

مذكرة بدفاع وفروع الطاعنة في دعوى الإلغاء المقامة منها طالبة الحكم بوقف تنفيذ ثم إلغاء القرار رقم ٣٢٤ لسنة ٢٠١٩ الصادر عن وزير الإسكان بتاريخ ٢٠١٩/٣/١٧ بناء علي قرار مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بجلسته رقم ١٢١ بتاريخ ٢٠١٨/٩/١٢ وذلك فيما قرره 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 .. وهو القرار الذي علمت به الطاعنة مصادفة حيث لم يعلن إليها أو لغيرها .. وحيث أن هذا القرار قد خالف الدستور والقانون وقراري رئيس الجمهورية رقمي ٧٧ ، ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ فضلا مخالفته للقانون والدستور ولافتقاره لركن السبب المبرر لإصداره والمساس بالحقوق والمراكز القانونية المكتسبة والمساس بمبدأ المساواة بين المواطنين والعديد من العيوب وبما يجدر معه إلغائه بكل ما ترتب عليه من آثار .

الوقائع

بموجب عقد البيع المشهر برقم ٢٣٤٧ لسنة ٢٠٠٤ شهر عقاري الجيزة باعت الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية (صاحبة الولاية علي أرض التداعي آنذاك) لصالح شركة الثورة الخضراء التعاونية الزراعية لاستصلاح وتعمير الأراضي (ش.م.م) ما هو قطعة الأرض محل الطعن .. ضمن مساحة أكبر واردة تفصيلا في العقد المشهر المار ذكره .

وحيث تم إشهار وتسجيل هذا العقد 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 مهما كان نوعه .

هذا .. وبموجب عقد مشهر أيضا مقيد برقم ١٣٣٨ لسنة ٢٠١٠ شهر عقاري أوسيم .. ابتاعت السيدة / (الطاعنة) قطعة الأرض محل التداعي من المالك السابق (شركة الثورة الخضراء الزراعية لاستصلاح وتعمير وتنمية الأراضي "ش.م.م") وهي مساحة قدرها ٨ سهم ، ١٨ قيراط ، ٣ فدان (ثلاثة فدان وثمانية قراريط ، وثمانية أسهم) .. ومن ثم قد انتقلت ملكية الأرض للمدعية بما ترتب علي ذلك من حقوق والتزامات .

هذا .. وقد قامت المدعية بتوصيل كافة المرافق للأرض ملكها وذلك علي نفقتها الخاصة وسددت كافة الرسوم والمصروفات والتكاليف الخاصة بتوصيل هذه المرافق (المياه الحلوة ، المياه العكرة ، الكهرباء ، وغيرها من المرافق) .. ومنذ عام ٢٠٠١ والمدعية حائزة للأرض ملكها ومنفعة بها وفقا للغرض المحدد ابتداء من مالكة الأصلي (الهيئة العامة للمشروعات) للمنطقة بالكامل .. وهو غرض الاستصلاح والزراعة .. كما أنها حصلت علي ترخيص البناء رقم ١٦٧٠ لسنة ٢٠٠١ من الجهة الإدارية للبناء علي النسبة المخصصة للبناء وهي ٨٢٠ م ٢ (ثمانية وعشرون متر مربع) وبالفعل قامت بالبناء وقامت بإدخال كافة المرافق اللازمة .

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 احد نظامين بيانها كتالي

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

الثاني : يسمى بالنظام النقدي وهو أن يسدد المالك مبالغ مالية نظير تحويل كامل المساحة ملكة من زراعي إلي مباني .
وبالبناء علي ذلك .. بدأت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة تعلن عن طريق الصحف والمواقع الالكترونية عن تلقيها الطلبات من الملاك تنفيذاً لقراري رئيس الجمهورية رقمي ٧٧ ،
٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ سألني الذكر .

وبالفعل تقدمت المدعية ضمن مئات الملاك بطلبها

رقم ٢٣٠/١٢١/٢٠١٧

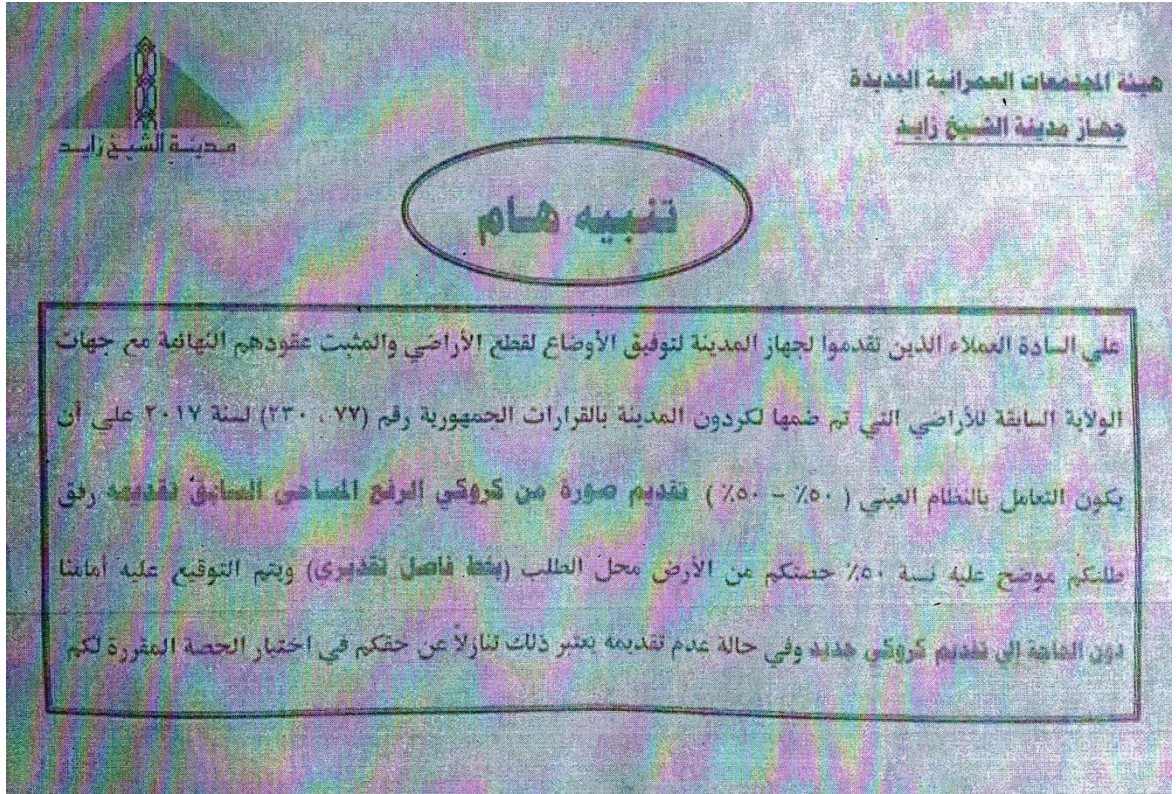
وأرفقت به

كافة المستندات والرسومات والخرائط المطلوبة فضلاً عن سدادها الرسم المقرر للطلب .. وأوضحت من خلال طلبها أن الأرض ملكها ملكية خاصة وخالصة دون شريك أو منازع وفقاً لتسلسل الملكية الموضح سلفاً .. كما أوضحت أن الأرض ملكها بها كافة المرافق وأنها القائمة بتوصيلها ، سداد رسومها ومصاريفها وتكاليفها علي نفقتها الخاصة كما أن بها مبني مكتمل المرافق وقائم بترخيص من الجهة الإدارية .. وأنها تقدمت بطلبها فقط لالتزامها بالقوانين والقرارات الصادرة في هذا الشأن مرتضية بسداد مقابل نقدي عن تغيير نشاط استغلال الأرض ملكها (بكامل مساحتها) إذا كان مقابل عادل وفق أسس وقواعد قانونية سليمة (وذلك وفقاً لصريح نص قراري رئيس الجمهورية رقمي ٧٧ ، ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧) .

هذا .. وقد ظل الطلب الخاص بالمدعية محل البحث

والفحص والدراسة (مع مئات الطلبات الأخرى) فترة زمنية .

ومصادفة .. وفي إحدى زيارات المدعية (عن طريق وكيلها) لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، وجهاز مدينة الشيخ زايد لمتابعة طلبها .. فوجئت بمنشور معلق صورته كالتالي :



ومن خلال هذا المنشور يتضح أن الهيئة المدعي عليها الثالثة قصرت أسلوب التعامل بشأن الأراضي المقصودة بقراري السيد / رئيس الجمهورية رقمي ٧٧ ، ٢٣٠ 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 ملكة .. ثم يحتفظ بالنصف الآخر ، قولا 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 المدعية سبق وأن قامت بتوصيل كافة المرافق الرئيسية للأرض ملكها بالفعل وذلك برسوم ومصروفات وتكاليف علي عاتقها فضلا عن قيامها بالبناء علي المساحة المسموح بالبناء عليها

بموجب ترخيص رسمي من الجهة الإدارية وأوصلت كافة المرافق بهذا العقار .

هذا .. وبتقصي المدعية للأمر فوجئت 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 يتنازل المالك عن ٥٠% من الأرض ملكه للهيئة مقابل احتفاظه بنسبة ٥٠% الأخرى) .

وما أن علمت بما تقدم حتى تقدمت بالتظلم رقم ٥٧٨٣ بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٢٤

وأعربت من خلاله عن تمسكها بتنفيذ قراري رئيس الجمهورية رقمي ٧٧ ، ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ وفقا لما نص عليه .. وأن يتم توفيق الأوضاع في طلبها رقم ٢٠١٧/٧٧/١٢١ وفقا للنظام النقدي ، علي أن يتم يقدر هذا المقابل بتقدير عادل (وفق نص القرار) ووفقا لأسس وقواعد قانونية .. مع الوضع في الاعتبار أن أرض التداعي تم توصيل كافة المرافق إليها مسبقا علي نفقة المدعية .

إلا أن جهة الإدارة لم تستجيب لهذا التظلم

وهو ما لم تجد معه المدعية مناصا سوي التوجه إلي لجان التوفيق في بعض المنازعات وقدمت طلبها رقم ٤٠٢٧ لسنة ٢٠٢٠ الذي تحدد لنظره جلسة ٢٠٢٠/٩/٣٠ .

هذا .. وبالبناء علي جملة الأسانيد الواقعية أنفة البيان

فضلا عما ثبت من خلال المستندات .. فإنه يتأكد يقينا أحقية المدعية في إقامة دعواها الراهنة معتكزة في ذلك إلي الأسانيد القانونية علي التفصيل الوارد بعريضة الدعوى طالبة الحكم
أولا : قبول الدعوى شكلا .

ثانيا : وبصفة مستعجلة وقف 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 قرره 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 التداعي من الغرض الزراعي إلي العمراني وتقدير قيمة الفارق في أسعار المرافق مع مراعاة ما تكبدته المدعية من مصروفات ورسوم توصيل المرافق (للغرض الزراعي) إلي الأرض محل النزاع فضلا عن مرافق البناء علي نحو ما سلف بيانه بعريضة الدعوى .. مع مراعاة أن يكون التقدير بالأسعار السائدة وقت تملك المدعية للأرض .
- مع 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 .

الدفاع

وسوف نتناول الدفاع والدفع والتعليق علي المذكرة والمستندات في ثلاث محاور

رئيسية

المحور الأول

يتناول الدفاع والدفع والأسانيد القانونية التي تنال من القرار الطعين رقم

٣٢٤ لسنة ٢٠١٩ الصادر بتاريخ ٢٠١٩/٣/١٧ موضوع الطعن المائل

أولاً : قبول الدعوى شكلاً لرفعها في الميعاد

لما كانت الدعوى المنظورة مقبولة شكلاً لرفعها خلال المواعيد المقررة قانوناً وذلك لعدم ثبوت إعلان المدعية بالقرار الطعين أو إخطارها رسمياً به فضلاً عن إقامتها للطريق الذي رسمه القانون وذلك فيما يتعلق بتقديم تظلم ، ثم اللجوء للجان التوفيق في بعض المنازعات المقررة بالقانون ٧ لسنة ٢٠٠٠ .. ثم إقامة الدعوى الراهنة .

لأن الثابت أن المدعية لم تعلن بثمة تصرف أو قرار أصدرته هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .. أو وزارة الإسكان .. وبالتالي لم يتصل علمها اليقيني بقراراتها .. لذلك فقد جاءت الدعوى وما قبلها من إجراءات متفقة مع المواعيد القانونية .. من تاريخ العلم اليقيني (الذي حدث بالصدفة) وهو ٢٠٢٠/٩/١٥ .

هذا وحيث قدمت المدعية

تظلماً من هذا القرار للجهة الإدارية .. إلا أنها لم تستجيب فما كان من المدعية سوى أن تقدمت إلي لجان التوفيق في بعض المنازعات وفقاً للقانون ٧ لسنة ٢٠٠٠ بالطلب رقم ٤٠٢٧ لسنة ٢٠٢٠ بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٢٨ .

ومما تقدم

يتأكد لعدالة الهيئة الموقرة أن الدعوى الماثلة جاءت مقبولة شكلاً لجملة الحقائق الثابتة أنفة الذكر والبيان .

ثانياً : وفي الموضوع : الحكم بإلغاء القرار رقم ٣٢٤ لسنة ٢٠١٩ الصادر عن وزارة

الإسكان بتاريخ ٢٠١٩/٣/١٧ بناءً على قرار مجلس إدارة هيئة المجتمعات

العمرانية الجديدة بجلسته رقم ١٢١ بتاريخ ٢٠١٨/٩/١٢ مع ما يترتب

علي ذلك من آثار

حيث قامت الدعوى المنظورة علي أسانيد وأسباب قانونية ودستورية تتال من القرار المطعون فيه وذلك فيما قرره 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 بما يستوجب إلغاؤه بكافة آثاره .. وتلك الأسباب واردة علي التفصيل التالي

السبب الأول : العقد الإداري الصادر عن جهة الإدارة يعتبر في صحيح وصفة

القانوني بمثابة قرار إداري بكافة مقوماته وشروطه وخصائصه .

وحيث أنه من أهم

خصائص القرار الإداري أن يتحصن بفوات مواعيد الطعن عليه .

وبالتالي

لا يجوز إلغاؤه ولا يجوز سحبه ، ولا النيل منه استقرارا للأوضاع والمراكز القانونية والحقوق المكتسبة من ذلك القرار .

وحيث

باعت الجهة الإدارية الأرض محل التداعي (ضمن مساحة أكبر) إلي جمعية الثورة الخضراء ، منذ عام ٢٠٠٤ (وهذه الجمعية تعتبر سلف خاص للمدعية) .

فهو الأمر الجازم

بأن النيل من هذا العقد بعد أكثر من خمسة عشر عاما يخالف القانون .. بما يجدر معه إلغاء القرار الطعين .

وتطبيقا لذلك

فإنه لا يجوز سحب القرارات الإدارية التي تولد حقا أو مركز قانونيا للأفراد إلا في خلال الستين يوما من تاريخ صدوره أو نشره وإلا تحصن القرار ، واستقرارا للأوضاع والمراكز والحقوق المكتسبة والمترتبة علي ذلك القرار .

ولهذا

قضت المحكمة الإدارية العليا بأنه

ليس ثمة ما يلزم جهة الإدارة بإبداء أسباب لقرارها - إقامة القرار الإداري علي أسباب معينة- للقضاء في هذه الحالة تمحيص الأسباب وتبين مدي موافقتها للقانون .. من المسلمات أن الجهة الإدارية غير ملزمة بإبداء أسباب لقرارها ولكنها إن أقامت قرارها علي أسباب معينة فإن للقضاء في سبيل أعمال رقابتها علي هذه القرارات أن يمحس هذه الأسباب لتبين ما إذا كانت

تتفق وحكم القانون أم أنها تخالفه.

(الطعن رقم ١٧٩٠ لسنة ٦ ق جلسة ١٩٦٥/٣/٣١)

وقضت أيضا المحكمة الإدارية العليا بأنه

الأصل طبقا للقانون الطبيعي هو احترام الحقوق المكتسبة فهذا ما تقضي به العدالة ، ويستلزمه الصالح العام ، إذ ليس من العدل في شيء أن تتهدد الحقوق ، كما لا يتفق والصالح العام أن يفقد الناس الثقة والاطمئنان علي استقرار حقوقهم ، لذلك جاء الدستور مؤكدا لهذا الأصل الطبيعي ، يحظر المساس بالحقوق المكتسبة أو بالمراكز القانونية التي تمت ، إلا بقانون ، وذلك بأن جعل تقرير الرجعية رهنا بنص خاص في قانون ، أي جعل هذه الرخصة من اختصاص السلطة التشريعية وحدها لما يتوفر من ضمانات ومن ثم لزم بحكم هذا الأصل ألا تسري القرارات الإدارية بأثر رجعي حتى لو نص فيها علي هذا الأثر ، وإذا كان ثمة استثناء لقاعدة عدم الرجعية ، فإنه استثناء لا يخل بحكمه هذا الأصل ، وعليه فإذا كانت من المستثنئات حالة ما إذا كان القرار الإداري صادرا بتنفيذ القانون فإنه يشترط في هذه الحالة أن يكون هذا القانون قد نص فيه علي الأثر الرجعي ، أو علي الترخيص للإدارة بتقرير الرجعية .

(المحكمة الإدارية العليا حكمها في الطعن رقم ١٠٥٠ لسنة ٧ ق جلسة ١٩٦٥/٨/٢١ س ٧

ص ١٧)

ولما كان ذلك

وكانت من أهم المبادئ العامة في الأحكام والفتاوى القرارات الإدارية واللوائح لا تسري إلا علي ما يقع من تاريخ صدورها - لا يترتب عليها أثر فيما وقع قبلهما إلا في حالتين الأولى : أن تكون القرارات واللوائح صادرة تنفيذا لقوانين ذات أثر رجعي والثانية أن تكون هذه القرارات واللوائح تنفيذا لأحكام صادرة من مجلس الدولة بإلغاء قرارات إدارية وقت مخالفة القانون .

(ملف رقم ١١١٠/٤/٨٦ جلسة ١١٢/٩/١٠٠٠٠)

مما مفاده

**أن مبدأ عدم رجعية القرارات الإدارية وعدم انسحابها
إلي 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 بنوعيتها فردية كانت أو لأئحيه على اعتبار أن استقرار المعاملات يستلزم ذلك .

كما قضت المحكمة الإدارية العليا بأنه

من حيث أنه من المقرر وفقا لما جري عليه قضاء هذه المحكمة أن القرارات الإدارية التي تولد حقا أو مركزا شخصيا للأفراد لا يجوز سحبها في أي وقت متي صدرت سليمة ، أما القرارات الفردية غير المشروعة فيجب على جهة الإدارة أن تسحبها التزاما منها بحكم القانون ، إلا أن دواعي المصلحة العامة تقتضي أيضا أنه إذا صدر قرار معيب من شأنه أن يولد حقا 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 يوما من تاريخ نشر القرار الإداري أو إعلانه بحيث إذا انقضت هذه الفترة اكتسب القرار حصانة تعصمه من الإلغاء أو السحب ، ويستثني من ذلك القرارات التي حصل عليها الأفراد نتيجة غش أو تدليس فإنها لا تنقيد بموعد الستين يوما .

(الطعنين رقمي ٤٦٥٠ ، ١١١٤ لسنة ٤٩ ق . عليا جلسة ٢٥/٢/٢٠٠٤ الدائرة السادسة

عليا)

(نشر بمجموعة مبادي المحكمة الإدارية العليا عامي ٢٠٠٣ ، ٢٠٠٤ إعداد المكتب الفني بهيئة قضايا

الدولة)

ولذلك

يجب على الجهة الإدارية عندما تصدر قرار يتعلق بمستقبل الآخرين وممتلكاتهم يجب عليها أن تضع نفسها في أفضل الظروف والأحوال بحيث لا يؤخذ على قرارها بأية مأخذ بحيث يكون بعيدا عن الأغراض والأهواء الشخصية وأن تجريه بروح موضوعية .

لما كان ذلك

وكان الثابت أن المدعية قد حصلت علي قطعة الأرض محل الطعن المائل بطريقة شرعية بعقد قانوني مستوفي كافة الأركان القانونية وذلك من السلف إلي الخلف ويعتبر العقد المبرم بين البائع للمدعية 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 بيع رسمية وقانونية معترف بها وبالتالي فإن المدعية علي حق في طلباتها .

أما 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 يعني أنه قد نشأت قرينة قانونية لصالح المدعي وهي أنه صاحب حق فتنقيد المحكمة بطلباته .

وفي هذا الشأن قضت المحكمة الإدارية العليا بأنه

جري قضاء هذه المحكمة علي أن القرارات الإدارية التي تؤكد حقا أو مركزا شخصا للأفراد لا يجوز سحبها في أي وقت متي صدرت سليمة أما القرارات الفردية غير المشروعة فجب علي جهة الإدارة أن تسحبها التزاما منها بحكم القانون إلا أن دواعي المصلحة العامة تقتضي أيضا أنه إذا صدر قرار معيب من شأنه أن يولد حقا شخصا أن يستقر هذا القرار عقب فترة معينة من الوقت بحيث يسري عليه ما يسري علي القرار الصحيح ، وقد اتفق علي تحديد هذه الفترة بستين يوما من تاريخ نشر القرار أو إعلانه بحيث إذا انقضت هذه الفترة اكتسب حصانة تعصمه من أي سحب أو إلغاء - استثناء من موعد الستين يوما هذه إذا كان القرار المعيب معدوما أو إذا حصل أحد الأفراد علي قرار إداري نتيجة غش أو تدليس من جانبه فيجوز سحب القرار دون التقيد بموعد الستين يوما.

(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 ق).

السبب الثاني : بطلان وانعدام السبب الصحيح الذي تستند إليه الجهة الإدارية في استيلائها علي جزء من قطعة الأرض محل النزاع الراهن .

لما كان ذلك

وكان الثابت أن الاستيلاء علي مصنع وإن كان في حد ذاته فعلا ماديا إلا أنه لا يتم إلا تنفيذًا لقرار إداري تفصح به جهة الإدارة عن إرادتها .

ولهذا

يعرف السبب في القرار الإداري بأنه العنصر القانوني أو الواقعي الذي يقود الإدارة عندما تتخذ قرارها .

ولذا يلزم

وجوب قيام القرار علي سببه الصحيح هو شرط ابتداء واستمرار وذلك كله حتى يثبت العكس .

والمستقر عليه بأحكام المحكمة الإدارية العليا أن

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

(في هذا المعني الحكم الصادر في الطعن رقم ٢١٠٦٩ لسنة ٥٢ ق .ع جلسة

(٢٠٠٨/١/٥

وقضت أيضا 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 خاضعا لرقابة القضاء الإداري ، وله في سبيل أعمال رقابته أن يحصه للتحقق من مدي مطابقته أو عدم مطابقته للقانون ، وأثر ذلك في النتيجة التي انتهي إليها القرار ، وهذه الرقابة القانونية

لركن السبب تجد حدها الطبيعي في التأكد مما إذا كانت النتيجة مستخلصة استخلاصا سائغا من أصول تنتجها ماديا وقانونيا ، فإذا كانت منتزعه من أصول موجودة أو كانت مستخلصة من أصول لا تنتجها أو كان تكييف الوقائع علي فرض وجودها ماديا لا يثمر النتيجة التي يتطلبها القانون ، كان القرار فاقدا لركن السبب ووقع مخالفا للقانون .
(في هذا المعني الحكم الصادر في الطعن رقم ٣٩.... لسنة ٤٩ ق . ع جلسة
(٢٠٠٩/٣/٢٥)

كما قضت بأنه

إذا ما ساققت الجهة الإدارية أسبابها لقرارها فإنها تخضع لرقابة القضاء الإداري ، للتحقق من مدي مشروعيتها وارتكازها علي واقع يقيمها علي صحيح سندها القانوني ، وإلا كان القرار المستند إليها باطلا خليقا بالإلغاء ، ذلك أن السلطة التقديرية التي تترخص فيها الإدارة ليست تحكميه طليقة من رقابة القضاء .
(في هذا المعني الحكم الصادر في الطعن رقم ٣٢٦٥٩ لسنة ٥٢ ق . ع - جلسة
(٢٠٠٩/٤/٢٦)

وقضت أيضا بأن

القرار الإداري يجب أن يبني علي سبب يبرره صدقا وحقا أي في الواقع والقانون ، كركن من أركان انعقاده .
(في هذا المعني حكم المحكمة الإدارية العليا في الطعن رقم ٦٣٠٦ لسنة ٤٥ ق . ع - جلسة
(٢٠٠١/١٢/٨)
(وكذا الطعن رقم ٣١٧٦ لسنة ٤٠ ق . ع جلسة ٢٠٠١/١٢/٢٦)

وهديا بما تقدم

يضحي جليا مدي بطلان وانعدام السبب الذي ارتكنت إليه الجهة الإدارية في قرارها المطعون عليه ، فأسبابه لا تقدر علي حمله ، ومزاعم الجهة الإدارية في تبريره تنوء عن جمل النتيجة التي خلص إليها، وتعتبر منتزعة من غير أصول ، مما يتضح معه لعدالة المحكمة مدي بطلان القرار المطعون عليه جدير بالإلغاء.

السبب الثالث : مخالفة القرار المطعون فيه للقانون ولقراري السيد/ رئيس

الجمهورية رقمي ٧٧ ، ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧

الذين نصا 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 الطعين في تطبيق ما ورد في قراري رئيس الجمهورية .

فقد نصت

المادة الثانية من القرارين ٧٧ ، ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ في البند خامسا 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 سداد مقابل نقدي عادل لتغيير النشاط وتكلفة المرافق .

ومن ثم .. يتضح جليا 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 تجد أي بند أو نص يشر من قريب أو بعيد إلي جواز إجبار المالك علي إتباع احد النظامين دون الآخر .. بل علي العكس تماما .. فقد أفسحت القيادة السياسية مجال الاختيار أمام الملاك لها باختيار أما النظام النقدي والذي يحدد عن طريق أسس ومعايير مقبولة وليس بشكل جزافي تعسفي وأما النظام العيني .

ولقد ورد

في المادة الخامسة من قرار رئيس الجمهورية المار ذكره أنه قد ألزم وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية .

بإصدار

قرار بقواعد وضوابط تحصيل مستحقات الدولة الناشئة عن تطبيق قرار رئيس الجمهورية

حيث نصت المادة الخامسة علي

يصدر وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية قرار بقواعد وضوابط تحصيل مستحقات الدولة (تغيير، استخدام تكلفة تنفيذ المرافق) 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 المار ذكرها

أن قرار رئيس الجمهورية ألزم الجهة الإدارية بإصدار قرار بقواعد تحصيل مستحقات الدولة الناشئة عن تطبيق القرار دون الإشارة إلي إجبار ملاك الأراضي علي اختيار أحد 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 جرافيا بصورة تضر بمصالح أشخاص تملكوا أرض وفقا للقانون بعقود مشهرة ومسجلة ومصونة ملكيتهم وفقا للدستور .

مما يبين معه

تجاهل القرار الطعين جملة ما تقدم .. وحدد أسلوب التعامل مع الملاك في النظام العيني وذلك بإجبارهم علي التنازل عن نسبة ٥٠% من الأرض ملكهم .. والاحتفاظ بالنسبة الباقية فقط!!

مما مفاده

أن القرار الطعين قد صدر معيبا ومخالفا للقانون وللقرارين رقمي ٧٧ ، ٢٣٠

لسنة ٢٠١٧

بما يستوجب

القضاء بإلغاء ذلك القرار الطعين مع ما يترتب من آثار ورد الأمر إلي أصله وفقاً للقرارين المار ذكرهما .

السبب الرابع : تضمن القرار الطعين تعديا صارخا علي الأملاك الخاصة

والمصونة وفقاً للدستور والقانون

حيث تضمن

إجبار ملاك الأرض محل التداعي علي التنازل عن نسبة ٥٠% من الأرض ملكهم والتي آلت إليهم بعقود مسجلة ومشهرة منذ أكثر من عشر سنوات .

ومما لا ريب فيه

يمثل تعديا علي الأملاك الخاصة والمصونة وفقاً لنص الدستور وأحكام القانون .. لاسيما وأن نزاع ملكيتهم لنسبة ٥٠% من الأرض يتم دون إتباع الإجراءات القانونية والدستورية لنزع الملكية.

مما يجعل

القرار الطعين 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 من ذات الدستور علي أن

الملكية الخاصة مصونة ، وحق الإرث فيها مكفول ، ولا يجوز فرض الحراسة ولا تنتزع الملكية إلا للمنفعة العامة ، ومقابل تعويض عادل يدفع مقدماً وفقاً للقانون .

ونفاذا لجملة ما تقدم .. فقد نصت قواعد وأحكام القانون المدني علي أنه

تنص المادة ٨٠٢ منه علي أن

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

كما تنص المادة ٨٠٤ من ذات القانون علي أنه

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

يخالف ذلك

كما تنص المادة ٨٠٥ بكل وضوح من ذات القانون علي أنه

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

ومن المستقر عليه في قضاء 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 يقررها 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 نزاع 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 نزاع 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 أنفة البيان علي واقعات وأوراق النزاع الماثل يتضح أن القرار الطعين قد خالف الدستور والقانون .. وتعدي علي الملكية الخاصة المستقرة للمدعية (أو غيرها من ملاك القطع ومقدمي الطلبات) وذلك بأن تم إجبارهم علي إتباع النظام العيني والتنازل (دون مقتضي) عن جزء من ملكهم جبراً .. ضارباً

بالحصانة التي يسبغها الدستور علي الملكية الخاصة عرض الحائط .. ويضحي معه القرار الطعين صادرا علي غير سند جديرا بالإلغاء .

ليس هذا فحسب

بل أنه من المقرر وفقا للدستور والقانون أن لنزع الملكية شروط وضوابط وإجراءات محددة لم يتبعها القرار الطعين بما يستوجب إلغائه .

حيث قضت محكمة النقض بأن

النص في المادة ٨٠٥ من القانون المدني علي انه " لا يجوز أن يحرم احد من ملكه إلا في الأحوال التي يقررها 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 ق جلسة ٢٤/٥/٢٠١٠)

لما كان ما تقدم

يبين أن نزع الملكية لا يكون إلا بمقتضي قانون .. وأن يكون ذلك للمنفعة العامة ، ومقابل تعويض عادل .. له ضوابط ومعايير لتحديده .. وأن يكون هذا التعويض مدفوعاً 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 للقانون والدستور .. وهو الأمر الجازم بوجوب إلغاء القرار الطعين مع ما يترتب عليه من آثار .

السبب الخامس : مخالفة القرار الطعين للقانون بما يستوجب القضاء بإلغاءه مع ما يترتب من أثار لأن القرارات رقمي ٧٧ ، ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ قد فتحا المجال أمام الملاك للأرض لتوفيق أوضاعهم بالنظام النقدي

وأوجبا القرارين

أن يكون المقابل " عادلا " .

أما وأن

تقوم جهة الإدارة بتقدير المقابل النقدي جزافيا وبدون أسس أو قواعد معلومة لهذا التقدير ودونما أن تضع في حساباتها سداد الملاك لأثمان هذه الأرض كاملة منذ سنوات .

فضلا عن

سدادهم تكاليف ورسوم توصيل المرافق الرئيسية وغير ذلك مما تكبده الملاك .

كما أن

جهة الإدارة خالفت قرار وزارة الإسكان رقم ٥٤ لسنة ٢٠١٧ الصادر بتاريخ ٢٠١٧/١/٣٠ ذاته

فإن ذلك كله

يخالف القانون والدستور بما يستوجب إلغاء القرار الطعين .

وقد نصت المادة الثانية من قراري رئيس الجمهورية رقمي ٧٧ ، ٢٣٠

لسنة ٢٠١٧ علي أن

..... أو سداد مقبل نقدي عادل لتغيير النشاط وتكلفة المرافق .

لما كان ذلك

وكان الثابت أنه 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 جزافيا لا يقوم علي سند أو معيار أو أسس محددة ومعلومة حتى يطمئن الملاك إلي حيادية ومشروعية التقدير .

٢- أن هذا التقدير مغالي فيه جدا .. 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 جدا .

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

٤- أن جهة الإدارة حال قيامها بالتقدير خالفت ما نصت عليه هي ذاتها قرارها رقم ٥٤ لسنة ٢٠١٧ بشأن القواعد والأسس الواردة بهذا القرار

كما نصت المادة الثالثة علي ما يلي

تسعير الأرض والوحدات

يتم تحديد أسعار الأراضي والوحدات وفقا للأسس والقواعد الآتية :

١- في حالة تخصيص الأراضي أو الوحدات بالأمر المباشر يكون تجديد السعر طبقا لأعلي سعر تم التعاقد بناء عليه في آخر مزايده أو قرعة أيهما أعلى 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%) شهريا وبعد أقصى (١٠%) سنويا وإضافة أو خصم فرق تمييز بين المنطقتين يقدر بمعرفة اللجنة وبمراعاة أسس التوازن الواردة بالبند رقم (٤) .

وفي حالة عدم وجود أسعار سبق تحديدها بالقرعة أو المزايده

يتم الاسترشاد بأخر تكلفة إنشائية للوحدة السكنية التي تم تنفيذها بمعرفة الهيئة بنفس المدينة أو مدن مماثلة .

مضافا إليها

كافة الأعباء والمصاريف الإدارية وخلافة ، وهامش ربح بواقع (٢٠%) للنشاط السكني (٥٠%) لأي نشاط آخر .

بخلاف

نصيب الوحدة من ثمن الأرض لأخر حصر قرعه أو مزايده (F.P) للأرض .

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 للأتي

أ- في حالة إمكانية استفادة المخصص له بالمساحة الجديدة استفادة اقتصادية .

يتم

حساب السعر طبقاً لمتوسط أسعار المزايدات التي تمت خلال الثلاث سنوات السابقة بذات المنطقة أو المدينة .

فإن لم تكن هناك

مزايدات خلال تلك المدة .

فيؤخذ

بسعر آخر مزيدة أيا كان تاريخها ويضاف له فائدة البنك المركزي سنوياً أو لجزء من السنة.

ب- في حالة عدم إمكانية استعادة المخصص له اقتصادياً من المساحة الجديدة .

فيتم حساب السعر

طبقاً لسعر التعاقد للمساحة الأصلية .

وبما لا يقل

علي أعلى سعر تكلفة مرافق بالمدينة .

طبقاً لآخر

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 طبقا 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 طبقا لأسعار أقرب مدينة مماثلة .

مع مراعاة

إلا يقل سعر المتر المربع عن أعلى سعر تكلفة المرافق بالمدينة .

طبقا

لآخر ميزانية معتمدة من الجهاز المركزي للمحاسبات .

مضافا إليه

كافة أعباء التمويل والمصاريف الإدارية والمصاريف غير المباشرة حتى نهاية تنفيذ المرافق مضافا 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 أكبر من الضعف وحتى خمسة أضعاف المساحة المسترشد بها يتم خصم أو إضافة (١٠%) من السعر .

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

د- المساحة أكبر حتى ٢٥ ضعفا يتم خصم أو إضافة (٣٠%) .

هـ- المساحة أكبر من ٢٥ ضعفا يتم خصم أو إضافة (٤٠%) .

و- فرق التمييز بالنسبة لموقع الأرض في المنطقة والمدينة والمطل علي حديقة وعرض وعدد الشوارع .

يكون

بخصم أو إضافة نسبة من (٥%) إلي (٢٥%) وذلك بعد أخذ رأي رئيس جهاز تنمية المدينة المختص .

ز- يكون تحديد نسبة الخصم أو الإضافة في حالة وجود فرق في الاشتراطات البنائية نسبة بنائية ، إرتفاعات ، ردود) .

طبقا

لمتوسط النسب الناتجة عن تنسيب كل شرط من تلك الشروط المقارن به.
ح- يضاف أو يخصم كليا أو جزئيا - بحسب الأحوال - أعلى سعر تكلفة مرافق بالمدينة.

طبقا

لآخر ميزانية معتمدة من الجهاز المركزي للمحاسبات

مضافا 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 أعلى سعر تكلفة مرافق بالمدينة .

طبقا لآخر

ميزانية معتمدة من الجهاز المركزي للمحاسبات محملا بالأعباء والمصاريف الإدارية .

أما بالنسبة

للوحدات (السكنية الإدارية) المخصصة للغرض المشار إليه عاليه فيتم تحديد (قيمة مقابل الانتفاع - السعر) .

طبقا

للتكلفة الإنشائية مضافا إليها نصيب ما يتحمله المتر المربع من الوحدة من تكلفة المرافق.

طبقا 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.

طبقا 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

طبقا لأعلي

سعر تكلفة مرافق وارد بالميزانية معتمدا من الجهاز المركزي للمحاسبات .

مضافا إليه

كافة أعباء التمويل والمصاريف غير المباشرة حتى نهاية تنفيذ المرافق في جميع الحالات حسب المصاريف الإدارية المشار إليها بواقع (١٠%) .

لما كان ذلك

وكان الثابت من الأوراق أن الجهة الإدارية لم تلتزم بقواعد وأسس ومعايير التقدير المار ذكرها .

مع الوضع في الاعتبار

أن هذه المعايير تخص تسعير الأرض ابتداء كثن لها .

وهذا يختلف

عن ما ابتغاه المشرع في القرارين الجمهوريين رقم ٧٧ ، ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ حيث أنه من المفترض أن المقابل المراد سداده ليس ثمنا للأرض وإنما فقط مقابل تحويلها إلي النشاط العمراني وإدخال المرافق (رغم ثبوت إدخال المرافق مسبقا علي نفقة المدعية).

ومما تقدم

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

السبب السادس : مخالفة القرار الطعين للقانون والدستور لافتقاره لركن السبب المبرر لإصداره أن حيث مقتضي القرار الطعين أن ملاك القطع وعلي الأخص المدعية .. تقوم بالتنازل عن نصف الأرض ملكها دون أن يقتضي تعويض عادل وفقا لصريح الدستور والقانون .

بل وبدون

ثمة فائدة أو عائد سيعود عليها ، حيث أن المزعوم بالقرار الطعين أن التنازل عن ٥٠% من الأرض مقابل توصيل المرافق .

وحيث ثبت وبالدليل

أن الأرض ملك المدعية قد سبق توصيل المرافق الرئيسية إليها علي نفقة المدعية الخاصة منذ سنوات وذلك للغرضين (الزراعة والسكني) .

فما هو

العائد علي المدعية من تنازلها عن نصف ملكها ؟
وهو ما يوجب إلغاء القرار لافتقاره لركن السبب المبرر لإصداره .

وثبت من خلال المستندات

التي تقدمت بها المدعية أمام عدالة المحكمة بالجلسات .. يبين منها .. أن المدعية قد ابتاعت أرض التداعي منذ عام ٢٠٠١ وقامت بإشهار وتسجيل ملكيتها لها بالعقد رقم ١٣٣٨ لسنة ٢٠١٠ شهر عقاري أوسيم .

وعلي الفور

اتجهت نحو ممارسة النشاط والغرض الذي من أجله ابتاعت هذه الأرض .. وهو الغرض المحدد للمنطقة الكائنة بها بالكامل .. وهو الاستصلاح والاستزراع .

فضلا عن

البناء علي المساحة المخصصة للبناء واستصدرت ترخيص رسمي وأوصلت المرافق اللازمة للغرضين الزراعي والسكني .

وفي سبيل إتمام ذلك

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

هذا .. وقد 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 المدعية .

سبق وقد تم توصيل كافة المرافق إليها

وإلا كانت قد تم سحبها منها منذ سنوات لعدم الجدية في الاستصلاح والاستزراع؟؟ فما هو العائد إذن الذي سيعود علي المدعية وغيرها من جراء تنازلها عن ٥٠% من الأرض ملكها .

فإذا كان العائد هو توصيل المرافق

وقد ثبت أنها موصلة بالأرض بالفعل .. فإن التنازل سيكون بلا عائد ولا فائدة .. وسيكون القرار الطعين معيب وباطل ومنعدم السبب والمبرر لإصداره ولذا يستوجب إلغاءه .

ذلك أنه قرار غير مشروع لافتقاره لركن السبب المبرر لإصداره .

ولقد 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

يبين مما سبق أن صحة القرار الإداري تتحدد بالأسباب التي يقوم عليها ومدي سلامتها بمقتضى القوانين واللوائح وعما إذا كانت جهة الإدارة قصدت منه إحداث أثر قانوني معين من عدمه ، ويجب أن يكون هذا الأثر القانوني جائزا قانونا ومبتغيا للمصلحة العامة .

أما إذا خالف القرار الإداري هذه القواعد

بأن يكون صادرا دونما أسباب تبرره أو كان قائما علي أسباب غير سليمة قانونا أو لم تكن الإدارة قد قصدت منه إحداث اثر قانوني معين أو كان هذا الأثر غير قانوني .

فإذا توافرت إحدى هذه العيوب

كان القرار الإداري منعدم الشرعية يستوجب إلغاؤه

وقد قضت المحكمة الإدارية العليا بأن

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 ٤٠٠٠ ق جلسة ١٨/٦/١٩٥٨)

كما قضى بان

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

(طعني رقمي ٤٤٤ لسنة ٧٠٠٠ ق ، ٣٧ ق جلسة ٢٦/٥/١٩٦٦)

وقضى أيضا 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 فإنه ينبغي أن يقوم على سبب مشروع .

(طعن رقم ١٩٧٩/٢/٧ ملف ٨٢٢/٤/٤٩)

ومودي جماع ما تقدم

أن القرار الإداري مثله مثل أي تصرف قانوني يجب أن يقوم علي أسباب مشروعة تبرر إصداره حقا وحكما .

أما إذا

صدر قرار إداري بلا مبرر أو سبب لإصداره فإنه يكون فاقد للشرعية متعينا
إلغاءه .

وهذا هو

حال القرار الطعين الذي جاء معدوم السبب القانوني والغاية من إصداره فضلا
عن عدم وجود فائدة وعائد سيعود علي مالك الأرض من جراء تفعيل هذا القرار الطعين
المعيب يستوجب الإلغاء .

السبب السابع : مخالفة القرار الطعين للدستور لإهداره مبدأ المساواة فيما بين

المواطنين المتحدين في المراكز القانونية

ذلك أن

تعامل جهة الإدارة مع الأراضي الملاصقة للأرض ملك المدعية (وغيرها من
أعضاء جمعية الثورة الخضراء الزراعية) .. وهي أراضي الحزام الأخضر .

تختلف تماما عن

أسلوب تعاملها مع المدعية وغيرها .. حيث يتم تخيير الملاك ما بين النظام العيني
أو النقدي .. بشأن أراضي الحزام الأخضر .

أما بشأن

أرض المدعية (التابعة لجمعية الثورة الخضراء التعاونية الزراعية لاستصلاح
وتعمير الأراضي) فتم إجبارها علي النظام العيني .

وهو ما يهدم مبدأ المساواة

بما يستوجب معه إلغاء القرار الطعين .

فقد نصت المادة ٥٣ من الدستور المصري علي أنه

المواطنون لدي القانون سواء ، وهم متساوون في الحقوق والحريات الواجبات
العامة ، ولا تمييز بينهم بسبب الدين أو العقيدة أو الجنس أو الأصل أو العرق أو اللون أو
اللغة أو الإعاقة أو المستوي الاجتماعي أو الانتماء السياسي أو الجغرافي أو لأي سبب
آخر .

ونصت المادة ٩٧ من الدستور علي أن

التقاضي حق مصون ومكفول للكافة ، وتلتزم الدولة بتقريب جهات التقاضي 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 تفرض 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 ٢..... لسنة ١٩ ق دستورية جلسة ٢٠٠١/٣/١٢)

وكذلك قضت الدستورية

أن ما يصون مبدأ المساواة ولا ينقض محتواه هو ذلك التنظيم الذي يقيم تقسيما تشريعيا 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 ٢..... لسنة ١٥ ق دستورية جلسة ١٩٩٧/٥/٣)

(وأيضا القضية رقم ٢٢٦ لسنة ٢٠ ق دستورية جلسة ٢٠٠١/٧/٧)

وهذا المبدأ أكدته محكمتنا العليا 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 سالف الذكر يتضح أن الإخلال بمبدأ المساواة يتحقق بلا شك أو مرأ 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 .

الشق العاجل بطلب وقف تنفيذ القرار المطعون فيه

لما كان الثابت والمستقر عليه أن سلطة وقف تنفيذ القرارات الإدارية مشتقة من سلطة الإلغاء .. لا يقضي بوقف التنفيذ إلا إذا تبين بحسب الظاهر من الأوراق ومع عدم المساس بأصل طلب الإلغاء إن طلب وقف التنفيذ يقوم علي ركنين .
الأول : قيام الاستعجال بأن كان يترتب علي تنفيذ القرار نتائج يتعذر تداركها
الثاني : يتصل بمبدأ المشروعية بأن يكون ادعاء الطالب في هذا الشأن قائما بحسب الظاهر علي أسباب جدية

(وفي هذا المعني الطعن رقم ١١٢٣ لسنة ٩ ق جلسة ١٨/٤/١٩٦٤)

(والطعن رقم ٩٩٣ لسنة ١٨ ق جلسة ١٤/١١/١٩٦٤)

والمستقر عليه في قضاء المحكمة الإدارية العليا أن

ولاية محاكم مجلس الدولة في وقف تنفيذ القرارات الإدارية مشتقة من ولايتها في الإلغاء وفرع منها ومردّها إلي 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 .

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 .

المحور الثاني

الرد علي ما ورد من أقوال مرسلة ودفاع دون دليل بمذكرة الجهة الإدارية

المقدمة منها بجلسة -/-

بداية تنص المادة ٥ من القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ بإنشاء هيئة

المجتمعات العمرانية الجديدة علي انه

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 .

وتنص المادة ٦ من ذات القانون علي أن

يكون تقرير المنفعة العامة ونزع ملكية العقارات اللازمة وفقا لأحكام القانون بقرار من مجلس الوزراء .

والمستقر عليه في أحكام الدستورية العليا علي أن

أن الحماية الدستورية المقررة لحق الملكية تتصرف إلي جميع السلطات التي يخولها هذا الحق لصاحبه ، وطالما كان حق الملكية حقا جامعا مانعا فإن لصاحبه الانتفاع بالمال المملوك واستغلاله والتصرف فيه وليست هذه المكنات إلا للمالك ما لم يخول شخص آخر قانونا أو اتفاقا إحدى أو كل هذه السلطات .

(حكم المحكمة الدستورية العليا في الدعوى رقم ١٦ لسنة ٢٢ ق دستورية جلسة

(٢٠٠٦/٥/٧

وقضت أيضا المحكمة الإدارية العليا في ذات المبدأ علي أن

أن دساتير مصر المتعاقبة قد أرست سدول حمايتها علي حق الملكية الخاصة ، وأعلت مكانته ، بحسبانه رافدا من روافد الثروة الوطنية ومساهما في صون الأمن الاجتماعي ، وكافلا لسبل الإنماء ، بما لم يجز معه الدستور المساس به إلا بحيل من المنفعة العامة ، ودون ذلك يفقد حق الملكية ضماناته الجوهرية ، ويكون المساس به غصبا لها واقتئاتا علي حق صاحبها ، وتجاوزا لحدود القانون ، وتغولا عليها ، قوام صون الملكية الخاصة وحرمتها وحظر العدوان عليها ، بحسبانها حقا نافذا في مواجهة الجميع ، إلا يجري انتقالها من أصحابها إلي آخرين في نطاق الروابط بين أشخاص القانون الخاص إلا علي وفق أحكام القانون ، كما أن هذه الحرمة للملكية الخاصة أوجبت علي الدولة وأشخاص القانون العام عدم المساس بها إلا استثناء ، وعلي وفق القانون ، وذلك بمراعاة القواعد والإجراءات التي تنظم تقرير المنفعة العامة علي الملكية الخاصة للعقارات .

(حكم المحكمة الإدارية العليا في الطعن رقم ١٠١٠٥ لسنة ٥٥ ق . ع جلسة

(٢٠١٤/٢/١٦

ولما كان ذلك

وبتطبيق جملة الأسانيد والمفاهيم والقواعد القانونية والمبادئ المستقر عليها بقضاء المحكمة الدستورية العليا وقضاء المحكمة الإدارية العليا علي واقعات الطعن الماثل يتضح وبجلاء تام أمن القرار الطعين قد صدر بالمخالفة لأحكام الدستور والقانون والمستقر عليه قضاء ، وأن ما ورد بمذكرة دفاع الجهة الإدارية ما هو إلا قولاً مرسلاً دون دليل يتعين طرحه والقضاء بإلغاء القرار الطعين وذلك للأسباب والأسانيد الآتية :

أولاً : أن كافة الدساتير المتعاقبة 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 .

ثانيا : قد 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 .

سيما وانه

قد التزام بكافة الإجراءات ، واتخذ كافة الضمانات للوصول إلي أقوى الدرجات لحماية وتحصين هذه الملكية .

وهي

التسجيل بالشهر العقاري لملكيته الخاصة المصونة بالدستور والقانون.

ثالثا : أن ما ورد بنص المادة ٥ من القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ بإنشاء هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة فيما يخص الأراضي المملوكة للأفراد أو الجهات الخاصة .

يكون

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 .

وهي

ذات الأحكام الواردة بلائحة قانون البناء بشأن التعامل مع ملاك العقارات الكائنة بالمناطق الغير مخططة ومناطق إعادة التخطيط .

رابعاً : استنادا 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 .

فقد منحت

تلك القرارات حرية الاختيار لملاك الأراضي .. ما بين النظامين العيني أو النقدي .

ويدور ذلك

في إطار الاتفاق الودي المنصوص عليه بقانون البناء ولائحته التنفيذية وقانون هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

خامساً : بموجب عقد البيع المشهر برقم ٢٣٤٧ لسنة ٢٠٠٤ شهر عقاري الجيزة باعت الهيئة العامة

لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية إلى شركة
الثورة الخضراء التعاونية الزراعية لاستصلاح
وتعمير الأراضي (ش.م.م) ما هو قطعة الأرض
محل الطعن .. ضمن مساحة أكبر واردة تفصيلا في
العقد المشهر المار ذكره .

وحيث

تم إشهار وتسجيل هذا العقد .. فإن الملكية تكون قد
انتقلت من البائع إلى المشتري .

سادسا : بموجب عقد بيع مشهر ومقيد برقم ١٣٣٨ لسنة
٢٠١٠ شهر عقاري أوسيم .. اشترت الطاعنة قطعة
الأرض موضوع الطعن من المالك السابق (شركة
الثورة الخضراء الزراعية لاستصلاح وتعمير
الأراضي (ش.م.م) والبالغ مساحتها ٨ سهم ، ١٨
قيراط ، ٣ فدان .

ومن ثم

انتقلت ملكية الأرض المبيعة موضوع الطعن للمدعية
بما ترتب علي ذلك من حقوق والتزامات .

وقامت

المدعية بتوصيل كافة المرافق للأرض ملكها .. وذلك
علي نفقتها الخاصة .

وسددت

كافة الرسوم والمصروفات والتكاليف الخاصة
بتوصيل هذه المرافق (المياه الحلوة ، المياه العكرة ،
الكهرباء) وغيرها من المرافق .

وذلك

منذ عام ٢٠٠١ والمدعية حائزه للأرض ملكها محل
الطعن المائل ومنفعه بها .

وفقا

للغرض المحدد ابتداءا من مالكة الأصلي (الهيئة
العامة للمشروعات) للمنطقة بالكامل .. وهو غرض
الاستصلاح والزراعة .

سابعاً : تحصلت المدعية علي ترخيص البناء رقم ١٦٧٠
لسنة ٢٠٠١ من الجهة الإدارية .. للبناء علي النسبة
المخصصة للبناء وهي ٨٢٠ م ٢ .

وبالفعل

قامت بالبناء علي المساحة المخصصة للبناء وقدرها
ثمانية وعشرون متر مربع وقامت بإدخال كافة
المرافق اللازمة لها.

**وحيث أن فرض نظام محدد (أسلوب التعامل العيني)
للتعامل مع أصحاب الملكيات المسجلة ، يتعارض
مع ما نص عليه قانون هيئة المجتمعات في المادة
٥ منه**

بأن حال

**تداخل مشروعات إنشاء المجتمعات العمرانية
الجديدة أو الطرق الموصلة إليها .**

أراضي

مملوكة للأفراد أو الجهات الخاصة.

يكون

الحصول عليها بالطريق الودي .

ويتعارض أيضا

أسلوب التعامل العيني .

مع

ما تضمنته اللائحة التنفيذية لقانون البناء .

وكذلك

القرارات الجمهورية أرقام ٧٧ لسنة ٢٠١٧ ،

٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ ، ١٦ لسنة ٢٠١٩ .

والتي

وضعت إطار 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 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 .

كما هو

محدد بقرارات رئيس الجمهورية المار ذكرها بعاليه .

لما كان ذلك

وبتطبيق جملة الأسانيد والقواعد والأحكام الدستورية والإدارية أنفة البيان بعاليه علي ما ورد من أقوال مرسله دون أن يعضدها ثمة دليل بمذكرة الدفاع المقدمة من الجهة الإدارية بالجلسة الماضية.

يتضح أن

القرار الطعين قد خالف الدستور والقانون .. وتعدي علي الملكية الخاصة المستقرة للمدعية .. وذلك بأن تم إجبارها .

علي

إتباع النظام العيني والتنازل دون مقتضي عن جزء من ملكيتها جبرا دون سند أو سبب .

ضاربا

بالحصانة الدستورية والقانونية والتي أسبغها الدستور والقانون علي الملكية الخاصة عرض الحائط .. ويضحي معه القرار الطعين صادرا علي غير سند جديرا بالإلغاء

المحور الثالث

الرد والتعليق علي المستندات المقدمة من الجهة الإدارية بالجلسة الماضية

بداية تنص المادة ٣٥ من دستور جمهورية مصر العربية لسنة ٢٠١٤ علي أن

تحمي الدولة الملكية بأنواعها الثلاثة ، الملكية العامة ، والملكية الخاصة ، والملكية التعاونية .

وتنص المادة ٨٠٣ من القانون المدني علي أن

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

وتنص المادة ٨٠٥ من ذات القانون علي أنه

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

والمستقر عليه في قضاء المحكمة الدستورية العليا أن

بأن الدستور إعلاء من جهته لدور الملكية الخاصة وتوكيدا لإسهامها في صون الأمن الاجتماعي..كفل حمايتها لكل فرد وطنيا كان أم أجنبيا ولم يجز المساس بها إلا علي سبيل الاستثناء وفي الحدود التي يقتضيها تنظيمها باعتبارها عائده في الأغلب الأعم من الأحوال إلي جهد صاحبها بذل من أجلها الوقت والعرق والمال وحرص بالعمل المتواصل علي إنمائها وأحاطها بما قدره ضروريا لصونها معبدا بها الطريق إلي التقدم كافلا للتنمية أهم أدواتها محققا من خلالها أرادة الإقدام حاجعا إليها لتوافر ظروفها أفضل لحرية الاختيار والتقرير مطمئنا في كنفها إلي يومه وغدة مهيمنا عليها ليختص دون غيره بثمارها ومنتجاتها وملحقاتها فلا يردده عنه معتد ولا يناجز سلطته في شأنها خصم ليس بيده سند ناقل لها ليعتصم بها من دون الآخرين وليلتمس من الدستور وسائل حمايتها التي تعنيها علي أداء دورها وتقيها تعرض الأغيار لها سواء بنقضها أو بانتقاضها من أطرافها .

(حكم المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ١٨٢ لسنة ١٩ ق دستورية جلسة

(١٩٩٩/٥/٢

لما كان ذلك

وبتطبيق جملة المفاهيم والأسانيد والقواعد القانونية المار ذكرها علي المستندات المقدمة من الجهة الإدارية بالجلسة الماضية يبين وبجلاء تام انعدام الأثر والتأثير القانوني في ميزان العدالة لها لكونها مستندات جاءت مهذرة الحجة والدليل ولمخالفتها للمستقر عليه في الدستور والقانون وذلك علي التفصيل التالي :

الحافظة الأولى والمقدمة من الجهة الإدارية بـجلسة -/-

بالإطلاع علي تلك الحافظة تبين أنها تحتوى علي صورة مستند وحيد مكون من عدد ٥ ورقات صادر بتاريخ ٢٠١٨/٩/١٢ .

وهو

عبارة عن صورة محضر اجتماع مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
جلسة رقم ١٢١ بذات التاريخ عاليه .

بشأن

أسلوب التعامل علي الأراضي الواقعة ضمن القرار الوزاري رقم ٣٦٧ لسنة
٢٠١٨ باعتماد المخطط الاستراتيجي لمدينة الشيخ زايد .

يبين أن

هذا الاجتماع قد صدر بالمخالفة لمضمون قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣٠ لسنة
٢٠١٧ والذي تضمن في مادة الثالثة فقرة ج والذي نصت علي أن
عدم الاعتداد بأي تغيير لنشاط الأرض المتعاقد عليها لغرض الاستصلاح
والاستزراع إلي غرض النشاط العمراني ، إلا بعد تنازل المستفيدين عن نسبة تحددتها
الهيئة من مساحة أرض النشاط الزراعي أو سداد مقابل نقدي عادل لتغيير النشاط وتكلفة
المراقبة .

وقد صدر أيضا

مخالفا لنص المادة ٥ من القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ بإنشاء هيئة المجتمعات
العمرانية الجديدة فيما تضمنته من الحصول علي تلك الأراضي بالطريق الودي بالثمن
والشروط التي يتم الاتفاق عليها بين الهيئة والمالك .

فإذا تعذر

الاتفاق تنزع الملكية وفقا للقانون المنظم لذلك ويكون التعويض نقدا كما يجوز أن
يكون عينيا بموافقة المالك .

أما ما

تضمنه هذا المحضر من فرض نظام محدد وهو (أسلوب التعامل العيني) للتعامل
مع أصحاب الملكيات المسجلة ، قد وقع باطلا بل ومنعدما .

لكونه يتعارض مع ما

نص عليه الدستور والقانون يتعين معه طرحه وإهداره وعدم الاعتداد به لانعدام
تأثيره في ميزان العدالة .

حيث صدر

مخالفا للقانون والدستور .. لكونهما قد صانا الملكية الخاصة وكفلا حمايتها لكل فرد .. ولم يجيزا المساس بها .

الحافطة الثانية

بالإطلاع علي تلك الحافطة تبين أنها تحتوي علي عدد ٥ مستندات كلها عبارة عن صور ضوئية وسوف نتناول كل مستند بالرد والتعقيب كلا علي حده وذلك علي النحو التالي

المستند الأول

وهو عبارة عن صورة وضوئية من القرار الصادر من رئيس الجمهورية رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ مكون من ورقتين وأن أهم ما ورد بتلك القرار هو نص المادة الثالثة فقرة ج حيث يتضح من خلال مطالعة هذا البند أنه

وضع لمالك الأرض الخيار ما بين أحد نظامين وهما

الأول : النظام العيني وهو أن يتنازل مالك القطعة عن نسبة من المساحة نظير تملكه لباقي المساحة وفقا للنشاط الجديد (مباني) .
والثاني : النظام النقدي وهو أن يسدد المالك مبالغ مالية نظير تحويل كامل المساحة ملكية من زراعي إلي مباني .

وهو ما خالفه القرار الطعين

إذ فرض نظام محدد (أسلوب التعامل العيني) للتعامل مع أصحاب الملكيات المسجلة .. ولذا صدر معينا .

المستند الثاني والثالث والرابع

وهم عبارة عن صورة وضوئية لقرارين إداريين وقرار لمجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية وجميعها تبنت مخالفة القانون والدستور

حيث

تبنت تلك المستندات فيما تضمنته أسلوب تعامل وحيد مع أصحاب الملكيات المسجلة وهو (أسلوب التعامل العيني) .

وهو فرض نظام محدد

يتعارض مع ما نص عليه الدستور والقانون وبخاصة نص المادة ٥ من القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ بشأن هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وما تتضمنه من وضع الخيارات أمام مالك الأرض وبالطرق الودية .

فللمالك أن يختار أحد نظامين

الأول : النظام العيني وهو أن يتنازل المالك عن نسبة من المساحة نظير تملكه لباقي المساحة وفقا للنشاط الجديد (مباني) .

الثاني : النظام النقدي وهو أن يسدد المالك مبالغ مالية نظير تغيير النشاط .

أما

تلك المستندات وما حوتها فقد صدرت بالمخالفة 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 والدستور) .

بأن

يتضمن هذا القرار .. ما يتجاوز حدود ما تضمنه القانون المنظم .

وهو عين ما استقرت عليه محكمة النقض علي

ولما كان ذلك - وكان قضاء هذه المحكمة - محكمة النقض - قد جري علي أنه لما كان الدستور هو القانون الوضعي الأسمى صاحب الصدارة علي ما دونه من تشريعات يجب أن تنزل علي أحكامه .. فإذا تعارضت هذه مع تلك وجب التزام أحكام الدستور وإهدار ما سواها .. يستوي في ذلك أن يكون التعارض سابقا أم لاحقا علي العمل بالدستور .. لما هو مقرر من أنه لا يجوز لسلطة أدنى في مدارج التشريع أن تلغي أو تعدل أو تخالف تشريعا صادرا من سلطة أعلى - فإذا فعلت السلطة الأدنى ذلك تعين علي المحكمة أن تلتزم تطبيق التشريع صاحب السمو والصدارة ألا وهو الدستور

وإهدار ما عداه من أحكام متعارضة معه أو مخالفة له إذ تعتبر منسوخة بقوة الدستور ذاته.

(الطعن رقم ١٧٢٥١ لسنة ٦٦ ق جلسة ٢٠٠٩/٤/٤)

الأمر الذي يستلزم

إهدار القرار الطعين رقم ٣٢٤ لسنة ٢٠١٩ الصادر بتاريخ ٢٠١٩/٣/١٧ وما تضمنه لتعارضه مع الدستور والقانون .

حيث

لا يجوز لسلطة أدني (قرار وزير الإسكان ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة) مخالفة القاعدة القانونية الأعلى (الدستور وقانون هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة).

وهو ما يستلزم

إهدار كافة المستندات المقدمة (المخالفة للقانون والدستور) المقدمة من الجهة الإدارية بالجلسة الماضية ٢٠٢١/٣/١١ .

المستند الخامس

وهو عبارة عن صور ضوئية خاصة بالطلبات المقدمة من المدعية بخصوص المساحة ملكيتها موضوع الطعن المائل مكونه من عدد ٧ طلبات مقدمة من المدعية والتي تفيد وتثبت الآتي :

أولا : التزام المدعية بما ورد بالقرار الجمهوري رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٧ وهو ما تضمن منح المالك أحد خيارين النظام العيني أو النقدي علي النحو الوارد تفصيلا بعاليه .

ثانيا : أن الأرض ملك المدعية قد سبق توصيل المرافق الرئيسية لها وعلي نفقه المدعية الخاصة منذ سنوات وذلك للغرضين (الزراعي والسكني).

ثالثا : استصدرت المدعية ترخيص بالبناء علي المساحة المخصصة للبناء وأوصلت كافة المرافق اللازمة للغرض الزراعي والسكني .

رابعا : قيام المدعية بتوصيل كافة المرافق الرئيسية من (مياه حلو ، ومياه عكره ، وكهرباء ، وصرف وغير ذلك من المرافق) وذلك كله علي نفقتها الخاصة متحملة كافة الرسوم والمصاريف والتكاليف بكافة أنواعها حتى تم التوصيل .

خامسا : ثبوت جدية المدعية في الاستصلاح والاستزراع (زيتون ، تين شوكي) وإلا كانت قد تم سحب الأرض منها منذ سنوات لعدم الجدية .

ومن جماع ما سبق

يتضح وبجلاء تام أن ما ورد بالقرار الطعين من إجبار المالك (المدعية) وبالمخالفة للدستور والقانون علي التنازل عن ٥٠% من الأرض ملكه .. سيكون في مقابل إمداد الأرض بالمرافق الرئيسية .

وحيث تعلم

جهة الإدارة جيدا بأن كافة الأراضي وبخاصة الأرض ملك المدعية موضوع القرار الطعين المائل .

قد سبق

وتم توصيل كافة المرافق إليها منذ سنوات وعلي حساب ونفقة المدعية متحملة كافة الرسوم والمصاريف والتكاليف بكامل أنواعها .

فإن

التنازل رغم مخالفته للدستور والقانون .. فضلا عن ذلك سيكون بلا عائد ولا فائدة تعود علي المدعية من إصدار القرار .

وهو

ما يوجب إلغاء القرار الطعين لافتقاره لركن السبب المبرر لإصداره .

لذلك

تلتزم المدعية من عدالة الهيئة الموقرة الحكم :

أولا : قبول الدعوى شكلا لرفعها في الميعاد .

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 قرره 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 التداعي من الغرض الزراعي إلي العمراني وتقدير قيمة الفارق في أسعار المرافق مع مراعاة ما تكبدته المدعية من مصروفات ورسوم توصيل المرافق (للغرض الزراعي) إلي الأرض محل النزاع فضلا عن مرافق البناء علي نحو ما سلف بيانه .. ومع مراعاة أن يكون التقدير بالأسعار السائدة وقت تملك المدعية 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 .

وكيل المدعية

المحامي