/٧، الموجه إلى السيد المستشار نائب رئيس مجلس الدولة والأمين العام لمجلس الدولة والمؤشر عليه من السيد الأستاذ المستشار رئيس مجلس الدولة بالإحالة إلى الجمعية العمومية فى شأن تفسير المقصود بعبارة " التصرف المعاصر " الواردة بفتوى الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع الصادرة بجلسة ١٩٩٥/١١/١ ملف رقم ٥١٦/٢/٣٧ .

وحاصل الوقائع - حسبما يبين من الأوراق - أنه ورد لمصلحة الشهر العقارى والتوثيق شكوى من السيد/ السيد محمود شقوير المحامى بصفته وكيلاً عن شركة سادكو للتنمية السياحية يلتبس فيها استرداد كافة الرسوم التى تم تحصيلها عن حلقات البيع بالعقد المشهر برقم ١٥٢٢ بتاريخ ٢٠٠٣/٥/٢١ شمال القاهرة، وأنه تبين للمصلحة أن العقد المشار إليه تضمن ثلاث حلقات بيع ورهن عن أرض ومبانى العقار رقم ١٤ عوايد شارع عمر بن الخطاب - مصر الجديدة - محافظة القاهرة ومن ثم فإنه يخضع لأحكام نص المادة ٣٤ مكرراً من القانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر المعدل بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩١ ، وأنه فى مجال تطبيق هذا النص على حالة مماثلة عرض الأمر على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بجلستها المنعقدة فى ١٩٩٥/١١/١ والتى أوردت فى أسباب فتواها قيذا على تطبيق الإحفاء الوارد بالنص المذكور مؤداه ألا يكون التصرف معاصراً للتصرف المطلوب شهره وأنه نظراً للصعوبات التى واجهت المصلحة فى تطبيق الفتوى المذكورة فقد طلبت الرأى من



(٢) تابع الفتوى ملف رقم : ٥١٦/٢/٣٧

إدارة الفتوى لوزارات الداخلية والخارجية والعدل والتي خلصت إلى أن مفهوم التصرف المعاصر ينصرف إلى ذلك التصرف الذي يتم في نفس توقيت التصرف المطلوب شهر محرره فإذا ما كان التصرف سابقاً للتصرف المطلوب شهر محرره ولو بيوم واحد فإنه لا يعد تصرفاً معاصراً . بيد أنه إزاء وجود العديد من الحالات المماثلة يلزم للفصل فيها تفسير عبارة التصرف المعاصر سالف الذكر فقد رؤى عرض الأمر على الجمعية العمومية .

ونفيد أن الموضوع عُرض على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بجلستها المنعقدة في ١٨ من نوفمبر سنة ٢٠٠٩ م الموافق ١ من ذى الحجة سنة ١٤٣٠ هـ، فتبين لها أن القانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر ينص في المادة ( ١ ) على أن " يفرض على أعمال التوثيق والشهر وما يتصل بها من طلبات وإجراءات الرسوم الآتية : — رسم مقرر — رسم حفظ — رسم نسبي " وفي المادة ( ١٨ ) 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 ( ٣٤ مكرراً ) المستبدله بالقانون رقم ٢٢٤ لسنة ١٩٩٦ على أن " يخفض إلى النصف الرسم النسبي المستحق على المحررات الخاصة بطلبات الشهر ، فإذا كان المحرر المطلوب شهره قد سبقته تصرفات لم يتم شهر محرراتها من قبل ، تعفى هذه التصرفات السابقة من الرسوم النسبية المنصوص عليها في هذا القانون عند شهرها "

واستعرضت الجمعية العمومية إفتاءها المستقر على أن الاختصاص المعقود لها بإيداء الرأي في المسائل القانونية التي تحال إليها بسبب أهميتها بإحدى الطرق المقررة قانوناً إنما يقع بحسب الأصل على حالة واقعية بعينها، وأن ما يستقر عليه رأى الجمعية العمومية فى تلك الحالة يقتصر عليها أصلاً ولا يتعداها إلى غيرها من الحالات باعتبار أن الفتوى ليس مجرد بحث نظري وإنما يجب أن تصدر فى واقعة محددة بذاتها تثير مشكله معينة ، غم فيها الرأى القانوني على جهة الإدارة.

وأنه لما كانت مصلحة الشهر العقاري والتوثيق لم تتشدد فى طلب الرأى المائل سوى تفسير عبارة " التصرف المعاصر " الواردة بأسباب فتوى الجمعية العمومية بجلسة



(٣) تابع الفتوى ملف رقم : ٥١٦/٢/٣٧

١٩٩٥/١١/١ سالفه الذكر الأمر الذي كان يتعين معه عدم ملاءمة التصدي لإبداء الرأي في الموضوع المعروض ، بيد أنه تبين للجمعية العمومية موافاة المصلحة المذكورة لإدارة الفتوى - بناء على طلبها- بحالة واقعية مشفوعة بأوراقها ، وهو ما ارتأت معه الجمعية العمومية أن يكون إفتاؤها المائل في ضوء هذه الحالة بما تتطوي عليه من ظروف وملابسات ووفقا للقواعد القانونية الحاكمة لها .

واستظهرت الجمعية العمومية من النصوص المتقدمة ومن سابق إفتائها أن المشرع حثاً للأشخاص وتشجيعاً لهم على شهر تصرفاتهم العقارية خفض الرسم النسبي المستحق على المحررات الخاصة بطلبات الشهر ، وأعفى كذلك ما لم يكن قد جرى شهر محرراته من التصرفات السابقة على التصرفات محل المحررات المذكورة من الرسم النسبي المستحق ، وأن مناط التمتع بالإعفاء هو أسبقية التصرف المعفى على التصرف محل المحرر المطلوب شهره وهو ما يتحقق بمجرد تلاقى الإيجاب والقبول على التصرف في تاريخ سابق ، وأن تقرير ذلك يختلف من حالة إلى أخرى حسب ظروفها وملابساتها دون أن يكون هناك وجه لاشتراط ثبوت تاريخ هذا التصرف كشرط للاستفادة من الإعفاء إزاء عموم نص المادة (٣٤ مكرراً) المشار إليها وإطلاقها ، وأنه طالما ثبتت الأسبقية في إنعقاد العقد فإن إفراغه في ذات المحرر محل طلب الشهر لا يخل وجريان الإعفاء من الرسم ، بالإضافة إلى أنه لا وجه لتعليق التمتع بالإعفاء على ثبوت تناسب معين بين مقدار الرسم النسبي المستحق على التصرف السابق ومقدار الرسم النسبي المخفض لما في هذا القول من تقييد للنص بلا مسوغ قانوني ، وأنه لا يغيب عن البال أن الأمر يتعلق برسم يستحق لقاء أداء خدمة معينة وليس ضريبة ينفصل الالتزام بها عن الاستفادة من خدمة محددة.

وترتيباً على ما تقدم ولما كان الثابت من الأوراق أن العقد المشهر برقم ١٥٢٢ بتاريخ ٢٠٠٣/٥/٢١ تضمن ثلاث حلقات بيع ورهن رسمي عن أرض ومباني العقار رقم ١٤ عوايد شارع عمر بن الخطاب - مصر الجديدة - محافظة القاهرة ، وأن حلقات البيع سالفه الذكر هي تصرفات سابقة على ترتيب الرهن الرسمي باعتبار أن هذه التصرفات - دون حاجه إلى بحث تاريخ إبرام كل منها - تعد سابقة وبحكم اللزوم للرهن الرسمي ، إذ لا يتصور رهن



(٤) تابع الفتوى ملف رقم : ٥١٦/٢/٣٧

العقار دون شهر التصرفات بالبيع السابقة عليه والتي آلت بموجبها ملكيته للشركة الراهنة أخذاً في الاعتبار أن الملكية في العقار لا تنتقل إلا بالتسجيل ومن ثم تعد هذه التصرفات تصرفات سابقة في نطاق تطبيق المادة ( ٣٤ مكرراً ) المشار إليها وتستظل بالإعفاء المقرر بها .

### لذلك

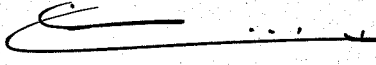
انتهت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع إلى عدم استحقاق الرسوم النسبية على حلقات البيع الثلاثة بالعقد المشهر في الحالة المعروضة ، وذلك على النحو المبين بالأسباب.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تحريراً في ١٩ / ١٢ / ٢٠٠٩

رئيس

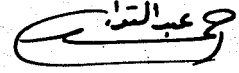
الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع



**محمد عبد الغني حسن**

النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

رئيس المكتب الفني



**أحمد عبد التواب موسى**

نائب رئيس مجلس الدولة

