

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



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

مجلس الدولة

محكمة القضاء الإداري

الدائرة الثالثة أفراد

مذكرة بالدفاع مشتملة علي الرد والتعقيب
علي تقرير السيد المستشار/ مفوض الدولة

مقدمه من

مدعي

السادة ورثة المرحوم /

ضد

مدعي عليهم

السيد الدكتور /

وذلك في القضية رقم لسنة ق قضاء إداري

المحدد لنظرها جلسة =/-/

Egypt – 56 Syria Street - engineers - Giza

00201098122033-00201222193222-00201004355555 : Mobile

Tel : 0020233359996

Fax : 0020233359970

www.HamdyKhalifa.com

مصر - ٥٦ شارع سوريا - المهندسين - الجيزة

موبايل: ٠٠٢٠١٠٩٨١٢٢٠٣٣ - ٠٠٢٠١٢٢٢١٩٣٢٢٢٢ - ٠٠٢٠١٠٠٤٣٥٥٥٥٥

فاكس : ٠٠٢٠٢٣٣٥٩٩٧٠

تليفون : ٠٠٢٠٢٣٣٥٩٩٩٦

Hamdy_Khalifa_2007 @ yahoo.com البريد الالكتروني

ك :

الموضوع

مذكرة بدفاع ورثة المدعي (المرحوم /) ... بصفته مالك القطع أرقام ١٧٦ ، ١٧٧ ، ١٧٨ الكائنة بمنطقة فينوس - مشروع رويال سيتي - مدينة الشيخ زايد - أكتوبر ... والمفوض من قبل شركة ٦ أكتوبر لاستصلاح وتنمية وتعمير الأراضي الصحراوية ... وهذه المذكرة متضمنة أوجه وأسباب قبول الدعوى الراهنة شكلاً وفي الموضوع بأحقية المدعي فيما يربوا فيها من طلبات والقائمة علي سند صحيح من الواقع والمستندات والقانون .

الوقائع

تتلخص واقعات النزاع المائل في أن المدعي قد أقام دعواه الراهنة بموجب صحيفة استوفت أوضاعها القانونية ... أودعت قلم كتاب هذه المحكمة ، ونشد في ختامها الحكم :-

أولاً : بقبول الطعن الراهن شكلاً .

ثانياً : وبصفة مستعجلة .. بوقف تنفيذ القرار المطعون فيه لحين الفصل في موضوع النزاع
ثالثاً : وفي الموضوع .. بإلغاء القرار السلبى المطعون فيه .. بكل ما يترتب علي ذلك من آثار أهمها عدم تعرض جهة الإدارة أو غيرها للطاعن في القيام بأعمال البناء والتشييد وفقاً للترخيص البناء رقمي ٤٥٣ ، ٤٥٤ لسنة ٢٠١٧ جهاز الشيخ زايد .. علي أن يتم تنفيذ الحكم بمسودته دون إعلان أو إجراءات .

هذا ... وقد أورد المدعي الأسباب

الواقعية لدعواه علي نحو ما يلي

في غضون عام ٢٠٠٥ أراد المدعي شراء عدد أربعة قطع أراضي بمشروع شركة ٦ أكتوبر المذكورة سلفاً " رويال سيتي " بالشيخ زايد .. وذلك ليقوم ببناء عدد أربعة فيلات له ولأنجاله .. آنذاك .. إلا أنه اصطدم باشتراطات وقواعد هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .. التي تمنع الشركة البائعة من بيع وحدات المشروع كأراضي فضاء.

وهنا بدرت للطاعن فكرة شراء الأربع قطع بإجمالي مساحة

تقريبية ٤١٠٩.٣٦ متر مربع (أربعة آلاف ومائه وتسعة متر مربع ، ١٠٠/٣٦

كقطعة واحدة .. ثم البناء علي إحدى القطع

وعندما يكبر أولاده ويشتد عودهم ويصلون إلي سن الزواج .. يتقدم بطلب

للجهات المختصة لتقسيم القطعة الكبيرة (٤١٠٩.٣٦ متر مربع تقريبا) إلي أربعة

قطع .. تمهيدا لبناء ثلاث فيلات أخرى .

وهو ما قد كان

وبتاريخ ٢٠٠٥/١٢/٣١ حيث اشترى القطع الأربعة أرقام ١٧٦ ، ١٧٧ ، ١٧٨ ،

١٧٩ بمنطقة فينوس .. بمشروع رويال سيتي بإجمالي مساحة قدرها ٤١٠٩.٣٦ متر مربع

....وعلي القطعة رقم ١٧٩ قام ببناء فيلا صغيرة علي الحدود المساحية المقررة دونما

أي تجاوز .

وبعد عدة سنوات تلقى المدعي عرضا

من لاعب كرة القدم السابق /

لشراء الفيلا المذكورة وباقي مساحة القطعة ١٧٩ في عام ٢٠١٣

وبالفعل قام المدعي ببيع هذه الفيلا وكامل مساحة القطعة ١٧٩ البالغة إجمالا

حوالي ألف متر مربع .. واكتفي بملكية الثلاث قطع الأخرى أرقام ١٧٦ ، ١٧٧ ، ١٧٨ ،

وفي غضون عام ٢٠١٧ تقدم المدعي إلي جهاز مدينة الشيخ زايد بطلب لتقسيم القطع

الأربعة (التي كان قد اشتراها منذ ٢٠٠٥) إلي أربعة قطع .. إلا أنه فوجئ بأن مشتري

القطعة ١٧٩ (السيد /) قد قام بعدة مخالفات بنائية علي القطعة المذكورة وقام بزيادة

النسبة البنائية إلي ٢٦.٤% وذلك بأن قام

١- ببناء سور يفصل المبني عن باقي الأرض .

٢- عمل تعديل معماري بجميع الأدوار .

٣- بناء غرفة منفصلة عن المبني بمساحة ٣٣٢م^٢

٤- عمل حمام سباحة

هذا .. وقد قدرت نتيجة هذه الأعمال بنحو ثلاثون ألف جنيه .. وهنا طلب المدعي من الجهات المعنية إزالة الأعمال المخالفة ، كما عرض سداد قيمة المخالفة (رغم أنه ليس القائم بها) ولا علاقة له البتة بهذه الأعمال المخالفة .

إلا أن جهاز مدينة الشيخ زايد قد أصدر قراره بتاريخ ٢٠١٧/١/١١

رقم ٣٦٣ بتقسيم الأراضي كالتالي

- القطعة رقم ١٧٦ بمساحة ١٠٠٠م^٢ (ألف متر مربع) محل الترخيص ٤٥٣ لسنة ٢٠١٧ .

- القطعة رقم ١٧٧ بمساحة ١٠٠٠م^٢ (ألف متر مربع) محل الترخيص ٤٥٤ لسنة ٢٠١٧ .

- القطعتين رقمي ١٧٨ ، ١٧٩ بمساحة ٢٠١٩.٣٦م^٢ (ألفين ومائه وتسعة و٣٦/١٠ متر مربع) المقام عليها فيلا واحدة .. مما يؤكد قطعيا زوال المخالفة المزعومة علي القطعة ١٧٩ والتي ارتكبتها (السيد /.....).

وبناء علي ذلك.. فقد أقر الجهاز بسلامه موقف كامل قطع

الأراضي سالفة الذكر من كافة النواحي (المالية والعقارية والتنفيذية والقانونية) .

وهديا بما تقدم

وبتاريخ ٢٠١٧/٤/٢٤ فقد أصدر جهاز مدينة الشيخ زايد الترخيصين رقمي ٤٥٣ ، ٤٥٤ لسنة ٢٠١٧ وذلك لإنشاء فيلا سكنية علي كلا من القطعتين ١٧٦ ، ١٧٧ الكائنتين بمدخل المدينة .. علي محور ٢٦ يوليو بمشروع رويال سيتي - منطقة فينوس - الشيخ زايد - الجزيرة .. نموذج رقم (٩) ببدروم .

وبدأ المدعي في تنفيذ أعمال البناء بعد إخطار جهة الإدارة

ومراعاة كافة اشتراطات قانون البناء

إلا أنه اصطدم بأن الأرض التي ستقام عليها الفيلتين المذكورتين .. هي أرض

صخرية شديدة الصلابة .. تتطلب معدات وآلات خاصة واستغراق وقت طويل جدا في أعمال الحفر تمهيدا للبناء .. ومن ثم فقد مكث في أعمال الحفر (لفيلا واحدة) أكثر من عام!؟

ثم فوجئ (وبدون أي أسباب قانونية أو واقعية) بشركة ٦ أكتوبر

(بناء علي تعليمات من جهاز الشيخ زايد) تقوم بإيقاف الأعمال

وتقوم بإخراج الآلات والمعدات؟! ولدي توجه المدعي للاستفسار عن ذلك .. تم إخباره بأن جهاز مدينة الشيخ زايد هو من قرر إيقاف الأعمال؟! فما كان من المدعي إلا أن توجه إلي الجهاز مستفسرا عن أسباب إيقاف أعمال البناء .. ففوجئ بالرد بأن الجهاز لا يتعامل مع المشتري بل يتعامل مع الشركة المالكة الأصلية للمشروع (شركة ٦ أكتوبر لاستصلاح وتنمية وتعمير الأراضي الصحراوية) !!!.

ومن هنا بدأ المدعي يدور في حلقة مفرغة لا نهاية لها

ولا يستطيع الانتفاع بالأرض ملكه أو البناء عليها

وهذا .. برغم أنه قد صدر قرار رسمي من جهاز مدينة الشيخ زايد بالموافقة علي التقسيم علي النحو المتقدم ذكره .. بل والأكثر من ذلك فقد أقر الجهاز رسميا بسلامه موقف كافة القطع ملك المدعي من كافة النواحي (المالية والعقارية والتنفيذية والقانونية) .. وبرغم صدور تراخيص رسمية للبناء .. فلماذا إذن إيقاف الأعمال؟! فإذا لم يكن من حق المدعي البناء والاستفادة بملكه فلماذا صدرت هذه الموافقات والقرارات والتراخيص الرسمية!؟

وهو الأمر الذي لم يجد معه المدعي

مناسا سوي تقديم التظلم رقم ١٠٤ بتاريخ ٢٠١٩/١٢/١٠ إلي جهة الإدارة .. مطالباً بالتصريح والسماح له بتنفيذ الأعمال الخاصة بترخيصي البناء رقمي ٤٥٣ ، ٤٥٤ لسنة ٢٠١٧ الصادرين عن جهاز مدينة الشيخ زايد .. وذلك لعدم وجود مانع أو حائل قانوني يعوق تنفيذ الترخيصين المذكورين .

وبرغم ما تقدم .. لم تحرك جهة الإدارة ساكنا ولم تصرح للمدعي

بتنفيذ البناء رغم أن ذلك كان من الواجب عليها وهو ما يعد

قراراً إدارياً سلبياً يجوز الطعن عليه والمطالبة بإيقاف تنفيذه ثم إلغائه ، وذلك لما شابه من مخالفة للقانون ، فضلاً عن انعدام السبب المبرر له .. إضافة إلى كونه يمثل تعسفاً واضحاً في استعمال السلطة وإساءة استعمالها .. هذا وحيث لجأ المدعي إلى لجان التوفيق في بعض المنازعات وذلك من خلال الطلب رقم ٢٦٢٣ لسنة ٢٠١٩ وهو ما يجعل طعنه المائل مقبولا شكلاً وموضوعاً لاستناده إلى أسباب واقعية وقانونية سديدة ، وهو الأمر الذي نتشرف ببيانه تفصيلاً وتأصيلاً في دفاعه التالي :

الدفاع

وأسباب وقف تنفيذ ثم إلغاء القرار المطعون فيه

فإن دفاعنا التالي سوف ينقسم إلى ثلاثة محاور رئيسية ينبثق عنها العديد من الدلائل والحقائق القانونية والتي تؤكد بالجزم واليقين قيام الدعوى الراهنة على سند صحيح من الواقع والقانون وبما يستوجب قبولها شكلاً وموضوعاً .

المحور الأول

من الناحية الشكلية في بيان الدلائل والحقائق القانونية والتي لها أصل ثابت بالأوراق الماثلة والتي تؤكد يقيناً أن الدعوى الراهنة استوفت سائر الإجراءات الشكلية المتطلبة قانوناً ومن ثم فهي مقبولة شكلاً .

المحور الثاني

من الناحية الموضوعية في بيان أوجه الدفاع والدفع القانونية والقائمة على سند صحيح من الواقع والمستندات والقانون والتي تنال من القرار الإداري السلبى المطعون فيه .

المحور الثالث

من الناحية المستندية في بيان دلالة المستندات القاطعة والمقدمة من المدعي حالياً

السبب الأول : من حيث الشكل .. فإن القرار المطعون فيه .. هو قرار سلبي كان يجب علي جهة الإدارة أن تصدره قانونا .. إلا أنها امتنعت عن ذلك دونما مبرر أو سبب الأمر الذي يؤكد سلبية القرار بما يجعله لا يخضع لمواعيد الإلغاء .. كما أن المدعي قد لجأ إلي لجان التوفيق في بعض المنازعات .. ومن ثم يكون الطعن المائل مقبولا شكلا .

بداية .. تجدر الإشارة إلي أن القرار السلبي

يعرف فقها وقانونا بأنه

تعبير عن موقف سلبي للإدارة فهي لا تعلن عن إرادتها للسير في اتجاه أو آخر بالنسبة لموضوع الأمر الواجب عليها اتخاذ موقف بشأنه وأن كانت في ذات الوقت تعلن عن إرادتها الصريحة في الامتناع عن إصدار قرار كان يتعين عليها إصداره .

(القرار الإداري في قضاء مجلس الدولة / حمدي ياسين عكاشة ص ٢٧٧)

لذلك .. فقد نصت الفقرة الأخيرة من المادة العاشرة من قانون مجلس الدولة

رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٢ علي أن

يعتبر في حكم القرارات الإدارية رفض السلطات الإدارية أو امتناعها عن اتخاذ قرار كان من الواجب عليها اتخاذها وفقا للقوانين واللوائح .

هذا .. وقد عرف القضاء القرار السلبي بأنه

القرار الإداري السلبي يستلزم أن تكون الإدارة ملزمة بإصداره علي مقتضي القوانين واللوائح وقد نصت علي ذلك صراحة المادة الثامنة من القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٩ في شأن مجلس الدولة فقررت أنه " ويعتبر في حكم القرارات الإدارية رفض السلطات الإدارية أو امتناعها عن اتخاذ قرارا كان من الواجب عليها اتخاذها وفقا للقوانين أو اللوائح ، ومن ثم فإنه يشترط في القرار الإداري السلبي أن تكون الإدارة ملزمة أصلا بإصداره وأن تمتنع عن إصداره مخالفة بذلك القوانين واللوائح .

(محكمة القضاء الإداري في الدعوى رقم ٦٥٩ لسنة ١٦ ق ٩٦٥/٢/٩ مجموعة الخمس سنوات ص

وكذا قضت المحكمة الإدارية العليا بأنه

يتحقق القرار الإداري السلبي عندما ترفض الجهة الإدارية أو تمتنع عن اتخاذ إجراء كان من الواجب عليها اتخاذه بحكم القانون ، ومن ثم فإنه يتعين لقيام القرار السلبي أن يكون ثمة إلزام علي الجهة الإدارية اتخاذ قرار معين - أساس ذلك المادة العاشرة من القانون ٤٧ لسنة ١٩٧٢ بشأن مجلس الدولة .

(المحكمة الإدارية العليا الطعن رقم ٢٨/٢٢٢ ق جلسة ١٩٨٥/٥/٤ س ٣٠ استنسل المكتب الفني)

وحيث كان ما تقدم

وكان الثابت من خلال الوقائع السالف ذكرها .. والمستندات المقدمة رفقه هذا الطعن .. أنه قد صدر قرار من السيد / رئيس جهاز مدينة الشيخ زايد بتقسيم قطعة الأرض شراء المدعي والبالغة مساحتها الإجمالية ٤١٠٩.٣٦ متر مربع والتي تأخذ أرقام (١٧٦ ، ١٧٧ ، ١٧٨ ، ١٧٩) إلي ثلاث قطع فقط بيانها كالتالي

- القطعة رقم ١٧٦ وتكون بمساحة ألف متر مربع .
- القطعة رقم ١٧٧ وتكون بمساحة ألف متر مربع .
- القطعة رقم (١٧٨ ، ١٧٩) وتكون بمساحة ٢١٠٩ متر مربع

ليس هذا فحسب

بل أن الجهاز قد أقر صراحة (بصلب قرار التقسيم) بسلامة كامل موقف قطع الأراضي المذكورة (ماليا ، وعقاريا ، وتنفيذا ، وقانونيا) وذلك بعد الفصل المذكور .

وبالبناء علي ذلك .. وهديا به

فقد أصدر ذات الجهاز المطعون ضده الثالث .. ترخيصي بناء علي القطعتين رقمي ١٧٦ ، ١٧٧ وذلك لبناء فيلا علي كلا منهما وفقا للمساحات والرسومات الهندسية والنسب البنائية المقررة .

**هذا .. ورغم ما تقدم يتم منع المدعي عن نفسه
(بوصفة المالك لقطعتي الأرض محل التراخيص)
وبصفته مفوض من قبل شركة ٦ أكتوبر
(المطعون ضدها الثالثة)
من تنفيذ أعمال هذين الترخيصين المذكورين**

رغم عدم ارتكاب المدعي لثمة مخالفة تحول بينه وبين التنفيذ .. وبرغم تقديمه لطلب رسمي إلي جهة الإدارة قيد برقم ١٠٤ لسنة ٢٠١٩ بغية السماح والتصريح له بإتمام أعمال البناء .. إلا أن جهة الإدارة تمتنع عن ذلك .. وعن إصدار ثمة قرار إيجابي مسبب سواء بالقول بأحقية المدعي في البناء أو بعدم الأحقية مع التسبب حتى يتسنى له أن يزيل سبب الرفض الحائل دون التنفيذ ، وقد جاء هذا الامتناع الغير مبرر من جهة الإدارة بالمخالفة للقانون بل ولقراراتها السابقة (قرار التقسيم ، وقراري منح ترخيص البناء) وهو الأمر الذي يجعل تصرف جهة الإدارة يمثل وبحق قرارا سلبيا .. مما يجوز الطعن عليه بطريق الإلغاء دونما التقيد بالمواعيد المقررة لرفع دعوى الإلغاء .

**وهذا عين ما قرره المحكمة الإدارية العليا من أن القرارات السلبية
لا تتقيد بمواعيد الإلغاء المقررة بالمادة ٢٤ من قانون مجلس الدولة
رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٢ إذ أنها قضت بأن**

لا يتقيد بميعاد الطعن - عدم عرض الطلب علي اللجنة المنصوص عليها في المادة من قانون - إذ يعتبر قرار سلبى بالامتناع اتخذته الجهة الإدارية بمنع العرض علي لجنة المنازعات وهو قرار سلبى مستمر لا يتقيد الطعن عليه بميعاد الستين يوم .

(الطعن رقم ١٨٧٣ لسنة ٢٩ ق عليا جلسة ١٩٨٧/٢/٧)

كما قضي بأن

الأساس القانوني في عدم التقيد بمواعيد الطعن في القرارات السلبية يقوم علي فكرة استمرارها وعدم انتهاءها .

(الطعن رقم ٣٥ لسنة ١١ ق.ع جلسة ١٣/١/١٩٦٨)

لما كان ذلك

وبتطبيق جملة المفاهيم القانونية والقضائية أنفة البيان علي أوراق النزاع الماثل يتضم وبجلاء أن جهة الإدارة امتنعت عن اتخاذ ما هو واجب عليها من قرارات أو تنفيذ ما هو التزام عليها .. ومن ثم فهذا يعد من قبيل القرارات السلبية التي لا تنفيذ في الطعن عليها بالمواعيد المقررة بالمادة ٢٤ من قانون مجلس الدولة .. وبذلك يضحى ظاهرا أن الدعوى الراهنة مقبولة شكلا .

هذا .. وبالإضافة إلي ما تقدم

فقد لجأ المدعي إلي لجان التوفيق في بعض المنازعات وفقا للقانون ٧ لسنة ٢٠٠٠ وذلك من خلال الطلب رقم ٢٦٢٣ لسنة ٢٠١٩ وهو الأمر الجازم بالالتزام المدعي بكافة الإجراءات الشكلية مما يجعل طعنه الماثل مقبولا شكلا .

السبب الثاني : القرار السلبي المطعون فيه قد أخل بالمركز القانوني الذي أكتسبه المدعي من خلال قرار التقسيم متقدم الذكر ، وكذا إقرار جهة الإدارة بسلامة الموقف القانوني ، والعقاري ، والمالي ، والتنفيذي للأرض ملكه ، والذي اكتسبه أيضا من خلال ترخيصي البناء رقمي ٤٥٣ ، ٤٥٤ لسنة ٢٠١٧ بما لا يجوز المساس بهذا المركز حاليا لأي سبب ، وهو ما يجدر معه إلغاء القرار الطعين .

بدائية ...

أن الحق المكتسب يعني الحفاظ علي المركز القانوني الذي نجم عن تصرف قانوني معين ، وهو يقوم علي مبدأ مهم هو مبدأ الأمن القانوني

securite juridique ، ويعد مبدأ الحق المكتسب هو الأرضية الفلسفية لمبدأ عدم رجعية القوانين ومبدأ سريان الأحكام الدستورية من دون رجعية ، حيث يرمي إلي حماية المركز القانوني الذي تولد في الماضي ، وهذا ينتج منه حقيقة مهمة هي أن للحق المكتسب في القانون العام دورا حمائيا ، لأنه يؤدي دورا في الرقابة علي التصرف القانوني حتى قبل إصداره .

أنواع الحقوق في القانون كالتالي

حق شخصي .. وهو رابطة قانونية بين دائن ومدين ، والحق العيني ، هو سلطة مباشرة علي شيء معين يعطيها القانون لشخص معين ، والحقوق العينية الأصلية .. هي الملكية والتصرف والانتفاع والاستعمال والسكني ، والحقوق المجردة .. وهي الوقف والحكر

والقاعدة التي لا مرأ فيها

أن الحقوق التي تنشأ مباشرة عن القانون تسري عليها النصوص القانونية التي أنشأتها .

وقاعدة الحقوق المكتسبة والأثر الرجعي ما هي إلا انعكاس

لمعني عدم جواز رجعية القوانين فإن امتنع تطبيق القانون بأثر رجعي فلن يمس الحقوق التي وجدت أو قررت بموجب القوانين السابقة ، والأصل أن لا يسري القانون إلا من حين نفاذه والعمل به ، ولا يطبق علي الوقائع التي حصلت قبل صدوره ، وهذا ما يسمى (نظرية عدم سريان القانون علي الماضي) وحكمة ذلك ضمان الحقوق المكتسبة التي ترتبت علي الوقائع الماضية وجعل أصحابها في مأمن من إلغائها أو ضياعها ليكون الناس علي ثقة بالحقوق القانونية واطمئنانا إلي القوانين وبالتالي فالحق المكتسب أثر لقاعدة عدم رجعية القوانين ، غير أنه قد يكون للقانون أثر رجعي في ثلاث حالات هي إذ نص القانون صراحة علي الرجعية ، وحالة القانون الأصلم للمتهم ، والقانون المفسر لقانون سابق .

ومما تقدم .. فإن المركز القانوني أو الحق المكتسب يعرف بأنه

الوضع الشرعي الذي يجعل للشخص الاختصاص
بمنفعة مادية أو معنوية .

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

اتجاهين هما :

الاتجاه الأول

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

أما الاتجاه الثاني

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

ومن هنا .. يمكن تعريف الحق المكتسب في القانون الإداري بأنه

وضع شرعي بموجبه تتمتع المنفعة التي حصل عليها الشخص

جاء قانون .

والمراكز القانونية نوعان

الأول

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

أما النوع الثاني

وهي مراكز قانونية فردية ، يطلق عليها المراكز القانونية الشخصية لدلالة علي
طابعها الشخصي .

والخلاصة

أن الحق المكتسب يرتكز علي 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 المدعي بوصفه المالك لقطع الأراضي التي ابتاعها من شركة ٦ أكتوبر (المطعون ضدها الثالثة) بموجب العقد المؤرخ ٢٠٠٥/١٢/٣١ .. وبصفته المفوض من قبل شركة ٦ أكتوبر المذكورة بالتعامل مع كافة الجهات الحكومية والغير حكومية بشأن الأراضي المذكورة واستصدار التراخيص بشأنها وتنفيذ تلك التراخيص و وما إلي ذلك من أوجه الانتفاع والاستفادة من الأرض .

فإنه يكون قد اكتسب مركزا قانونيا راسخا لا يجوز المساس به

وذلك من خلال موافقة جهة الإدارة علي تقسيم قطعة الأرض ملك المدعي البالغة مساحتها ٤٠١٩/٣٦ متر مربع إلي ثلاث قطع بالوصف أنف البيان ، وكذا من خلال إقرار

جهة الإدارة بسلامة موقف كافة الأراضي المذكورة (بعد الفصل والتقسيم) ومن كافة النواحي المالية ، والعقارية ، والتنفيذية ، والقانونية .

كما استقر مركز قانوني وحق

مكتسب كذلك

من خلال القرارين الإداريين النهائيين المتمثلان في الترخيصين رقمي ٤٥٣ ، ٤٥٤ لسنة ٢٠١٧ جهاز مدينة الشيخ زايد .

بما لا يجوز بعد كل ما تقدم أن يتم منع المدعي من تنفيذ أعمال البناء أو أن تمتنع جهة الإدارة عن كف يدها ويد الغير عن المدعي والسماح والتصريح له بإتمام أعمال البناء وفقا لحقه القانوني ومركزه المكتسب من خلال التصرفات والقرارات القانونية أنفة البيان .. والتي لا يجوز بحال من الأحوال المساس بها .

وهو الأمر

الذي يجعل القرار السلبي الطعين قد خالف القانون ومثل مساسا غير جائزا بالمركز القانوني والحق المكتسب للطاعن .. وهو ما يجدر معه إلغاءه .

السبب الثالث : القرار السلبي المطعون فيه افتقر للمشروعية وذلك لانعدام توافر ركني السبب المبرر لوجوده .. بما يؤكد قيامه علي غير سند صحيح من الواقع أو القانون أو المستندات ومن ثم يكون جديرا بالإلغاء .

هذا .. وحيث أن القرار الإداري يعرف قانونا 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 أثر 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 أثر 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 بتسبب قرارها إلا إذا أوجب القانون ذلك عليها . . وعندئذ يتعين عليها تسبب قرارها وإلا كان معيبا بعيب شكلي .
أما إذا لم يوجب القانون تسبب القرار فلا يلزمها ذلك كإجراء شكلي لصحته بل ويحمل القرار على الصحة وذلك حتى يثبت العكس .
إلا أن القرار سواء كان لازما تسببيه كإجراء شكلي أم لم يكن هذا التسبب لازما يجب أن يقوم على سبب يبرره صدقا وحقا أي في الواقع والقانون . كلما ألزم المشرع صراحة في القوانين واللوائح جهة الإدارة تسبب قراراتها وجب ذكر هذه الأسباب التي بني عليها القرار جلية حتى إذا ما وجد فيها صاحب الشأن حقا فتقلبها وإلا كان له أن يمارس حقه في التقاضى 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 ٤٠٠٠ ق جلسة ١٨/٦/١٩٥٨)

كما قضى بان

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

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

وكذا قضى بأنه

في خصوص ركن السبب فان حاله واقعية تسبق العمل الإداري وتبرر قيامه وإذا
كانت الإدارة في الأصل غير ملزمة بان تفصح عن السبب الذي أقامت عليه قرارها فانه
ينبغي ان يقوم على سبب مشروع .

(طعن رقم ١٩٧٩/٢/٧٠٠٠ ملف ٨٢٢/٤/٤٩)

ومؤدى جماع ما تقدم

أن القرار الإداري مثله مثل أى تصرف قانوني يجب أن يقوم
على أسباب مشروعه تبرر إصداره حقا وحكما . أما إذا
صدر قرارا إداريا بلا مبرر أو سبب لإصداره فانه يكون فاقد
للشرعية متعيينا إلغاؤه .

وهذا هو الحال

بالنسبة للقرار السلبي الطعين .. ذلك أن المدعي لم يرتكب ثمة مخالفة أو تصرف
يحول بينه وبين تنفيذ الأعمال المرخص بها .. بل أنه لم يبدأ فعلا في البناء .. وذلك
بسبب أنه ما أن بدأ في أعمال حفر الأساسات والقواعد .. حتى فوجئ بأن الأرض

صخرية شديدة الصلابة (وذلك وفقا للتقرير الفني الهندسي المرفق بالمستندات) وهو ما يتطلب معدات خاصة ويستغرق وقت طويل جدا .

وهو ما قد كان .. فقد استغرقت أعمال حفر أساسات فيلا واحدة

أكثر من عام كامل .. وقبل أن تنتهي أعمال الحفر ، وقبل البدء في أعمال البناء

أصلا .. فوجئ المدعي بمنعه من تنفيذ الأعمال الواردة بالتراخيص **دونما مبرر**

أو إخلال من جانبه ، وبدون سبب أو مبرر قانوني .. حيث تم إتباع كافة الإجراءات القانونية إلى أن صدر ترخيصي البناء المراد تنفيذهما ، فإذا كان هناك مبرر أو مانع من تنفيذ أعمال البناء فلماذا صدر الترخيصين سالف الذكر من جهة الإدارة ابتداءا ؟!.

ومن ثم يتضح أن منع المدعي بلا مبرر من تنفيذ أعمال البناء

رغم وجود الترخيصين المار ذكرهما يمثل تعديا علي حق الملكية المصون دستورا

فقد نصت المادة ٣٤ من الدستور 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 عليها إلا في الأحوال المبينة في القانون ، وبحكم قضائي ، ولا تنزع الملكية إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل يدفع مقدما وفقا للقانون .

وعلي هذا النهج سارت القوانين المكملة للدستور

حيث نصت المادة ٨٠٢ من القانون المدني علي أن

لمالك الشيء وحده ، وفي حدود القانون ، حق استعماله

واستغلاله والتصرف فيه .

كما نصت المادة ٨٠٣ من ذات القانون علي أن

- ١- مالك الشيء يملك كل ما يعد من عناصره الجوهرية بحيث لا يمكن فصله عنه دون أن يهلك أو يتلف أو يتغير .
- ٢- وملكية الأرض تشمل ما فوقها وما تحتها إلي الحد المفيد في التمتع بها ، علوا أو عمقا .
- ٣- ويجوز بمقتضي القانون أو الاتفاق أن تكون ملكية سطح الأرض أو الإنفاق أو تكون ملكية سطح الأرض منفصلة عن ملكية ما فوقها أو ما تحتها .

وكذا نصت المادة ٨٠٤ علي أن

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

وفي هذا المقام تواترت أحكام محكمة النقض علي أن

حق الملكية جامع يخول المالك الانتفاع بالشيء واستغلاله والتصرف فيه ، مانع مقصور علي المالك ، نافذ تجاه الناس كافة ، دائم لا يسقط بعدم الاستعمال ما لم يكتسبه الخصم إذا توافرت له شروط الحيازة المكسبة للملك . لذلك فإن حق الملكية - علي ما هو مقرر بقضاء هذه المحكمة - حق جامع مانع نافذ تجاه الناس كافة وهو يخول المالك الانتفاع بالشيء واستغلاله والتصرف فيه وهو حق للمالك وحده دون سواه فلا يجوز لأحد أن يشاركه في ملكه أو يتدخل في شئون ملكيته .

(الطعن رقم ٢٠٥٤ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٩/٢/٤)

لما كان ذلك

ومن جملة ما تقدم .. فقد أضحى ظاهرا أن تصرف جهة الإدارة وامتناعها عن السماح والتصريح للمدعي بإتمام أعمال البناء نفاذا للترخيص رقمي ٤٥٣ ، ٤٥٤ لسنة ٢٠١٢ الصادرين عن جهاز مدينة الشيخ زايد .. يمثل تعديا غير مشروع علي حق ملكية المدعي للأرض محل النزاع ومنعه من الانتفاع بها في الغرض المشتراة لأجله والمرخص به وهو بناء فيلا علي كل قطعة وفقا لمواصفات وبنود الترخيصين الصادرين

بالفعل من جهة الإدارة .. فإذا لم يكن المدعي أو الشركة المطعون ضدها الثالثة (المفوضة للمدعي) والصادر الترخيصين باسمها ... لهما الحق في البناء .. فلماذا تم صدور الترخيصين ابتداء؟!.

لعل ما تقدم جميعه

يجزم بقينا أننا أمام قرار سلبي معدوم السند والسبب أو المبرر القانوني أو الواقعي .. وهو الأمر الذي يوصفه بعدم المشروعية لاسيما مع وجود الترخيصين رقمي ٢٥٣ ، ٢٥٤ لسنة ٢٠١٧ جهاز مدينة الشيخ زايد .. والذين يعتبران قراران إداريان صحيحان ومحضان لا يجوز سحبهما أو مخالفتها أو منع تنفيذهما .

حيث أنه لن المستقر عليه في قضاء الإدارية العليا أن

القرار الإداري السليم (Retrait Retroactif) وعلي ما هو مسلم به في القضاء الإداري لا يجوز إلغاء قرار إداري سليم أو سحبه بأثر رجعي ، تفريعا من قاعدة عدم رجعية القرارات الإدارية .

(المحكمة الإدارية العليا حكم في ٢٥ ديسمبر ١٩٥٠)

(المحكمة الإدارية العليا حكم في ٧ يناير ١٩٥٣)

كما قضي بأن

متى تحصن القرار الإداري فإنه يصعب حجه علي ذوي الشأن فيما أنشأه أو رتبته من مراكز أو آثار قانونية ولا يقبل أي تصرف من شأنه تجريده من قوته التنفيذية في مواجعتهم .

(الطعن رقم ٤٦٦ لسنة ٢٤ ق . ع جلسة ١٩/٥/١٩٨٤)

وقضي أيضا بأن

انقضاء ميعاد الطعن بالإلغاء بمعنى صيرورة القرار الإداري محل الطعن بالإلغاء حصينا ضد الإلغاء وهو ما يجعله في حكم القرار المشروع ، مما يجعله لنفس السبب مصدرا يعتد به شرعا لمراكز قانونية صحيحة ولحقوق مكتسبة لدي المصلحة فيه ، بحيث لا

يكون من المقبول أن يباح للإدارة اغتصاب هذه الحقوق بأي شكل كان ، وذلك مهما كان القرار خاطئاً ما لم تصل المخالفة لقواعد الشرعية وحد الانعدام .

(الطعن رقم ١٥٢٠ لسنة ٧ ق.ع المكتب الفني ١١ ص ٢٦٣ جلسة ١٩٦٦/١/٢)

هذا .. وحيث أن القرار السلبي الطعين يمثل نيلاً من قرارات إداريين

نهائيين ومحصنان من السحب والإلغاء وهما الترخيصين ٤٥٣ ، ٤٥٤

لسنة ٢٠١٧ جهاز الشيخ زايد

ولعل ذلك يقطع بعدم مشروعية القرار المطعون فيه ومخالفته للقانون وللثوابت والأصول القضائية المتواتر عليها .. وهو الأمر الذي يجعله جديراً بالإلغاء .

السبب الرابع : القرار السلبي الطعين قد شابه عيب الانحراف بالسلطة وإساءة

استعمالها ، فضلاً عن الانحراف بالسلطة أيضاً عن الغاية والهدف الذي ينشده

المشرع وتعمل على تحقيقه كافة سلطات الدولة وتشريعاتها وهو تعمير

الصحاري وتنميتها وتشجيع الاستثمار فيها ، وهو ما خالفه القرار السلبي

الطعين .. بما يجعله جديراً بالإلغاء

تمهيد وتقسيم

بداية ٠٠ للقرار الإداري هدفان اولهما تحقيق المصلحة العامة وثانيهما تحقيق

الهدف الذي خصه المشرع لإصدار هذا القرار

فإذا حاد مصدر القرار عن أى منهما غدا قراره باطلا لكونه مشوباً بالانحراف في

استعمال السلطة ذلك العيب الهام من عيوب القرار الإداري الموجب لإلغائه والمتمثل

فدى استخدام رجل الإدارة لسلطاته بغية تحقيق غاية غير مشروعة لتعارضها مع

المصلحة العامة أو مع الهدف الذي حدده القانون لإصدار القرار

ونظراً لما يتسم

به الانحراف عن الهدف المخصص من أهميه وغموض سببه

اتسامه بالدقة ٠٠ ففيه يكون القرار باطلا حتى ولو ابتغي

مصدره تحقيق مصلحة عامه .

وفى هذا الشأن قال د/ محمد انس جعفر

انه إذا كانت القاعدة أن القرارات الإدارية جميعها وبغير استثناء يجب أن تستهدف تحقيق المصلحة العامة فان هناك أيضا قاعدة أخرى تضاف إلى هذه القاعدة وتكملها وتقضى بوجوب استهداف القرارات الإدارية تحقيق الأهداف الذاتية المتخصصة التي عينها المشرع في المجالات المحددة لها

(د/ محمد انس جعفر - الوسيط في القانون الإداري والقضاء الإداري ص ٣٣٦)

وفى ذات الخصوص قال د/ مصطفى كامل

ويكون القرار الإداري مشوبا بالانحراف بالسلطة في هذه الحالة كلما كان الباعث على اتخاذه هو تحقيق هدف غير الذي أراده المشرع حين منح الإدارة السلطة في اتخاذ هذا القرار بالذات ولا يهم بعد ذلك أن يثبت أن الإدارة كانت تهدف من القرار الذي اتخذته تحقيق مصلحة عامه مادامت هذه المصلحة غير المصلحة التي حددها المشرع .

(د/ مصطفى كامل ، رقابه مجلس الدولة الإدارية والقضائية ص ٢٩١)

وأوضح الدكتور / محمود حلمي قائلا

أن الفرق بين الانحراف عن المصلحة العامة والانحراف عن قاعدة تخصيص الأهداف . . انه في حالة الانحراف عن مبدأ تخصص الأهداف يكون العضو الإداري حسن النية لا يبغى الا تحقيق الصالح العام ولكنه يستخدم ما بين يديه من وسائل لتحقيق أغراض مما لا يجوز أن تتحقق بتلك الوسائل أو مما لا يختص بتحقيقها .

ومعني ذلك

أن لكل قرار إداري هدفين أحدهما خاص وهو الذي حدده القانون أو يستفاد من طبيعة الاختصاص وهذا الهدف تختلف درجه تحديده من حاله إلى حاله أخرى .. كما أن له دائما هدفا عاما وهو المصلحة العامة

(د/ محمود حلمي - عيوب القرار الإداري ص ١٣٣)

وفى مجال استخلاص الهدف المخصص قال الدكتور / محسن خليل أن

الهدف المخصص قد يستخلص من روح التشريع أو طبيعته الاختصاص فقد حدد

المشرع مثلا لسلطات الضبط الإداري هدفا محددا وهو المحافظة على النظام العام فإذا استعملت الإدارة سلطاتها في هذا الخصوص لغير هذا الهدف كان قرارها مشوبا بعيب الانحراف بالسلطة حتى ولو كان الهدف لا يجانب الصالح العام .

(د/ محسن خليل - قضاء الإلغاء ص ١٨٠)

وفي ذات الخصوص قال د/ طعيمه الجرف انه

في حالة عدم تحديد المشرع للهدف الخاص الذي يتعين أن يحققه القرار يكون تحديد هذا الهدف متروكا لتفسير القاضي .
واستخلاصه لمراد المشرع وقصده . حيث يستعمل سلطته التقديرية في تحديد الأهداف الخاصة للقرار بكل الوسائل الممكنة .
كالرجوع إلى الأعمال التحضيرية والمذكرات التفسيرية وتتبع المناقشات التي دارت حول القانون .

ومفاد ذلك

انه لا يكون للقاضي أى دور أو اجتهاد في تحديد الهدف الخاص إذا ما كشف عند المشرع صراحه وإنما يتعين عليه أن يعمل على تحقيقه .

(د/ طعيمه الجرف - قضاء الإلغاء سنة ١٩٨٤ ص ٢٦٤)

وتنفيذا .. وتطبيقا له . . قضت محكمه القضاء الإداري بأنه

لا يجوز اتخاذ أى من التدابير أو الإجراءات التي يجيزها الشارع لتحقيق هدف آخر مغاير للهدف الأساسي الذي قصد إليه الشارع ولو كان هذا الهدف محققا للصالح العام بمعناه الشامل وذلك تطبيقا لقاعده اصوليه هي المصطلح على تسميتها بقاعده تخصيص الاهداف وجزاء مخالفه تلك القاعده بطلان تلك القرارات لكونها مشوبه بالانحراف بالسلطه والذي يتمثل فى عدم احترام الادارة لركن الغايه من التشريع .

(محكمه القضاء الاداري قضيه رقم ١٦٣١ لسنة ٢١ ق مجموعه احكام السنوات من ٢١ الى ٢٣ ص

(٦٤٧)

كما قضت - في ذات الخصوص - المحكمة الإدارية العليا بأنه

إذا ما عين المشرع غاية محدده فانه لا يجوز لمصدر القرار أن يستهدف غيرها ولو كانت هذه الغاية تحقيق مصلحه عامه .

(المحكمة الإدارية العليا طعن ١٠٠٩ لسنة ١٦/٢/١٩٨٠ مجموعه نعيم - ص ٥٥٠)

والواقع أن

ما انتهت إليه المحكمة الإدارية العليا من عدم اشتراط سوء نية مصدر القرار للقضاء بالانحراف بالسلطه هو قضاء محمود ٠٠ فإلى جانب ما يترتب عليه من إدخال مخالفه قاعدة تخصيص الأهداف ضمن حالات الانحراف بالسلطه فان فيه تشديدا لقبضه القضاء على رجل الإدارة الذي ينحرف بسلطته حيث انه في ظل القضاء السابق والذي يشترط سوء النية بوسع رجل الإدارة الإفلات من إلغاء قراره لمجرد إثباته انه كان حسن النية حين أصدره ويترتب على ذلك الهروب من الإلغاء مما يؤدي إلى الأضرار بمصلحه من اعتدي القرار المشوب بالانحراف على حقوقه والذي كل ما يصبو إليه هو إلغاء هذا القرار الخاطيء والتعويض عن الأضرار التي منى بها من جرائه ولا يعفيه في شيء ما إذا كان رجل الإدارة سيئا أو حسن النية .

(د/ سليمان الطماوي - نظرية التعسف ص ١٣١)

هذا وللانحراف عن قاعدة تخصيص الأهداف ٠٠ أوجه نوصفها في الآتي:-

قد يقدم رجل الإدارة نتيجة لخطأ فني وقع فيه على إصدار قرار لتحقيق مصلحه عامه لم يوكل إليه أمر تحقيقها وقد يقدم على تحقيق مصلحه عامه مكلف بتحقيقها ولكنه استخدم في ذلك وسائل غير تلك التي قررها المشرع لتحقيق هذه المصلحة .

وفى كذا الحالتين يرتكب رجل الإدارة انحراف بالسلطه

ممثلا فى مخالفه قاعده تخصيص الاهداف

ومما تقدم

يتضح ان للانحراف عن قاعده تخصيص الاهداف وجهين هما .

١- الخطأ فى تحديد مدي الاهداف المنوط بالموظف تحقيقها

وفى هذه الصوره يستعمل رجل الادارة سلطته التقديرية فى تحقيق اهداف عامه غير منوط به تحقيقها ٠٠ حيث ان القانون لم يجعلها من بين الاهداف التى يتعين على رجل الاداره ان يحققها باستعمال ما بين يديه من سلطات .

٢- خطأ رجل الادارة فى استخدام وسائل تحقيق الاهداف

(الانحراف بالاجراء)

ويرجع وجه الخطأ فى هذه الصوره من صور الانحراف عن الهدف المخصص الى استعمال رجل الادارة فى سبيل تحقيق هدف عام منوط به تحقيق وسيله غير مقرره قانونا ٠٠ ذلك انه اذا كان الاصل هو حريه رجل الاداره فى اختيار وسيله مواجهه الحاله فان مناط ذلك الا يفرض عليه القانون وسيله بعينها لتحقيق الغايه التى يريد الوصول اليها ٠٠ وقد يرجع تجاهل رجل الادارة للوسيله المشروعه ٠٠ لكونها اكثر تعقيدا ومشقه وقد تستغرق وقتا اطول واخيرا وهو المهم فقد تحاول الاداره تحقيق اغراض ماليه بغير الطريق المقرر لذلك .

واخيرا

فقد انقسم الفقهاء حول ما اذا كان الانحراف بالاجراء يمثل عيبا قائما بذاته

من عيوب المشروعيه ام انه يدخل فى نطاق عيب الانحراف بالسلطه

فاتجهوا فى هذا الشأن اتجاهين

الاتجاه الاول يقرر بان

الانحراف بالاجراء عيب مستقل من عيوب القرار الاداري

وقد وجد هذا الاتجاه تاييدا من بعض الفقه الفرنسي حيث ذهب Mourgeon الى ان الانحراف بالسلطة لا يختلط بالانحراف في استعمال الاجراء حيث يمكن ان يوجد انحراف في استعمال السلطة دون ان يوجد انحراف في الاجراء والعكس . . ومفاد ذلك . . انه رغم الارتباط بين الانحراف بالاجراء والانحراف بالسلطة في كثير من الاحوال الا ان التلازم بينهما ليس امرا ضروريا ولهذا يمكن التمييز بينهما حيث ان الانحراف بالاجراء لا يخفى دائما انحرافا في استعمال السلطة .

وقد ارجع بعض أصحاب هذا الرأي سبب الاستقلال الى اختلاف طبيعه كلا منهما وذلك لتعلق الانحراف بالاجراءات بعدم المشروعيه في الشكل والاجراءات في القرار الاداري وهو في ذلك يختلف عن عيب الانحراف بالسلطة .

(Mourgeon la repression admimistrative , the toulous . 1960 . p 293)

(Eisenmanr , cours de droit odministratif - 1958 - p 207)

(Camus . Reflexion sur le detournement de procedure R.D.P 1966 p 68)

(Reynoud , le detournement de procedure, the, paris, 1950, p 142)

(د . فؤاد محمد موسى ؛ فكره الانحراف بالاجراء ص ١٢٨ ومابعدها)

اما الاتجاه الثاني فقراران

الانحراف بالاجراء صوره للانحراف بالسلطة

وذهب بعض الفقه الفرنسي الى الحاق الانحراف بالاجراء بعيب الانحراف بالسلطة

حيث تعتمد فيه جهه الادارة استعمال اجراء اداري بدلا من اجراء اخر . . وبذلك فان الانحراف بالاجراء ليس له ذاتيه مستقلة .

وقد حظي هذا

الاتجاه بتاييد واسع من الفقه المصري والذي ذهب الى انه اذا استعملت الادارة الاجراءات غير تلك المقرره قانونا فهي بذلك تستعمل الاجراءات في غير موضعها ولغير الهدف المخصص وبذلك تخالف قاعده تخصيص الاهداف . . ومن ثم فان الانحراف

بالاجراء ليس عيبا جديدا يختلف عن عيب الانحراف بالسلطة ٠٠ فاذا خالف رجل الادارة الهدف المخصص فانه يرتكب انحراف بالسلطة في صورته مخالفه قاعده تخصيص الاهداف حيث ان رجل الادارة وان كان منوطا به تحقيق الهدف الا انه لم يستعمل في ذلك ما حددته له القانون من وسائل .

(د/ مصطفى عفيفي - المبادئ العامة للإجراءات الإدارية غير القضائية ص ٣٩)

(ومابعدھا)

(Chopus (R) , droit administrative denerol 59 edition 1990 mont chrestirn , poris)

(Gay (R) la nation de detournement de procedure malonges Eisenmann , 1975 p 323)

(د/ مصطفى ابوزيد فهمي ، القضاء الإداري ومجلس الدولة ص ٣٧٢)

(د/ سليمان الطماوي - نظريه التاسف ص ٣٤٤)

وايا ماكان

سواء كان الانحراف بالاجراء عيب مستقل من عيوب القرار الإداري ام كان صورته للانحراف بالسلطة فان ما يعنينا في هذا المقام انه في حاله توافره في القرار الإداري فان ذلك يعد مسوغا لطلب الغاء هذا القرار .

لما كان ذلك

وبتطبيق وإنزال كافة المفاهيم القانونية والفقهية والقضائية سالفة الذكر علي واقعات التداعي والقرار السلبي الطعين .. يتضح وبجلاء تام أنه جاء معيبا بالانحراف بالسلطة وإساءة استعمالها ، فضلا عن الانحراف بالإجراء عن الهدف المخصص له والمنشود منه .. وذلك علي التفصيل التالي :

أ- بداية .. انعقاد عيب الانحراف بالإجراءات
والحياد عن الهدف المخصص لإصداره .

ذلك أن الثابت من خلال كافة التشريعات المتعاقبة علي مر العصور بشأن التوسع العمراني والاتجاه إلي الظهير الصحراوي لكل محافظات الجمهورية .. تستهدف

إلى خلق مراكز حضرية جديدة تحقق الاستقرار الاجتماعي والرخاء الاقتصادي ، فضلا عن إعادة توزيع السكان بعيدا عن الشريط الضيق لوادي النيل ، وإقامة مناطق جذب مستحدثه خارج نطاق المدن القرى القائمة ، وهذا يحقق بلا شك مدي دور العمران إلى الصحراء والمناطق النائية للحد من الزحف العمراني على الأراضي الزراعية .

ذلك هو الهدف المنشود الذي يسعى

نحو تحقيقه المشرع وكافة أجهزة الدولة

والذي يأتي علي نقيضه تماما القرار السلبي الطعين والذي من شأنه منع المدعي من تعمير الأرض الصحراوية وذلك بمنعه من بناء الفيلتين المرخص له بإنشائهما وما يستتبع ذلك من تشجير باقي المساحة وتنميتها .. وهو ما يؤدي إلي تمكين المدعي من استثمار أمواله وزيادة الثروة العقارية وتعميرها .. أما وأن يتم إيقاف عجلة التقدم والاستثمار .. فإن من شأن ذلك تعطيل غاية المشرع ومخالفة الهدف الذي يرمي إليه وتسعي إليه الدولة بكافة مؤسساتها .. وهو ما يجزم بوجوب إلغاء القرار الطعين .

ب- انعقاد عيب الانحراف بالسلطة وإساءة استعمالها في حق الإدارة وذلك من خلال القرار السلبي الطعين

ذلك أن المستقر عليه في قضاء الإدارية العليا أن

ان عيب اساءه استعمال السلطه المبرر لالغاء القرار الاداري او التعويض عنه يجب ان يشوب الغايه منه ذاتها بان تكون الادارة تنكبت وجه المصلحه العامه التي يجب ان يتغياها القرار واصدرته بباعث لايمت لتلك المصلحه

(طعن رقم ١٥١٩ لسنة ٢ ق جلسة ١٥/٢/١٩٥٦)

كما قضي بأن

ان صحه القرار الاداري تتحدد بالاسباب التي قام عليها

ومدي سلامتها على اساس الاصول الثابتة فى الاوراق
وقت صدور القرار ومدي مطابقتها للنتيجة التى انتهت
اليها وبحث ذلك يدخل فى صميم اختصاص المحكمة
للتحقق من مطابقه القرار للقانون والتأكد من مشروعيتها
(طعني رقمي ٤٤٤ لسنة ٧ ق لسنة ٨ ق جلسة ١٩٦٦/٥/٢٦)

وقضي كذلك بأن

عيب اساءه استعمال السلطة او الانحراف بها وهو مايقابل ركن الغايه فى
القرار من العيوب القصدية فى القرار الاداري ويقوم حيث يكون لدي الادارة قصد
الاساءه او الانحراف بحيث تهدف من القرار قصدا اخر غير المصلحة العامة
(الطعون ارقام ٩٨١ ، ١٠٠٠ ، ١٠٠٥ لسنة ٤٤ ق جلسة ٢٧/١١/٢٠٠١)

لما كان ذلك

وكان المشرع قد استوجب ان يكون القرار الاداري مبتغيا تحقيق
مصلحه عامه فاذا اصدرت جهة الادارة قرارا لم تتوافر فيه المصلحة
العامه او تتعارض معها فان هذا القرار يكون معيب بالانحراف
بالسلطه واساءه استعمالها

وهذا عين ما تحقق فى القرار السلبي الطعين الذي يناهض

المصلحة العامة ويهدرها فليس في تعطيل ومنع مالك من الاستفادة من ملكه
والعمل علي بنائه وتعميره ثمة مصلحة عامة !! كما أنه ليس في وقوف الدولة موقفا
سلبيا من رفع الظلم والإجحاف بالمدعي ثمة مصلحة عامة !! كما أن إيقاف عجلة التقدم
والتعمير والاستثمار لا يحقق مصلحة عامة .. بل علي العكس فهو ضار بالمصلحة
العامة!؟.

وعلاوة علي ذلك

فإن قيام الدولة بإصدار قرار بتقسيم الأرض ملك المدعي .. وإقرارها بسلامة
موقف جميع القطع التي يملكها من كافة النواحي المالية والقانونية والعقارية

والتنفيذية .. ثم قيامها بإصدار قرارات إداريين نهائيين ومحصلين بالترخيص ببناء فيلتان علي قطعتي الأرض رقمي ١٧٦ ، ١٧٧ ثم بعد ذلك جميعه .. لا يسمح للمدعي بتنفيذ البناء وإتمامه وعدم التصريح له بذلك رغم سلامة موقفه وانعدام وجود ثمة مانع أو حائل دون ذلك .. بما يزعزع الثقة في تصرفات جهة الإدارة وقراراتها .. فلعل ذلك كله لا يحقق أي مصلحة عامة .. بل علي العكس فإنه ينال منها ويهدرها .. بما يستوجب التصدي لمثل هذا القرار السلبي والعمل علي إلغائه .

السبب الخامس : القرار المطعون فيه أهدر مبدأ المساواة وتكافؤ الفرص المصون

دستورا ... ذلك أن الثابت أن منطقة فينوس- مشروع رويال سيتي –

الكائنة به الأرض ملك المدعي (محل التداعي) بها عشرات الفيلات التي

تم بنائها وتشطيبها وسكنها أيضاً ، ولم يتم منح ملاكها من ذلك كيفما

الحال بشأن المدعي ... وهو الأمر الذي يمثل تمييزاً بلا سند ونخالف

للدستور والقانون بما يجدر القضاء له .

بداية ... فقد نصت المادة الرابعة من الدستور المصري علي أن

السيادة للشعب وحده ، يمارسها ويحميها ، وهو مصدر السلطات ، ويصون وحدته الوطنية التي تقوم علي مبادئ المساواة والعدل ، وتكافؤ الفرص بين جميع المواطنين ، وذلك علي الوجه المبين في الدستور .

كما نصت المادة التاسعة علي أن

تلتزم الدولة بتحقيق تكافؤ الفرص بين جميع المواطنين ، دون تمييز .

وأيضاً نصت المادة ٥٣ علي أن

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 .

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 إنشائها 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 تجعلها تلك الوحدة التي تقتضي
تساويها في الآثار التي ترتبها ، كما أن أعمال المساواة يعتبر - بالنظر إلي محتواه -
قرين العدل والحرية والسلام الاجتماعي .

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

(القضية رقم ٢٩٩ 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 وحججه فيما فصلت فيه
ومن ثمة يمتنع المجادلة فيما أثبتته من وقائع وما اكتسبته
من حجية ما لم يثبت عكس ذلك .

(الطعن رقم ٤٧٩٦ لسنة ٤١ ق جلسة ٢٠٠١/٤/٢٩)

لما كان ذلك

وبتطبيق جملة المفاهيم القانونية والقضائية الدستورية المار ذكرها علي واقعات
النزاع الماثل ... يتضح أن المدعي ما هو الا مشتري واحد من ضمن آلاف المشتريين
لأراضي مشروع رويال سيتي - وتحديدًا منطقة فينوس (الكائن بها عين التداعي) ...
وحيث أن جملة الملاك والمشتريين قد تحصلوا علي تراخيص بناء ... وأقاموا الفيلات ،
ثم تشطيبها ثم السكني فيها والانتفاع بها .

وهو ما يتم حجبه عن المدعي

رغم حصوله علي موافقة رسمية (بقرار إداري رسمي) بتقسيم الأراضي ملكه)

كما اشرنا لسلفاً) ثم تحصيل علي ترخيص بناء رسميين لإقامة فيلتيين علي القطعتين رقمي ١٧٦ ، ١٧٧ (وهي بلا ريب قراراتين إداريين) ... إلا انه مع البدء في التنفيذ قد تم منعه وعدم السماح له بالقيام بذلك ؟!!!! .

وهو عين الإهدار لمبدأ المساواة

وتكافؤ الفرص وعدم التمييز

وهو الأمر الذي يجعل القرار الطعين مخالف للدستور والقانون بما يتعين التعدي له بإلغائه وتمكين المدعي من أعمال البناء تنفيذاً للترخيصين رقمي ٤٥٣ ، ٤٥٤ لسنة ٢٠١٧ الصادرين عن جهاز مدينة الشيخ زايد .

السبب السادس : علاوة علي جملة الأسباب القانونية سالفه الذكر والمؤكد علي

أحقية المدعي فيما يربوا إليه ... فإنه باستقراء المستندات المقدمة من

المدعي يتضح أنها تنهض دليلاً قاطعاً لقيام هذه الدعوى علي سند صحيح

بما يجدر معه إجابة المدعي إلي طلباته ذلك أن الثابت :-

أن الحافظة الأولى طويت علي :-

صورة التظلم والطلب المقدم من المدعي إلي الجهة الإدارية والمقيد برقم ١٠٤ لسنة ٢٠١٩ ... متظلماً من القرار السلبي الطعين بامتناع جهة الإدارة عن التصريح له بتنفيذ ترخيص البناء رقمي ٤٥٣ ، ٤٥٤ لسنة ٢٠١٧ الصادر عن جهاز مدينة الشيخ زايد .

هذا ... وبرغم تقدم المدعي

بالطلب المرفق إلا أن

الجهة الإدارية لم تحرك ساكنة ولم تثبت ثمة سبب أو مبرر لمنعها المدعي من

استكمال أعمال البناء نفاذاً للترخيص سالف الذكر ... وإذا ما كانت هناك أسباب لهذا

المنع فلماذا قد تم المنع في الأصل ؟؟؟؟

ومن ثم ... يتأكد

أننا بصدد قرار سلبي غير مشروع ... بما يستوجب إلغائه تصويماً وتصحيحاً

كما أن الحافظة الثانية طويت علي :-

أصل الإفادة الصادرة عن لجان التوفيق في بعض المنازعات بوزارة الإسكان - في
الطلب رقم ٢٦٢٣ لسنة ٢٠١٩ المقدم من المدعي عن ذات القرار الطعين

وهو الأمر الذي يؤكد

حرص المدعي علي سلوك الطريق الذي رسمه القانون ، وذلك باللجوء إلي
لجان التوفيق في بعض المنازعات ... وهو ما يجزم بقبول الدعوى الراهنة شكلاً .

وكذا طويت الحافظة الثالثة علي :-

صورة عقد البيع سند ملكية المدعي للأراضي محل التداعي ، والصادر له من شركة
٦ أكتوبر لاستصلاح وتنمية وتعمير الأراضي الصحراوية ، وذلك عن إجمالي مساحة قدرها
٣٩٨٤/٤ متر مربع تقريباً كائنة بمنطقة فينوس - بمشروع رويال سيتي - مدينة الشيخ زايد
- السادس من أكتوبر

وهو ما يؤكد

تملك المدعي لكامل المساحة سالفة الذكر ... وفيما لا يخالف القانون والنظام
العام .. يحق له الانتفاع بملكه فيما يشاء وكيفما يشاء ... طالما لم يخالف القواعد
والنظم الموضوعية لهذا الشأن .

وحيث أن المدعي قد استخرج

وفقاً للقانون قرار بتقسيم الأراضي

تم استحصل علي ترخيص البناء رقمي ٤٥٣ ، ٤٥٤ لسنة ٢٠١٧ لبناء فيليتين علي
القطعتين رقمي ١٧٦ ، ١٧٧ فهو الأمر الجازم بأنه اتبع صحيح القانون والقواعد والنظم
ولم يخالفها (بدليل صدور القرارات والتراخيص أنفة الذكر) .

ورغم ذلك

تتعسف معه جهة الإدارة وتحرمه من الانتفاع بملكة وتمنعه من تنفيذ المرخص له
بها ... وهو الأمر الذي يعيب القرار الطعين ... بما يستوجب إلغائه .

والحافطة الرابعة طويت علي :-

صورة من التفويض الصادر من شركة ٦ أكتوبر لاستصلاح وتنمية وتعمير الأراضي الصحراوية (ش.م.م) ... لصالح المدعي ، مخوله إياه التعامل مع جهاز مدينة الشيخ زايد ، ومع إدارة التراخيص ، وكذلك كافة الجهات الحكومية والغير حكومية بشأن قطع الأراضي ملكه أرقام ١٧٦ ، ١٧٧ ، ١٧٨ ، ١٧٩ بمنطقة فينوس - مشروع رويال سيتي - الشيخ زايد - ٦ أكتوبر .

هذا ... وبرغم وجود هذا التفويض

الممهور بتوقيع وخاتم الشركة سالفه الذكر - إلا أن جهة الإدارة تمتنع عن التعامل مع المدعي ولا تسمع له دونما مبرر بان يقوم باستكمال أعمال البناء الصادرة عنها الترخيص رقمي ٤٥٣ ، ٤٥٤ لسنة ٢٠١٧ ... رغم انه المالك لقطع الأراضي الصادر بشأنها الترخيص ، ولا يجوز دستوراً أو قانوناً التعدي علي ملكيته ومنعه من الانتفاع بها علي النحو المقرر قانوناً .

وهكذا طويت الحافطة الخامسة علي :-

صورة من القرار رقم ٣٦٢ لسنة ٢٠١٧ الصادر عن جهاز مدينة الشيخ زايد - التابع لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ... وذلك بشأن الموافقة علي تقسيم قطعة الأرض ملك المدعي إلي ثلاث قطع كالتالي :-

- القطعة رقم ١٧٦ بمساحة ألف متر مربع .
- القطعة رقم ١٧٧ بمساحة ألف متر مربع .
- القطعة رقم ١٧٨ ، ١٧٩ بمساحة ٢١٠٩ متر مربع .

وقد أشار القرار المرفق - بوضوح تام - إلي ما يلي :-

سلامة كامل موقف قطع الأراضي أنفة الذكر "

المالي ، والعقاري ، والتنفيذي ، والقانوني "

ومما تقدم يتأكد عدم مشروعية القرار المطعون عليه ... وذلك لعدم وجود ثمة مانع يحول بين المدعي والاستفادة من الأرض ملكه بعد تقسيمها المتقدم ذكره .

لأسيما مع صدور ترخيص رسمي

للبناء علي القطعتين ١٧٦ ، ١٧٧

فلماذا أذن يتم منع المدعي من تنفيذ هذين الترخيصين !!؟ وما هو السبب والسند لهذا التصرف الغير مشروع !!؟

لعل ذلك يؤكد

أحقية المدعي في إقامة دعواه الراهنة التي واكبت صحيح الواقع والمستندات والقانون

وأيضاً طويت الحافظة السادسة علي :-

صورة ضوئية من رسمية من ترخيص البناء رقم ٤٥٣ لسنة ٢٠١٧ الصادر عن جهاز مدينة الشيخ زايد ، وذلك للبناء علي قطعة الأرض ملك المدعي رقم ١٧٦ (الوارد بقرار التقسيم رقم ٣٦٢ لسنة ٢٠١٧ والبالغة مساحتها ألف متر مربع)

صورة ضوئية من رسمية من ترخيص البناء رقم ٤٥٤ لسنة ٢٠١٧ الصادر عن جهاز مدينة الشيخ زايد ، وذلك للبناء علي قطعة الأرض ملك المدعي رقم ١٧٧ (الوارد بقرار التقسيم رقم ٣٦٢ لسنة ٢٠١٧ والبالغة مساحتها ألف متر مربع)

هذا ورغم وجود هاتين الرخصتين

الرسميتين المؤكدين علي تعبير

جهة الإدارة عن أرادتها باعتبارها سلطة عامة بالتصريح والترخيص للمدعي في البناء بحسب الاشتراطات القانونية الواردة بالرخصتين سالفتي الذكر ... إلا أنها عادت ومنعته من التنفيذ (دونما سبب أو مبرر من الواقع أو القانون) وهو الأمر الجازم بعدم مشروعية القرار الطعين بما يحق للمدعي إقامة دعواه الراهنة بطلب إيقاف تنفيذه ثم إلغاءه .

والحافطة السابعة طويت علي :-

صورة من تقرير فني عن دراسة التربة والأساسات لمشروع إنشاء الفيلا السكنية ملك المدعي ... وذلك علي قطعة الأرض محل التداعي ، والثابت من خلاله أن الأرض المزمع إقامة الفيلا عليها شديدة الصلابة بما يتطلب معدات خاصة وتكلفة باهظة ووقت طويل جداً ... لإجراء أعمال الحفر والتجهيز لوضع الأساسات اللازمة للبناء .

هذا ... وبرغم جملة الخسائر

التي لحقت بالمدعي مما تقدم ذكره

إلا أن جهة الإدارة قد زادت من أعباء المدعي ، ومنعته من استكمال أعمال البناء بغير سبب أو مبرر رغم تحصله علي التراخيص اللازمة مما يجزم أن مسلك جهة الإدارة فيه إجحاف وإساءة لاستعمال السلطة .

ومما تقدم جميعه

يتأكد يقيناً قيام الدعوى الراهنة علي أساس قانوني وواقعي ومستندات صحيحة بما يجدر معه القضاء بالطلبات التي ذيلت بها صحيفة الدعوى ، وهذه المذكرة .

هذا .. وردا وتعقيبا علي ما تضمنه تقرير السيد المستشار/ مفوض الدولة

من القول بأن الدعوى الراهنة غير مقبولة لرفعها من غير ذي صفه

باستقراء تقرير السيد المستشار / مفوض الدولة .. يتضح أنه قد انتهى إلي رأي بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير ذي صفه .. مستندا في ذلك إلي أن جهة الإدارة متمثلة في هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة حينما تصرفت في الأرض محل التداعي (ضمن مساحة أكبر) فقد باعتهإ إلي شركة ٦ أكتوبر لاستصلاح وتنمية وتعمير الأراضي الصحراوية .. وقد تضمن التصرف شروطا معينة قد خالفها تلك الشركة .. الأمر الذي أدى إلي إلزامها بأداء مبالغ مالية نتيجة لعدم وفائها بالتزاماتها .. ومع ذلك فقد امتنعت عن الوفاء بهذه المبالغ .. كما أن جهة الإدارة قد وضعت شروطا معينة لإتمام

تصرف الشركة المذكورة للغير عن تلك الأراضي .. إلا أنها قد خالفتها أيضا .. بما مؤداه امتناع جهة الإدارة عن التعامل مع المنتفعين مباشرة وإصرارها علي التعامل مع تلك الشركة التي تعتمد الإخلال بالتزاماتها .. وبالبناء علي ذلك فقد اعتبر السيد المستشار / مفوض الدولة أن الدعوى الراهنة إذ أقيمت من غير ذي صفة .. وبالتالي فقد وصفها بأنها غير مقبولة .

وحيث أن جماع ما تقدم يخالف الواقع والقانون والأوراق

فإن هذا الرأي يكون جدير بالإطراح للأسباب الآتية

السبب الأول : بادئ ذي بدء .. فإنه علي الفرض الجدلي بصحة ما تضمنه تقرير السيد المستشار / مفوض الدولة .. فإن مورث المدعين قد قدم ضمن مستنداته تفويضا من شركة ٦ أكتوبر لاستصلاح وتنمية وتعمير الأراضي الصحراوية .

جاء نصه كالتالي

فوضنا نحن شركة ٦ أكتوبر لاستصلاح وتنمية وتعمير الأراضي الصحراوية (ش.ذ.م.م) السيد / ويحمل بطاقة رقم في التعامل مع جهاز مدينة الشيخ زايد - إدارة التراخيص في تحديد ترخيص الفيلا رقم ١٧٦ منطقة فينوس ، والفيلا رقم ١٧٧ منطقة فينوس ، والصادر لهما ترخيص من جهاز مدينة الشيخ زايد ، وأيضا في تقديم الرسومات الهندسية الخاصة بالفيلا رقم (١٧٨ ، ١٧٩) لإصدار الترخيص الخاص بها ، علي أن يقوم بإفادتنا بأصل تلك التراخيص بعد إنهاء كافة الإجراءات مع تحمله لكافة الأعباء المقررة لذلك أمام كافة الجهات الحكومية وغير الحكومية وسداده لكافة الرسوم وتحمله لكامل المسؤولية عن أي مستند يتم تقديمه سواء لتجديد التراخيص أو تعديلها أو إصدار تراخيص جديدة وأيضا تحمله لسداد كافة الرسوم المقررة لذلك .

وهذا التفويض تم توقيعه من مدير عام الشركة وبصمه بخاتم الشركة

وهو الأمر الذي يؤكد عدم إطلاع أو إلمام السيد المستشار / مفوض الدولة بعناصر الدعوى الراهنة والمستندات المقدمة فيها .. حيث ثبت أن مورث المدعين حينما أقام دعواه الراهنة أقامها عن نفسه وبصفته مفوضا من قبل الشركة البائعة له (شركة ٦ أكتوبر) مما يؤكد رفعها من صاحب الصفة والمصلحة في إقامتها .. ويضحي التقرير محل التعقيب قائم علي غير سند بما يجدر معه اطراحه .

السبب الثاني : أن صفة مورث المدعين ومصلحته في إقامة الدعوى الراهنة قائمة ومتوافرة يقينا .. علي سند عقد البيع الحرر فيما بينه وبين شركة ٦ أكتوبر ، والذي لا يزال قائما ومنتجا لأثاره ولم يقض بإلغائه أو بطلانه أو عدم نفاذه

ذلك أن محكمة النقض قد استقرت علي أن

الطعن يقبل ممن له مصلحة فيه متي كانت هذه المصلحة قائمة وحاله فيها ، ومع ذلك تكفي المصلحة المحتملة لقبول الدعوى وفقا للمادة الثالثة من قانون المرافعات إذا كان القصد من الطلب في الدعوى أحد أمرين الأول الاحتياط لدفع ضرر محقق ، والثاني الاستيثاق لحق يخشى زوال دليله عند النزاع فيه .

(الطعن رقم ١٦٤٣ لسنة ٨٢ ق جلسة ٢٠١٩/١/١٤)

لما كان ذلك

وتطبيقا لمفهوم حكم النقض المار بيانه علي أوراق النزاع المائل .. فإن القول بانعدام صفة أو مصلحة مورث المدعين في رفع الدعوى .. يكون قد خالف القانون والثوابت القضائية .. حيث أن الثابت بالأوراق أن هناك عقد بيع محرر فيما بين شركة ٦ أكتوبر ومورث المدعين .. وهذا العقد مكتمل الأركان وصحيح ونافذ .. ولم يقض بإلغائه أو نقضه أو تعديله أو بطلانه .

وبالبناء علي هذا العقد استصدرت شركة ٦ أكتوبر تراخيص البناء

علي القطع المجاعة لمورث المدعين

فضلا عن استصدار قرار صريح من جهة الإدارة بالموافقة علي تقسيم الأربعم قطع محل التداعي .. إلي ثلاثة فقط .. وذلك لتفادي المخالفة التي قام بها مشتري القطعة رقم ١٧٩ والتي حررت ضد مورث المدعين .

ووجود هذه المخالفة وقيدتها ضد مورث المدعين .. دليل قاطع

علي علم جهة الإدارة وموافقتها علي شرائه القطع محل التداعي من شركة ٦ أكتوبر .. وأنه بات المسئول عنها ولذلك حررت المخالفة ضده .

أما وأن تأتي جهة الإدارة الآن

وتزعم بأن التعامل يجب أن يكون بينها وبين شركة ٦ أكتوبر .. وتدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير ذي صفة وينساق وراء هذا القول السيد المستشار / مفوض الدولة .. فإن ذلك بلا ريب يهدر حقوق مورث المدعين صاحب الصفة والمصلحة الأصيل في النزاع .

والذي يحق له بلا ريب إقامة هذه الدعوى

لدرء ضرر محقق عليه بمنعه من الانتفاع بملكه واستكمال البناء وفقا للتراخيص الرسمية الصادرة له .. والمفوض من قبل شركة ٦ أكتوبر بالتعامل عليها .. فإذا لم يكن لمورث المدعين صفة في رفع الدعوى .. فمن يكون له الصفة؟؟ وهو ما يجعل التقرير محل التعقيب مخالف للواقع والقانون .

السبب الثالث : أن جهة الإدارة وكذا السيد المستشار / مفوض الدولة .. قد أخذوا مورث المدعين بجريرة خطأ ارتكبته شركة ٦ أكتوبر .. وهو الأمر الذي يلحق به أشد الضرر دونما ذنب جناه ، وفي هذا تمكين للشركة من الإجحاف بحقوق

بداية

فإنه بمطالعة مذكرة الدفاع المقدمة من جهة الإدارة .. في صدد إسناد الدفع المبدئي منه (والذي اعتنقه السيد المستشار / مفوض الدولة) يتضح أنها قررت بأن شركة ٦ أكتوبر لم تلتزم بالمدد المقررة للبناء لعدد ٢٤ فيلا .. مما حدا بجهة الإدارة نحو إيقاف تراخيص البناء .. وأوجبت تجديدها بعد إبرام التسوية بين الهيئة والشركة المذكورة .. وإلزام الأخيرة بأداء مبلغ قدره ١.٤٠٦.١٤١ جنيه عن كل فيلا .. وذلك في غضون ١٨ شهرا .. إلا أنها لم تلتزم .

ومن هنا يتضح أن الجهة الإدارية قد أخذت مورث المدعين

بجريمة خطأ الشركة وعدم التزامها في الوفاء بما التزمت به

وهو الأمر الذي يلحق الضرر بمورث المدعين دونما ذنب جناه ، وبدلاً من أن يعمل السيد المستشار / مفوض الدولة علي رفع الضرر والإجحاف عن مورث المدعين ، وإلزام شركة ٦ أكتوبر (المختصة في هذه الدعوى) بالوفاء بالتزامها حيال مورث المدعين وحيال جهة الإدارة .. رام ليعتنيق الدفع بعدم قبول الدعوى الذي يؤكد ويعضد الضرر والإجحاف بحقوق مورث المدعين متغافلاً عن أن دور القضاء رفع الضرر وليس تأكيده .

وهو الأمر

الذي يؤكد مخالفة التقرير محل التعقيب للقانون .. ولالأوراق والمستندات التي زخر بها ملف التداعي .. بما يجعله جديراً بالإطراح .

السبب الرابع : أن مورث المدعين لم يمانع من أن يقوم بسداد ما يخص الفيلا

ملكه من مستحقات لجهة الإدارة لإزالة أي عائق يحول دون تمكينه من

البناء .. بل علي العكس فقد عرض ذلك علي الجهة الإدارية إلا أنها امتنعت

**عن إجابته لطلبه مصره علي التعامل مع تلك الشركة الغير ملتزمة
والمتنعة بلا سند عن الوفاء بالتزاماتها .**

فالثابت من الأوراق

وعلي الأخص التفويض الصادر من شركة ٦ أكتوبر لصالح مورث المدعين
للتعامل مع جهة الإدارة بشأن تجديد التراخيص الممنوحة منها لبناء الفيلات الخاصة
به .. مع تعهده بسداد أي رسوم أو مستحقات علي تلك التراخيص .. حتى يتم
تجديدها ومن ثم تمكينه من تنفيذها .. فقد توجه إلي الجهة الإدارية .. وأبدي
استعداده لسداد كل ما يتعلق بالقطع المملوكة له في سبيل السماح له بالبناء وتنفيذ
التراخيص الخاصة بهذا الشأن .

إلا أن الجهة الإدارية قد امتنعت عن ذلك

وعن استلام أي مبالغ من مورث المدعين

رغم إقرارها حالياً أمام عدالة المحكمة الموقرة

بأن منع المنتفعين من البناء تنفيذاً للتراخيص .. سببه أنها تطالب بمبلغ
معين عن كل فيلا تم التأخر في بنائها .. وحيث لم يمانع مورث المدعين في ذلك
وأوضح أنه مفوض من قبل الشركة في إتمام التعامل واتخاذ إجراءات التجديد للترخيص
وسداد رسومه ومستحقاته .

ورغم ذلك

امتنعت جهة الإدارة عن استلام أي مبالغ منه ، وامتنعت عن تجديد التراخيص
له ، وأصرت (بلا مبرر) علي التعامل مع شركة ٦ أكتوبر التي تصر بدورها علي عدم
الوفاء بالتزاماتها .. وهو ما يهدر الصالح العام .. ويدعو للشك والريبة في أن هناك تواطؤ
بين الشركة والجهة الإدارية للإطاحة بحقوق مورث المدعين .

لما كان ذلك

وحيث لم يفتن السيد المستشار / مفوض الدولة لجملة ما تقدم فهو الأمر الجازم بأنه قد ساير الدفع المبدئي من جهة الإدارة دونما سند قانوني أو واقعي مهدرا كافة الحقوق والمستندات التي تمسك بها مورث المدعين في دعواه الراهنة .. وهو ما يجعل تقريره جديرا بالإطراح .

بناء عليه

يلتمس السادة ورثة المدعي من عدالة المحكمة الموقرة الحكم

أولا : بقبول الدعوى شكلا .

ثانيا : - بإلغاء القرار السلبي المطعون فيه بكل ما يترتب عليه من آثار أهمها إلزام الجهة الإدارية بتجديد التراخيص الخاصة بالقطع ملك مورث المدعين (رقمي ٤٥٣ ، ٤٥٤ لسنة ٢٠١٧ جهاز الشيخ زايد) وتمكينهم من تنفيذها وإتمام البناء مع التزامهم بأداء أي رسوم أو مستحقات مقررة قانونا حيال ذلك وبشأن القطعتين ١٧٦ ، ١٧٧ منطقة فينوس .. ومنع تعرض شركة ٦ أكتوبر لاستصلاح وتنمية وتعمير الأراضي الصحراوية لهم في ذلك .. مع إلزامها الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .. علي أن يتم تنفيذ الحكم بمسودته دون إعلان أو إجراءات .

وكيل مورث المدعين

المحامي