

Hamdy Khalifa
Lawyer of the Supreme Courts
Sherif Hamdy Khalifa
Lawyer OF High Court
Master's degree in Law
Hertfordshire university (England)



حمدي خليفة
المحامي بالنقض
شريف حمدي خليفة
المحامي بالقضاء العالي
ماجستير في القانون
جامعة هارتفورد شاير (انجلترا)

مجلس الدولة

محكمة القضاء الإداري

الدائرة الثالثة أفراد

مذكرة بالدفاء مشتملة علي الرد والتعقيب

علي تقرير السيد المستشار / مفوض الدولة

وبيان ما شابه من عيوب تجعله جديرا بعدم التعويل عليه

مقدمة من

السيد /

مدعي

ضد

١- السيد / بصفته

٢- السيد / بصفته

٣- السيد / بصفته

٤- السيد / بصفته

مدعي عليهم

في الدعوى رقم لسنة ق قضاء إداري

المحدد لنظرها جلسة / / ٢٠٢٠

Egypt – 56 Syria Street - engineers - Giza

Mobile : 00201098122033-00201004355555-

00201099888777

000201064718444- 00201145251197-00201028904646-

00201202987591

tel : 0020233359970 - 0020233359996

www.HamdyKhalifa.com

مصر - ٥٦ شارع سوريا - المهندسين - الجيزة

موبايل: ٠٠٢٠١٢٢٢١٩٣٢٢٢٢ - ٠٠٢٠١٠٠٤٣٥٥٥٥٥ - ٠٠٢٠١٠٩٩٨٨٨٧٧٧

٠٠٢٠١٢٤٧١٨٤٤٤ - ٠٠٢٠١١٤٥٢٥١١٩٧ - ٠٠٢٠١٠٢٨٩٠٤٦٤٦

٠٠٢٠١٢٠٢٩٨٧٥٩١

تليفون : ٠٠٢٠٢٣٣٥٩٩٩٦ - ٠٠٢٠٢٣٣٥٩٩٧٠

Hamdy_Khalifa_2007 @ yahoo.com البريد الالكتروني

ك :

الموضوع

مذكرة بدفاع المدعي .. مشتملة علي الرد والتعقيب علي تقرير السيد المستشار/مفوض الدولة .. وما يؤكد عدم صحة ما انتهى إليه من قول بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير ذي صفه ، حيث تغافل سيادته عن أن المدعي مفوضا من قبل شركة (المالكة لعين التداعي بالعقدين المشهرين رقمي ٥٤١ لسنة ٢٠٠٥ ، ٣٠٨٧ لسنة ٢٠٠٧ ضمن مساحة أكبر) فضلا عن تحصله علي حكم بصحة ونفاذ عقد شرائه لهذه العين من الشركة المذكورة ، وهو ما يؤكد انعقاد الصفة والمصلحة في المدعي بما يجعل دعواه مقبولة شكلا وموضوعا .

الوقائع

فإن واقعات النزاع الماثل تخلص في أن المدعي قد أقام هذه الدعوى بموجب صحيفة استوفت شروطها القانونية .. أودعت قلم كتاب محكمة القضاء الإداري الموقرة .. ابتغاء الحكم لها بالآتي

بوقف تنفيذ ثم إلغاء القرار الصادر عن مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بشأن تحديد أسلوب التعامل مع الأراضي ضمن قراري رئيس الجمهورية رقمي ٧٧ ، ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ وذلك "بالنظام العيني" فقط (أي بالتنازل للهيئة عن ٥٠٪ من مساحة الأرض ملك مقدم الطلب علي أن يحتفظ بنسبة ٥٠٪ الأخرى ؟!) وحيث أن هذا القرار معيب ومخالف للدستور والقانون ، ومعدوم المشروعية والسبب ، فضلا عن كونه يمثل عين التعسف في استعماله السلطة .. وهو ما يجدر معه وقف تنفيذه ثم إلغاءه .

وبعبارة أوضح وردت في إعلان بتصحيح وتعديل الطلبات

جاءت طلبات المدعي كالتالي

أولا : بقبول الدعوى شكلا .

ثانيا : وبصفه مستعجلة .. بوقف تنفيذ القرار المطعون فيه لحين الفصل في الموضوع .

ثالثا : وفي الموضوع .. بإلغاء القرار رقم ٣٢٤ لسنة ٢٠١٩ الصادر عن وزارة الإسكان بتاريخ ٢٠١٩/٣/١٧ بناء علي قرار مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بجلسته رقم (١٢١) بتاريخ ٢٠١٨/٩/١٢ .. وذلك فيما تقرر من الموافقة علي أسلوب التعامل بمدينة الشيخ زايد مع مقدمي الطلبات والسادة المتعاملين المثبت عقودهم النهائية مع هيئة مشروعات التنمية الزراعية .. بأن يكون التعامل بالنظام العيني .

وحيث خالف هذا القرار الدستور والقانون وقراري رئيس الجمهورية رقمي ٧٧ ، ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ فضلا عن أنه معيب بعدة عيوب أخرى .. بما يجدر معه إلغاؤه بكل ما يترتب عليه من آثار أهمها

- **انتداب أحد السادة خبراء وزارة العدل لتقدير سعر تغيير النشاط بشأن الأرض محل التداعي من الغرض الزراعي إلي العمراني وتقدير قيمة الفارق في أسعار المرافق مع مراعاة ما تكبده المدعي من مصروفات ورسوم توصيل المرافق (للغرض الزراعي) إلي الأرض محل النزاع ومع مراعاة أن يكون التقدير بالأسعار السائدة وقت تملك المدعي للأرض .**
- **إلزام جهة الإدارة بتحصيل المقابل النقدي وفقا لسعر تقدير متر أرض التداعي من قبل خبراء وزارة العدل .**
- **وذلك كله مع إلزام الجهة الإدارية بالمصروفات والرسوم ومقابل أتعاب المحاماة .**

هذا .. وحيث يتساند المدعي في طلباته المار بيانها

إلي صحيح الواقع الذي يتلخص فيما يلي

بداية .. فإنه بموجب عقدي البيع المشهرين تحت رقمي ٣٠٨٧ لسنة ٢٠٠٧ ، ٥٤١ لسنة ٢٠٠٥ شهر عقاري مركز إمبابة .. باعت الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية (صاحبة الولاية علي أرض التداعي آنذاك) لصالح شركة (ش.ذ.م.م) .. ما هو قطعة الأرض محل التداعي ضمن مساحات أكبر واردة تفصيلا في العقد المشهر المار ذكرهما .

**وحيث تم إشهار وتسجيل هذين العقدين فإن الملكية تكون قد انتقلت
من البائع للمشتري وأصبح الأول منعدم الصفة تماما عن المبيع
ولا يجوز له بحال من الأحوال التعرض للمشتري أو خلفه العام
أو الخاص بثمة تعرض**

هذا .. وبموجب عقد مشهر ومسجل أيضا مقيد برقم ١٧ لسنة ٢٠٢١ شهر عقاري
الأهرام .. ابتاع المدعي / خالد عبد الله محمد عبد الله .. قطعة الأرض محل
التداعي من مالكة (شركة ش.ذ.م.م) .

ومن ثم انتقلت ملكية الأرض للمدعي

بما ترتب علي ذلك من حقوق والتزامات

هذا .. وقد قام المدعي بتوصيل كافة المرافق للأرض ملكها وذلك علي نفقته
الخاصة وسدد كافة الرسوم والمصروفات والتكاليف الخاصة بتوصيل هذه
المرافق (المياه الحلوة + المياه العكرة + الكهرباء وغيرها من المرافق) .. ومنذ عام
٢٠٠٦ والمدعي حائزا للأرض ملكه ومنتفعا بها وفقا للغرض المحدد ابتداء من مالكة
الأصلي (الهيئة العامة للمشروعات) للمنطقة بالكامل .. وهو غرض الاستصلاح
والزراعة .

هذا .. وبتاريخ ٢٠١٧/٢/٧ أصدر السيد / رئيس الجمهورية

القرار رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ ثم أعقبه بإصدار القرار ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧

بنقل الولاية علي أراضي المنطقة الكائنة بها أرض
التداعي إلي هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، وإدخالها
ضمن التوسعات العمرانية لمدينتي ٦ أكتوبر ، والشيخ
زايد .

واضعا شرطا في مادته الثانية ينص علي

"عدم الاعتداد بأي تغيير لنشاط استغلال الأراضي المتعاقد عليها لغرض
الاستصلاح والاستزراع إلي غرض النشاط العمراني ، إلا بعد تنازل

المستفيدين عن نسبة تحددها الهيئة من مساحة أرض النشاط الزراعي أو سداد مقابل نقدي عادل لتغيير النشاط وتكلفة المرافق .

هذا .. ومن خلال مطالعة هذا البند يتضح أنه وضع لمالك الأرض الخيار ما بين أحد نظامين بيانهما كالتالي

الأول : يسمى بالنظام العيني وهو أن يتنازل مالك القطعة عن نسبة من المساحة ، نظير تملكه للنسبة المتبقية وفقا للنشاط الجديد (مباني) .

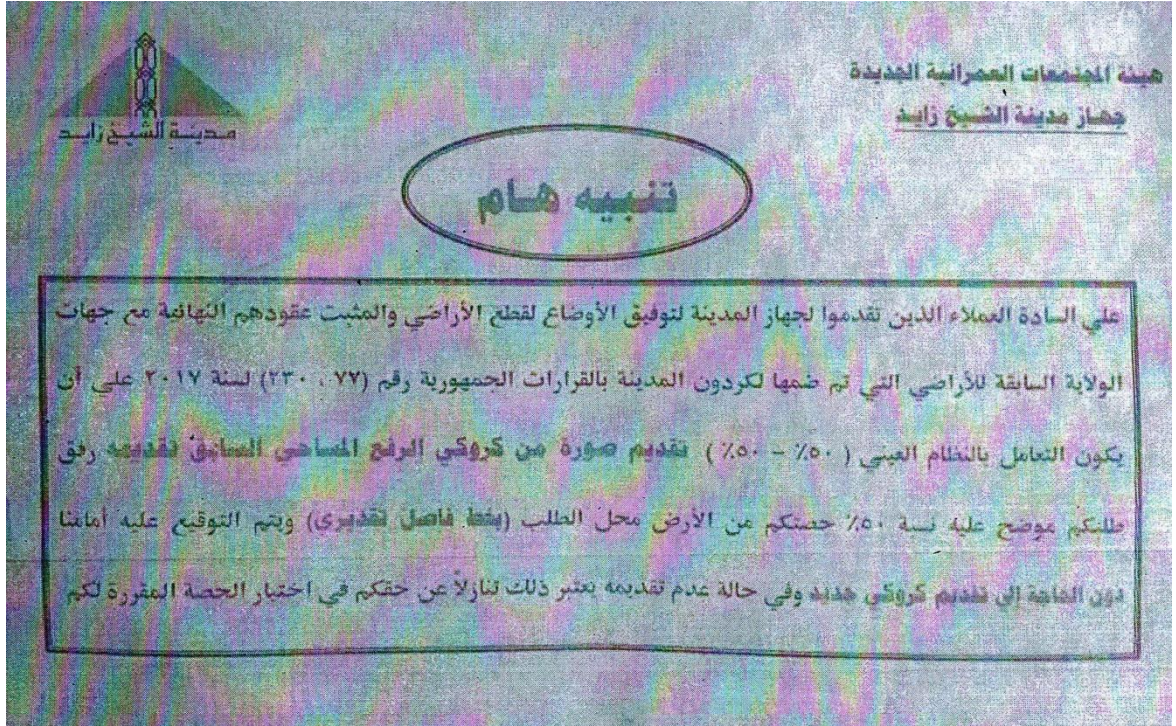
أما النظام الثاني : يسمى بالنظام النقدي هو أن يسدد المالك مبالغ مالية نظير تحويل كامل المساحة ملكه من زراعي إلي مباني .

وبالبناء علي ذلك .. بدأت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة تعلن عن طريق الصحف والمواقع الالكترونية عن تلقيها الطلبات من الملاك تنفيذًا لقراري رئيس الجمهورية رقمي ٧٧ ، ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ سالف الذكر .

وبالفعل تقدم المدعي ضمن مئات الملاك بطلبه رقم ٢٠١٧/٧٧/٤٦٥ وأرفق به كافة المستندات والرسومات والخرائط المطلوبة فضلا عن سداد الرسم المقرر للطلب .. وأوضح من خلال طلبه أن الأرض ملكه ملكية خاصة وخالصة دون شريك أو منازع .. وفقا لتسلسل الملكية الموضح سلفا .. كما أوضح أن الأرض ملكه بها كافة المرافق وأنه القائم بتوصيلها وسداد رسومها ومصاريفها وتكاليفها علي نفقته الخاصة ، وأنه تقدم بطلبه فقط لالتزامه بالقوانين والقرارات الصادرة في هذا الشأن مرتضيا بسداد مقابل نقدي عن تغيير نشاط استغلال الأرض ملكه (بكامل مساحتها) إذا كان مقابل عادل ووفق أسس وقواعد قانونية سليمة (وذلك وفقا لصريح نص قراري رئيس الجمهورية رقمي ٧٧ ، ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧).

هذا .. وقد ظل الطلب الخاص بالمدعي محل البحث والفحص والدراسة (مع مئات الطلبات الأخرى) فترة زمنية طويلة

ومصادفة .. وفي إحدى زيارات المدعي (عن طريق وكيله) لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، وجهاز مدينة الشيخ زايد .. فوجئ بمنشور معلق صورته كالتالي



ومن خلال هذا المنشور يتضح أن الهيئة المدعي عليها الثانية قصرت أسلوب التعامل بشأن الأراضي المقصودة بقراري السيد/ رئيس الجمهورية رقمي ٢٣٠ ، ٧٧ لسنة ٢٠١٧ علي النظام العيني فقط .. بل زادت علي ذلك بأن جعلت النسبة المتنازل عليها قدرها ٥٠٪ من مساحة الأرض؟! وهو أن يتنازل المالك (بلا سبب أو سند دستوري أو قانوني مشروع) عن نصف ملكه .. ثم يحتفظ بالنصف الآخر؟! قولاً بأن ذلك في مقابل تغيير نشاط استغلال الأرض إلي "النشاط العمراني" وفي مقابل توصيل المرافق الرئيسية لقطعة الأرض .

وذلك علي الرغم من أن الثابت بالأوراق والمستندات

أن المدعي سبق وأن قام بتوصيل كافة المرافق الرئيسية

للأرض ملكه بالفعل وذلك برسوم ومصرفات وتكاليف علي عاتقه

هذا .. وبتقصي المدعي للأمر فوجئ بأنه بناء علي قرار مجلس إدارة هيئة

المجتمعات العمرانية الجديدة في جلسته رقم ١٢١ بتاريخ ٢٠١٨/٩/١٢ .. فقد صدر

القرار الوزاري الطعين رقم ٣٢٤ لسنة ٢٠١٩ الصادر عن وزارة الإسكان بتاريخ ٢٠١٩/٣/١٧ وذلك بالموافقة علي أسلوب التعامل بمدينة الشيخ زايد بالنظام العيني (أي بتنازل المالك عن ٥٠٪ من الأرض ملكه للهيئة مقابل احتفاظه بنسبة ٥٠٪ الأخرى) .

وما أن علم بما تقدم حتى تقدم بالتظلم

رقم ٣٠٤ بتاريخ ٢٠١٩/٢/١١

وأعرب من خلاله عن تمسكه بتنفيذ قراري رئيس الجمهورية رقمي ٧٧ ، ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ وفقا لما نصا عليه .. وأن يتم توفيق الأوضاع في طلبه رقم ٢٠١٧/٧٧/٤٦٥٠ وفقا للنظام النقدي ، علي أن يقدر هذا المقابل تقديرا عادلا (وفق نص القرار) ووفقا لأسس وقواعد قانونية .. مع الوضع في الاعتبار أن أرض التداعي تم توصيل كافة المرافق إليها مسبقا علي نفقة المدعي .

إلا أن جهة الإدارة لم تستجيب لهذا التظلم

وهو ما لم يجد معه المدعي مناصا

سوي التوجه إلي لجان التوفيق

في بعض المنازعات وقدم طلبه رقم ٩٩٢ لسنة ٢٠١٩ الذي تحدد لنظرة جلسة ٢٠١٩/٥/٢١ الذي صدرت فيه التوصية بالإجماع كالتالي

بإلغاء القرار الطعين ، وبأحقية المدعي في سداد المبلغ المطلوب لتغير النشاط فقط دون النظام العيني الوارد بالقرار المطعون فيه .

هذا .. وبالبناء علي جملة الأسانيد الواقعية آنفة البيان

فقد أقام المدعي دعواه الراهنة .. ابتغاء الحكم له بالطلبات الختامية الواردة بإعلان تعديل الطلبات .. وفي ختام هذه المذكرة ، وحيث قررت المحكمة الموقرة إحالة الأوراق إلي هيئة مفوضي الدولة للتحضير وإعداد تقرير بالرأي .. وبالفعل بوشرت الدعوى بجلسات التحضير أمام هيئة المفوضين .. وتم إيداع تقريرها -

المعيب - الذي حجب نفسه عن بحث موضوع التداعي وأحقية المدعي في إلغاء القرار الطعين .. بمسألة

شكلية لا أصل لها ولا سند في الأوراق .. حيث انتهى إلي القول

" بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير ذي صفه "

وحيث أن ما انتهى إليه السيد المفوض مخالفًا للقانون وللثابت بالأوراق من أكثر من جهة .. سوف نتشرف ببيانها تفصيلاً وتأصيلاً .. فإنه يكون جدير بعدم التعويل عليه .. ثم القضاء بأحقية المدعي في دعواه .. وذلك كله علي النحو الذي نتشرف ببيانها في دفاعنا التالي

الدفاع

بداية

فسوف ينتظم دفاعنا علي عدة محاور؟؟ سنتناول في أولها : أوجه وأدلة قيام الدعوى الراهنة علي سند صحيح شكلاً وموضوعاً ، وفي الثاني : سوف نورد تعقيباً مسقطاً علي دفاع جهة الإدارة ، أما في المحور الثالث : فسوف نوضح أوجه العيوب والمأخذ علي تقرير السيد المستشار / مفوض الدولة .. بما يجدر معه إطراره وعدم التعويل عليه .

وذلك كله علي نحو ما يلي

المحور الأول

أسباب قبول الدعوى الراهنة شكلاً وموضوعاً حيث تساندت علي صحيح الواقع وصريح القانون ، فضلاً عن جملة ما تمسك به المدعي له أصل ثابت بالأوراق .. بما يستوجب إنصاف المدعي من عسف جهة الإدارة وإساءتها استعمال السلطة

أولاً : فيما يخص الشكل .. فقد جاءت الدعوى الراهنة بلا ريب مقبولة شكلاً ، لرفعها خلال المواعيد المقررة قانوناً ، فضلاً عن إقامتها وفقاً للطريق الذي رسمه القانون وذلك فيما يتعلق بتقديم تظلم ، ثم اللجوء للجان التوفيق

في بعض المنازعات المقررة بالقانون ٧ لسنة ٢٠٠٠ .. ثم إقامة الدعوى

الراهنه .

بداية .. فإن الثابت أن المدعي لم يعلن بثمة تصرف أو قرار أصدرته هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .. أو وزارة الإسكان .. وبالتالي لم يتصل علمه يقينا بقراراتها .. ورغم ذلك جاءت الدعوى وما قبلها من إجراءات متفقة مع المواعيد القانونية .. كالتالي

١. بتاريخ ٢٠١٩/٣/١٧ صدر قرار السيد / وزير الإسكان رقم ٣٢٤ لسنة ٢٠١٩ بالموافقة علي أسلوب التعامل بشأن الأراضي (مثل أرض التداعي) بالنظام العيني (دون سواه) .

٢. بتاريخ ٢٠١٩/٣/٢٨ تقدم المدعي بتظلم من اتخاذ هذا القرار بحصر التعامل علي النظام العيني .

٣. بتاريخ ٢٠١٩/٥/٢١ تقدم المدعي بطلب للجان التوفيق في بعض المنازعات رقم ٩٩٢ لسنة ٢٠١٩ الذي صدرت فيه التوصية ..

بأحقية المدعي في كافة طلباته

٤. ثم أقيمت الدعوى الرأهنة متفقة مع الطريق القويم الذي رسمه القانون.

وبالتالي .. يتأكد لعدالة الهيئة الموقرة أن الدعوى الماثلة جاءت مقبولة شكلا لجملة الحقائق الثابتة أنفة الذكر .

ثانيا : من حيث الموضوع .. فقد قامت الدعوى الرأهنة علي أسانيد وأسباب

قانونية ودستورية تنال من القرار المطعون فيه .. بما يستوجب إلغائه

بكافة آثاره .. وتلك الأسباب جاءت علي نحو ما يلي

لسبب الأول : العقد الإداري الصادر عن جهة الإدارة يعتبر في صحيح وصفه

القانوني بمشابهة قرار إداري بكافة مقوماته وشروطه وخصائصه ، وحيث

أنه من أهم خصائص القرار الإداري أنه يتحصن بفوات مواعيد الطعن

عليه ، وبالتالي فلا يجوز إلغاؤه ولا سحبه ، ولا النيل منه استقرارا

**للأوضاع والمراكز القانونية والحقوق المكتسبة من ذلك القرار ، وحيث
باعت الجهة الإدارية الأرض محل الداعي (ضمن مساحة أكبر) إلى
شركة (ش.ذ.م.م) منذ عام ٢٠٠٥ (وهذه الشركة تعتبر سلف خاص
للمدعي) فهو الأمر الجازم بأن النيل من هذا العقد بعد أكثر من خمسة
عشر عاما يخالف القانون .. بما يجدر معه إلغاء القرار الطعين .**

وتطبيقاً لذلك

**فإنه لا يجوز سحب القرارات الإدارية التي تولد حقاً أو مركزاً قانونياً للأفراد
إلا في خلال الستين يوماً وإلا تحصن القرار .
قضت المحكمة الإدارية العليا بأنه .**

من حيث أن قضاء المحكمة قد جرى على أن القرار الإداري يجب أن يقوم
على سبب يبرره في الواقع وفي القانون ، وذلك كركن السبب من أركان انعقاده ،
والسبب في القرار الإداري هو الحالة الواقعية أو القانونية التي تحمل جهة الإدارة
على التدخل بقصد إحداث أثر قانوني ابتغاء الصالح العام الذي هو غاية القرار
وهدفه وأن القرارات الإدارية التي تولد حقاً أو مركزاً شخصياً للأفراد لا يجوز سحبها
في أي وقت متى صدرت سليمة ، أما القرارات الفردية غير المشروعة فيجب على
جهة الإدارة أن تسحبها التزاماً منها بحكم القانون ، إلا أن دواعي المصلحة العامة
تقتضي أيضاً أنه إذا صدر قرار معيب من شأنه أن يولد حقاً للشخص أن يستقر هذا
القرار عقب فترة معينة من الوقت بحيث يسري عليه ما يسري على القرار الصحيح
وقد اتفق على تحديد هذه الفترة بستين يوماً من تاريخ نشر القرار الإداري أو إعلانه
بحيث إذا انقضت هذه الفترة اكتسب القرار حصانة تعصمه من الإلغاء أو السحب ،
ويستثنى من ذلك القرارات التي حصل عليها الأفراد نتيجة غش أو تدليس فإنها لا
تتقيد بموعد الستين يوماً " .

(الطعن رقم ٣٥٨٨ لسنة ٢٠٠٥ ق عليا جلسة ٢٠٠٥/٧/٢ الدائرة الخامسة عليا)

كما قضت المحكمة الإدارية العليا بأنه

"من حيث أنه من المقرر وفقاً لما جرى عليه قضاء هذه المحكمة أن القرارات الإدارية التي تولد حقاً أو مركزاً شخصياً للأفراد لا يجوز سحبها في أي وقت متى صدرت سليمة ، أما القرارات الفردية غير المشروعة فيجب على جهة الإدارة أن تسحبها التزاماً منها بحكم القانون ، إلا أن دواعي المصلحة العامة تقتضي أيضاً أنه إذا صدر قرار معيب من شأنه أن يولد حقاً للشخص أن يستقر هذا القرار عقب فترة معينة من الوقت بحيث يسري عليه ما يسري على القرار الصحيح وقد اتفق على تحديد هذه الفترة بستين يوماً من تاريخ نشر القرار الإداري أو إعلانه بحيث إذا انقضت هذه الفترة اكتسب القرار حصانة تعصمه من الإلغاء أو السحب ، ويستثنى من ذلك القرارات التي حصل عليها الأفراد نتيجة غش أو تدليس فإنها لا تتقيد بموعد الستين يوماً ."

(الطعن رقم ٤٦٥ لسنة ١١١٤ ق . عليا جلسة ٢٥/٢/٢٠٠٤ الدائرة السادسة

عليا)

(منشور بمجموعه مبادئ المحكمة الإدارية العليا عامي ٢٠٠٣ ، ٢٠٠٤ إعداد المكتب الفني بهيئة قضايا الدولة)

لما كان ما تقدم

وحيث أن مبدأ عدم رجعية القرارات الإدارية وعدم انسحابها إلى الماضي يقصد بها سريان القرار بأثر فوري وعدم مساسه بما تم من مراكز قانونية من قبل استنادا إلى ضرورة احترام الحقوق المكتسبة وكذا تجسيد فكرة استقرار المعاملات وضمان احترام قواعد الاختصاص الزمني بين السلطات المتعاقبة وهذه القاعدة تسري على القرارات الإدارية بنوعها فردية كانت أو لائحية على اعتبار أن استقرار المعاملات يستلزم ذلك .

وحيث أن جهة الإدارة يجب عليها عندما تصدر قرار يتعلق بمستقبل الآخرين وممتلكاتهم يجب عليها أن تظم نفسها في أفضل الظروف والأحوال بحيث لا يؤخذ على قرارها بأية مأخذ بحيث يكون بعيداً عن الأغراض والأهواء الشخصية وأن تجربته بروم موضوعية .

لما كان ذلك

وحيث أن الثابت أن المدعي قد حصل على قطعة الأرض محل الطعن المائل بطريقة شرعية بعقد شرعي من السلف الى الخلف ويعتبر العقد المبرم بين البائع للمدعي وبين جهة الإدارة بمثابة قرار إداري .. لم تعترض عليه الجهة البائعة طوال مدة عشر سنوات وهي جهة حكومية خولها القانون التصرف بالبيع في الأراضي بموجب عقود رسمية وقانون معترف به وبالتالي فإن المدعي على حق في طلباته .

كما أنه بشأن ميعاد سحب القرار الإداري فالثابت أنه

" للجهة الإدارية أن تسحب القرار المعيب خلال ستين يوما من تاريخ صدوره ، وفي حالة رفع دعوى الإلغاء فيكون للإدارة الحق في أن تسحب القرار ما لم يصدر حكم في الدعوى ، ولكن حق الإدارة في هذه الحالة الأخيرة يتقيد بطلبات الخصم في الدعوى أي بالقدر الذي تملكه المحكمة . وهو ما يعنى أنه قد نشأت قرينه قانونية لصالح المدعى وهي أنه صاحب حق فتنقيد المحكمة بطلباته

وفي هذا الشأن قضت المحكمة الإدارية العليا بأنه

" جرى قضاء هذه المحكمة على أن القرارات الإدارية التي تؤكد حقاً أو مركزاً شخصياً للأفراد لا يجوز سحبها في أي وقت متى صدرت سليمة أما القرارات الفردية غير المشروعة فيجب على جهة الإدارة أن تسحبها التزاماً منها بحكم القانون إلا أن دواعي المصلحة العامة تقتضى أيضاً أنه إذا صدر قرار معيب من شأنه أن يولد حقاً للشخص أن يستقر هذا القرار عقب فترة معينة من الوقت بحيث يسرى عليه ما يسرى على القرار الصحيح، وقد اتفق على تحديد هذه الفترة بستين يوما من تاريخ نشر القرار أو إعلانه بحيث إذا انقضت هذه الفترة اكتسب القرار حصانة تعصمه من أي سحب أو إلغاء - استثناء من موعده الستين يوما هذه إذا كان القرار المعيب معدوماً أو إذا حصل أحد الأفراد على قرار إداري نتيجة غش أو تدليس من جانبه فيجوز سحب القرار دون التقيد

بموعد الستين يوماً

(مجلس الدولة - المكتب الفني لرئيس مجلس الدولة - مجموعة المبادئ القانونية التي قررتها المحكمة الإدارية العليا السنة السادسة والأربعون - الجزء الثالث (من يونيو سنة ٢٠٠١ إلى آخر سبتمبر ٢٠٠١) - ص ٢٨....جلسة ٥ سبتمبر سنة ٢٠٠١ الطعن رقم ٦٤٥٠ لسنة ٤٥ القضائي)

السبب الثاني : بطلان وانعدام السبب الصحيح الذي تستند إليه الجهة الإدارية في استيلائها على جزء من قطعة الأرض ملك المدعي دون ثمة وجه حق ومن ثم انعدام توافر ركن السبب المبرر للقرار المطعون فيه بما يؤكد يقينا قيامه علي غير سند صحيح من الواقع والقانون أو المستندات علي نحو ينحدر به إلي بئر البطلان بما يستوجب إلغائه تصويبا وتصحيحا

ولقد استقرت أحكام المحكمة الإدارية العليا علي أن :

"القرار الإداري يجب أن يقوم على سبب يبرره في الواقع والقانون ، وأنه ولئن كانت الإدارة غير ملزمة بتسبيب قراراتها ، ويفترض في القرار غير المسبب أنه قام على سببه الصحيح ، إلا أنها إذا ذكرت أسباباً له فإنها تكون خاضعة لرقابة القضاء الإداري ، للتحقق من مدى مطابقتها أو عدم مطابقتها للقانون وأثر ذلك في النتيجة التي انتهى إليها القرار " .

(في هذا المعني الحكم الصادر في الطعن رقم ٥٢/٢١٠٦٩ ق.ع - جلسة ٢٠٠٨/١/٥) .

وقضت أيضاً بأنه :

" ولئن كانت جهة الإدارة غير ملزمة بتسبيب قرارها إلا أنها إذا أفصحت عن سبب قرارها ، أو كان القانون يلزمها بتسبيبه ، فإن ما تبديه منه يكون خاضعاً لرقابة القضاء الإداري ، وله في سبيل أعمال رقابته أن يمحسه للتحقق من مدى مطابقتها أو عدم مطابقتها للقانون ، وأثر ذلك في النتيجة التي انتهى إليها القرار ، وهذه الرقابة القانونية لركن السبب تجد حدها الطبيعي في التأكد مما إذا كانت النتيجة مستخلصة استخلاصاً سائغاً من أصول تنتجها مادياً وقانونياً ، فإذا كانت منتزعة من غير أصول

موجودة أو كانت مستخلصة من أصول لا تنتجها أو كان تكييف الوقائع على فرض وجودها مادياً لا يثمر النتيجة التي يتطلبها القانون ، كان القرار فاقداً لركن السبب ووقع مخالفاً للقانون " .

(في هذا المعني الحكم الصادر في الطعن رقم ٣٩/....٤٩ ق.ع - جلسة ٢٥/٣/٢٠٠٩) .

كما قضت بأنه :

إذا ما ساقطت الجهة الإدارية أسباباً لقرارها، فإنها تخضع لرقابة القضاء الإداري ، للتحقق من مدى مشروعيتها وارتكازها على واقع يقيّمها على صحيح سندها القانوني ، وإلا كان القرار المستند إليها باطلاً خليفاً بالإلغاء ، ذلك أن السلطة التقديرية التي تنرخص فيها الإدارة ليست تحكمية طليقة من رقابة القضاء " .

(في هذا المعني الحكم الصادر في الطعن رقم ٥٢/٣٢٦٥٩ ق.ع - جلسة ٢٦/٤/٢٠٠٩) .

وكذلك قضت بأن

القرار الإداري يجب أن يبنى على سبب يبرره صدقاً وحقاً ، أي في الواقع و القانون ، كركن من أركان انعقاده " .

(في هذا المعني حكم المحكمة الإدارية العليا في الطعن رقم ٤٥/٦٣٠٦ ق.ع - جلسة ٨/١٢/٢٠٠١ ، وكذا الطعن رقم ٤٠/٣١٧٦ ق.ع - جلسة ٢٦/١٢/٢٠٠١)

لما كان ذلك

ومن جماع ما تقدم وهدياً به ، يضحى جلياً مدي بطلان وانعدام السبب الذي ارتكنت إليه الجهة الإدارية في قرارها المطعون عليه ، فأسبابه لا تقدر على حمله ، ومزاعم الجهة الإدارية في تبريره تنوء عن حمل النتيجة التي خلص إليها ، وتعتبر منتزعة من غير أصول ، مما يتضح معه لعدالة المحكمة مدي بطلان القرار المطعون عليه .

السبب الثالث : مخالفة القرار المطعون فيه للقانون ولقراري السيد / رئيس الجمهورية رقمي ٧٧ ، ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ اللذين نصاً علي وضع مقدم الطلب بين خيارين لتغيير الغرض من نشاط الأرض من الاستصلاح والاستزراع إلي النشاط العمراني .. ما بين النظام العيني بالتنازل عن ٥٠ ٪ من الأرض أو سداد مقابل نقدي ... ولم يرد بالقرارين أي نص يفيد جواز إجبار مقدم الطلب علي أي من النظامين لأي سبب كان ... مما يؤكد خطأ القرار في تطبيق ما ورد في قراري رئيس الجمهورية علي نحو ينحدر به إلي بئر لبطلان مما يستوجب إلغائه تصويبا وتصحيحا

فقد نصت المادة الثانية من القرارين ٧٧ ، ٢٣ لسنة ٢٠١٧ في البند خامسا علي أن :-

عدم الاعتداء بأي تغيير لنشاط استغلال الأراضي المتعاقد عليها لغرض الاستصلاح والاستزراع إلي غرض النشاط العمراني إلا بعد تنازل المستفيدين عن نسبة تحددها الهيئة من مساحة ارض النشاط الزراعي أو سداد مقابل نقدي عادل لتغيير النشاط وتكلفة المرافق .

ومن ثم يتضح من خلال هذا النص

الصريح الذي لا يجوز الاجتهاد

مع صراحته أن السيد رئيس الجمهورية

قد منح ملاك الأراضي حرية الاختيار ما بين النظامين " العيني والنقدي " السالف الإشارة إليهما ... ثم باستكمال قراءة قراري رئيس الجمهورية .. لن نجد أي بند أو نص يشير من قريب أو بعيد إلي جواز إجبار المالك علي إتباع احد النظامين دون الآخر ... بل علي العكس ... فقد أفسحت القيادة السياسية مجال الاختيار أمام

الملاك لها باختيار إما النظام النقدي والذي يحدد عن طريق أسس ومعايير مقبولة وليس بشكل جزافي تعسفي وإما النظام العيني .

وفي المادة الخامسة من قرار رئيس الجمهورية المشار إليه نجد أنه قد ألزم وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية بإصدار قرار بقواعد وضوابط تحصيل مستحقات

الدولة الناشئة عن تطبيق قرار رئيس الجمهورية .

وحيث نصت المادة الخامسة علي

يصدر وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية قرار بقواعد وضوابط تحصيل مستحقات الدولة (تغيير استخدام / تكلف تنفيذ مرافق) وتوزيع نظام المتحصلات الناشئة عن تطبيق هذا القرار وكذا اتخاذ إجراءات نزع الملكية إن كان ذلك مقتضي وذلك كله وفق القانون .

ويتضح من نص المادة السابقة أن قرار رئيس الجمهورية ألزم جهة الإدارة بإصدار قرار بقواعد تحصيل مستحقات الدولة الناشئة عن تطبيق القرار دون الإشارة إلي إجبار ملاك الأرض علي اختيار أيا من النظامين النقدي أو العيني إلا أن جهة الإدارة قد خالفت في قرارها قرار رئيس الجمهورية وأجبرت الملاك علي إتباع النظام العيني بل وزادت علي ذلك بأن قامت بتحديد تلك الحصة العينية بمقدار ٥٠٪ من مساحة الأرض؟! وهو ما يعد تقديرا جزافيا بصورة تضر بمصالح أشخاص تملكوا أرض وفقا للقانون بعقود مشهرة ومسجلة ومصونة ملكيتهم وفقا للدستور .

لما كان ذلك

وحيث تجاهل القرار الطعين جملة ما تقدم ... وحدد أسلوب التعامل مع الملاك في النظام العيني وذلك بإجبارهم علي التنازل عن نسبة قدرها ٥٠٪ من الأرض ملكهم ... والاحتفاظ بالنسبة الباقية فقط!!! دون منحهم حقهم في الاختيار ... فان هذا القرار يكون معيب ومخالف للقانون وللقرارين ٧٧ ، ٢٣٠ لسنة

٢٠١٧ ذاتهما ... بما يستوجب القضاء بإلغاء ذلك القرار المطعون فيه ورد الأمر إلي أصله وفقاً للقرارين سالفين الذكر .

السبب الرابع : مخالفه القرار المطعون فيه للدستور والقانون حينما تضمن القرار الطعين من إجبار لملك الأراضي محل التداعي علي التنازل عن نسبة ٥٠٪ من الأرض ملكهم التي آلت إليهم بعقود مسجله ومشهره منذ أكثر من عشر سنوات ... يمثل بلا ريب تعدياً علي الأملاك الخاصة والمصونة دستورياً وقانونياً .. لاسيما وأن نزاع ملكيتهم لنسبة ٥٠٪ من الأرض يتم بغير إتباع الإجراءات القانونية والدستورية لنزع الملكية . وهو ما يجعل هذا القرار جديراً بالإلغاء .

فقد نصت المادة ٣٣ من دستور جمهورية مصر العربية لسنة ٢٠١٤ علي أن :-
تحمي الدولة الملكية بأنواعها الثلاثة ، الملكية العامة ، والملكية الخاصة ، والملكية التعاونية .

كما نصت المادة ٣٥ علي أن :-
الملكية الخاصة مصونة ، وحق الإرث فيها مكفول ، ولا يجوز فرض الحراسة ولا تنزع الملكية إلا للمنفعة العامة ، ومقابل تعويض عادل يدفع مقدماً وفقاً للقانون .

ونفاذاً لجملة ما تقدم ... فقد نصت قواعد أحكام القانون المدني علي أن
في المادة ٨٠٢ تقرر بأن :-

الشيء وحده ، في حدود القانون ، حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه .

كما جاءت المادة ٨٠٤ مقرره بأن :-

لمالك الشيء الحق في كل ثماره ومنتجاته وملحقاته ما لا يوجد نص أو اتفاق يخالف ذلك .

وبكل وضوح قررت المادة ٨٠٥ بأن :-

لا يجوز أن يحرم احد من ملكة ، إلا في الأحوال التي يقرها القانون ، وبالطريقة التي يرسمها ويكون ذلك في مقابل تعويض عادل .

ومن المقرر في قضاء محكمة النقض

أن النص في المادة ٣٤ من الدستور أن " الملكية الخاصة مصونة ، ولا يجوز فرض

الحراسة عليها إلا في الأحوال المبينة في القانون وبحكم قضائي ، ولا تنزع الملكية إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض وفقاً للقانون ، وحق الإرث فيها مكفول " والمادة ٨٠٥ من القانون المدني علي أنه " ولا يجوز أن يحرم احد من ملكة إلا في الأحوال التي يقرها القانون ، وبالطريقة التي يرسمها ، ويكون ذلك مقابل تعويض عادل " وقد أكد المشرع دوماً علي أن تقرير صفة المنفعة العامة إنما هي تصرف من جانب واحد سواء في المذكرة الإيضاحية لقانون الشهر العقاري حين أشار إلي وجوب شهر التصرفات الإدارية التي تتناول حقوقاً عينية عقارية كمراسيم نزاع الملكية أو الإذن الذي تعطيه الحكومة في إحياء الأراضي الموات ، وتوزيع أراضي طرح البحر ، وكذلك في قوانين نزع الملكية سواء القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ ، أو القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ فكلاهما يوجب ان يصدر قرار بتقرير صفة المنفعة العامة إما من رئيس الجمهورية أو الوزير المختص ونشره في الجريدة الرسمية يتضمن بياناً إجمالياً للمشروع ورسماً تخطيطياً يحوي بالضرورة إشارة للعقارات التي سيتم نزع الملكية ثم يلصق القرار والرسم في أماكن حددها المشرع ليقوم حق الجهة القائمة علي التنفيذ بالدخول الي هذه العقارات لتحصرها وتحدد أصحاب الحقوق عليها .

(الطعن رقم ٣٧٣١ لسنة ٧٠ - جلسة ٢٠١٢/٧/٩)

لما كان ذلك

وبتطبيق جملة المفاهيم القانونية آنفة البيان علي واقعات وأوراق النزاع الماثل يتضح أن القرار الطعين قد خالف الدستور والقانون ... وتعد علي الملكية الخاصة المستقرة للمدعي (وغيرها من ملاك القطع ومقدمي الطلبات) وذلك بان تم إجبارهم علي إتباع النظام العيني والتنازل (دون مقتضي) عن جزء من ملكهم جبراً ... فأين إذن تلك الحصانة التي يسبغها الدستور علي الملكية الخاصة ؟!!! .

ليس هذا فحسب

بل انه من المقرر دستورياً وقانوناً أن لنزع الملكية شروط وضوابط وإجراءات محددة لم يتبعها القرار الطعين بما يستوجب إلغاؤه

حيث قضت محكمة النقض بان :-

النص في المادة ٨٠٥ من القانون المدني علي انه " لا يجوز أن يحرم احد من ملكه إلا في الأحوال التي يقرها القانون ، وبالطريقة التي يرسمها ، ويكون ذلك في مقابل تعويض عادل وفي المادة ٨٠٩ علي أنه " يجب علي مالك الأرض أن يسمح بأن تمر في أرضه المياه الكافية لري الأراضي البعيدة عن مورد المياه ، وكذلك مياه الصرف الآتية من الأراضي المجاورة لتصب في اقرب مصرف عمومي بشرط أن يعوض تعويضاً عادلاً " يدل - في ضوء ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة - علي انه إذا كان لا يجوز للدولة أن تحرم أحداً من ملكه لتقوم بمشروع يحقق النفع العام للناس كافة ، إلا إذا اتبعت الإجراءات المحددة التي رسمها المشرع لنزع الملكية للمنفعة العامة ، وإلا اعتبر هذا الحرمان من الملك غصباً يوجب التعويض عن عمل غير مشروع يسمح للمضرور برفع دعوى بالطرق المعتادة .

(الطعن رقم ٣١٢١ لسنة ٦٧ - جلسة ٢٤/٥/٢٠١٠)

لما كان ما تقدم

وحيث أن نزع الملكية لا يكون إلا بمقتضي قانون .. وان يكون ذلك للمنفعة العامة ، ومقابل تعويض عادل .. له ضوابط ومعايير لتحديدده .. وان يكون هذا التعويض مدفوع للمالك مقدماً .. وحيث أن كافة ما تقدم لم يتم إتباعه حال إصدار القرار الطعين ... الأمر الذي يجعل الأمر ما هو إلا إجبار علي الحرمان من الملك غصباً بالمخالفة للدستور والقانون ... وهو الأمر الجازم بوجوب إلغاء القرار الطعين .

السبب الخامس : أنه حتى مع الفرض الجدلي بان جهة الإدارة اتجهت نحو تنفيذ جميع ما ورد بالقرارين الجمهوريين ٧٧ ، ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ وفتح المجال أمام الملاك للأراضي لتوفيق أوضاعه بالنظام النقدي ... فان القرارين المار ذكرهما أوجبا أن يكون ذلك المقابل " عادلاً " أما وأن تقوم جهة الإدارة بتقدير المقابل النقدي جزافياً وبدون أسس أو قواعد معلومة لهذا التقدير ودونما أن تضع في حساباتها سداد الملاك لأثمان هذه الأراضي كاملة منذ سنوات .. فضلا عن سدادهم تكاليف ورسوم توصيل المرافق الرئيسية وغير ذلك مما تكبده الملاك .. كما أن جهة الإدارة قد خالفت قرار وزارة الإسكان رقم ٥٤ لسنة ٢٠١٧ الصادر بتاريخ ٢٠١٧/١/٣٠ ذاته فإن ذلك كله يخالف القانون بما يستوجب إلغائه تصويبا وتصحيحا .

بادي ذي بدء

فقد نصت المادة الثانية من قراري رئيس الجمهورية رقم ٧٧ ، ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ علي أن :-

..... أو سداد "مقابل نقدي عادل" لتغيير النشاط وتكلفة المرافق .

لما كان ذلك

وكان الثابت انه حينما تتجه جهة الإدارة نحو تطبيق النظام النقدي الوارد بالقرارين ٧٧ ، ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ (في شأن أراضي أخرى مثل أراضي الحزام الأخضر) فيتلاحظ ما يلي :-

١- أن تقدير المقابل النقدي يكون جزافياً لا يقوم علي

سند أو معيار أو أسس محدده ومعلومة حتى

يطمئن الملاك إلي حيادية ومشروعية التقدير .

٢- أن هذا التقدير مغالي فيه جداً ... ولا يوضع في

الاعتبار أن هذه الأراضي هي بالفعل مملوكة

لمقدمي الطلبات وسبق لهم سداد ثمنها بالكامل
منذ أكثر من عشر سنوات
بأسعار كانت آنذاك باهظة جداً .

٣- أن هذا التقدير لا يضع في الاعتبار أن الملاك (وعلي
الأخص المدعي) قامت بتوصيل كافة المرافق
الرئيسية للأرض ملكه منذ سنوات وبمصروفات
وتكاليف ورسوم علي عاتقها .

٤- أن جهة الإدارة حال قيامها بالتقدير تخالف ما نصت
عليه هي ذاتها قرارها رقم ٥٤ لسنة ٢٠١٧ بشأن
القواعد والأسس الخاصة بلجنة التسعير .. الذي
تضمنت مادته الأولى علي أن "تلتزم لجنة التسعير
بتطبيق القواعد والأسس الواردة بهذا القرار

."

كما تضمنت المادة الثالثة ما يلي

تسعير الأراضي والوحدات :

يتم تحديد أسعار الأراضي والوحدات وفقاً للأسس والقواعد الآتية :-

١- في حالة تخصيص الأراضي أو الوحدات بالأمر المباشر يكون تحديد السعر طبقاً
لأعلي سعر تم التعاقد بناء عليه في آخر مزيدة أو قرعة أيهما أعلي لذات النشاط
أو الغرض المخصص له بذات المنطقة الواقع بها الأرض أو الوحدة محل التسعير
أو بأقرب منطقة مماثلة بذات المدينة مع تحديث السعر حتى تاريخ الموافقة علي
التخصيص بواقع (١ %) شهرياً وبعد أقصى (١٠ %) سنوياً وإضافة أو خصم
فرق تميز بين المنطقتين يقدر بمعرفة اللجنة وبمراعاة أسس التوازن الواردة بالبند
رقم (٤)

وفي حالة عدم وجود أسعار سبق تحديدها بالقرعة أو المزيدة بالنسبة للوحدات يتم
الاسترشاد بأخر تكلفة إنشائية للوحدات السكنية التي تم تنفيذها بمعرفة الهيئة بنفس
المدينة أو مدن مماثلة مضافاً إليها كافة أعباء والمصاريف الإدارية وخلافة

وهامش ربح بواقع (٢٠%) للنشاط السكني و (٥٠%) لأي نشاط آخر بخلاف نصيب الوحدة من ثمن الأرض لأخر سعر قرعة أو مزايدة (F.P) للأراضي .

٢- في حالة الضرورة التي تقتضي الإسناد بالأمر المباشر لأرض لعدم تمكن الهيئة من الاستفادة منها مثل ضم مساحة من الأرض لمساحة مخصصة بالفعل أو الحالات المشابهة يتم حساب سعرها طبقاً للآتي :-

أ) في حالة إمكانية الاستفادة المخصص له بالمساحة الجديدة استفادة اقتصادية يتم حساب السعر طبقاً لمتوسط أسعار المزايدات التي تمت خلال الثلاث السنوات السابقة بذات المنطقة أو المدينة ، فان لم تكن هناك مزايدات خلال تلك المدة فيؤخذ بسعر آخر مزايدة أياً كان تاريخها ويضاف له فائدة البنك المركزي سنوياً أو لجزء من السنة .

ب) في حالة عدم إمكانية الاستفادة المخصص له اقتصادياً من المساحة الجديدة فيتم حساب السعر طبقاً لسعر التعاقد للمساحة الأصلية وبما لا يقل علي اعلي سعر تكلفة مرافق بالمدينة طبقاً لأخر ميزانية معتمدة من الجهاز المركزي للمحاسبات مضافاً إليها أعباء التمويل والمصاريف الإدارية والمصاريف غير المباشرة حتى نهاية تنفيذ المرافق وهامش ربح بواقع (١٠%) . بالنسبة للأراضي التي يتم إضافة مساحتها بناء علي طلب العميل لاستبدال الشطرات ويتم الموافقة عليها يتم تحديد السعر طبقاً لأخر قرعة علنية في حالة دخولها في النسبة البنائية ويتم خصم نسبة (٢٠) في حالة عدم دخولها النسبة البنائية .

٣- يتم حساب أسعار الأراضي بالمدن التي لم يسبق تحديد أسعار أراضي بها من قبل طبقاً لأسعار اقرب مدينة مماثلة ، مع مراعاة ألا يقل سعر المتر المربع عن أعلي سعر تكلفة مرافق بالمدينة طبقاً لأخر ميزانية معتمدة من الجهاز المركزي للمحاسبات مضافاً إليه كافة أعباء التمويل والمصاريف الإدارية والمصاريف غير المباشرة حتى نهاية تنفيذ المرافق مضافاً إليها هامش ربح بواقع (١٠%) للنشاط السكني و (٢٠%) لباقي الأنشطة .

٤- في حالة وجود اختلاف بين الأرض أو الوحدة أو المحل موضوع التسعير والأرض أو الوحدة أو المحل المسترشد بها بالنسبة للمساحة أو التميز أو الاشتراطات أو المرافق تطبق النسب والأسس الآتية بالخصم أو الإضافة :-

(أ) المساحة حتى ضعف المسترشد بها يتم خصم أو إضافة (٥%) من السعر .
(ب) المساحة اكبر من الضعف وحتى خمسة أضعاف المساحة المسترشد بها يتم خصم أو إضافة (١٠%) من السعر .

(ج) المساحة حتى ١٠ أضعاف يتم خصم أو إضافة (٢٠%) .

(د) المساحة اكبر حتى ٢٥ ضعفاً يتم خصم أو إضافة (٣٠%) .

(هـ) المساحة اكبر من ٢٥ ضعفاً يتم خصم أو إضافة (٤٠%) .

(و) فرق التميز بالنسبة لموقع الأرض في المنطقة والمدينة والمطل علي حديقة وعروض وعدد الشوارع يكون بخصم أو إضافة نسبة من (٥%) إلي (٢٥%) وذلك بعد اخذ رأي رئيس جهاز تنمية المدينة المختص .

(ز) يكون تحديد نسبة الخصم أو الإضافة في حالة وجود فرق في الاشتراطات البنائية (نسبة بنائية - ارتفاعات - ردود) طبقاً لمتوسط النسب الناتجة عن تنسيب كل شرط من تلك الشروط المقارن به .

(ح) يضاف أو يخصم كلياً أو جزئياً - بحسب الأحوال - اعلي سعر تكلفة مرافق بالمدينة طبقاً لآخر ميزانية معتمدة من الجهاز المركزي للمحاسبات مضافاً إليه كافة أعباء التمويل والمصاريف الإدارية والمصاريف غير المباشرة حتى نهاية تنفيذ المرافق وبهامش ربح بواقع (١٠) للنشاط السكني الشخصي و (٢٠%) لباقي الأنشطة .

٥- يتم تحديد سعر الأراضي للمشاريع الخيرية والتي لا تهدف للربح بغرض إنشاء دور رعاية أو مستوصف طبي بقيمة اعلي سعر تكلفة مرافق بالمدينة طبقاً لآخر ميزانية معتمدة من الجهاز المركزي للمحاسبات محملاً بالأعباء والمصاريف الإدارية ، أما بالنسبة للوحدات (السكنية الإدارية) المخصصة للغرض المشار إليه عالية فيتم تحديد (قيمة مقابل الانتفاع - السعر) طبقاً للتكلفة الإنشائية مضافاً إليها نصيب ما يتحمله المتر المربع من الوحدة من تكلفة المرافق طبقاً لآخر

ميزانية معتمدة من الجهاز المركزي للمحاسبات ومحمل بالأعباء والمصاريف الإدارية .

٦- في حالة الموافقة علي إعادة التعامل علي قطع الأراضي بتوازن مالي فيتم حساب التوازن المالي طبقاً لأسس التوازن المالي المعتمدة بقرار مجلس إدارة الهيئة بالجلسة رقم (٧٩) بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٣٠ .

٧- الأرض التي يتم الموافقة علي نقل أصولها إلي جهة حكومية أخرى يتم تحديد سعرها طبقاً لأعلي سعر تكلفة مرافق وارد بالميزانية معتمداً من الجهاز المركزي للمحاسبات ومضافاً إليه كافة أعباء التمويل والمصاريف غير المباشرة حتى نهاية تنفيذ المرافق في جميع الحالات تحسب المصاريف الإدارية المشار إليها بواقع (١٠ %) .

لما كان ذلك

وحيث أنه لم يثبت من الأوراق أن الجهة الإدارية قد التزمت بقواعد وأسس ومعايير التقدير آنفة الذكر .. مع الوضع في الاعتبار أن هذه المعايير تخص تسعير الأرض ابتداءً كضمن لها ... وهذا يختلف عن ما ابتغاه المشرع في القرارين الجمهوريين رقمي ٧٧ ، ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ حيث انه من المفترض أن المقابل المراد سداد له ليس ثمناً للأرض وإنما فقط مقابل تحويلها إلي النشاط العمراني والقول بإدخال المرافق (رغم ثبوت إدخال المرافق مسبقاً علي نفقة المدعي) .

ومما تقدم

يضيح ظاهراً مخالفة القرار الطعين للقانون وقواعد العدالة التي يجب أن يقدر عنها المقابل النقدي الوارد بالقرارين رقمي ٧٧ ، ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ وهو الأمر الجازم بوجوب إلغاء القرار وتصويب الأوضاع وردّها إلي نصابها الصحيح .

السبب السادس : أن مقتضى القرار الطعين أن مالك كل قطعة أرض وعلي الأخص المدعي .. سيقوم بالتنازل عن نصف الأرض ملكه دون أن يقتضي تعويض عادل وفقا لصريح الدستور والقانون ، بل وبدون ثمة فائدة أو عائد سيعود عليه ، حيث أن المزعوم بالقرار الطعين أن التنازل عن ٥٠٪ من الأرض مقابل توصيل المرافق ، وحيث ثبت أن الأرض ملك المدعي قد سبق توصيل المرافق الرئيسية إليها علي نفقة المدعي منذ سنوات ، فما هو العائد علي المدعي من تنازله عن نصف ملكه ؟؟ وهو ما يوجب إلغاء القرار الطعين .

من خلال المستندات

التي تشرف المدعي بتقديمها إبان تداول هذه الدعوى بالجلسات .. يتضح أنه قد ابتاع أرض التداعي منذ عام ٢٠٠٥ وقامت بإشهار وتسجيل ملكيته لها بالعقد رقم ١٧ لسنة ٢٠١٢ شهر عقاري الأهرام .. وعلي الفور اتجه نحو ممارسة النشاط والغرض الذي من اجله ابتاع هذه الأرض .. وهو الغرض المحدد للمنطقة الكائنة بها بالكامل .. وهو الاستصلاح والاستزراع .

وفي سبيل إتمام ذلك

فقد قام بتوصيل كافة المرافق الرئيسية (من مياه حلوه ، ومياه عكره ، وكهرباء ، وصرف ، وغير ذلك من المرافق) وذلك كله علي نفقته الخاصة متحمل كافة الرسوم ، والمصاريف والتكاليف بكامل أنواعها حتى تم التوصيل .

هذا .. وحيث ورد بالقرار الطعين

أن إجبار المالك .. بالمخالفة للدستور والقانون .. علي التنازل عن ٥٠٪ من الأرض ملكه .. سيكون في مقابل إمداد الأرض بالمرافق الرئيسية .. هذا وحيث تعلم جهة الإدارة جيدا بأن كافة الأراضي وعلي الأخص ملك المدعي سبق وتم توصيل المرافق إليها .. (وإلا كانت قد تم سحبها منها منذ سنوات لعدم الجدية في

الاستصلاح والاستزراع)؟! فما هو العائد إذن الذي ستعود علي المدعي وغيره من جراء تنازلها عن ٥٠٪ من الأرض ملكها؟!.

فإذا كان العائد هو توصيل المرافق

وقد ثبت أنها موصولة بالأرض بالفعل .. فإن التنازل سيكون بلا عائد ولا فائدة .. وسيكون القرار الطعين معيب وباطل ومعدوم السبب والمبرر لإصداره من الواجب إلغاؤه .

ذلك أنه قرار غير مشروع لافتقاره لركن السبب

المبرر لإصداره

فقد عرفت المحكمة الإدارية العليا القرار الإداري الصحيح والمشروع بأنه

إفصاح جهة الإدارة المختصة في الشكل الذي يتطلبه القانون عن إرادتها الملزمة بما لها من سلطه عامه بمقتضى القوانين واللوائح وذلك بقصد إحداث اثر قانوني معين يكون ممكنا وجائزا قانونا ابتغاء مصلحه عامه .

(الطعن رقم ٦٠٢١ ، ٦١٠٣ لسنة ٤٥ قضائية عليا جلسة ٢٠٠١/١٢/٨)

ومن ثم

يتضح أن صحة القرار الإداري تتحدد بالأسباب التي يقوم عليها ومدي سلامتها بمقتضى القوانين واللوائح وعما إذا كانت جهة الإدارة قصدت منه إحداث اثر قانوني معين من عدمه ويجب أن يكون هذا الأثر القانوني جائزا قانونا ومبتغيا للمصلحة العامة . . أما إذا خالف القرار الإداري هذه القواعد بان يكون صادرا دونما أسباب تبرره أو كان قائما على أسباب غير سليمة قانونا أو لم تكن الإدارة قد قصدت منه إحداث اثر قانوني معين أو كان هذا الأثر غير قانوني . . فإذا توافرت احدي هذه العيوب كان القرار الإداري منعدم الشرعية ينبغي إلغاؤه.

هذا

ويجب التفرقة بين وجوب تسبب القرار الإداري كإجراء شكلي يتطلبه القانون وبين وجوب قيامه على سبب يبرره صدقا وحكما كركن من أركان انعقاده .

فلئن كانت الإدارة غير ملزمة بتسبيب قرارها إلا إذا أوجب القانون ذلك عليها .
وعندئذ يتعين عليها تسبيب قرارها وإلا كان معيبا بعيب شكلي .
أما إذا لم يوجب القانون تسبيب القرار فلا يلزمها ذلك كإجراء شكلي لصحته بل
ويحمل القرار على الصحة وذلك حتى يثبت العكس .

إلا أن القرار سواء كان لازما تسبيبه كإجراء شكلي أم لم يكن هذا التسبيب لازما
يجب أن يقوم على سبب يبرره صدقا وحقا أي في الواقع والقانون . كلما لزم المشرع
صراحة في القوانين واللوائح جهة الإدارة تسبيب قراراتها وجب ذكر هذه الأسباب التي
بني عليها القرار جلية حتى إذا ما وجد فيها صاحب الشأن حقا فتقبلها وإلا كان له أن
يمارس حقه في التقاضي وسلك الطريق الذي رسمه القانون .

(الطعن رقم ٦٣٠٦ لسنة ٤٥ قضائية عليا جلسة ٢٠٠١/١٢/٨)

وحيث قضت محكمتنا العليا أيضا بان

القرار الإداري يجب أن يقوم علي سبب يبرره حقا وحكما في الواقع والقانون
وذلك كركن من أركانه باعتبار أن القرار تصرفا قانونيا ولا يقوم تصرف قانوني
بغير سبب.

(إدارية عليا - طعن رقم ٦٨ لسنة ٤٠ ق جلسة ١٩٥٨/٦/١٨)

كما قضى بان

القرار الإداري يتحدد بالأسباب التي قام عليها ومدي
سلامتها على أساس الأصول الثابتة بالأوراق وقت
صدور القرار ومدي مطابقتها للنتيجة التي انتهى
إليها وبحث ذلك يدخل في صميم اختصاص المحكمة
للتحقق من مطابقة القرار للقانون والتأكد من
مشروعيته .

(طعني رقمي ٤٤٤ لسنة ٧ ق ، ٣٧ ق جلسة ١٩٦٦/٥/٢٦)

وكذا قضى بأنه

في خصوص ركن السبب فإنه حاله واقعية تسبق العمل الإداري وتبرر قيامه
وإذا كانت الإدارة في الأصل غير ملزمة بان تفصح عن السبب الذي اقامت عليه
قرارها فانه

ينبغي أن يقوم على سبب مشروع .

(طعن رقم ١٩٧٩/٢/٧ ملف ٨٢٢/٤/٤٩)

ومؤدي جماع ما تقدم

أن القرار الإداري مثله مثل أى تصرف قانوني يجب أن يقوم

على

أسباب مشروعه تبرر إصداره حقا وحكما . أما إذا صدر

قرار إداريا بلا مبرر أو سبب لإصداره فانه يكون فاقد

للشرعية متعينا إلغاؤه .

وهذا هو الحال بشأن القرار المطعون فيه الذي جاء معدوم السبب القانوني

والغاية من إصداره فضلا عن عدم وجود فائدة وعائد سيعود علي مالك الأرض من

جاء تفعيل هذا القرار الطعين المعيب الواجب إلغاؤه .

السبب السابع : القرار الطعين أهدر مبدأ المساواة فيما بين المواطنين المتحدين

في المراكز القانونية .. ذلك أن تعامل جهة الإدارة مع الأراضي

الملاصقة للأرض ملك المدعي (وغيره من المشتريين من شركة ٦

أكتوبر الزراعية) .. وهي أراضي الحزام الأخضر ، مختلف تماما عن

أسلوب تعاملها مع المدعي وغيره .. حيث أنه بشأن أراضي الحزام

الأخضر يتم تخيير الملاك ما بين النظام العيني أو النظام

النقدي .. أما بشأن أرض المدعي (التابعة لشركة نوران للتنمية

الزراعية) فيتم إجباره علي النظام العيني .. وهو ما يهدم مبدأ

المساواة علي نحو ينحدر به إلي بئر البطلان بما يجدر معه إلغاء

القرار الطعين

بداية .. فقد نصت المادة ٥٣ من الدستور المصري علي أنه

المواطنون لدي القانون سواء ، وهم متساوون في الحقوق والحريات

والواجبات العامة ، ولا تمييز بينهم بسبب الدين أو العقيدة أو الجنس أو الأصل أو

العرق أو اللون أو اللغة أو الإعاقة أو المستوى الاجتماعي أو الانتماء السياسي أو الجغرافي أو لأي سبب آخر .

ونصت المادة ٩٧ من الدستور علي أن

النقاضي حق مصون ومكفول للكافة ، وتلتزم الدولة بتقريب جهات النقاضي أو تعمل علي سرعة الفصل في القضايا ، ويحظر تحصين أي عمل أو قرار إداري من رقابة القضاء ، ولا يحاكم شخص إلا أمام قاضيه الطبيعي والمحاكم الاستثنائية محظورة .

وقضت المحكمة الدستورية العليا في العديد من أحكامها علي أن

الإخلال بمبدأ مساواة المواطنين أمام القانون المنصوص عليه في الدستور - وعلي ما وقر في قضاء المحكمة الدستورية العليا - أن يكون المشرع قد تدخل من خلال النصوص القانونية التي أحدثها ليعدل بها من الحقوق التي إنشأها مركز قانوني تتحد في العناصر التي تقوم عليها ذلك أن وحدة المراكز القانونية تفترض تماثل مكوناتها ويقدر ما بينها من تغاير تفقد هذه المراكز تعادلها فلا تجمعها تلك الوحدة التي تقتضي تساويها في الآثار التي ترتبها ، كما أن إعمال المساواة يعتبر - بالنظر إلي محتواه - قرين العدل والحرية والسلام الاجتماعي .

(القضية رقم ١٩ لسنة ١٩ ق دستورية جلسة ١٩٩٨/٣/٧)

(القضية رقم ٢٠٠٠ لسنة ١٩ ق دستورية جلسة ٢٠٠١/٣/١٢)

وقضت المحكمة الإدارية العليا عن حجية الأحكام

أن الأحكام القضائية التي استقرت بها المراكز القانونية تكون عنوانا للحقيقة فيما تضمنته من وقائع وحجج فيما فصلت فيه ومن ثم يمتنع المجادلة فيما أثبتته من وقائع وما اكتسبته من حجية ما لم يثبت عكس ذلك .

(الطعن رقم ٤٧٩٦ لسنة ٤١ ق جلسة ٢٠٠١/٤/.....)

وكذلك قضى بأن

أن ما يصون مبدأ المساواة ولا ينقض محتواه هو ذلك التنظيم الذي يقيم تقسيما تشريعا ترتبط فيه النصوص القانونية التي يضمها بالأغراض المشروعة التي يتوخاها فإذا قام الدليل علي انفصال هذه النصوص عن أهدافها أو كان اتصال الوسائل بالمقاصد واهيا كان التمييز انفلاتا وعسفا فلا يكون مشروعا دستوريا .

(وكذلك القضية رقم ٢ لسنة ٩ ق دستورية جلسة ١٩٩٢/٢/١)
(والقضية رقم لسنة ١٥ ق دستورية جلسة ١٩٩٧/٥/٣)
(وأيضا القضية رقم ٢٢٦ لسنة ٢٠ ق دستورية جلسة ٢٠٠١/٧/٧)

والذي أكدت فيه محكمتنا العليا هذا المبدأ إذ تقول

إن الإخلال بمبدأ المساواة أمام القانون يتحقق بأي عمل يهدر الحماية القانونية المتكافئة تتخذها الدولة سواء من خلال سلطتها التشريعية أو عن طريق سلطتها التنفيذية بما مؤداه أن أيا من هاتين السلطتين لا يجوز أن تفرض مغايرة في المعاملة ما لم يكن ذلك مبررا بفروق منطقية يمكن ربطها عقلا بالأغراض التي يتوخاها العمل التشريعي الصادر عنها .

ومن ثم .. ومن الأحكام والأصول سالفه الذكر

يتضح أن الإخلال بمبدأ المساواة يتحقق بلا شك أو مرأى

في الدعوى الراهنة

ذلك أن الثابت أنه بشأن أراضي الحزام الأخضر الملاصقة للأرض محل التداعي .. فإن الجهة الإدارية تتعامل بشأنها وفقا لما ورد بقراري رئيس الجمهورية .. حيث يتم تخيير الملاك ما بين النظامين العيني والنقدي .

أما بشأن الأرض محل التداعي وغيرها

فقد أجبر القرار الطعين الملاك علي التعامل بالنظام العيني فقط .. وهو ما يجافي مبدأ المساواة المصون دستورا .. ويجعل القرار الطعين معيبا بما يستوجب إلغاؤه .

وحيث أن جملة الأسباب المار ذكرها والتي تساند عليها المدعي في دعواه تقوم علي أساس مستندي جازم وقاطع .. فقد تشرف المدعي بتقديم المستندات الآتية

المستند الأول

صورة ضوئية من رسمية من العقدين المشهرين رقمي ٥٤١ لسنة ٢٠٠٥ ، ٣٠٨٧ لسنة ٢٠٠٧ شهر عقاري الجيزة سند ملكية شركةللأرض محل التداعي ضمن مساحات أكبر .

وهو الأمر الجازم

بخروج ارض التداعي من ملكية جهة الإدارة وثبوتها في حق الشركة المذكورة .

المستند الثاني

صورة ضوئية من رسمية من الشهر رقم ١٧ لسنة ٢٠١٢ شهر عقاري الأهرام سنج ملكية
المدعي

والثابت منها

تسلسل ملكية المدعي للأرض محل التداعي وثابت حيازته للأرض وأنه المنتفع بها وفقاً
للغرض المحدد ابتداءً وهو غرض الاستصلاح والزراعة

المستند الثالث

صورة ضوئية من قرار رئيس الجمهورية رقم ٧٧ لسنة ٢٠١٧ والمتضمن إعادة
تخصيص بعض المساحات لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لاستخدامها في
التوسعات العمرانية لمدينتي الشيخ زايد و٦ أكتوبر .

والثابت من القرار

في المادة الثانية الفقرة الخامسة (عدم الاعتداد بأي تغيير لنشاط استغلال
الأرض المتعاقد عليها لغرض الاستصلاح والاستزراع إلى غرض النشاط العمراني إلا
بعد تنازل المستفيدين عن نسبة تحددها الهيئة من مساحة أرض النشاط الزراعي أو
سداد مقابل نقدي عادل لتغيير النشاط وتكلفه المرافق) .

والثابت من ذلك

أن القرار الصادر من السيد / رئيس الجمهورية قد أعطى الملاك الحق في
التنازل عن نسبة من مساحة الأرض أو سداد مقابل نقدي لتغيير النشاط وتكلفة
المرافق .

مما يؤكد

عدم مشروعية القرار الصادر من هيئة المجتمعات بفرض طريقة التعامل العيني
بنسبة ٥٠٪ / ٥٠٪ (أي بالتنازل للهيئة عن ٥٠٪ من مساحة الأرض ملك مقدم الطلب
علي أن يحتفظ بنسبة ٥٠٪ الأخرى) علي المستفيدين .

المستند الرابع

صورة من المنشور بإحدى الصحف اليومية عن القرار المعيب من مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بشأن تحديد التعامل علي أراضي النشاط بالنظام العيني

المستند الخامس

صورة من التنبيه المعلق لدي جهاز مدينة الشيخ زايد بذات المعني المنشور بالصحيفة المار ذكرها .

المستند السادس

صورة من التظلم المقدم من المدعي بالاعتراض علي القرار الطعين ، وذلك لمساسه بحق الملكية المصون دستورا وقانونا ، فضلا عن مساسه بمراكز قانونية استقرت وقرارات إدارية تحصنت ولا يجوز النيل منها .. فضلا عن تعديه علي القوانين المؤكدة بأن الملكية المسجلة لا يجوز إنكارها ذلك أن العقود المسجلة لها حجية علي الكافة .

ورغم ما تقدم

لم تحرك الجهة الإدارية ساكنا حتى الآن مما يؤكد أحقية المدعي في إقامة دعواه الراهنة .

المستند السابع

شهادة صادرة من لجنة فض المنازعات اللجنة رقم ٦ الطلب رقم ٩٩١ لسنة ٢٠١٩ المقدم من المدعي بطلب التوصية بإلغاء القرار محل هذه الدعوى الصادر من هيئة المجتمعات بشأن أسلوب التعامل مع الأرض بخصوص قراري رئيس الجمهورية رقمي ٧٧ ، ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ وعليه فقد أصدرت اللجنة توصياتها بأحقية المدعي بسداد المبلغ

المطلوب لتغيير النشاط .. فقط دون النظام العيني الوارد بالقرار الطعين .

المستند الثامن

صورة ضوئية من التقرير الفني المساحي عن قطعة الأرض محل التداعي (ملك المدعي) وذلك بخصوص الأعمال المساحية بالتوسعات العمرانية لمدينة الشيخ زايد الصادر بشأنها قراري رئيس الجمهورية رقمي ٧٧ ، ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ .

وهذا التقرير معد بناء علي طلب الجهة الإدارية

وثابت من خلاله أن الأرض محل التداعي بها محول كهربائي لتوليد الكهرباء وقد تم تركيبه علي نفقه المدعي .

المستند التاسع

صورة من إيصال سداد المدعي لمبلغ قدره ٧٠٠٠ جنيه (سبعة آلاف جنيه) وذلك لإعداد التقرير الرفع المساحي المتقدم ذكره .

لما كان ذلك

ومن جملة الأسباب الدستورية والقانونية أنفة البيان .. والقائمة علي مستندات رسمية قاطعة الدلالة بعدم مشروعية القرار الطعين ومخالفته للدستور والقانون والواقع والمستندات .. وذلك علي نحو ينحدر به إلي بئر البطلان وبما يستوجب إلغائه تصويبا وتصحيحا .

المحور الثاني

الرد والتعقيب علي ما أوردته الجهة الإدارية في مذكرة دفاعها وحافظتي المستندات المقدمة منها أمام هيئة مفوضي الدولة إبان تداول الدعوى بجلسات التحضير .. بما يؤكد وجوب إسقاط أي دلاله لها .. وتلك الردود علي النحو التالي .

الرد الأول

أنه ولئن كان المشرع قد أنشأ هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وأناطبها دون سواها إنشاء مجتمعات عمرانية جديدة ومنحها في سبيل تحقيق ذلك صلاحيات معينة ، إلا أنه لم يعطها الحق في مخالفة القوانين أو التعدي علي الملكية المصونة دستورا ولا

**النيل من المراكز القانونية المستقرة ، وهو ما يجعل
قول جهة الإدارة بمشروعية القرار الطعين مجرد
قول إفك لا سند له ويجدر إطراره .**

بداية .. فقد نصت المادة ١٤٥ من القانون المدني علي أن

ينصرف أثر العقد إلي المتعاقدين والخلف العام - دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالميراث - ما لم يتبين من العقد أو من طبيعة التعامل أو من نص القانون أن هذا الأثر لا ينصرف إلي الخلف العام .

كما نصت المادة ١٤٦ علي أن

إذا أنشأ العقد التزامات وحقوقا شخصية تتصل بشيء انتقل بعد ذلك إلي خلف خاص ،

فإن هذه الالتزامات والحقوق تنتقل إلي هذا الخلف في الوقت الذي ينتقل فيه الشيء ، إذا كانت من مستلزماته وكان الخلف الخاص يعلم بها وقت انتقال الشيء إليه .

وكذا نصت المادة ١/١٤٧ علي أن

العقد شريعة المتعاقدين ، فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين ، أو للأسباب التي يقررها القانون .

وحيث أنه لن المقرر في قضاء النقض أن

مؤدي نص المادتين ١٤٧ ، ١٤٨ من القانون المدني أن العقد هو قانون المتعاقدين ، ونصوصه هي المرجع في بيان نطاق التعاقد بالنسبة للأشخاص والموضوع وتحديد شروطه والحقوق الناشئة عنه والالتزامات المتولدة منه - ولا يقتصر العقد علي إلزام المتعاقدين بما ورد فيه من وجه التخصيص والإفراد وإنما يضاف إليه ما يعتبر من مستلزماته وفقا للقانون والعرف والعدالة بحسب طبيعة الالتزام .

(جلسة ٢٣/١٢/٢٠٠٠ الطعن رقم ١١٠٦ ، ١١١٧ لسنة ٧٣ق)

(جلسة ٢٧/٢/١٩٩٦ مجموعة المكتب الفني س ٤٧ ع ١ ص ٣٧٣)

(جلسة ٢٠/١٢/١٩٨٨ مجموعة المكتب الفني س ع ٢ ص ١٣٧٥)

(جلسة ٥/٣/١٩٨٤ مجموعة المكتب الفني س ٣٥ ع ١ ص ٦١٧)

كما نصت المادة ١٤٨ من ذات القانون علي أن

١ . يجب تنفيذ العقد طبقا لما أشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه

حسن النية .

٢. ولا يقتصر العقد علي إلزام المتعاقدين بما ورد فيه ولكن يتناول أيضا ما هو من مستلزماته وفقا للقانون والعرف والعدالة بحسب طبيعة الالتزام .

ومفاد ما نصت عليه المادة ١٤٧ مدني أنه

لا يجوز لأحد طرفي التعاقد أن يستقل بمفرده بنقضه أو تعديله ، كما يمتنع ذلك أيضا علي القاضي ، فيمتنع عن نقضه أو تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقرها القانون.

(جلسة ١٩٩٠/٤/٥ الطعن رقم ١٨٠٤ لسنة ٥٦ ق)

(جلسة ١٩٨٩/٢/٩ الطعن رقم ٥٧٣ لسنة ٥٥ ق س ٤٠ ص ٤٤٠)

(طعن رقم ١٩٨٦/١١/٥ الطعن رقم ١٤٠٢ لسنة ٥٢)

هذا

ومن حيث أن العقد

شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه أو تعديله إلا باتفاق طرفيه أو للأسباب التي يقرها القانون ، ومن ثم ، لا يعتد بتعديل فيه يستقل به أحد المتعاقدين بإرادته المنفردة كما يحق لأي من طرفيه الامتناع عن تنفيذ التزامه إذا لم يقيم المتعاقد الآخر بتنفيذ ما التزم به إعمالا لنص المادة ١٦١ مدني .

(جلسة ١٩٩٠/١٢/١٧ الطعن رقم ٢٣٢٤ لسنة ٥٩ ق)

(جلسة ١٩٩٠/٦/٢٨ الطعن رقم ٤٨٨ لسنة ٥٧ ق س ٤١ ص ٤٠١)

لما كان ذلك

وبتطبيق جملة المفاهيم القانونية والأصول القضائية أنفة الذكر علي أوراق النزاع المائل .. يتضح أن جهة الإدارة ممثلة في سلف هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (وهي هيئة مشروعات التعمير والتنمية الزراعية) قد باعت إلي شركة وبموجب العقدين المسجلين والمشهريين تحت رقمي ٥٤١ لسنة ٢٠٠٥ ، ٣٠٨٧ لسنة ٢٠٠٧ شهر عقاري الجيزة .. ما هو قطعة الأرض محل التداعي (ضمن مساحة أكبر) وبهذا التسجيل والإشهار انتقلت بلا ريب ملكية الأرض إلي الشركة المتقدم ذكرها .

ثم بموجب عقد مسجل ومشهر آخر رقم ١٧ لسنة ٢٠١٢ الأهرام
باعت الشركة المالكة إلي المدعي أرض التداعي (ضمن مساحة أكبر
ومن ثم يتضح أن المدعي قد بات هو المالك دون سواه للأرض
محل التداعي وصاحبة الولاية الوحيدة عليها

ولا يجوز نزعها أو بعضها منه لأي سبب من الأسباب إلا عن طريق نزع الملكية مقابل تعويض عادل وذلك علي النحو المقرر بالدستور والقانون .. إما بإصدار قرار بالإرادة المنفردة من جانب الجهة الإدارية .. فإن ذلك يمثل عين مخالفة القانون ومخالفة العقود المار ذكرها التي هي شريعة المتعاقدين والتي لا يجوز نقضها ولا تعديلها إلا بإرادة الطرفين معا أو لأسباب يقررها قانون .. وحيث أنه لا يعقل أن يوجد قانون يعمد إلي مخالفة العقود وإهدار الحقوق والتعدي علي الملكية .. فهو الأمر الجازم بانعدام سند تصرف الجهة الإدارية .. فإذا كانت سوف تتكبد مصروفات وتكاليف لتعديل المرافق الخاصة بأرض التداعي فيما بين نشاط استغلالها السابق (الزراعة) وبين نشاطها الحالي (المقرر بقراري رئيس الجمهورية رقمي ٧٧ ، ٢٣٠ لسنة ٢٠١٢) وهو النشاط العمراني .. فإن حق جهة الإدارة ينحصر فقط في المطالبة بتكاليف شبكة المرافق الجديدة مع خصم

ما تكبده كل مالك قطعة أرض من مصاريف وتكاليف توصيل المرافق لأرضه ؟!

أما وأن يتقرر بالإرادة المنفردة وإخلافا بكافة الالتزامات والقوانين

بأن يتم إجبار الملاك علي التنازل عن نصف الأرض ملكهم (ملكية مسجلة ومشهرة خالصة) فهو أمر يجعل القرار الطعين قد خالف القانون وتعدي علي الملكية بما يستوجب إلغاؤه.

الرد الثاني

أن القول بأن قراري رئيس الجمهورية رقمي ٧٧ ، ٢٣٠
لسنة ٢٠١٢ قد منحا الحق لهيئة المجتمعات العمرانية
في تحديد ما إذا كان يتم التعامل بشأن الأراضي

بالنظام العيني أو بالنظام النقدي (حسبما تريي وحدها)

فهو قول يخالف نص القرارين ذاتهما .

فقد نصت الفقرة (ج) من المادة الثالثة من القرار رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ علي أن

عدم الاعتداد بأي تغيير لنشاط استغلال الأراضي المتعاقد عليها لغرض الاستصلاح والاستزراع إلي غرض النشاط العمراني إلا بعد تنازل المستفيدين عن نسبة تحددها الهيئة من مساحة أرض النشاط الزراعي أو لقاء مقابل نقدي عادل لتغيير النشاط وتكلفة المرافق .

ومن خلال هذا النص

يتضح أن سلطة هيئة المجتمعات العمرانية تقف عند حدود تحديد النشاط لاستغلال الأراضي سواء كانت لغرض الاستصلاح والزراعة أو الغرض العمراني .. فإذا كان الغرض الاستصلاح وسيتم تغييره إلي العمراني .. فإن ذلك لا يتم إلا بالتنازل العيني عن جزء من الأرض أو بأداء مقابل نقدي للتغيير وتكلفة المرافق .. ويكون الخيار هنا للمستفيدين من الأراضي أو بمعنى أدق لملاك هذه الأراضي .

هذا .. وعقب أن يختار المالك أيا من النظامين العيني أو النقدي

يأتي دور هيئة المجتمعات .. فتقوم بتحديد النسبة المقرر تنازل المستفيد عنها من الأرض إذا اختار النظام العيني ، أو تقوم بتحديد المقابل العادل والمتكافئ مع قيمة المرافق وتكلفتها وقيمة التغيير .. وذلك كله علي النحو المناسب الذي يتفق مع الواقع والطبيعة والقانون .

والخلاصة

أن حق الاختيار ما بين النظام العيني ، والنظام النقدي متروك لمالك كل قطعة علي حده دون إجبار أو تعسف في القرار من جهة الإدارة .. لاسيما وكما أشرنا سلفا أن هذا الإكراه والإجبار يعد تعديا علي حق الملكية الخاصة ومخالفة للدستور والقانون .

مع الوضع في الاعتبار

أن ذلك لا يعد تعديا علي حق هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في وضع المخطط الاستراتيجي والتفصيلي لمساحة الأرض المبينة في المادة الأولى (ذلك بحسب

صريح نص المادة الثالثة من القرار الجمهوري رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧) حيث أنه بعد انتهاء الهيئة من حصر رغبات الملاك وتحديد توجهاتهم في الاختيار ما بين النظامين العيني والنقدي .. ستتضح الرؤية وستحدد الأماكن التي شغرت .. وبالتالي يتم وضع المخطط المذكور .. وبذلك تتحقق المصلحة التوافقية بين مصالح الملاك وأداء الهيئة لدورها في تنمية وتعمير المجتمعات العمرانية الجديدة .

هذا .. وعلي الفرض الجدلي

بأن المساحات التي شغرت لم تكفي لإنشاء الطرق والمساحات الخضراء والمستشفيات والمدارس والحماية المدنية وما إلي ذلك .. فإن القانون قد نظم هذه المسألة حيث أعطى الحق للهيئة في أن تنزع للمنفعة العامة ملكية ما يعن لها من أراضي مقابل تعويض عادل يسدد لملاكها .

ذلك هو السبيل والطريق القانوني السليم الذي رسمه المشرع للهيئة لأداء دورها

المنوط بها في إنشاء وتنمية وتعمير المجتمعات العمرانية الجديدة .. وليس الغصب الإكراه والتعدي علي الأملاك الخاصة المصونة دستورا .. وادعاء الولاية علي أراضي انتقلت ملكيتها منذ أكثر من خمسة عشر عاما لآخرين ملكية مشهورة ومسجلة.

الرد الثالث

أن القول بأن القرار الطعين الذي يرمي إلي إجبار الملاك للأراضي علي التنازل عن نصف المساحات ملكهم ليس فيه تعسف وأن له ما يبرره من القانون؟! والواقع ، وهو قول معدوم الصحة ويمثل التفاف علي القانون والحقوق والمراكز المستقرة وزوال ولاية الهيئة علي الأرض بانتقال ملكيتها للملاك الحاليين (ومنهم المدعي) .

بداية .. فإن المركز القانوني أو الحق المكتسب يعرف بأنه

الوضع الشرعي الذي يجعل للشخص الاختصاص بمنفعة مادية أو معنوية .

وقد أتبّه الفقهاء حول مسألة تعريف الحق المكتسب أو المركز القانوني إلى

اتجاهين هما :

الاتجاه الأول

ذهب إلى عدم وجود معني محدد لتعريف الحق المكتسب في أحكام القضاء كالفقيه Planiol والعميد Ripert .

أما الاتجاه الثاني

فقد حاول تعريف الحق المكتسب .. فعرفة بأنه الحق الذي لا يجوز للقاضي أن يمسّه بسوء أو يسلبه من صاحبه .

ومن هنا .. يمكن تعريف الحق المكتسب في القانون بأنه

وضع شرعي بموجبه نتحصن المنفعة التي حصل عليها الشخص

جاء

قانون ساري وقت استقرار هذا الوضع الشرعي .

والمراكز القانونية نوعان

الأول

المراكز القانونية النظامية .. ويطلق عليها المراكز القانونية الموضوعية أو التنظيمية وأن مضمون المراكز محدد بإجراء قانوني عام كالتوانين والأنظمة .

أما النوع الثاني

وهي مراكز قانونية فردية ، يطلق عليها المراكز القانونية الشخصية للدلالة على طابعها الشخصي .

والخلاصة

أن الحق المكتسب يرتكز على مبادئ العدالة واستقرار المراكز القانونية التي نشأت وفقا للأسباب القانونية

لما كان ذلك

وكان المستقر عليه في العديد من فتاوى مجلس الدولة أن

القرار الإداري الذي يولد حقا أو مركزا قانونيا ذاتيا متي صدر صحيحا فإنه يكون حصينا من السحب .. ويصبح عندئذ لصاحب الشأن حق مكتسب في المركز القانوني الناشئ

عن هذا القرار ، وكل إخلال بهذا المركز بقرار لاحق يعد أمرا مخالفا للقانون .

(الطعن رقم ١٧٨١ لسنة ٣٠ ق جلسة ١٩٨٤/١١/١٧)

كما قضي كذلك بأن

الأصل عدم المساس بالحقوق المكتسبة والمراكز القانونية التي

تمت وتكاملت إلا بقانون ، عدم رجعية القرارات الإدارية ، لزوم

عدم سريانها بأثر رجعي حتى ولو نص فيها علي هذا الأثر .

(الطعن رقم ٧٩٠ لسنة ٢٢ ق.ع جلسة ١٩٨٤/٦/٢٣)

لما كان ذلك

وكان الثابت أن ما اعتصمت به جهة الإدارة في المذكرة محل التعقيب من القول بأن القرار الطعين له ما يبرره من الواقع والقانون ، وبالتالي فهو بمنأى عن عدم المشروعية أو النعسف في استعمال السلطة .. يتعارض كل التعارض مع ما تمسكت به المدعي من حقائق ثابتة لا مرأء فيها .. وهي كالتالي

الحقيقة الأولى

أن ولاية هيئة المجتمعات (وسلفها الخاص) علي أرض

التداعي قد انتهت وتلاشت بانتقال ملكيتها إلي المدعي

(وسلفه الخاص) منذ عام ٢٠٠٥ أي ما يزيد عن الخمسة

عشر عاما .

الحقيقة الثانية

أن أداء الهيئة دورها المنوط بها في إنشاء وتنمية وتعمير

المجتمعات العمرانية الجديدة .. يجب أن يتم بمراعاة

مصالح الملاك والمستفيدين وبرضائهم وباختيارهم وليس

غصبا أو إكراها أو إجبارا .

الحقيقة الثالثة

أن القانون قد نظم مسألة تخيير الملاك بين النظام العيني والنظام النقدي وذلك من خلال قراري رئيس الجمهورية رقمي ٧٧ ، ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ أما القرارات التنفيذية الصادرة من هيئة المجتمعات أو وزارة الإسكان (محل الطعن الماثل) فقد شابها الخطأ والتعسف ومخالفة القوانين وتمثل تعديا علي حق الملكية .

الحقيقة الرابعة

أن القانون قد نظم المسألة التي تتذرع بها جهة الإدارة وهي (من أين ستأتي المساحات اللازمة للمرافق والخدمات والمستشفيات والمدارس وخلافة !!!) فإنه إذا لم تكفي المساحات الشاغرة بموافقة بعض الملاك (كما أقرت جهة الإدارة بمذكرتها) علي التنازل عن نصف الأرض المملوكة لهم .. فإن لها الحق في نزع ملكية ما يعن لها من أراضي وممتلكات علي النحو الذي نظمه الدستور والقانون (مقابل تعويض عادل) .

الحقيقة الخامسة

وفي ذات المقام فقد تناقضت جهة الإدارة مع نفسها .. فتارة تقرر بأنها لا تجد الأراضي الكافية لإنشاء خدمات للمجتمع العمراني الجديد .. وتارة تؤكد أن العديد من الملاك قد وافقوا علي التنازل عن نصف الأراضي ملكهم وقدمت إقرارات وتوكيلات في هذا الشأن .. بما يؤكد عدم مشروعية قرارها بالإجبار والإكراه وأن عليها أن

تجعل الأمر (كالأصل في القرار الجمهوري) اختياريا للمالك .

ومن جملة هذه الحقائق يضحى ظاهرا أن جماع ما تعتصم به جهة الإدارة لا أصل له في القانون ويتضارب ويتناقض مع المصلحة العامة التي توجب أن يكون القرار ليس فيه شبهة تعسف أو أن يكون صادر لمصالح خاصة أو يزعم الثقة بين المواطن وجهة الإدارة .

الرد الرابع

أن جهة الإدارة حاولت التنصل من تحقق مخالفة مبدأ المساواة الواضح والذي تمسكت به المدعي .. رغم أن صلب قرارها الطعين ذاته يصرخ بإهدار هذا المبدأ ومخالفاته .

حيث تضمن البند أولا من المادة الأولى من القرار الطعين بأن

حالة عقود بيع زراعي يتم تنازل العميل عن حصة عينية من الأراضي المملوكة لهم ، مناصفة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لتصبح (٥٠٪ للهيئة ، ٥٠٪ لمقدم الطلب - المالك) وذلك مقابل توصيل المرافق الرئيسية لقطعة الأرض وكذا علاوة تغيير النشاط من زراعي إلي عمراني متكامل (سكني) وذلك لكافة الأراضي والمناطق الواقعة داخل حدود القرارين الجمهوريين المشار إليهما بعالیه .

بيد أن البند " ثانيا " قد تضمن ما يلي

فيما يخص المنطقة الاستثمارية لمحافظة الجيزة فيتم تحديد الحصة العينية طبقا لتكلفة المرافق للمتر المربع وذلك لمن أتم إجراءات تغيير النشاط إلي العمراني مع المنطقة الاستثمارية علي أن يتم تحصيل مقابل تغيير النشاط ، فيما غير ذلك فيتم تطبيق أسلوب التعامل طبقا لما جاء بالبند الأول وبالنسبة للأراضي السابق تغيير نشاطها من زراعي إلي أنشطة أخرى خلاف النشاط العمراني فيتم تحديد الحصة العينية طبقا لتكلفة توصيل مرافق وتغيير نشاط ،

ومن خلال استعراض البنديين سالف الذكر

يتضح أن جهة الإدارة

قد وضعت تمييزاً فيما بين الأراضي التي كانت مبيعة لغرض الزراعة.. وتلك الأراضي المبيعة لغرض الاستثمار.. وذلك فيما يخص أسلوب التعامل وهذا تمييز لا محل له ولا سند ويؤكد أن ذلك القرار معيب بعدم المساواة .. إلا أننا نستخلص من هذا البند أن الجهة الإدارية أقرت بأن المدعي وغيره من المستفيدين .. هم ملاك للأراضي .. وحيث أن هذه الملكية مسجلة ومشهرة ومنذ عام ٢٠٠٤ أي منذ أكثر من خمسة عشر عاماً .. الأمر الجازم بأن القرار الطعين قد شابه الخطأ في تطبيق القانون والتعدي على حقوق الملكية .. بما يستوجب إلغاؤه .

ومما تقدم

يتأكد لعدالة الهيئة الموقرة أن جملة ما ورد بالمذكرة والحافظتين محل التعقيب لا سند له في الواقع أو القانون .. بما يجدر معه إطراره وعدم الالتفات إليه .

المحور الثالث

في الرد والتعقيب على تقرير هيئة مفوضي الدولة المودع ملف التداعي ، وبيان عيوب الرأي الذي تم الانتهاء إليه ومخالفته للقانون حيث أن الصفة والمصلحة المباشرة قد توافرت في المدعي بلا ريب ، بما يجدر عدم التعويل على التقرير .

حيث أحيلت الدعوى الراهنة إلي هيئة مفوضي الدولة لتحضيرها وإبداء الرأي فيها .. وبالفعل بوشرت الدعوى بجلسات التحضير وتقدم خلالها المدعي بكافة المستندات الدالة على أحقيته في إقامة الدعوى .. وعلي الأخص منها سندات الملكية التي تجزم بصفته ومصلحته في رفع الدعوى .. ورغم ذلك .. فقد كان للسيد المستشار / مفوض الدولة رأي آخر حيث أنه في تقريره المودع ملف التداعي .. إلي ما يلي :

فلهذه الأسباب نري الحكم

بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير ذي صفة ، وإلزام المدعي المصروفات .

هذا .. وقد تساند السيد المفوض في هذا الرأي إلي القول بأنه ولئن كان المدعي قد قدم سند بيع الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية (سلف هيئة المجتمعات في الولاية علي الأرض) لصالح شركة نوران الأرض محل التداعي ضمن مساحة أكبر .. بموجب العقدين المشهرين رقمي ٥٤١ لسنة ٢٠٠٥ ، ٣٠٨٧ لسنة ٢٠٠٧ .. إلا أنه لم يقدم عقد مشهر من شركة نوران بالبيع إليه لقطعة الأرض محل التداعي؟! ومن ثم انتهى إلي القول بانعدام صفة المدعي حيال هيئة المجتمعات (صاحبة الولاية الحالية علي الأرض) وتكون الدعوى أقيمت من غير ذي صفة .

وبذلك .. فإن السيد المستشار مفوض الدولة يكون قد تغافل عن الحقائق الآتية

الحقيقة الأولى : أن المدعي كان قد أقام الدعوى رقم لسنة مدني كلي الجيزة .. بطلب لحكم بصحة ونفاذ عقد شرائه لعين التداعي من شركة والمؤرخ في ٢١/١٠/٢٠٠٦ ، وقد تم التصالح فيما بينه وبين الشركة البائعة (المدعي عليها في الدعوى المار ذكرها) وقد تم إلحاق محضر الصلح بمحضر الجلسة وإعطائه قوة سند التنفيذي ، وذلك بحكم نهائي بما يؤكد انتقال الملكية للمدعي .

هذا .. ولما كان المقرر في قضاء النقض في هذا الصدد أن

إذ كانت دعوى صحة ونفاذ العقد - وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة - هي دعوى موضوعية تمتد سلطة المحكمة فيها إلي بحث موضوع العقد ومداه ونفاذه ، وهي تستلزم أن يكون من شأن البيع موضوع التعاقد نقل الملكية حتى إذا ما سجل الحكم قام تسجيله مقام تسجيل العقد في نقلها وهذا يقتضي أن يفصل

القاضي في أمر صحة العقد ، ومن ثم فإن تلك الدعوى تتسع لبحث كل ما يثار من أسباب تتعلق بوجود العقد أو انعدامه أو بصحته أو بطلانه .
(الطعن رقم ٥٤٢٨ لسنة ٨٨ ق جلسة ٢٠١٩/٤/١٤)

كما قضي بأن

المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن الدعوى بصحة ونفاذ عقد البيع ، هي دعوى موضوعية ، تمتد سلطة المحكمة فيها إلى بحث موضوع العقد ونفاذه في مواجهة البائع .

(الطعن رقم ١٣٩٣٢ لسنة ٨٧ ق جلسة ٢٠١٩/٢/١٨)

وكذلك قضت بأن

المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن دعوى صحة ونفاذ العقد هي دعوى استحقاق مالا تنصب علي حقيقة التعاقد ، فتتناول أركانه ومحلّه ومداه ونفاذه وهذا يقتضي أن يفصل القاضي في أمر صحة البيع واستيفائه الشروط القانونية اللازمة لانعقاده وصحته وتتسم لبحث الشروط القانونية لتوافر أهلية المتصرف .
(الطعن رقم ٨.... لسنة ٨٧ ق جلسة ٢٠١٩/١/٢٨)

لما كان ذلك

ونفاذا لما تقدم وهديا به .. فإنه يتأكد أن فصل عدالة المحكمة بصحة ونفاذ العقد .. فإن ذلك أمر جازم بأنها تناولت أركانه ومحلّه ومداه وأثاره ونفاذه في نقل الملكية من المالك السابق إلي المدعي .. وهو ما قد كان .. حيث أقام المدعي الدعوى رقم لسنة ٢٠١١ مدني كلي الجيزة .. ضد شركة نوران (الملكة السابقة لعين التداعي ضمن مساحة أكبر بموجب العقدين المشهرين رقمي ٥٤١ لسنة ٢٠٠٥ ، ٣٠٨٧ لسنة ٢٠٠٧) والبائعة للمدعي . بغية الحكم له بصحة ونفاذ عقد شرائه لأرض التداعي المؤرخ ٢٠٠٦/١٠/٣١ وذلك بالمساحة والحدود الواردة بذلك العقد .

وقد قام بإشهار صحيفة الدعوى تحت رقم لسنة

شهر عقاري إمبابة

هذا .. وحيث أن شركة (البائعة) لم تجد ما ينال من أحقية المدعي في تلك الدعوى ، ولا ما يمكن أن يحقق الحكم بصحة ونفاذ العقد .. فقد سعت نحو المبادرة

**بالإقرار للمدعي بطلباته .. ولضمان عدم تحملها لثمة مصاريف لتلك الدعوى ، فقد
حررت عقد صلح مع المدعي بتاريخ ٢٠١١/١٢/٢١ مقرر من خلاله**

**بصحة ونفاذ العقد المؤرخ ٢٠٠٦/١٠/٣١ المتضمن بيع القطعة رقم ١٩٨
من ٩ بحوض عزب الطريق الصحراوي (مصر - إسكندرية) من الكيلو ٤٢
إلى الكيلو خارج زمام المنصورية - مركز إمبابة - محافظة الجيزة
والبالغة مساحتها (١٠ سهم ، ١١ ط) أحدي عشر قيراط وعشرة أسهم ..
بالحدود والمعالم الواردة بالعقد والصحيفة .. مع تحميل المدعي مصروفات
الدعوى .**

هذا .. وقد مثل الطرفين أمام عدالة محكمة الجيزة

وقدما ذلك العقد وطلبا إلحاقه بمحضر الجلسة

وجعله في قوة السند التنفيذي

وهو ما قد كان .. حيث قضت عدالة محكمة الجيزة

بذلك م

بجلسة ٢٠١٢/٣/٢٨ .

ومن ثم .. وحيث بات هذا الحكم نهائيا واجب النفاذ بعدم

الطعن عليه بثمة مطعن ، فإنه يكون قاطعا وحائزا حجيته في

إثبات أن العقد المؤرخ ٢٠٠٦/١٠/٣١ صحيح ونافذ ومرتبأ أثاره

بقوة القانون .

ومن أهم تلك الآثار .. هو نقل ملكية عين التداعي إلي المدعي بإقرار صريح

من المالك السابق ، وبحكم نهائي حائز لحجيته ، ولئن تراخت آثار الحكم ليحل محل

الإشهار .. إلي أن يتم تسجيله .. إلا أن ذلك لا يقدم في أحقية المدعي في الدفاع عن

حقوقه علي عين التداعي ودرء أي تعدي عليها .. حسبما جاء بالقرار الطعين .

ومما تقدم

فقد بات ظاهراً قصور تقرير السيد المستشار / مفوض الدولة في الإلمام بعناصر التداعي ومستنداته .. بما يجدر معه عدم التعويل عليه تقريره لاسيما بعدما تأكد أحقية المدعي وصفته ومصلحته في إقامة الدعوى الراهنة .

الحقيقة الثانية : أنه لن القواعد الأصولية أن عقد البيع الابتدائي ينقل إلي الخلف الخاص جملة حقوق والتزامات السلف ، وهو ما يحق معه للمدعي رفع الدعوى الراهنة لدرء التعدي علي حقوقه بشأن الأرض محل التداعي .

بداية .. فقد نصت المادة ١٤٦ من القانون المدني علي أن

إذا أنشأ العقد التزامات وحقوقاً شخصية تتصل بشيء انتقل بعد ذلك إلي خلف خاص ، فإن هذه الالتزامات والحقوق تنتقل إلي هذا الخلف في الوقت الذي ينتقل فيه الشيء ، إذا كانت من مستلزماته ، وكان الخلف الخاص يعلم بها وقت انتقال الشيء إليه.

وفي هذا المقام تواترت أحكام النقض علي أن

من المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن مؤدي نص المادة ١٤٦ من ذات القانون أن من يكتسب ممن يستخلفه حقاً عينياً علي شيء معين يلتزم بما تعاقد عليه السلف متعلقاً بهذا الشيء متى كان هذا التعاقد سابقاً علي انتقال هذا الحق العيني إليه وكان ما يترتبه العقد السابق من حقوق والتزامات من مستلزمات الشيء وكان الخلف عالماً بها وقت انتقال الحق إليه ، ولما كانت الالتزامات تعتبر من مستلزمات الشيء إذا كانت محددة له بأن تفرض عليه قيوداً أو تضيق من نطاقه في التصرف في العين لأشخاص تتوافر فيهم شروط معينة أو تحديد استعمالها في إطار أو وجه معين .

(الطعن رقم ٨٣٠٨ لسنة ٨٣ ق جلسة ٢٠١٩/٦/١٨)

كما قضي بأن

المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن تلك المادة (١٤٦ مدني) إذ تقرر قاعدة عامة بشأن انصراف أثر العقد إلي الخلف الخاص فإنها اشترطت أن يكون انتقال ملكية الشيء إليه قد جاء بعد إبرام العقد الذي ينصرف أثره إلي الخلف ،

وأن يكون الخلف الخاص عالما بالعقد وقت انتقال الملكية إليه ، وإذ لم تتطلب هذه المادة أن يكون العقد ثابت التاريخ فذلك لأن العلم من جانب الخلف الخاص يقوم مقام ثبوت التاريخ ويعد طريقا من طرق إثبات تاريخ الورقة العرفية فتصبح حجة عليه من وقت علمه بها بوصفه خلفا خاصا .

(الطعن رقم ١٥٠٤٧ لسنة ٨٦ ق جلسة ٢٠١٧/١١/١٨)

وأیضا قضي بأن

المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن مفاد المادة ١٤٦ من القانون المدني أنه وإن كان الأصل في الخلف الخاص أن يعتبر من الغير بالنسبة للالتزامات المترتبة علي عقود أجراها سلفه قبل الشراء ، إلا أن هذه الغيرية تنحسر عنه متى كان ما رتبته السلف يعد من مستلزمات الشيء ، فيصعب في هذه الحالة في حكم الطرف في العقد الذي أجراه السلف ، وكان الالتزام يعتبر من مستلزمات الشيء الضرورية إذا كان محددا له ، أو كان من شأنه أن يقيد استعمال الشيء .

(الطعن رقم ١٣٩٧٤ لسنة ٨٥ ق جلسة ٢٠١٧/٣/١٨)

(الطعن رقم ١٥٠٤٧ لسنة ٨٦ ق جلسة ٢٠١٧/١١/١٨)

لما كان ذلك

وكان الثابت أنه بموجب عقدين مسجلين ومشهرين تحت رقمي ٥٤١ لسنة ٢٠٠٥ ، ٣٠٨٧ لسنة ٢٠٠٧ قد ابتاعت شركة قطعة الأرض محل الداعي (ضمن مساحة أكبر) من الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية .. ومن ثم فقد انتقلت ملكية الأرض من البائعة (سلف هيئة المجتمعات العمرانية) إلي المشتري (شركة - الخصم المدخل حاليا) بكافة قواعد ومزايا نقل الملكية .. بحيث باتت ملكية خاصة محمية دستورا وقانونا من ثمة تعدي .. وباتت الهيئة العامة للمشروعات (وخلفها هيئة المجتمعات العمرانية صاحبة الولاية الحالية علي الأرض) من الغير بشأن الأرض المباعة والمنتقلة ملكيتها بعقود مسجلة ومشهرة إلي شركة (الخصم المدخل) .

هذا .. وحيث أن الأخيرة قد باعت القطعة محل الداعي الحالي

إلي المدعي بموجب العقد المؤرخ ٢٠٠٦/١٠/٣١ (المقضي بصحته ونفاذه)

وفوضت المدعي في التعامل بشأنها

فإنه وفقا للقواعد العامة يكتسب من البائعة له كافة حقوقها علي تلك القطعة لاسيما الحقوق التي تعد من مستلزمات هذه الأرض .. وهي خروجها من ملك الدولة (سواء ممثلة في هيئة المشروعات أو خلفها هيئة المجتمعات) .. ولاسيما وأن المدعي يعلم يقينا بذلك من وقت التعاقد بحيث يمكن القول بأنه لولا علمه بانتقال حق الملكية علي أرض التداعي إلي شركة (سلفه) ما كان قد ابتاع منها القطعة محل النزاع .

هذا .. وحيث يحق لشركة (سلف المدعي – والخصم المدخلة حاليا)

التصدي لأي تعدي يحدث علي ملكها من شأنه تقييد حق استعماله

والحصول علي ثماره وعوائده

فإن هذا الحق بلا شك يكتسبه المدعي من سلفه لكونه من مستلزمات القطعة محل التداعي وجوب الانتفاع بها وعدم التعدي علي حق تملكها .. ومن ثم فقد صدر له التفويض من الشركة المالكة بالتعامل علي هذه الأرض .. وهو الأمر الذي يجيز للمدعي – بل يحق له وجوبا – اتخاذ ما يعن له من إجراءات قانونية بشأن الحفاظ علي ما يملك وما

يحق له الانتفاع به والحصول علي ثماره .. من أي تعدي .

وهو ما قد كان

فقد أقام المدعي دعواه الرهانة لحماية حقوقه التي تلقاها من سلفه – الخصمة المدخلة (شركة نوران) .. المالكة للأرض بعقود مسجلة ومشهرة .. وهو ما لم تعارض فيه هذه الشركة أو تدعي عدم أحقية أو صفة المدعي في شأنه .. بل علي العكس فقد فوضت المدعي في التعامل عليها .. وهو الأمر الجازم بأن ما انتهى إليه السيد المستشار / مفوض الدولة يخالف الواقع والقانون .

الحقيقة الثالثة : أن المقرر أنه ولئن كان العقد الابتدائي (علي فرض أنه ظل

ابتدائيا) ولا ينقل الملكية التي يتراخى حتى تسجيله أو تسجيل الحكم

الصادر بصحته ونفاذه ، إلا أنه يرتب آثاره فيما بين العاقدين وسلفهم ،

**ويمنح المشتري الحق في ثمار العين المبيعة والحق في درأ أي خطر يحيق بها
من شأنه المساس بحقوقه .. وهو ما يؤكد أحقية المدعي وانعقاد مصلحته
المباشرة في إقامة دعواه الرأهنة .**

القاعدة أن

القول بأن عقد البيع الابتدائي لا يرتب آثار بشأن انتقال ملكية العين
المبيعة .. لا يصح إلا في حال التزاحم في الادعاء بالملكية ، بأن يوجد
شخص يدعي الملكية بعقد ابتدائي لم يسجل ، وآخر يدعي ملكية للعين
بعقد مشهر ومسجل ، فتكون الأفضلية آنذاك للأخير الذي سجل عقده
وأشهره .. أما إذا لم يوجد أصلا في النزاع ثمة تزاحم في الملكية فلا
يصح القول بأن عقد البيع الابتدائي لا يرتب آثاره .

هذا .. فقد نصت المادة ٤١٨ من التقنين المدني علي أن

**البيع عقد يلتزم به البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر
في مقابل ثمن نقدي .**

كما نصت المادة ٤٢٨ علي أن

يلتزم البائع أن يقوم بما هو ضروري لنقل الحق المبيع إلي المشتري ، وأن
يكف عن أي عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق مستحيلا أو عسيرا .

وأیضا نصت المادة ٩.... بأن

يضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه سواء
كان التعرض من فعله هو أو من فعل أجنبي يكون له وقت البيع حق علي المبيع
يحتج به علي المشتري ، ويكون البائع ملزما بالضمان ولو كان الأجنبي قد ثبت حقه
بعد البيع إذا كان هذا الحق قد آل إليه من البائع نفسه .

ونصت كذلك الفقرة الأخيرة من المادة ٤٤٥ بأن

**... ويقع باطلا كل شرط يسقط الضمان أو ينقصه إذا كان البائع قد تعمد
إخفاء حق الأجنبي .**

وأیضا نصت الفقرة الثانية من المادة ٤٥٨ علي أن

..... والمشتري ثمر المبيع ونماؤه من وقت تمام

البيع ، وعليه تكاليف المبيع من هذا الوقت أيضا ، هذا ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغيره .

ومما تقدم جميعه يتأكد أن جملة النصوص المار ذكرها أكدت

علي قاعدة ترتيب عقد البيع الابتدائي كانه أثاره

وأحقية المشتري ممارسة حقوق المالك ولو لم يسجل عقده

وفي ذات المقام تواترت أحكام النقض علي أن

إذ كان الثابت بالأوراق أن المطعون ضده بصفته قد أقام الدعوى علي / بطلب الحكم في مواجهة الطاعنين بصحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ/.. والمتضمن بيعه له أرض ومباني الفيلات المبينة بالصحيفة والتي آلت ملكيتها إليها بالشراء من شركة شارم للتنمية السياحية والتي آلت من شركه راجا السياحية والتي اشترتها من الطاعن الأول بموجب عقد البيع الابتدائي المؤرخ/.. ١٩٩٤ واتفق الطرفان في البند السادس عشر منه علي عدم جواز التصرف في الأرض محل العقد بالبيع أو التأجير أو التنازل عنها للغير إلا بموافقة الطرف الأول كتابيا علي هذا التنازل ويقع باطلا كل تصرف يتم بالمخالفة لهذه الأحكام ، وأن مؤدي هذا النص أن الطاعن الأول قد حدد بالعقد الأداة التي يتم بها التصرف في العين وكان هذا الشرط لا يحظر علي المشتري من الطاعن الأول التصرف وإنما وضع قيذا محددا أوجب ضرورة صدور موافقة كتابية من الأخير علي أي تصرف في العين وذلك تحقيقا للغاية التي استهدفها من اشتراط ذلك القيد وأبطل كل تصرف يتم بالمخالفة لذلك ، وإذ قامت شركة راجا السياحية بالتصرف في العين دون الرجوع للطاعن الأول المالك الأصلي للعين والحصول علي موافقته وتبع ذلك توالي البيوع للعين حتى انتهت بالبيع الذي تم

للشركة المطعون ضدها وكان الهدف من اختصاص الطاعن الأول في الدعوى تمكين المشتري الأخير من تسجيل العقد وبالمخالفة لشروط التعاقد ، ومن ثم فإن استئنائه للحكم الصادر بصحة ونفاذ العقد جائزا وذلك لمساسه بحقوقه وإضراره بمصلحته . وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضي بعدم قبول استئناف الطاعن لرفعه من غير ذي صفه بأنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٨٣٠٨ لسنة ٨٣ ق جلسة ٢٠١٩/٦/١٨)

لما كان ذلك

وبتطبيق جملة المفاهيم القانونية أنفة البيان علي واقعات التداعي .. يتضح أنه لا يوجد ثمة نزاع أو تزاخم في الملكية حتى يمكن إنكار آثاره العقد الابتدائي بل علي العكس فإن ثمة تفويضا من المالك للمدعي بالتعامل علي الأرض ، ومن ثم فإن هذا العقد يرتب جملة آثاره وأهمها أحقية المشتري في الانتفاع بعين التداعي منذ تاريخ الشراء ، كما يحق له الحصول علي ريعها وثمارها .. ومن ثم التصدي لأي تعدي ينقص من هذه الحقوق .

ولما كانت جهة الإدارة

بقرارها الطعين تحاول الاستيلاء علي نصف المساحة ملك المدعي بغير سند من الواقع أو القانون .. وحيث أن هذا بلا ريب ينقص من انتفاع وثمار الأرض محل التداعي والتي يحق للمدعي التحصل عليها .. فهو الأمر الجازم بأحقية في رفع الدعوى الراهنة وانعقاد صفته ومصلحته في مباشرتها .. وحيث خالف السيد المستشار / مفوض الدولة هذا النظر فإنه يكون قد خالف الواقع والقانون والمستندات بما يجدر عدم التعويل عليه .

الحقيقة الرابعة : أن تقرير السيد المستشار / مفوض الدولة قد خالف الثابت بالأوراق ، وذلك أن هناك تفويض من شركة (المالكة لأرض التداعي بموجب العقدين المشهرين رقمي ٥٤١ لسنة ٢٠٠٥ ، ٣٠٨٧ لسنة ٢٠٠٧ وسلف المدعي) لصالح المدعي بالتعامل علي القطعة المباعة له .. وكذا قرار قضائي صريح بصحة ونفاذ لعقد ، وكذا حكم قضائي نهائي بصحة ونفاذ

**ذات العقد : كما أن ثمة إدخال لشركة في الدعوى الراهنة لصدور
الحكم في مواجهتها ، وهو ما يؤكد انعقاد الصفة والمصلحة في المدعى
لإقامة الدعوى الحالية .**

حيث أن المستقر عليه في قضاء النقض أن

المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن مخالفة الثابت بالأوراق التي تبطل
الحكم ، هي تحريف محكمة الموضوع للثابت ماديا ببعض المستندات أو ابتناء
الحكم علي فهم حصلته المحكمة مخالفا لما هو ثابت بأوراق الدعوى .
(الطعن رقم ٥١٢١ لسنة ٧٢ ق جلسة ٢٠١٢/١١/١٠)

كما قضي بأن

المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه إذا كان الحكم قد بني علي واقعة لا سند
لها في أوراق الدعوى أو مستنده إلي مصدر موجود ولكن مناقض لها أو مستحيل عقلا
استخلاص تلك الواقعة منه فإنه يكون باطلا .

(الطعن رقم ٢٢١٠ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٤/١٢/٧)

(الطعن رقم ١١٨١ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩١/١٢/٩)

لما كان ذلك

وكنا قد أشرنا سلفا إلي أن المدعي كان قد أقام الدعوى رقم لسنة ٢٠١١
مدني كلي الجيزة .. بغية الاستحصال علي حكم قضائي نهائي بصحة ونفاذ العقد
سند ملكيته لعين التداعي .. وما أن أقام هذه الدعوى حتى أقرت الشركة البائعة
(....) والمالكة للأرض ضمن مساحة أكبر بموجب العقدين ٥٤١ لسنة ٢٠٠٥ ، ٣٠٨٧ ،
لسنة ٢٠٠٧) بصحة ونفاذ بيعها للقطعة محل النزاع لصالح المدعي .

هذا ولما كانت المادة ١٠٣ من قانون الإثبات تنص علي أن

الإقرار هو اعتراف الخصم أمام القضاء بواقعة قانونية مدعي بها عليه
وذلك أثناء السير في الدعوى المتعلقة بالواقعة.

كما نصت المادة ١/١٠٤ من قانون الإثبات بأن

الإقرار حجه علي المقر

وهذا عين ما تواترت عليه محكمة النقض الموقرة بأن

الإقرار هو اعتراف شخص بواقعة من شأنها أن تنتج ضده أثارا قانونية بحيث تصبح في غير حاجة إلي الإثبات بدليل آخر وينحسم به النزاع فيما أقرب به وهو حجه علي المقر لأن فيه معني الالتزام اختيارا ، ويصدق الإنسان فيما يقرب به علي نفسه لأنه لا يتهم في الكذب علي نفسه فصارت شهادة المرء علي نفسه أقوى من شهادة غيره عليه ، وقد اعتبر القرآن الكريم الإقرار في إثبات الكفر في قوله تعالى : وشهدوا علي أنفسهم أنهم كانوا كافرين .

(الطعن رقم ٤٧٥ لسنة ٦٥ ق جلسة ١٩٩٦/٨/٥)

كما قضي بأن

المقرر في قضاء محكمة النقض أن الإقرار القضائي وفقا لنص المادة ١٠٣ من قانون الإثبات هو اعتراف الخصم أمام القضاء بواقعة قانونية مدعي بها أثناء سير الدعوى ، وقد يرد في صحيفة الدعوى ، وهو حجة قاطعة علي المقر .

(الطعن رقم ٦٧٨٨ لسنة ٧٦ ق جلسة ٢٠١٤/٥/١٣)

هذا .. وإعمالا ونفاذا لجملة القواعد القانونية أنفة البيان يتضح

أن ثمة عقد صلح مؤرخ ٢٠١١/١٢/٢١ قد تم تحريره فيما بين المدعي والمالكة السابقة .. أقرت من خلاله بصحة ونفاذ العقد المؤرخ ٢٠٠٦/١٠/٣١ وهو الأمر الجازم بلا ريب بأحقية المدعي في مباشرة حقوقه (كمالك) علي عين التداعي .. ومن أهم هذه الحقوق حق التقاضي (المكفول دستورا للكافة) للدفاع عن حقوقه علي هذه الأرض ودرء أي تعدي عليها .

ليس هذا فحسب

بل أن الثابت بأوراق التداعي لم يتجه إلي رفع الدعوى الراهنة من تلقاء نفسه (رغم أحقيته في ذلك) إلا أنه توجه إلي الشركة البائعة له أرض التداعي أولا (المالكة لها بالمشرين رقمي ٥٤١ لسنة ٢٠٠٥ ، ٣٠٨٧ لسنة ٢٠٠٧) وذلك لكونها وفقا للقانون ضامنة لعدم التعرض له سواء منها أو من الغير .. ومن ثم .. فقد أصدرت للمدعي تفويضا بشأن

التعامل بصفته مالك للقطعة رقم ١٩٨ موضوع العقد
المؤرخ ٢٠٠٦/١٠/٣١ بقرية ريفيرا جاردنز / وذلك مع
جهة الإدارة .

هذا .. وحيث أن شركة (مصدرة التفويض) هي المالكة بلا ريب لقطعة الأرض
محل التداعي ضمن مساحة أكبر بعقود مسجلة ومشهرة .. وحيث أنها صاحبة الصفة
(وفقا لرأي السيد المستشار / مفوض الدولة) في التعامل علي هذه الأرض .. ومن ثم
بأنها إصدارها للتفويض المار ذكره لصالح المدعي .. تكون الدعوى الراهنة مقامه
من يملك الصفة والمصلحة .

وحيث لم يكتف المدعي بذلك

بل قام بإدخال الشركة البائعة (مصدرة التفويض) خصما جديدا في هذه
الدعوى ، وذلك لصدور الحكم فيها في مواجعتها .. وهو الأمر الذي يجعل جملة ما
ورد بتقرير السيد المستشار / مفوض الدولة لا سند له ولا أصل ثابت بالأوراق بل
خالف ما أكدته الأوراق .. بما يجعله غير جدير بالتعويل عليه .

الحقيقة الخامسة : أن تقرير السيد المستشار / مفوض الدولة قد خالف القانون ..
فيما انتهى إليه من انعدام صفة المدعي في رفع الدعوى رغم انعقاد
الصفة ، وكذلك المصلحة التي هي شرط قبول الدعوى ، بل أن القانون
ذهب إلي ما هو أبعد من ذلك حيث قرر بأن المصلحة المحتملة تكفي
لقبول الدعوى ، وهذا كله ما خالفه تقرير السيد المستشار / مفوض الدولة
بداية .. فقد نصت المادة الثالثة من قانون الإصدار لقانون مجلس الدولة

رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٢ علي أن

تطبق الإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون ، وتطبق أحكام قانون
المرافعات فيما لم يرد فيه نص ، وذلك إلي أن يصدر قانون الإجراءات الخاصة
بالقسم القضائي .

كما نصت المادة ١٢ من قانون مجلس الدولة علي أن

لا تقبل الطلبات الآتية

أ - الطلبات المقدمة من أشخاص ليست لهم فيها مصلحة مباشرة .

ب -

هذا وحيث نصت المادة الثالثة من قانون المرافعات علي أن

لا تقبل أي دعوى كما لا يقبل أي طلب أو دفع استنادا لأحكام هذا القانون أو أي قانون آخر لا يكون لصاحبه فيها مصلحة شخصية ومباشرة وقائمة يقرها القانون .

**ومع ذلك تكفي المصلحة المحتملة إذا كان الغرض من
الطلب الاحتياط لدفع ضرر محقق أو الاستيثاق لحق يخشى
زوال دليله عند النزاع فيه .**

وتقضي المحكمة من تلقاء نفسها في أي حالة تكون عليها الدعوى بعدم القبول في حالة عدم توافر الشروط المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين .
ويجوز للمحكمة عند الحكم بعدم قبول الدعوى لانتفاء شرط المصلحة أن تحكم علي المدعي بغرامة إجرائية لا تزيد عن خمسمائة جنيه إذا تبين أن المدعي قد أساء استعمال حقه في التقاضي .

كما استقر قضاء النقض علي أن

المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن القانون لم يحدد الدعاوى التي يجوز رفعها وإنما اشترط لكي تكون الدعوى مقبولة أمام القضاء أن يكون لصاحبها مصلحة قائمة يقرها القانون بل يكفي أن تكون المصلحة في إقامة الدعوى محتملة بأن يكون هناك مجرد تهديد جدي علي حق من حقوقه وما مفاده أن صدور حكم لم يكن الشخص خصما فيه ولو لم يتم البدء في إجراءات تنفيذه ويمثل تهديدا جديا علي حق من حقوقه يجيز له المبادرة إلي رفع دعوى مبتدأة أمام القضاء العادي بعدم الاعتداد بهذا الحكم قبله باعتبار أن حجته قاصرة علي طرفيه دون أن ينتظر إلي حين البدء في تنفيذه فينازع فيه أمام قاضي التنفيذ .

لما كان ذلك

وكان الثابت من خلال عقد البيع المؤرخ ٢٠٠٦/١٠/٣١ ، وكذا التفويض الصادر عن شركة (المالكة للأرض بعقدين مسجلين ومشهرين) .. وأيضا إقرار الشركة بصحة ونفاذ العقد وصدور حكم نهائي بذلك .. ومن خلال اختصاص الشركة وإدخالها خصما جديدا في هذه الدعوى وعدم اعتراضها علي إقامة المدعي لدعواه .. يتأكد يقينا انعقاد الصفة والمصلحة في المدعي .. حيث أنه المالك الحالي لعين التداعي وأي مساس بها يلحق به شخصا وبشكل مباشر ضررا جسيما .. وهو ما يؤكد بأن له صفة ومصلحة مباشرة في إقامة هذه الدعوى .

وبالقليل فإن القانون ذهب إلي ما هو أبعد من ذلك

حيث قرر بأن المصلحة المحتملة تكفي لإقامة الدعوى إذا كان الغرض منها الاحتياط ودفع ضرر محقق .. وهذا عين ما تحقق في الدعوى الراهنة .. وهو ما يجعل جملة ما ورد بتقرير السيد المستشار / مفوض الدولة مخالفا للقانون والأوراق بما يجدر عدم التعويل عليه .

الحقيقة السادسة : أنه طالما كانت الملكية قد انتقلت من الهيئة العامة لمشروعات التعمير (سلف هيئة المجتمعات في الولاية علي الأرض) إلي شركة بموجب عقدين مسجلين ، فإن ذلك يؤكد بأن جهة الإدارة أصبحت من الغير بالنسبة لهذه الأرض ، وتصرفاتها بموجب القرار الطعين مخالف للدستور والقانون ويمثلا تعديا علي حق الملكية المصون من أي مساس به .. وهو ما انتهت إليه هيئة مفوضي الدولة ذاتها في أكثر من دعوى مماثلة للنزاع الراهن .

فعلي سبيل المثال .. فمن خلال الدعوى لسنة ... ق قضاء إداري

انتهي السيد المستشار / مفوض الدولة إلي ما يلي

- بقبول الدعوى شكلا

- وفي الموضوع بإلغاء قرار وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، الصادر برقم ٣٢٤ لسنة ٢٠١٩ بتاريخ ٢٠١٩/٣/١٧ فيما تضمنه من إقرار الضوابط الواردة بقرار مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الصادر بالجلسة رقم ١٢١ بتاريخ ٢١٠٨/٩/١٢ بالموافقة علي أسلوب (النظام العيني) في تعامل جهاز مدينة الشيخ زايد مع مقدمي الطلبات المتعاملين والمثبت عقودهم النهائية مع هيئة مشروعات التنمية الزراعية وذلك مقابل توصيل المرافق الرئيسية وكذلك علاوة تغيير النشاط من زراعي إلي سكني ، مع ما يترتب علي ذلك من أثار ، وإلزام المدعي عليهم المصروفات .

وعلي هذا الأساس

أورد السيد المفوض جملة الأسانيد الدستورية والقانونية القاطعة بأن الملكية الخاصة حق مصون ومحمي في الدستور والقانون .. ولا يجوز التعدي عليه أو المساس به إلا بالقواعد والإجراءات المقررة لذلك .. ولقاء تعويض عادل يدفع مقدما .

ليس هذا فحسب .. بل أشار سيادته إلي نص المادة ٥ من قانون ٥٩ لسنة ١٩٧٩

بشأن إنشاء هيئة المجتمعات العمرانية .. التي قررت بأن

إذا تداخلت في مشروعات إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة أو الطرق الموصلة إليها ، أراضي مملوكة للأفراد أو الجهات الخاصة ، فيكون الحصول عليها بالطريق الودي بالثمن والشروط التي يتم الاتفاق عليها بين الهيئة والمالك ، فإذا تعذر الاتفاق تنزع الملكية وفقا للقانون المنظم لنزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين ويكون التعويض نقدا ، كما يجوز أن يكون عينيا بموافقة المالك —

كما أشار إلي المادة ٦٦ من اللائحة التنفيذية لقانون البناء

الصادر بالقرار ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩ من السيد / وزير الإسكان

وهذه المادة نصت علي أن

تتم خطوات وإجراءات التفاوض مع ملاك العقارات والأراضي داخل منطقة

تعديل الاستخدام وإعادة التخطيط علي النحو التالي :

يتم تحديد المخالفات بالمنطقة من خلال الإدارات المختصة طبقا لبيان تحديد مناطق إعادة التخطيط الصادر من المحافظ المختص والمعتمد من المجلس ، يتم الإعلان بالجهة الإدارية الخاضعة لها المنطقة عن وصف منطقة التعديل وحدودها ومساحتها ليتقدم ملاك العقارات المبينة الواقعة داخل المنطقة المحددة أو الأراضي الفضاء بها خلال شهر من تاريخ الإعلان بالمستندات الدالة علي إثبات الملكية لتلك الأرض وذات العقار (العقد المشهر) .

تحرر الجهة الإدارية اتفاقا بين الملاك الراغبين في ذلك في إعادة توزيع الملكيات طبقا لما تسفر عنه أعمال إعادة التخطيط بذات الأنصبة وطبقا لنسب الاستغلال المحددة بالمخطط .

تتولي الجهة الإدارية إجراءات نزع الملكية بغرض إعادة التخطيط للملاك غير الموافقين علي المشاركة في إعادة توزيع الملكيات والأنصبة وذلك وفق الإجراءات

الخاصة بنزع الملكية والتعويضات المحددة لها والواردة بالقانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة .

تتولي الجهة الإدارية إعداد حصر لوحات الشاغلين من غير الملاك لمنطقة إعادة التخطيط لتدبير المسكن أو النشاط البديل وبمراعاة توفير مسكن أو نشاط بديل بذات المساحة وذات المستوي .

وتقوم الجهة الإدارية بتوفير مسكن أو نشاط مؤقت لهم لحين إعداد الوحدة البديلة أو بدفع قيمة إيجاريه مناسبة لحين إتمام النقل للمسكن أو النشاط الجديد .

كما تقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بالمحافظة المختصة بالإجراءات المتبعة في إعداد واعتماد مشروع إعادة التخطيط بذات الإجراءات المتبعة في شأن إعداد واعتماد مشروع التخطيط التفصيلي بالمدينة أو القرية .

وعقب ذلك أورد سيادته بعض الأحكام الصادرة

عن عدالة المحكمة الدستورية العليا القاطعة بحماية الملكية الخاصة

وعدم جواز المساس بها إلا في استثناءات خاصة وبقواعد وشروط معينة

لما كان ذلك .. ومن جملة ما تقدم فقد خلص سيادته إلي أن كافة الدساتير المتعاقبة علي الدولة المصرية ، وكذلك المبادئ القانونية المستقر عليها ، وما استقرت عليه أحكام القضاء والفقه ، وما تتطلبه مقتضيات النظام العام ، والحفاظ علي الأمن الاجتماعي ، وترسيخا لثقة المواطن تجاه جهة الإدارة ، فقد باتت الملكية الفردية مصونة لصاحبها ويحق له استعمالها واستغلالها والتصرف فيها كيفما يشاء ، وقد يرد علي هذا الحق بعض القيود والتي تنظم استخدام هذا الحق ويكون ذلك بموجب القانون ، علي سبيل المثال المنع من التصرف أو الالتزام بنشاط معين - في مقابل هذا التنظيم لا يجوز إلزام صاحب الحق باتخاذ إجراء معين علي خلاف رغبته ، لاسيما وأنه قد التزم كافة الإجراءات واتخذ كافة الضمانات للوصول إلي أقوى الدرجات لحماية وتحصين هذه الملكية وهي التسجيل بالشهر العقاري .

وبمناسبة تنفيذ الدولة لخطتها المختلفة للتنمية الشاملة في كافة المجالات الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية ، قد يحدث تعارض بين المصلحة العامة والمصلحة الفردية ، وهذا التعارض ليس بجديد ، وإنما ذات المبادئ الدستورية والقانونية - التي قررت الحماية للملكية الفردية - قد تضمنت أيضا علي حق الدولة في نزع الملكية للمنفعة العامة وفقا لنص المادة ٣٥ من الدستور المصري - وذلك تحقيقا للتوازن المطلوب بين المصلحتين - والتي نصت علي أن الملكية الخاصة مصونة ، وحق الإرث فيها مكفول ، ولا يجوز فرض الحراسة عليها إلا في الأحوال المبينة في القانون ، وبحكم قضائي ، ولا تنزع الملكية إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل يدفع مقدما وفقا للقانون ، وهو عين ما جاء بالمادة رقم ٥ من القانون

٥٩ لسنة ١٩٧٩ بإنشاء هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بأنه إذا تداخلت في مشروعات إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة أو الطرق الموصلة إليها ، أراضي مملوكة للأفراد أو الجهات الخاصة ، فيكون الحصول عليها بالطرق الودي بالثمن والشروط التي يتم الاتفاق عليها بين الهيئة والمالك ، فإذا تعذر الاتفاق تنزع الملكية وفقا للقانون المنظم لنزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين ويكون التعويض نقدا كما يجوز أن يكون عينيا بموافقة المالك ، وهي ذات الأحكام الواردة بلائحة قانون البناء بشأن التعامل مع ملاك العقارات الكائنة بالمناطق الغير مخططة ، ومناطق إعادة التخطيط .

لما كان ما تقدم

وحيث أنه بالنظر إلي القرارات الجمهورية أرقام ٧٧ لسنة ٢٠١٧ ، ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ ، ٦١ لسنة ٢٠١٩ ، والتي تضمنت ضم بعض مساحات الأراضي لولاية هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لاستخدامها كتوسعات في إقامة المجتمعات العمرانية الجديدة ، فقد سارت هذه القرارات علي ذات النهج القانوني المنضبط بعدم السماح بأي تغيير لنشاط استغلال هذه الأراضي من زراعي إلي عمراني إلا بعد تنازل المستفيدين عن نسبة تحددها الهيئة (هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة) أو سداد مقابل نقدي عادل لتغيير النشاط وتكلفة المرافق ، أن يكون الاتفاق مبنيا علي سداد مقابل مادي أو التنازل عن جزء عيني من هذه الأرض لصالح الهيئة ، ويدور ذلك في إطار الاتفاق الودي المنصوص عليه بقانون البناء ولائحته التنفيذية وقانون هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة علي النحو سالف البيان .

هذا .. وتطبيقا لجملة ما تقدم علي واقعات وأوراق التداعي

يتضح أن القرار الطعين

فرض نظام محدد (أسلوب التعامل العيني) للتعامل مع أصحاب الملكية المسجلة ، يتعارض مع ما نص عليه قانون هيئة المجتمعات بأنه حال تداخل مشروعات إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة أو الطرق الموصلة إليها ، أراضي

مملوكة للأفراد أو جهات خاصة ، يكون الحصول عليها بالطريق الودي ، ويتعارض أيضا مع ما تضمنته اللائحة التنفيذية لقانون البناء ، وكذلك قرارات رئيس الجمهورية أرقام ٧٧ لسنة ٢٠١٧ ، ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ ، ٦١ لسنة ٢٠١٩ ، والتي وضعت إطارا عاما بعدم تغيير النشاط إلا بعد تنازل المستفيدين عن نسبة عينية تحددها الهيئة أو سداد مقابل نقدي مقابل تغيير النشاط وتكلفة المرافق ، وبالتالي وطبقا لقواعد التدرج التشريعي فلا يجوز للقرار الأدنى (قرار وزير الإسكان ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة) مخالفة القاعدة القانونية الأعلى (قانون هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة) بأن يتضمن هذا القرار ما يتجاوز حدود ما تضمنه القانون المنظم له بقصر أسلوب تعامل محدد مع الملاك بدلا من التفاوض المبني علي رضا الطرفين ، بما يصم هذا القرار بعيب عدم المشروعية ، الأمر الذي يتعين معه التقرير بإلغاء القرار المطعون فيه فيما تضمنه من إلزام المدعي بالتنازل عن حصة عينية من الأرض المملوكة له مناصفة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لتصبح (٥٠٪ للهيئة - ٥٠٪ لمقدم الطلب) وذلك مقابل توصيل المرافق الرئيسية لقطعه الأرض وكذا علاوة تغيير النشاط من زراعي إلي عمراني متكامل (سكني) ، مع ما يترتب علي ذلك من آثار .

لما كان ذلك

وكانت الدعوى الراهنة .. متماثلة ومتطابقة مع الدعوى الصادر عنها تقرير هيئة المفوضين المار ذكره .. وقد تماثلت أيضا المراكز القانونية فيما بين المدعيان في كلا الدعويين .. أما وقد جاء التقرير المودع ملف التداعي .. مختلفا عن التقرير السالف الإشارة إليه .. فهذا يؤكد أن ثمة عيب في التقرير محل هذا التعقيب بما يستوجب الالتفات عنه وعدم التعويل عليه .

أما عن الشق العاجل

بطلب وقف تنفيذ القرار المطعون فيه

فقد استقرت أحكام الإدارية العليا علي أن

ولاية محاكم مجلس الدولة في وقف تنفيذ القرارات الإدارية مشتقة من ولايتها في الإلغاء وفرع منها ومردّها إلى الرقابة القانونية التي يسلطها القضاء الإداري علي القرار وعلي وزنه بميزان القانون وزنا مناطه مبدأ المشروعية إذ يتعين علي القضاء الإداري ألا يوقف قرارا إداريا إلا إذا تبين له - بحسب الظاهر من الأوراق - ودون مساس بأصل الحق أن طلب وقف التنفيذ قد توافر فيه ركنان .. أولهما : ركن الجدية ويتمثل في قيام الطعن في القرار بحسب الظاهر من الأوراق علي أسباب جدية من حيث الواقع والقانون تحمل علي الترجيح بإلغائه عند نظر الموضوع .. ثانيهما : ركن الاستعجال بأن يكون من شأن تنفيذ القرار تحقق أضرار يستحيل تداركها فيما لو قضي بإلغائه .
(الطعن رقم ٦٩٢٣ لسنة ٤٧ ق عليا جلسة ٢٠٠١/٢/٨)

لما كان ذلك

وكان الثابت من أسباب الطعن المائل أنها جاءت متسمة بالجدية علي نحو يجعل القرار الطعين خليقا بالإلغاء حال نظر الموضوع .
كما أن الثابت أنه في حالة تنفيذ القرار الطعين لشديد الخطر الذي لا يمكن تداركه مما ينعقد معه ركني الاستعجال والجدية المبررين لإيقاف التنفيذ .

بناء عليه

يلتمس المدعي من عدالة الهيئة الموقرة الحكم :

أولا : بقبول الدعوى شكلا .

ثانيا : بقبول إدخال شركة خصما جديدا في الدعوى وليصدر الحكم في الدعوى في مواجهتها (بوصفها المالكة للأرض محل التداعي ضمن مساحة أكبر مساحة بالمشهرين رقمي ٥٤١ لسنة ٢٠٠٥ ، ٣٠٨٧ لسنة ٢٠٠٧ .

ثالثا : وبصفه مستعجلة .. بوقف تنفيذ القرار المطعون فيه لحين الفصل في الموضوع .

رابعا : وفي الموضوع .. بإلغاء القرار رقم ٣٢٤ لسنة ٢٠١٩ الصادر عن وزارة الإسكان بتاريخ ٢٠١٩/٣/١٧ بناء علي قرار مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بجلسته رقم (١٢١) بتاريخ ٢٠١٨/٩/١٢ .. وذلك فيما تقرر من الموافقة علي أسلوب التعامل بمدينة الشيخ زايد مع مقدمي الطلبات والسادة المتعاملين

المثبت عقودهم النهائية مع هيئة مشروعات التنمية الزراعية .. بأن يكون التعامل بالنظام العيني .

وحيث خالف هذا القرار الدستور والقانون وقراري رئيس الجمهورية رقمي ٧٧ ، ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ فضلا عن أنه معيب بعدة عيوب أخرى .. بما يجدر معه إلغائه بكل ما يترتب عليه من آثار أهمها

- انتداب أحد السادة خبراء وزارة العدل لتقدير سعر تغيير النشاط بشأن الأرض محل النداعي من الغرض الزراعي إلي العمراني وتقدير قيمة الفارق في أسعار المرافق مع مراعاة ما تكبده المدعي من مصروفات ورسوم توصيل المرافق (للغرض الزراعي) إلي الأرض محل النزاع ومع مراعاة أن يكون التقدير بالأسعار السائدة وقت تملك المدعي للأرض .
- إلزام جهة الإدارة بتحصيل المقابل النقدي وفقا لسعر تقدير متر أرض النداعي من قبل خبراء وزارة العدل .
- وذلك كله مع إلزام الجهة الإدارية بالمصروفات والرسوم ومقابل أتعاب المحاماة .

وكيل

المدعي

المحامي