



بسم الله الرحمن الرحيم

مجلس الدولة  
هيئة مفوضي الدولة  
المحكمة الإدارية العليا - الدائرة الثالثة

تقرير مفوضي الدولة في الطعون أرقام ٦٩١٣ و ٧٠٣٢ و ٧٣٠٨ لسنة ٥٨ ق

المقام أولهما من :-

الممثل القانوني للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني " شركة مساهمة مصرية

ضد

" بصفته "

" بصفته "

" بصفته "

والمقام ثانيهما من :-

١- حمدي الدسوقي محمد الفخراي

٢- ياسمين حمدي الدسوقي

ضد

" بصفته "

" بصفته "

" بصفته "

والمقام ثالثهما من :-

١- رئيس مجلس الوزراء  
٢- وزير الإسكان والمرافق  
٣- رئيس هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة  
٤- الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني

ضد

" بصفته "

" بصفته "

" بصفته "

حمدي الدسوقي محمد الفخراي

١- رئيس مجلس الوزراء

٢- وزير الإسكان والمرافق

٣- رئيس هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

٤- رئيس مجلس ادارة الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني

٥- عصام على عبد الحميد

٦- الخصوم المتدخلون وهم:-

١	رضا سند عرفه	١٠	أيمن سعد الدين محمد	١٩	جمال فارس طانيوس
٢	سامية احمد ابراهيم	١١	مي مجدي عبد المنعم	٢٠	سامح السيد اسماعيل
٣	طارق احمد صادق	١٢	محمد يحيى عبد المنعم	٢١	عمرو احمد شوقي
٤	اسامة رائف احمد	١٣	مصطفى طارق محمد	٢٢	أمير مشيل برسوم
٥	إيمان رائف احمد	١٤	إيهاب بدر علي	٢٣	محمد ابراهيم صيري
٦	نعيمة ابراهيم طه	١٥	محمد عطية حسن	٢٤	مراد اميل كامل
٧	داليا عماد امين	١٦	طارق محمد محمد	٢٥	أحمد محمد جاب الله
٨	اعتماد قديس واصف	١٧	ابراهيم علي محمد	٢٦	كمال الدين عبد الفتاح
٩	علياء محمود طلبة	١٨	منار محمد سعيد	٢٧	مصطفى السيد علي
٢٨	محمد نصر الصباحي	٧١	أشرف فارس طانيوس	١١٤	محمد محمد محمود
٢٩	منال أنور أحمد	٧٢	هانى ابراهيم رزق	١١٥	رحاب عبد الحميد صالح
٣٠	أكرم رائف أحمد	٧٣	رامي مشيل برسوم	١١٦	محمد أحمد عبد الحافظ
٣١	أماني رائف أحمد	٧٤	أحمد محمد عطية	١١٧	مصطفى نور الدين محمود
٣٢	محمد السيد محمد	٧٥	عماد عبد الملك بشارة	١١٨	أحمد كمال محمد
٣٣	أحمد محمد عطية	٧٦	محمد عاطف محمود	١١٩	مؤنس مجاهد محمود
٣٤	عزة راسم رستم	٧٧	محمد أحمد حسن	١٢٠	وسام هاني أحمد
٣٥	سامح عبد الله عبد القوى	٧٨	فرانسوا مجدي نسيم	١٢١	ياسر محمد سامي
٣٦	حاتم السيد السيد	٧٩	فوزية عبد الحليم مبارك	١٢٢	مروة محمد عبد السلام
٣٧	ناجية موسى بدوي	٨٠	ماجد محمد محمود	١٢٣	سامح احمد ابراهيم
٣٨	عبد الرحيم حسن أحمد	٨١	ابراهيم محمد صادق	١٢٤	حسام حامد حسن
٣٩	أشرف جميل محمد	٨٢	وائل محمد رامي	١٢٥	محمد حسن أحمد
٤٠	هبة عبد العزيز محمد	٨٣	أحمد بشير	١٢٦	زكي بدير محمد
٤١	سمية محمد السيد	٨٤	عماد الدين سبع	١٢٧	السعيد عبد الجليل حنطور
٤٢	شهيره عزت راغب	٨٥	غادة محمد الطاهر	١٢٨	أبو الخير فتح الله
٤٣	أسامة حسن محمد	٨٦	نهي محمد خليل	١٢٩	ابراهيم ربيع سليم
٤٤	أحمد محمد محمد	٨٧	محمد سيف النصر أحمد	١٣٠	عدلي علي ابراهيم
٤٥	محمد سلامة محمد	٨٨	محمد حسني سعيد	١٣١	شاکر السيد ابراهيم
٤٦	شريف منير كامل	٨٩	غادة محمد حسين	١٣٢	نها عبد الجواد صالح

أحمد فكري حسن	١٣٣	صابر أحمد محمود	٩٠	بطرس منير فهمي	٤٧
كريم نبيل محمد	١٣٤	وائل لطفي محمد	٩١	أحمد عبد المنعم كيلاني	٤٨
شريف ماهر مرسى	١٣٥	عبيد ياسر محمد	٩٢	مصطفى محمود أحمد	٤٩
نبيل محمد صابر	١٣٦	ياسر محمد حسن	٩٣	نهي محمد صافي	٥٠
عبد المنعم محمد عبده	١٣٧	علياء محمود عادل	٩٤	عادل شلبي محمد	٥١
أحمد سمير محمد	١٣٨	شريف حسين خورشيد	٩٥	شيماء محمد صبري	٥٢
أحمد مصطفى أحمد	١٣٩	أحمد عبد المجيد محمد	٩٦	نانسي مصطفى السيد	٥٣
مجدى عبد المنعم الصياد	١٤٠	طارق محمد حسن	٩٧	أحمد سالم المحامي	٥٤
ميها أمين صبري	١٤١	محمود محمود المحلاوي	٩٨	أيمن رائف أحمد	٥٥
محمد أحمد محمد	١٤٢	مصطفى محمد عبد العظيم	٩٩	أحمد رائف أحمد	٥٦
منى أمين نصار	١٤٣	محمد محمد رزق	١٠٠	رافقت رائف أحمد	٥٧
سامح عبد الفتاح إسماعيل	١٤٤	الرفاعي عبد الكريم	١٠١	التابعي السيد محمد	٥٨
عمرو محمد فوزي	١٤٥	ممدوح مصبح إسماعيل	١٠٢	الحسين علي محمد	٥٩
محمد عاطف محمد	١٤٦	يوسف أمين محمد	١٠٣	عصام محمود إبراهيم	٦٠
مصطفى ياسر محمد	١٤٧	أحمد صالح أحمد	١٠٤	ضياء الدين عبد الله	٦١
هيثم مكي حسين	١٤٨	فهيمه السعيد محمد	١٠٥	حمادة محمد شوقي	٦٢
هانى شريف جمال	١٤٩	عاطف أحمد عزت	١٠٦	هانى حسن عبد الرحيم	٦٣
محمود الهنداوي يونس	١٥٠	شريف رفعت إبراهيم	١٠٧	مختار مختار علي	٦٤
محمد أبو القاسم سلامة	١٥١	محمد نادي عبد الفتاح	١٠٨	محمد أحمد محمد	٦٥
السعيد عبد الله نجيب	١٥٢	إيهاب إبراهيم محمد	١٠٩	عباس مصطفى أحمد	٦٦
حمدي عبد الوهاب عبد العال	١٥٣	أيمن أحمد محمد	١١٠	عبد الرحمن عباس مصطفى	٦٧
أبو العينين حسن شكيل	١٥٤	محمد فتحي مصطفى	١١١	عصمت عزيز اسكندر	٦٨
عبيد عبد الرحمن راشد	١٥٥	هانى صلاح أحمد	١١٢	هشام عبد المجيد محمد	٦٩
محمد سلامة عبده	١٥٦	نسرين سعد محمد	١١٣	البيير ميلاد طانيوس	٧٠
أحمد خليل عبد الفتاح	٢٤٣	أمجد عبد الحكيم شلبي	٢٠٠	هبة حنفي محمود	١٥٧
محمد أحمد عيسى	٢٤٤	رباب عصام علي	٢٠١	عصام محمد شلبي	١٥٨
رضا مصطفى علي	٢٤٥	بخيت محمود محمد	٢٠٢	وائل نصر سعد الدين	١٥٩
إيمان عادل مجدي	٢٤٦	خالد فتحي عبده	٢٠٣	محمد رضوان محمد	١٦٠
محمد عباس عبد الجواد	٢٤٧	ياسمين محمد جابر	٢٠٤	محمد أمين عبد الوهاب	١٦١
عمر عاطف شوقي	٢٤٨	عبد الرحمن محمد الهلوتي	٢٠٥	أحمد محمد عبد الوهاب	١٦٢
محمد أحمد حلمي	٢٤٩	سهى فاروق أحمد	٢٠٦	منار محمد محمد	١٦٣
يارا عاصم أحمد	٢٥٠	هشام موسى سيد	٢٠٧	سوزان يوسف أحمد	١٦٤
معتز بالله محمد	٢٥١	محمود محمد عبده	٢٠٨	أمينة لطفي يوسف	١٦٥
أحمد حسن عبد الراضي	٢٥٢	طارق محمد محمد	٢٠٩	سهى سيد التركي	١٦٦
هشام سليمان عبد العزيز	٢٥٣	إيمان أحمد عبد الله	٢١٠	عبد الرحمن السيد	١٦٧
-----	--	محمد عبد ربه عبد الحكيم	٢١١	ملك بشير محمود	١٦٨
-----	--	هشام محمد محمد	٢١٢	عالية رمضان عبد الله	١٦٩
-----	--	كمال الدين سيف الله	٢١٣	سحر حامد عبد الفتاح	١٧٠
-----	--	شهاب عبد المجيد وجيه	٢١٤	الهامي محمد كمال	١٧١
-----	--	محمد محسن ناجي	٢١٥	ريمون ويصا متري	١٧٢
-----	--	باسم بدر الدين	٢١٦	إيمان حسين عبد العزيز	١٧٣
-----	--	محمد أحمد زكي	٢١٧	ظلي عصام علي	١٧٤
-----	--	أحمد محمود عليوة	٢١٨	عزت بدير الباز	١٧٥
-----	--	بديع حسن حسني	٢١٩	مجدى محمد عبد العزيز	١٧٦
-----	--	سامح عبد الحي	٢٢٠	شهاب أحمد عصام	١٧٧
-----	--	هانم محمد أحمد	٢٢١	مايكل عريان نصيف	١٧٨
-----	--	فتحي عبد المعبود	٢٢٢	منال أنور محمد	١٧٩
-----	--	جيلان عبد الرحمن عمر	٢٢٣	مسعد محمد عبد المنعم	١٨٠
-----	--	رؤوف سعيد عبد الحافظ	٢٢٤	هديل عصام عاطف	١٨١
-----	--	ريهام أسعد منصور	٢٢٥	محمد صبري محمود	١٨٢
-----	--	أمال أبو القاسم	٢٢٦	ابريس عادل سويف	١٨٣
-----	--	محمد عبد العزيز أحمد	٢٢٧	هشام عبد السلام محمد	١٨٤
-----	--	عمرو صبحي محمد	٢٢٨	عمرو محمد محمود	١٨٥
-----	--	راضي محمود محمد	٢٢٩	محمد عبد الهادي رمضان	١٨٦

١٨٧	ايمان محمد محمد	٢٣٠	أحمد ماهر إبراهيم
١٨٨	ماتر عمر محمد	٢٣١	وليد جلال عبد العزيز
١٨٩	هشام عبد المجيد	٢٣٢	علاء ربيع حسن
١٩٠	محمد أحمد هريدي	٢٣٣	محمد محمد سعد الدين
١٩١	عماد رياض محمد	٢٣٤	نادر جرجس متى
١٩٢	مروى حسين صالح	٢٣٥	جمال ضياء الدين
١٩٣	لمى يحيى زكريا	٢٣٦	علي عبد الرازق عبد الدايم
١٩٤	عمرو محمد سعيد	٢٣٧	أحمد محمد عبد القادر
١٩٥	إيهاب محمد حسن	٢٣٨	محمد صابر حسنين
١٩٦	مصطفى محمود أحمد	٢٣٩	أشرف محمد منصور
١٩٧	محمد السيد علي	٢٤٠	هانى إبراهيم رزق
١٩٨	سوسن وجيه عطية	٢٤١	ياسمين عاصم أحمد
١٩٩	محمود كما محمد	٢٤٢	منى عاصم أحمد

وذلك طعنا على حكم محكمة القضاء الإداري بالقاهرة في الدعوتين رقمًا ٥٠٨٧ و ١٥٧٧٧ لسنة ٢٠١١/١١/٢٢ والصادر بجلسته ٢٠١١/١١/٢٢

### الإجراءات

أنه في يوم الأربعاء الموافق ٢٠١٢/١/١٨ أودع الأستاذ الدكتور/ شوقي السيد المحامي بالنقض والإدارية العليا بصفته وكيلًا عن الممثل القانوني للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني " شركة مساهمة مصرية قلم كتاب المحكمة الإدارية العليا تقريراً بالطعن في حكم محكمة القضاء الإداري في الدعوتين رقمي ٥٠٨٧ و ١٥٧٧٧ لسنة ٢٠١١/١١/٢٢ والصادر بجلسته ٢٠١١/١١/٢٢ والقاضي في منطوقه "حكمت المحكمة أولاً:- بإثبات ترك المدعين الخصومة في الدعوى رقم ٥٠٨٧ لسنة ٢٠١١، وألزمتها بالمصروفات.

ثانياً:- بقبول طلبات التدخل في الدعوى رقم ١٥٧٧٧ لسنة ٢٠١١، و بقبول الدعوى شكلاً، وفي الموضوع : بصحة عقد البيع المبرم في ٢٠١٠/١١/٨ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني ، وألزمت اللجنة العليا للتقييم بالهيئة العامة للخدمات الحكومية بإعادة تقييم المساحة التي لم يتم حجزها والتعاقد عليها - علي النحو المبين بالأسباب - وألزمت المدعين والمتدخل معهم بالمصروفات وطلب الطاعن في ختام تقرير الطعن الحكم بقبول الطعن شكلاً وفي الموضوع بإلغاء الحكم المطعون فيه إلغاء جزئياً فيما قضى به في الدعوى ١٥٧٧٧ لسنة ٢٠١١ ق بالزام اللجنة العامة للخدمات الحكومية بإعادة تقييم الأرض التي لم يتم حجزها أو التعاقد عليها والقضاء مجدداً بصحة العقد ورفض الدعوى وإلزام المطعون ضدهم الأول والثاني والثالث بالمصروفات.

ثم أنه في يوم الخميس الموافق ٢٠١٢/١/١٩ أودع الأستاذ / طاهر عطية أبو النصر المحامي بالنقض والإدارية العليا بصفته وكيلًا عن الطاعنين في الطعن ٧٠٣٢ لسنة ٥٨ ق قلم كتاب المحكمة الإدارية العليا تقريراً بالطعن في حكم محكمة القضاء الإداري في الدعوتين رقمي ٥٠٨٧ و ١٥٧٧٧ لسنة ٢٠١١/١١/٢٢ والقاضي في منطوقه "حكمت المحكمة أولاً:- بإثبات ترك المدعين الخصومة في الدعوى رقم ٥٠٨٧ لسنة ٢٠١١، وألزمتها بالمصروفات.

ثانياً:- بقبول طلبات التدخل في الدعوى رقم ١٥٧٧٧ لسنة ٢٠١١، و بقبول الدعوى شكلاً، وفي الموضوع : بصحة عقد البيع المبرم في ٢٠١٠/١١/٨ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني ، وألزمت اللجنة العليا للتقييم بالهيئة العامة للخدمات الحكومية بإعادة تقييم المساحة التي لم يتم حجزها والتعاقد عليها - علي النحو المبين بالأسباب - وألزمت المدعين والمتدخل معهم بالمصروفات" وطلب الطاعن في ختام تقرير الطعن الحكم بقبول الطعن شكلاً وفي الموضوع

أولاً:- بإلغاء الحكم المطعون والقضاء مجدداً ببطان العقد المبرم بين الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لمساحة ثمانية آلاف فدان لإقامة مشروع مدينتي.

ثانياً:- بإحالة الطعن إلى دائرة توحيد المبادئ المشكلة طبقاً للمادة "٥٤" مكرر لما في ذلك عدول عن حكم المحكمة الإدارية العليا في الطعنين رقمي ٣٠٩٥٢ و ٣١٣١٤ لسنة ٥٦ ق

ثم أنه في يوم السبت الموافق ٢٠١٢/١/٢١ أودع الأستاذ / وائل حمدي السعيد المحامي بالنقض والإدارية العليا بصفته وكيلًا عن الطاعن في الطعن ٧٣٠٨ لسنة ٥٨ ق قلم كتاب المحكمة الإدارية العليا تقريراً بالطعن في حكم محكمة القضاء الإداري في الدعوتين رقمي ٥٠٨٧ و ١٥٧٧٧ لسنة ٢٠١١/١١/٢٢ والقاضي في منطوقه "حكمت المحكمة:- أولاً:- بإثبات ترك المدعين الخصومة في الدعوى رقم ٥٠٨٧ لسنة ٢٠١١، وألزمتها بالمصروفات.

ثانياً:- بقبول طلبات التدخل في الدعوى رقم ١٥٧٧٧ لسنة ٢٠١١، و بقبول الدعوى شكلاً، وفي الموضوع : بصحة عقد البيع المبرم في ٢٠١٠/١١/٨ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني ، وألزمت اللجنة العليا للتقييم بالهيئة العامة للخدمات الحكومية بإعادة تقييم المساحة التي لم يتم حجزها والتعاقد عليها - علي النحو المبين بالأسباب - وألزمت المدعين والمتدخل معهم بالمصروفات" وطلب الطاعن في ختام تقرير الطعن الحكم بقبول الطعن شكلاً وفي الموضوع بإلغاء الحكم المطعون والقضاء مجدداً ببطان العقد المبرم بين الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لمساحة ثمانية آلاف فدان لإقامة مشروع مدينتي.

### الوقائع

تخلص وقائع النزاع أن أقيمت الدعوى الأولى رقم ٥٠٨٧ لسنة ٢٠١١ ق بصحيفة أودعت قلم كتاب المحكمة بتاريخ ٢٠١٠/١١/٤، و طلب المدعيان في ختامها : الحكم أولاً و بصفة مستعجلة بوقف تنفيذ القرار السلبي بامتناع جهة الإدارة عن بيع الأرض موضوع عقد مدينتي المقضي ببطانته بحكم بات- بالمزاد العلني طبقاً لقانون المناقصات والمزايدات، مع ما يترتب على ذلك من آثار أخصها إلغاء قرار إعادة الأرض إلى هشام طلعت مصطفى، ثانياً وفي الموضوع: بإلغاء القرار المطعون فيه مع ما يترتب على ذلك من آثار، و إلزام جهة الإدارة بالمصروفات و أتعاب المحاماة بحكم مشمول بالتفويض المعجل بغير كفالة، و حفظ كافة الحقوق القانونية الأخرى، و ذلك للأسباب الواردة تفصيلاً بصحيفة الدعوى .

و أقيمت الدعوى الثانية رقم ١٥٧٧٧ لسنة ٦٥ ق بصحيفة أودعت قلم كتاب المحكمة بتاريخ ٢٠١١/١/١٥، وطلب المدعيان في ختامها: الحكم أولاً وبصفة مستعجلة بوقف تنفيذ قرار إبرام العقد المؤرخ ٢٠١٠/١١/٨ ببيع مساحة ٨٠٠٠ فدان للشركة العربية للمشروعات و التطوير العمراني، وفي الموضوع بإلغاء القرار المطعون فيه مع ما يترتب على ذلك من آثار .

ثانياً: الحكم بصفة مستعجلة بإبطال عقد البيع المشار إليه .

ثالثاً: إلزام جهة الإدارة بدفع تعويض يودع في حساب خاص باسم الشعب المصري لسداد ديون الغارمين في السجون المصرية من الرجال و النساء، ودفع إعانة بطالة للشباب المصري العاطل عن العمل .

بواقع ٥٠٠ جنية خمسمائة جنية على الأقل شهرياً إلى أن يتم تدبير فرص عمل لهم ، وبناء مساكن للشباب المقبل على الزواج توزع عليهم مجاناً ، وإلزام المدعي عليهم بالمصروفات وأتعاب المحاماة .

**وذكر المدعيان شرحاً للدعوى :-**

أن وزارة الإسكان لم تعبأ بالحكم الصادر من محكمة القضاء الإداري في الدعوى رقم ١٢٦٢٢ لسنة ٦٣ ق بجلسة ٢٠١٠/٦/٢٢ والحكم الصادر من المحكمة الإدارية العليا بجلسة ٢٠١٠/٩/١٤ في الطعن رقمي ٣٠٩٥٢ و ٣١٣١٤ لسنة ٥٦ ق.ع ، وأعدت تخصيص أرض مدينتي مرة أخرى للشركة المدعي عليها ، وذلك بعقد جديد مؤرخ ٢٠١٠/١١/٨ ، بنفس سعر وشروط العقد المقضي بإبطاله ، مع تعديلات طفيفة في الشكل تتمثل في تخفيض مقابل الأرض ليصبح ٢٩٧ جنية للمتر مقسطاً على ٢٥ سنة هي مدة المشروع ، أي بواقع ٩٩ قرشاً للمتر شهرياً ، واستندت جهة الإدارة في تبريرها كذلك - على أنها تحمي المراكز القانونية المستقرة ، وأضاف المدعيان أن الشركة تبيع الأرض والوحدات السكنية والمحللات التجارية بأسعار باهظة ، وأن قضاء المحكمة الإدارية العليا بإعادة البيع بمزاد علني يعلن عنه في الداخل والخارج بالسعر الحالي قد تم الانتفاخ عليه ، واستطرد المدعيان : أن الشركة المدعي عليها لم تستغل سوى نسبة قليلة من مساحة الأرض ، ومازال معظمها أرض فضاء ، وقد تمت عملية إعادة البيع للأرض بكاملها بنفس نسبة ٧% من الوحدات السكنية دون الوحدات التجارية ، ووضعوا لها سعراً تقريباً مقدراه ٩.٩ مليار جنية بالتقسيم على ٢٥ عاماً ، وانتهى المدعيان إلى بطلان العقد الجديد المؤرخ ٢٠١٠/١١/٨ لمخالفته الحكم الصادر من المحكمة الإدارية العليا وقانون المناقصات والمزايدات ، والغبن في الثمن ، ولعدم انطباق نص المادة (٣١) من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠٦ .

واختتم المدعيان دعواهما بالطبائيات سائلة البيان .

وتداولت الدعويان على النحو الثابت بمحاضر الجلسات ، وبجلسة ٢٠١١/٣/٢٨ حضر المدعيان في الدعويين ، وطلبا ترك الخصومة في الدعوى الأولى رقم ٥٠٨٧ لسنة ٦٥ ق ، والبقاء في الدعوى الثانية بنفس الطبائيات الواردة بها .

وأحيلت الدعويان بعد ضمهما إلى هيئة مفوضي الدولة فتناولتهما بالتحضير على النحو الثابت بمحاضر جلساتها ، وأعدت تقريراً مسبباً بالرأي القانوني ارتأت فيه : القضاء بإثبات ترك المدعيين للخصومة في الدعوى رقم ٥٠٨٧ لسنة ٦٥ ق وإلزامهما بالمصروفات ، وفي الدعوى الثانية : بقبول تدخل : عصام على عبد الحليم - انضمامياً إلى جانب المدعيين ، و بقبول تدخل كل من : رضا سند عرفة ومصطفى السيد على ونانسي مصطفى السيد وسامية أحمد إبراهيم ومحمد نصر الصباحي - انضمامياً إلى جانب جهة الإدارة ، و بقبول الدعوى شكلاً ورفضها موضوعاً مع إلزام المدعيين والمتدخلين بالمصروفات .

وتداولت الدعويان أمام المحكمة على النحو الثابت بمحاضر الجلسات ، وقدم أطراف الخصومة الأوراق والمستندات المرتبطة بموضوع الدعوى وبصفة خاصة ما يلي : عقد البيع المطعون عليه - المحرر بتاريخ ٢٠١٠/١١/٨ .

حكم محكمة القضاء الإداري بجلسة ٢٠١٠/٦/٢٢ في الدعوى رقم ١٢٦٢٢ لسنة ٦٣ .

حكم المحكمة الإدارية العليا بجلسة ٢٠١٠/٩/١٤ في الطعن رقمي ٣٠٩٥٢ و ٣١٣١٤ لسنة ٥٦ ق.ع .

مذكرة الجهاز المركزي للمحاسبات بخصوص المخالفات التي شابته العقد الأول المبرم بتاريخ ٢٠٠٥/٨/١ .

مذكرة وزارة المالية المقدمة لرئيس مجلس الوزراء في ٢٠١٠/١٠/٢٧ بشأن تحديد اللجنة العليا للخدمات الحكومية ( تقييم سعر المتر بأرض مشروع مدينتي الكنان بالقاهرة الجديدة ) .

تقرير اللجنة المشكلة بقرار رئيس مجلس الوزراء لدراسة الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية العليا بشأن مشروع مدينتي وأسلوب تنفيذه .

كتاب المجلس الأعلى للقوات المسلحة إلى وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية بخصوص تخوف رجال الأعمال من استمرار حالة عدم الاستقرار في البلاد ووجود نوايا حقيقية لتحويل استثماراتهم خارج مصر .

مذكرة النيابة العامة في البلاغ رقم ٢٠١٠/٢٠٠ .

طلبات التدخل في الدعوى وما أرفق بها من مستندات لبيان الصفة والمصلحة في التدخل .

كما قدم الخصوم مذكرات دفاع خلصوا فيها إلى ما يلي :

الطبائيات:

١- طلب المدعيان القضاء لهما بالطبائيات الواردة بصحيفة الدعوى رقم ١٥٧٧٧ لسنة ٦٥ ق وأيدهما في ذلك المتدخل إلى جوارهما .

٢- طلب المتدخلون إلى جانب جهة الإدارة - الحكم برفض الدعوى .

٣- طلب محمد نصر الصباحي: توقيع أقصى عقوبة على المسولين وشركائهم وتحميل عائلة طلعت مصطفى بأي فرق في السعر، والقضاء له بتعويض عن الخسائر التي لحقت به .

٤- طلب أحمد محمد عطية سالم : الحكم برفض الدعوى وإلزام المدعيين بالمصروفات وتعويض مقداره خمسون مليار جنية .

الدفــــــــوع :

دفع بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير ذي صفة أو مصلحة ، ٢- دفع بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذي صفة بالنسبة لرئيس مجلس الوزراء ووزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

٣- دفع بعدم قبول طلب التعويض لعدم الجوء للجنة المنصوص عليها بالقانون رقم ٧ لسنة ٢٠٠٠ .

٤- دفع بعدم قبول الدعوى لانقضاء القرار الإداري .

٥- دفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها بالحكم الصادر بجلسة ٢٠١٠/١١/٢٢ في الدعوى رقم ٣٨٣٠٠ لسنة ٦٤ ق .

وبجلسة ٢٠١١/١/٤ طلب الحاضر عن المدعيين التصريح له باستخراج شهادة من وزارة الخارجية المصرية لمخاطبة سفارتي مصر في كل من:

المملكة المتحدة البريطانية ودولة الإمارات العربية لبيان هيكل المساهمين في صندوق حورس الثاني للاستثمار ، وهيكل المساهمين في الجزر البريطانية وباقي الجهات المدونة أسماؤها بمحضر الجلسة ، وبجلسة ٢٠١١/١٠/٢٥ قررت المحكمة إصدار الحكم في الدعوى بجلسة الثلاثاء الموافق ٢٠١١/١١/٢٢ ، وصرحت للخصوم بمذكرات خلال أسبوع ، وفيه أودع محامي المدعيين سكرتارية المحكمة طلباً لإعادة الدعوى للمرافعة لتقديم البيانات السابق التصريح له بها بالجلسة المشار إليها ، وقد التفتت المحكمة عن هذا الطلب لأن الأوراق والمستندات والمذكرات المقدمة في الدعوى كافية تماماً لتكوين عقيدة المحكمة للفصل فيها ، كما أودع أحمد عطية سالم ( المتدخل في الدعوى ) مذكرة ختامية خلال فترة حجب الدعوى للحكم ، طلب فيها الحكم برفض الدعوى وإلزام المدعيين بالمصروفات وتعويض مقداره خمسون مليار جنية .

وأودع محامي الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني مذكرة بالدفاع أبدى فيها دفعا بعدم قبول الدعوى لانتفاء الصفة والمصلحة ، ودفعاً آخر بعدم قبول الدعوى لانتفاء القرار الإداري ، وطلب الحكم برفض الدعوى ، ومن باب الاحتياط بنذب خبير في الدعوى لمعاينة المشروع على الطبيعة وبيان الوحدات التي تم تسليمها وعدد المقيمين والأنشطة الموجودة نظراً لاستحالة إعادة الحال لما كانت عليه قبل إبرام العقد .  
وبجلسة اليوم الثلاثاء الموافق ٢٠١١/١١/٢٢ صدر هذا الحكم وأودعت مسودته المشتملة على أسبابه عند النطق به

#### وقد شيدت المحكمة حكمها

ومن حيث أنه عن الدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير ذي صفة أو مصلحة ، فقد سبق للمحكمة الإدارية العليا في حكمها الصادر بجلسة ٢٠١٠/٩/١٤ في الطعن رقم ٣١٣١٤ و ٣٠٩٥٢ لسنة ٥٦ ق.ع - أن تناولت هـ - هذا الدفع بالرد عليه ، بأنه بالنظر إلى حجم الأرض محل التصرف المطلوب بالحكم ببطلانه ، وماله من انعكاس على حقوق المدعيين وغيرهما في تراب هذا الوطن - فلا محيص من القول بأن لكل مواطن مصري صفة ومصلحة في النعي على مثل هذا التصرف ولولج سبيل الدعوى القضائية دفاعاً عن حقه في هذا المال ، دون أن تختلط دعواه في هذه الحالة بدعوى الحسبة ، وبناء عليه يكون للمدعيين مصلحة حقيقية وليست نظرية في دعواهما ببطلان عقد البيع المشار إليه ، ولا وجه للاحتجاج ببعض أحكام المحكمة الإدارية العليا الصادرة في شأن المصلحة والصفة ، لاختلاف الوقائع في الدعوى الصادرة فيها هذه الأحكام عن وقائع الدعوى الصادر فيها الحكم المطعون فيه .

وبناء على ما تقدم فإن الدفع المشار إليه يكون غير قائم على سند من القانون حرباً بالالتفات عنه ، نزولاً على حكم المحكمة الإدارية العليا المشار إليه .  
ومن حيث أنه عن الدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذي صفة بالنسبة للمدعي عليهما الأول والثاني (رئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة) - فإن لكل من رئيس مجلس الوزراء ووزير الإسكان دور فيما سيقتضى به في هذا النزاع لا يقل عن دورهما بالنسبة لدراسة الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية العليا بشأن مشروع مدينتي وأسلوب تنفيذه ، ومن ثم يكون هذا الدفع بدوره غير قائم على سند من القانون حرباً بالالتفات عنه ، وهو نفس ما قضت به المحكمة الإدارية العليا في حكمها سالف البيان .

ومن حيث أنه عن الدفع بعدم قبول طلب التعويض لعدم لجوء المدعيين إلى لجنة التوفيق في بعض المنازعات طبقاً لأحكام القانون رقم ٧ لسنة ٢٠٠٠ بإنشاء لجان التوفيق في بعض المنازعات التي تكون الوزارات والأشخاص الاعتبارية العامة طرفاً فيها - فإنه طبقاً للمادة (١١) من القانون المذكور تستثني الدعاوى المقترنة بطلبات عاجلة من العرض على لجان التوفيق ، ويمتد ذلك لطلب التعويض لارتباطه الوثيق بالطلب الموضوعي في الدعوى ، وبناء على ذلك يكون هذا الدفع غير قائم على سند من القانون حرباً بالالتفات به .

ومن حيث أنه عن الدفع بعدم قبول الدعوى لانتفاء القرار الإداري - فهو في غير محله لأن المنازعة تدور في فلك العقد الإداري وتنتمي إلى القضاء الكامل ، ولا يسري عليها الدفع بعدم القبول لانتفاء القرار الإداري .

ومن حيث إنه عن الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها بالحكم الصادر بجلسة ٢٠١٠/١١/٢٣ في الدعوى رقم ٣٨٣٠٠ لسنة ٦٤ ق ، فإنه طبقاً لنص المادة (١٠١) من قانون الإثبات في المواد المدنية والتجارية الصادر بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ - تكون الأحكام التي حازت قوة الأمر المقضي حجة فيما فصلت فيه من الحقوق ، ولا يجوز قبول دليل ينقض هذه الحجة ، ولكن لا تكون لتلك الأحكام هذه الحجية إلا في نزاع قام بين الخصوم أنفسهم دون أن تتغير صفاتهم وتعلق بذات الحق محللاً وسبباً ، وتقتضي المحكمة بهذه الحجية من تلقاء نفسها .  
ومفاد ذلك أنه يشترط للقضاء بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها : وجود دعويين اتحدتا في الخصوم والمحل والسبب ، وأن تكون إحدهما قد صدر فيها حكم حاز قوة الأمر المقضي .

ومن حيث أن الدعوى رقم ٣٨٣٠٠ لسنة ٦٤ ق والتي قضى فيها بجلسة ٢٠١٠/١١/٢٣ في محلها وقف تنفيذ وإلغاء القرار السلبي بامتناع جهة الإدارة عن تنفيذ الحكم الصادر في الدعوى رقم ١٢٦٢٢ لسنة ٦٣ ق فيما قضى به من بطلان عقد البيع الابتدائي الأول المبرم في ٢٠٠٥/٨/١ ، بينما محل الدعوى الماثلة هو بطلان عقد البيع الجديد المؤرخ ٢٠١٠/١١/٨ ، ومن ثم فقد اختلفت الدعويان في المحل ، وعليه يكون الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها غير قائم على سند من القانون حرباً بالررفض .

ومن حيث أن الحاجزين والمشتريين والمساهمين في مشروع مدينتي لهم مصلحة وصفة في التدخل في الدعوى ، وقد تدخلوا بالإجراءات المنصوص عليها بالمادة (١٢٦) من قانون المرافعات وقدموا ما يفيد صفتهم والتوكيلات التي حرروها للمحامين الحاضرين عنهم ، ومن ثم يتعين القضاء بقبول طلبات التدخل شكلاً .  
ومن حيث أن الدعوى استوفت إجراءاتها الشكلية المقررة قانوناً ومن ثم تكون مقبولة شكلاً .

ومن حيث إن تكليف الدعوى هو أحد مهام محكمة الموضوع ، ولها في سبيل ذلك أن تتقصى حقيقة طلبات الخصوم ، وتستظهر مراميها ، وما قصدوه منها ، وأن تعطيها وصفها القانوني الصحيح على هدى ما تستنبطه من واقع الحال ومن ظروف الدعوى وملاساتها .

ومن حيث أن حقيقة طلبات المدعيين هي القضاء ببطلان عقد البيع المؤرخ ٢٠١٠/١١/٨ المبرم بين الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة - لمساحة ثمانية آلاف فدان لإقامة مشروع مدينتي ، والحكم بتعويض مناسب .

ومن حيث أن عناصر المنازعة تخلص حسبها بين الأوراق في أن المدعيين كانوا قد طعنوا على عقد البيع الأول المؤرخ ٢٠٠٥/٨/١ ، وقضت محكمة القضاء الإداري بجلسة ٢٠١٠/٦/٢٢ في الدعوى رقم ١٢٦٢٢ لسنة ٦٣ ق

ببطلان ذلك العقد ، وطعن هيئة المجتمعات العمرانية والشركة المذكورة - على الحكم المشار إليه أمام المحكمة الإدارية العليا التي قضت بجلسة ٢٠١٠/٩/١٤ في الطعن رقم ٣٠٩٥٢ ، ٣١٣١٤ لسنة ٥٦ ق.ع برفض الطعنين للأسباب الواردة تفصيلاً بالحكم .

وقد أصدر رئيس مجلس الوزراء القرار رقم ٢٥٧٩ لسنة ٢٠١٠ بتشكيل لجنة لدراسة الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية العليا بشأن مشروع مدينتي وبيان كيفية تنفيذه ، وأعدت اللجنة تقريراً أرتأت فيه إنهاء العقد المؤرخ ٢٠٠٥/٨/١ وملحقه المؤرخ ٢٠٠٥/١٢/٢١ ، والتصرف فيها مرة أخرى طبقاً لنص المادة (٣١) مكرراً المضافة بالقانون رقم ٤٨ لسنة ٢٠٠٦ ، وإعادة التصرف بالبيع بالاتفاق المباشر مع الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني - للأسباب الواردة تفصيلاً بتقرير اللجنة والتي ستوضحها المحكمة فيما بعد ، وقد أعدت وزارة المالية بالاشتراك مع وزارة الإسكان مذكرة بهذا الشأن عرضت على رئيس مجلس الوزراء بأسباب ومبررات التعاقد بالأمر المباشر مرة أخرى مع نفس الشركة ، والدور الذي قامت به الهيئة العامة للخدمات الحكومية في تقدير قيمة الأرض والمعايير التي استندت إليها في تحديد سعر المتر ، وانتهت المذكرة إلى الموافقة على إبرام عقد جديد مع نفس الشركة بحيث لا يقل الثمن عن ٩.٩٧٩.٢٠٠ (تسعة مليارات وتسعمائة وتسعة وسبعين مليوناً ومائتي ألف جنيه) ووافق رئيس مجلس الوزراء على ذلك ، وتم إعداد وإبرام العقد الجديد المؤرخ ٢٠١٠/١١/٨ .  
وينبغي المدعيان على العقد الجديد ببطلان للأسباب الآتية:-

أولاً: مخالفة العقد للقضاء الصادر عن المحكمة الإدارية العليا بجلسة ٢٠١٠/٩/١٤ - بضرورة إعادة بيع الأرض بمزاد علني يعلن عنه في الداخل والخارج بالسعر الحالي .

ثانياً: مخالفة العقد لقانون المناقصات والمزايدات ، فقد تم بأسلوب الأمر المباشر بغير مبرر لذلك .

ثالثاً: الفين في التعاقد لأنه تم بنفس ثمن العقد المقضي ببطلانه وهو ثمن بحس بالفئاس للثمن الذي تباع به الشركة وهو ٣٥ ألف جنيه للمتر المربع للمحلات ، و ١٠ عشرة آلاف للمتر بالوحدات السكنية .

رابعاً: عدم انطباق نص المادة (٣١) مكرراً من قانون المناقصات - المضافة بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠٦ - لعدم وجود حالة ضرورة لإعادة البيع بالأمر المباشر .

ومن حيث إن مقطع النزاع في الدعوى الماثلة ينحصر في أمرين : الأول هو مدى جواز التعاقد بالاتفاق المباشر طبقاً لنص المادة (٣١) مكرراً المضافة إلى قانون المناقصات والمزايدات بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠٦، والثاني هو : ما إذا كان مقابل العقد قد شابه عين من عدمه .

ومن حيث إن المادة (٣١) مكرراً المشار إليها تنص على أن " استثناء أحكام المادتين ٣٠ و ٣١ من هذا القانون ، يجوز التصرف في العقارات أو الترخيص بالانتفاع بها أو باستغلالها بطريق الاتفاق المباشر لوضعي اليد عليها الذين قاموا بالبناء عليها أو لمن قام باستصلاحها واستزراعها من صغار المزارعين بحد أقصى مائة فدان في الأراضي الصحراوية والمستصلحة ، وعشرة أقدنة في الأراضي الزراعية القديمة ، وكذلك بالنسبة إلى زوائد التنظيم ، وفي غير ذلك من حالات الضرورة لتحقيق اعتبارات اجتماعية أو اقتصادية تقتضيها المصلحة العامة ، وذلك كله وفقاً للقواعد والإجراءات التي يصدر بها قرار من مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير المالية يتضمن الشروط التي يلزم توافرها لإجراء التصرف أو الترخيص ، وتحديد السلطة المختصة بإجرائه واعتماده ، وأسس تقدير المقابل العادل له وأسلوب سداده " .

وتنفيذاً للنص السابق صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٠٤١ لسنة ٢٠٠٦ ، ونص في مادته الحادية عشر على أنه " يجوز التعامل بالاتفاق المباشر على العقارات بالبيع أو التأجير أو الترخيص بالانتفاع أو بالاستغلال في حالات الضرورة لتحقيق اعتبارات اجتماعية أو اقتصادية تقتضيها المصلحة العامة وذلك بالاتفاق بين وزير المالية والوزير أو المحافظ المختص بناء على مبررات تبديها الوزارة أو المحافظة طالبة الترخيص بالتعامل ، مع اقتراح مقابل التعامل وأسلوب السداد ، على أن تقوم اللجنة العليا للتقييم بالهيئة العامة للخدمات الحكومية بالتحقق من مناسبة هذا المقابل ويعرض وزير المالية ما تنتهي إليه اللجنة على مجلس الوزراء للاعتماد " .

ومن حيث إن مفاد النصين السابقين أن تصرف جهة الإدارة بالبيع بالاتفاق المباشر - في حالات الضرورة ، ليس طليفاً من كل قيد ، وإنما تحكماً لإجراءات وضمانات تكفل عدم إساءة استعمال الإدارة سلطتها التعاقد بالأمر المباشر ، وألزم المشرع السلطة المختصة طرح مبرراتها في التعاقد بالأمر المباشر ، ومقابل التعامل على العقار ، وأسلوب سداده ثم يتولى وزير المالية في حالة الاتفاق مع السلطة المختصة - عرض الأمر على اللجنة العليا للتقييم بالهيئة العامة للخدمات الحكومية للتحقق من مناسبة المقابل ، ثم يقوم الوزير بعرض ما تنتهي إليه اللجنة على مجلس الوزراء للاعتماد ، ويترتب على عدم إتباع هذه الإجراءات عدم مشروعية التصرف بالاتفاق المباشر حتى ولو توافرت مبرراته ، ذلك أن المبررات وحددها لا تعني عن إتباع الإجراءات التي حددها القانون ، ويخضع الاثنان معاً لرقابة المحكمة للتحقق من توافرها طبقاً لنص المادة (٣١) المضافة إلى قانون المناقصات والمزايدات بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠٦ ، والمادة (١١) من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٠٤١ لسنة ٢٠٠٦ المشار إليهما .

ومن حيث إنه عن مبررات التعاقد بالاتفاق المباشر في الحالة المعروضة : فقد اطّلت المحكمة على تقرير اللجنة المشكلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٥٧٩ لسنة ٢٠١٠ - لدراسة الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية العليا بشأن مشروع مدينتي وأسلوب تنفيذه ، وتبين للمحكمة أن اللجنة أكدت على عدة أمور هي :

١- أن محل العقد المقضي ببطلانه - أي الأرض البالغ مساحتها ثمانية آلاف فدان ، لم يعد موجوداً بالحالة التي كان عليها وقت إبرام العقد ، فقد تحولت هذه الأرض من صحراء جرداء لا ظل فيها ولا ماء ولا شجر ولا بناء - إلى بنية أساسية ومجتمع عمراني ومرافق عامة وطرق ومنشآت تكلفت أموالاً طائلة مما يستحيل تجاهله ، كما يستحيل إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل التعاقد كنتيجة طبيعية للحكم بطلان العقود بصفة عامة .

٢- أن إعادة الأرض البالغ مساحتها ثمانية آلاف فدان لهيئة المجتمعات العمرانية كي تعيد التصرف فيها مرة أخرى دون أن تضع في اعتبارها ما تم عليها من تحول وتغيير - أمر لا يمكن الانتفاع عنه ، ولا يمكن معالجة ذلك عن طريق الاحتكام إلى قواعد البناء على أرض الغير ، لأن مودى ذلك نسج شبكة متعارضة ومعقدة من المصالح المتضاربة قوامها مدى التعويض الذي لا قبل لأحد به سواء فيما يتعلق بتعويض الشركة عن المباني والمنشآت ، وتضارب العلاقات بين المتعاملين على تلك المنشآت وهم جميعاً حسنى النية ، كما أنه لا يمكن أن ينسب إلى تلك الشركة خطأ أو سوء نية في إبرام العقد ، فضلاً عن الآثار السلبية الخطيرة التي تطول جميع الأطراف .

٣- أن من تعاملوا على وحدات ومشروع مدينتي لم تعاملوا على مياتي ومنشآت بحوائط وأسقف وأبواب ، وإنما تعاملوا وتحددت الآثار المالية لتعاملهم ، على أساس وجودهم في المشروع بأكمله وفقاً لما تم التخطيط له عند التعامل ،

والمركز القانوني للتعامل يمتد إلى حقه في أن يكون موقعه في مجمل مخطط المدينة ، وبكامل موجوداتها ومرافقها وبامتداد تخومها العمرانية .

٤- إنه من الأصول المقررة في شأن بطلان العقود أنه يعدم وجودها كعمل قانوني ، إلا أنها تبقى عملاً مادياً وواقعة فعلية قائمة ، وبهذه المثابة تكون قادرة على أن تنتج بذاتها ضروباً من الآثار القانونية يحتمى بها الظاهرة ، ويستند عليها استقرار المعاملات والمراكز الذاتية للأطراف المعنية .

٥- إن استقرار المراكز القانونية لجميع الأطراف المتعاملين على مشروع مدينتي ، وعدم تصدعها - هو الأمر لازم الحرص عليه لأنه يغير شك من مقتضيات الصالح العام ، لذلك يتطلب الأمر بالغ التحوط عند تنفيذ الحكم ومعالجة الآثار المترتبة على هذا التنفيذ ، فالأولوية دائماً للصالح العام الذي يرتبط ارتباطاً لا يقبل التجزئة بمصلحة ومراكز الأطراف المتعاملة في هذا المشروع بما في ذلك بطبيعة الحال الشركة المتعاقدة والمتعاملين معها من الأشخاص الطبيعيين أو الأشخاص الاعتبارية ، ومن المساهمين فيها ، لأن كل ذلك يصيب في النهاية إلى تدعيم مناخ الاستثمار العام في مصر وإرساء دعائم الثقة مع أجهزة الدولة

وأرأت اللجنة أن يكون تنفيذ الحكم الصادر من المحكمة الإدارية العليا بطلان عقد البيع الابتدائي المؤرخ ٢٠٠٥/٨/١ من خلال الإجراءات التالية :

أ- قيام هيئة المجتمعات العمرانية بالهاء ذلك العقد وملحقه .

ب- التصرف مرة أخرى بإتباع الإجراءات القانونية السليمة عن طريق تطبيق أحكام المادة (٣١) مكرراً المضافة إلى قانون المناقصات والمزايدات بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠٦ ، وتطبيق قرار مجلس الوزراء رقم ٢٠٤١ لسنة ٢٠٠٦ ، لأن ذلك التعديل يتيح للهيئة التصرف في المساحة مرة أخرى للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمران بالبيع بطريق الاتفاق المباشر استناداً على توافر حالة الضرورة لتحقيق اعتبارات اجتماعية واقتصادية تقتضيها المصلحة العامة طبقاً لصريح نص المادة (٣١) مكرراً من قانون المناقصات والمزايدات المضافة بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠٦ ، فقد أتمت الشركة جانباً كبيراً من المشروع وأصبح هناك بنية أساسية قائمة بالفعل على أرضه بما تشمله من مياتي ومنشآت ومرافق ووسائل خدمات بالإضافة إلى إقامة بعض المواطنين داخل مساكنهم على نحو يشكل مجتمعاً عمرانياً جديداً شيدته تلك الشركة ويلزم الحفاظ عليه وتدعيم استمراره ووجوده دون اتخاذ أي إجراء يكون من شأنه إعاقة أو تعطيل الاستفادة منه .

ج- على هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في مقام تحديدها للسعر الذي سيتم بموجبه ذلك التصرف أن تطبق الأحكام والشروط الواردة في المادة (١١) من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٠٤١ لسنة ٢٠٠٦ ، عن طريق الاتفاق مع وزير المالية ووزير الإسكان بناء على المبررات التي تبديها كلتا الوزارتين فيما يتعلق باقتراح مقابل التعامل وأسلوب السداد ،

على أن تقوم اللجنة العليا للتقييم بالهيئة العامة للخدمات الحكومية بالتحقق من مناسبة هذا المقابل ، على أن يعرض وزير المالية ما تنتهي إليه اللجنة على مجلس الوزراء لاعتماده .

وقد اطّلت المحكمة على مذكرة وزارة المالية المعروضة على رئيس مجلس الوزراء بتاريخ ٢٠١٠/١٠/٢٧ والتي تضمنت اتفاق وزارة الإسكان مع وزارة المالية على مبررات التعاقد بالاتفاق المباشر مع الشركة المذكورة للاعتبارات الآتية:

١- حماية حقوق الأفراد والمتعاقدين والحاجزين والمستثمرين المتعاملين مع المشروع.

٢- حماية حقوق المساهمين في الشركة والبالغ عددهم ٦٣ ألف مساهم.

٣- الحفاظ على فرص العمل المتاحة بالمشروع ومقدارها حوالي ١٥٠ ألف فرصة عمل .

٤- سوف يترتب على استكمال المشروع توفير عوائد واستثمارات للاقتصاد القومي تبلغ قيمتها ستون مليار جنيه .

٥- بث الطمأنينة وتوفير الثقة في تصرفات الإدارة مما ينعكس إيجاباً على سوق الأوراق المالية والتنمية العمرانية ويصب في مصلحة الاقتصاد القومي .

٦- تفادي الحكم على هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بأية تعويضات قد يطالب بها ذوو الشأن .

ومن حيث إنه بناء علي ما تقدم فإن المحكمة علي قناعة تامة بتوافر مبررات التعاقد بالاتفاق المباشر مع الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني لتوافر حالة الضرورة لتحقيق اعتبارات اجتماعية واقتصادية تقتضيها المصلحة العامة طبقاً لنص المادة (٣١) مكرراً - المضافة إلي قانون المناقصات والمزايدات بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠٦، وذلك حفاظاً علي حقوق الحاجزين والمشتريين والمساهمين والمقيمين والعاملين بالمشروع، وان هذه المبررات ثابتة بمستندات قاطعة، وتشير المحكمة في هذا الصدد إلي صورة الكتاب المرسل من المجلس الأعلى للقوات المسلحة إلي وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية - في غضون شهر أكتوبر سنة ٢٠١١ (أي بعد توقيع العقد المطعون فيه بما يقرب من العام) - وقد تضمن الكتاب المشار إليه أن تقارير المتابعة الواردة للمجلس الأعلى للقوات المسلحة أبرزت ارتفاع نبرة التوتر والخوف لرجال الأعمال الشرفاء من استمرار حالة عدم الاستقرار في البلاد ووجود نوايا حقيقية لدي البعض لتحويل استثماراتهم خارج مصر، وعدم القدرة علي استعادتها بسهولة الأمر الذي من شأنه فقدان عدد كبير من العاملين بالقطاع الخاص لوظائفهم وارتفاع نسبة البطالة عن معدلاتها الحالية علي نحو يهدد الأمن القومي المصري، وأن اللقاء الحواري للمجلس الأعلى للقوات المسلحة مع رجال الأعمال الشرفاء يوم الأحد الموافق ٢٠١١/٨/١٤م والذي حضره عن الحكومة وزراء الاقتصاد والمالية ومخافظ البنك المركزي ووزراء الكهرباء والطاقة والسياحة والصناعة والتجارة الخارجية والنقل والزراعة والإسكان والبتترول ورئيس هيئة الاستثمار ورئيس مجلس إدارة البنك الأهلي المصري وعدد أربعين عضواً من رجال الأعمال يمثلون قطاعات مختلفة، وتضمنت المقترحات المقدمة بشأنه قطاع الاستثمار العقاري- ضرورة احترام عقود تخصيص الأراضي التي وقعتها الدولة وتجنب الطعن عليها بالبطان لما في ذلك من آثار سلبية علي الاستثمارات الحالية والمستقبلية، وتضيف المحكمة من جانبها أن الظروف الحالية التي تمر بها البلاد تتطلب إعادة النظر في القوانين واللوائح المنظمة لأعمال واختصاصات هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بما يتفق والهدف الحقيقي من إنشائها وهو تنمية المجتمعات العمرانية من خلال خطط قومية مدروسة تتفق واحتياجات الدولة وظروف المجتمع حتى لا تتحول الهيئة في نظر المجتمع إلي تاجر يتعامل علي أراضي الدولة، وتتجنب ذلك السبل من دعاوى بطان العقود التي أبرمتها.

ومن حيث إنه عن النعي علي العقد بالبين لأنه تم بنفس ثمن العقد الأول المقضي ببطلانه، وأنه ثمن بخس بالقياس للثمن الذي يتبع به الشركة - فإن البند السادس من العقد المطعون فيه ينص علي أن " يلتزم الطرف الثاني بسداد قيمة الأرض في شكل عيني، وذلك علي النحو التالي:-

الأراضي المخصصة لإقامة عمارات : تستحق الهيئة " الطرف الأول" مقابل عيني عنها عبارة عن وحدات سكنية كاملة التشطيب تعادل مساحتها ٧% سبعة في المائة من إجمالي مسطحات مباني العمارات المقامة بالمشروع شاملة ما يخصها من الأرض وذلك وفقاً للاشتراطات المحددة من الطرف الأول ووفقاً للمرفق رقم (١).

٢- قطع الأراضي المخصصة لإقامة فيلات أو مباني خدمات أيا كان نوعها تجارية - صحية - تعليمية - أو قطع الأراضي التي تقوم الشركة بالبناء عليها وتطرحها للبيع كقطع أراضي سكنية - مرفقة أو غيرها من الأراضي المستغلة في أنشطة أخرى، فتحصل الهيئة علي مقابل عيني كئمن هذه الأراضي عبارة عن وحدات سكنية كاملة التشطيب

( بمناطق الأراضي المخصصة لإقامة العمارات ) تعادل مساحتها ٧% سبعة في المائة من إجمالي مساحات مباني العمارات التي كان يمكن إقامتها علي هذه الأراضي وما يخصها من الأرض وفقاً للاشتراطات البنائية المسموح بها لأراضي العمارات وفقاً للمرفق رقم (١).

٣- تستحق الهيئة إجمالاً للحصول علي وحدات سكنية كاملة التشطيب بما لا يقل عن مستوى تشطيب ومواصفات وحدات مشروع " الرحاب" السابق التنازل عن جزء منها لصالح الهيئة طبقاً للعقد المبرم مع الهيئة بتاريخ ٢٠٠٣/٦/٣٠م وبنسبة تعادل ٧% سبعة في المائة من إجمالي مسطحات مباني العمارات علي كامل أرض المشروع بعد استئزال الأراضي المخصصة لمحطات المياه والصرف الصحي طبقاً للنسبة البنائية والاشتراطات والارتفاعات المسموح بها لأراضي العمارات وذلك بفرض أن جميع قطع أراضي المشروع سيقام عليها عمارات فقط ، ويتم ذلك برعاة الالتزام بالأسس والقواعد الآتية:-

مراعاة نسب التميز للوحدات السكنية وفقاً لتصنيف الوحدات وتصنيفها إلي مجموعات طبقاً لنسب تميزها بحيث تحصل الهيئة علي نسبة ٧% سبعة في المائة من كل صنف أو مجموعة من هذه الوحدات طبقاً لتدرج نسب التميز والتي تكون هي ذاتها نسب التميز لوحدات الشركة - وذلك بعد وضع كافة الشروط والقواعد لتحديد تميز الوحدات والعمارات بموجب التصميمات والرسومات الهندسية التي يتم الموافقة عليها واعتمادها من الطرف الأول ، وفي حالة تخصيص عمارات مستقلة للطرف الأول يجب أن تكون بمختلف مناطق العمارات مع مراعاة نسب التميز الموضحة بعاليه.

يلتزم الطرف الثاني بتسليم النسبة المستحقة للهيئة طبقاً للآتي:-

- ٦% من إجمالي المساحة المستحقة للهيئة يتم تسليمها خلال عام ٢٠١٠م
- ١٠% من إجمالي المساحة المستحقة للهيئة يتم تسليمها خلال عام ٢٠١١م
- ٩% من إجمالي المساحة المستحقة للهيئة يتم تسليمها خلال عام ٢٠١٢م
- ٥% من إجمالي المساحة المستحقة للهيئة يتم تسليمها خلال عام ٢٠١٣م
- ٥% من إجمالي المساحة المستحقة للهيئة يتم تسليمها خلال عام ٢٠١٤م
- ٥% من إجمالي المساحة المستحقة للهيئة يتم تسليمها خلال عام ٢٠١٥م
- ٥% من إجمالي المساحة المستحقة للهيئة يتم تسليمها خلال عام ٢٠١٦م
- ٨% من إجمالي المساحة المستحقة للهيئة يتم تسليمها خلال عام ٢٠١٧م
- ٨% من إجمالي المساحة المستحقة للهيئة يتم تسليمها خلال عام ٢٠١٨م
- ٨-١٠% من إجمالي المساحة المستحقة للهيئة يتم تسليمها خلال عام ٢٠١٩م
- ١١-١١% من إجمالي المساحة المستحقة للهيئة يتم تسليمها خلال عام ٢٠٢٠م
- ١٢-٦% من إجمالي المساحة المستحقة للهيئة يتم تسليمها خلال عام ٢٠٢١م
- ١٣-٥% من إجمالي المساحة المستحقة للهيئة يتم تسليمها خلال عام ٢٠٢٢م
- ١٤-٥% من إجمالي المساحة المستحقة للهيئة يتم تسليمها خلال عام ٢٠٢٣م
- ١٥-٥% من إجمالي المساحة المستحقة للهيئة يتم تسليمها خلال عام ٢٠٢٤م
- ١٦-٤% من إجمالي المساحة المستحقة للهيئة يتم تسليمها خلال عام ٢٠٢٥م

وفي حالة إخلال الطرف الثاني بتسليم نسبة المساحة المستحقة للهيئة في المواعيد المشار إليها، يلتزم الطرف الثاني بإداء مبلغ يعادل نسبة الفائدة المعطن عنها من البنك المركزي عن القيمة البيعية للمساحة التي لم يتم تسليمها في الموعد المحدد وفقاً للسعر السائد في حينه ، عن كل سنة تأخير، وذلك دون الإخلال بحق الطرف الأول في فسخ العقد واسترداد الأرض إدارياً

ج- تم هذا البيع علي أساس أن الحد الأدنى للقيمة البيعية الإجمالية للأرض هو مبلغ ٩.٩٧٩.٢٠٠.٠٠٠ " تسعة مليارات وتسعمائة وتسعة وسبعون مليون ومائتي ألف جنيه" ، وفي حالة ما إذا قل ثمن بيع الوحدات السكنية المستحقة للطرف الأول عن هذا المبلغ طبقاً للسعر السائد في حينه، يلتزم للطرف الثاني بسداد الفرق نقداً إلي الطرف الأول .

ومن حيث إنه عن السبب في الاتفاق علي مقابل عيني بدلاً من المقابل النقدي:-

فإن الثابت من مذكرة النيابة العامة في القضية رقم ٢٠٠ لسنة ٢٠١٠م المودعة صورتها بحفاظة مستندات الشركة المدعي عليها، والمقدمة للمحكمة بجلسته ٢٠١١/١/٤م، أن الشركة المذكورة كانت قد تقدمت بطلب في ٢٠٠٦/١/١م إلي وزير الإسكان لسداد مقابل الأرض نقداً، ورفض طلبها بعد دراسته بمعرفة عدد من اللجان المتخصصة اشترك في عضويتها ممثلين عن هيئة الرقابة الإدارية ومجلس الدولة، وانتهى الرأي إلي أن النظام النقدي لا يحقق أي ميزة أو مصلحة للهيئة، بينما

المقابل العيني يؤدي إلى حصول الهيئة علي أكبر من ذلك، فضلاً عن أن الهيئة تتعامل بنظام السداد العيني مع شركات عديدة مثل الشركة الأمريكية للاستثمار العقاري، وشركة شمال أفريقيا، والشركة المصرية للمقاولات وشركة الزهور للاستثمار السياحي - لأن هذا الأسلوب في السداد يصب في صالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، ويحقق أعلى دخل لها.

ومن حيث إنه عما إذا كان الثمن الذي أعيد به تقييم سعر متر الأرض يمثل ثمناً عادلاً من عدمه - فإن الثابت من مذكرة وزارة المالية المعروضة علي رئيس مجلس الوزراء بتاريخ ٢٧/١٠/٢٠١٠م أن أول تقييم لأرض المشروع في العقد المقضي ببطلانه كان بسعر ٢٥٠ جنيهاً للمتر، بقيمة إجمالية مقدارها ٨.٤ مليار جنيه للمساحة بأكملها وهي ٨٠٠٠ فدان، وقد أعادت اللجنة العليا للتقييم بالهيئة العامة للخدمات الحكومية - التقييم مرة أخرى علي ضوء التوصيات الصادرة عن اللجنة المشكلة لدراسة الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية العليا بشأن مشروع مدينتي، وتم تقييم سعر متر الأرض بمبلغ ٢٩٧ جنيهاً بقيمة إجمالية مقدارها ٩.٩٧٩.٢٠٠.٠٠٠ " تسعة مليارات وتسعمائة وتسعة وسبعون مليون ومائتي ألف جنيه"، واستندت اللجنة في تقييمها الجديد علي عدة معايير من بينها ما يلي:-

سبق تخصيص مساحة مماثلة لشركة المقاولون العرب سنة ٢٠٠٤م بسعر المتر ٤٢ جنيهاً ارتفع إلي ١٦٨.٥ جنيهاً سنة ٢٠٠٦م. أن قسم التخطيط العمراني بكلية الهندسة بجامعة عين شمس قام بتقييم أرض مماثلة تقع علي الطريق الدائري الثالث في المنطقة المحصورة بين طريق القاهرة / السويس الصحراوي والقطامية - بسعر يتراوح من ٢٠٠ جنيه إلي ٢٥٠ جنيهاً للمتر المربع الواحد. أسعار التصرفات في أراضي مجاورة لأرض مشروع مدينتي في مدن ( بدر - الشروق - القاهرة الجديدة). ومن حيث إن المحكمة لا تظمن إلي ما انتهت إليه اللجنة العليا للتقييم بالهيئة العامة للخدمات الحكومية، وذلك للأسباب التالية:- أولاً:- أن اللجنة أعادت تقييم سعر متر الأرض بمبلغ ٢٩٧، بينما سعر المتر في عقد مماثل في دعوى أخرى منظورة أمام المحكمة بخصوص عقد شركة " داماك"، ٧٥٠ جنيهاً سبعة وخمسون جنيهاً.

ثانياً:- كان يتعين علي اللجنة عند إعادة تقييم سعر المتر أن تجري تفرقة بين المساحات التي تم بناؤها بالفعل والتعاقد عليها مع الحاجزين والمساحات الأخرى التي لم يفتح باب الحجز بشأنها، فبقي المساحات الأولى بنفس السعر المتعاقد عليه لحماية للمشتريين والحاجزين حسني النية الذين لا شأن لهم بما شاب العقد الأول من بطلان، أخذاً في الاعتبار بما انتهت إليه اللجنة المشكلة لدراسة الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية العليا بشأن مشروع مدينتي - من ضرورة استقرار المراكز القانونية لمن تعاملوا مع الشركة بحسن نية.

ثالثاً:- أن المساحات الخالية التي لم يتم فتح باب الحجز بشأنها قد تضاعفت قيمتها بعد إبرام العقد الأول وأصبحت تمثل أغلي العناصر قيمة بالنسبة للمشروعات الإسكانية بصفة عامة، ولم يتم مراعاة ذلك عند إعادة التقييم، مما يعد إخلالاً شديداً بالتوازن المالي للعقد، الأمر الذي يستوجب إعادة التقييم مرة أخرى للوصول إلي سعر عادل لا يؤدي إلي خسارة لأي من طرفي العقد.

ومن حيث إنه بناء علي ما تقدم تخلص المحكمة إلي أسرين: الأول:- أن عقد البيع أبرم في ١٨/١٠/٢٠١٠م بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني هو عقد صحيح ولا وجه للني عليه بالبطلان، أما الأمر الثاني وهو إعادة تقييم المساحات التي لم يتم حجزها أو التعاقد عليها، فإن المحكمة تقضي بالزام اللجنة العليا للتقييم بالهيئة العامة للخدمات الحكومية بإعادة تقييمها في ضوء الاعتبارات السالف بيانها.

ومن حيث أنه عن طلب المدعين القضاء لهما بالتعويض، فإن قضاء هذه المحكمة قد جرى علي أن مسؤولية الإدارة التي تستوجب القضاء بالتعويض - تقوم علي ثلاثة أركان هي:- الخطأ والضرر وعلاقة السببية بينهما، لما كان ذلك، وكان التعاقد مع الشركة المدعي عليها قد تم استناداً لتوافر حالة ضرورة لتحقيق اعتبارات اجتماعية واقتصادية اقتضتها المصلحة العامة إعمالاً لنص المادة (٣١) مكرراً المضافة إلي قانون المناقصات والمزايدات - بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠٦- علي النحو السالف بيانه، الأمر الذي ينفي ركن الخطأ في جانب جهة الإدارة، ولا ينال من ذلك كون المحكمة قد ألزمت اللجنة العليا للتقييم بالهيئة العامة للخدمات الحكومية - بإعادة تقييم الأرض علي النحو المشار إليه - لأن الغرض من هذا الإجراء هو إعادة التوازن المالي للعقد علي نحو يحقق العدالة بين طرفيه، ولا شأن للمدعين بذلك، وإذ انتفي ركن الخطأ فإن ذلك يؤدي إلي انهيار المسؤولية الإدارية دون حاجة لبحث باقي أركانها، ويصبح طلب التعويض غير قائم علي سند من القانون حرياً بالرفض. ومن حيث أنه عن طلب التعويض المقدم من بعض المتدخلين ضد المدعين، ومنهم أحمد عطية سالم - الذي يطلب إلزام المدعين بتعويض مقداره خمسون مليار جنيه، فإن هذا الطلب -

ولا علاقة له بالعقد المطعون فيه، مما يتعين معه والحال كذلك القضاء بعدم قبول هذا الطلب دون حاجة إلي تدوين ذلك بمنطوق هذا الحكم، والمتدخل وشأنه مع المدعين أمام ساحة القضاء المدني.

وإذ لم يلق الحكم قبولاً لدى الطاعن في الطعن رقم ٦٩١٣ لسنة ٥٨ ق فقد طعن عليه للأسباب الآتية:  
الوجه الأول: قضاء الحكم المطعون فيه بما لم يكن مطروحاً عليه، أو مطلوباً منه الفصل فيه:

١- ذلك أن موضوع الدعوى رقم ٥٧٧٧/٦٥١ ق وطلبات المدعين الموضوعية فيها، سواء في صحيفة الدعوى أو طلباتهم الختامية، "ببطلان عد البيع المؤرخ ٢٠١٠/١١/٨ ببيع مساحة ٨٠٠٠ فدان للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني المحرر بين الشركة - الطاعنة - وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة - البائع - والتعويض في حالة بطلان العقد" وعلى ذلك كان موضوع الدعوى، وطلبات الخصوم فيها محددة بين صحة العقد، المطعون فيه، أو بطلانه أياً كانت أسباب البطلان. وقد قام دفاع أطراف الدعوى في موضوعها، وطلبات الخصوم فيها، حيث ادعى المدعيان - المطعون ضدهما الأول والثاني - ببطلان العقد - وكان دفاع الشركة الطاعنة والهيئة البائعة رفض الدعوى وصحة العقد وسلامته وتوافر أركانه وإرادته طرفيه "الرضا والمحل والسبب"... خاصة بعد تصويب الإجراءات وفقاً للقانون والتزاماً بحكم القضاء على الوجه الذي بسطت له تقارير اللجنة الفنية والقضائية والقانونية والهندسية، التي شكلت لبحث كيفية تنفيذ حكم البطلان الصادر ببطلان العقد المؤرخ ٢٠٠٥/٨/٥ وملحقه المؤرخ ٢٠٠٥/١٢/٢١ وتم التصويب وتصحيح الأوضاع طبقاً للقانون ولمصلحة الدولة والهيئة البائعة.

وإذ دافعت الشركة الطاعنة عن صحة العقد، وسلامة انعقاده، وتوافر أركان العقد الرضا والمحل والسبب وشروط صحته، على حين دفع المدعيان ببطلان العقد لمخالفة أحكام قانون المناقصات والمزايدات .. استناداً إلي حكم محكمة القضاء الإداري السابق الصادر بالبطلان في الدعوى رقم ٢٦٣/١٢٦٢٢ ق بجلسة ٢٠١٠/٦/٢٢ والمؤيد بحكم العليا بجلسة ٢٠١٠/٩/١٤، كما دفع المدعيان بعدم انطباق نص المادة ٣١ مكرر من قانون المزايدات والمناقصات المضافة بالقانون رقم ٢٠٠٦/١٤٨، وهي أسباب في مجملها، في نظر المدعين تؤدي إلي بطلان العقد المطعون فيه وذلك علي خلاف الثابت قانوناً وبالمستندات.

وحيث أن الصحة أو البطلان وهما متضادان، فإما أن يكون العقد صحيحاً يتفق مع صحيح أحكام القانون مستوفياً لأركانه القانونية، وإما أن يكون قد لحقه سبب من أسباب البطلان المقررة قانوناً وعلى سبيل الحصر والتي تصلح سبباً للقضاء بالبطلان، ولا يتوفر أي منها في هذه الدعوى.

كذلك خلت الدعوى من طلب إعادة التوازن المالي للعقد، إذ تحددت عناصر المنازعة، وموضوع الدعوى وطلبات الخصوم في طلب الحكم "بالبطلان"، وطلب الشركة الطاعنة "بصحة العقد"، ومشروعيته وسلامته قانوناً ورفض الدعوى.

ورأت المحكمة في حكمها: "أن المحكمة عن قناعة تامة بتوافر مبررات ثابتة بمستندات قاطعة ٩، كما أضافت المحكمة في مدونات حكمها ص ١١ أن المقابل العيني يصب في صالح الهيئة البائعة المصلحة العامة وأضافت أن هذه المبررات ثابتة بمستندات قاطعة ٩، كما أضافت المحكمة في مدونات حكمها ص ١١ أن المقابل العيني يصب في صالح الهيئة البائعة ويحقق أعلى دخل لها ص ١١، ويؤدي إلي حصول الهيئة علي أكبر من المقابل النقدي، ومع ذلك عادت المحكمة إلي تقييم الثمن الذي قدرته اللجنة العليا بالهيئة العامة للخدمات الحكومية ٢٩٧ للمتر متوسط بحد أدنى ٩ مليار ٩٧٩ مليون و٢٠٠ ألف جنيه ورأت أنها لا تظمن إلي سبب مقارنة ذلك السعر بالثمن الوارد بعقد آخر معروض علي المحكمة يخص شركة "داماك" بسعر المتر ٧٥٠ جنيهاً.

وانتهت المحكمة إلي أنه "يتعين علي اللجنة إعادة تقدير القيمة للمساحة من الأرض التي لم يتم حجزها أو التعاقد عليها استقراراً للمراكز القانونية. وأن ذلك من باب التوازن المالي للعقد حتى يؤدي ذلك إلي سعر عادل لا يؤدي إلي خسارة أي من طرفي العقد" ص ١٢ من مدونات الحكم.



كما أكدت المحكمة في مدونات حكمها مرة أخرى ، أن عقد البيع المؤرخ ٢٠١٠/١١/٨ عقد صحيح ولا وجه لنقض عليه بالبطلان ص ١٢ الفقرة الأولى ، وقد ورد بمدونات الحكم وأسبابه: "أن إعادة تقييم الباقي من الأرض التي لم يتم حجزها أو التنازل عنها الغرض منه إعادة التوازن المالي للعقد على نحو يحقق العدالة بين طرفيه ، ولا شأن للمدعين بذلك ، ولهذا رأيت انتفاء ركن الخطأ في جانب جهة الإدارة ، وإذا التفتي ركن الخطأ فإن ذلك يؤدي إلى انهيار المسؤولية الإدارية ، وقضت بصحة العقد وبالزام المدعيين والمتدخل إلى جانبهم بالمصرفيات" ورفض الدعوى وطلبات المدعين والمتدخلين فيها.

**الوجه الثاني:** الحكم المطعون فيه فيما قضى به "بإعادة التقييم" يخالف الثابت في الأوراق:  
ذلك أن الحكم المطعون فيه قد أسس قضاءه فيما قضى به من إلزام اللجنة العليا للتقييم التابعة للهيئة العامة للخدمات الحكومية ، بإعادة تقييم المساحة التي لم يتم حجزها أو التنازل عنها أنها قد أعادت اللجنة العليا للتقييم بالهيئة العامة للخدمات الحكومية التقييم وإعادة تقدير الثمن مرة أخرى عتق ضوء توصيات الحكم الصادر من المحكمة الإدارية العليا بجلسة ٢٠١٠/٩/٢٢ ، وتقدير سعر المتر ٢٩٧ جنيهها بقيمة إجمالية ٩.٩٧٩.٢٠٠ مليون جنيه كحد أدنى طبقا للأسس التي استقرت عليها اللجنة ص ١١ من مدونات الحكم على سبب وحيد:

أن المحكمة لا تظمن إلى هذا التقييم - لأن سعر المتر في عقد مماثل في دعوى أخرى منظورة أمام المحكمة بخصوص عقد شركة داساك ٧٥٠ جنيها ، وأنه كان يتعين على اللجنة في تقدير الحكم ، أن تفرق بين المساحات التي تم بناؤها والمساحات الأخرى التي لم يفتح باب الحجز بشأنها وأن هذه المساحات قد تضاعفت أسعارها بعد إبرام العقد الأول ولم يتم مراعاة ذلك عند إعادة التقييم مما يعد إخلالا بالتوازن المالي للعقد"

وهذا الذي انتهى إليه الحكم المطعون فيه ، في هذا الشق ، والحجة التي قام عليها ، يخالف الثابت ، في أوراق الدعوى ومستنداتها ، من ذلك:  
أولاً: أن تقرير إدارة خبراء التسبب غير المشروع بوزارة العدل بعد المعاينة على الطبيعة ، ودراسة الحالات المماثلة ، وتحقيقات نيابة الأموال العامة العليا في القضية رقم ٢٠١٠/٢٠٠ حصر تحقيق أموال عامة عليا وما انتهت إليه ، قد أكدت جميعاً أن الثمن المحدد بعقد البيع المطعون فيه ، أعلى من السعر السائد وتقتد بنسبة ٥١٩% وفقاً للثابت من حافظة مستنداتها المودعة ملف الدعوى حافظة رقم ٢ مستند رقم ٣ ، ٤ جلسة ٢٠١١/١٠/٤ .

ثانياً: أن تقرير لجنة الخدمات الحكومية ذاته الذي عرض على مجلس الوزراء بجلسة ٢٠١٠/٩/٢٦ أكد أن السعر المحدد في صالح الهيئة الباععة وتحقق به المصلحة العامة للدولة ، وأن تحديد سعر البيع قد تم احتسابه بناء على متوسط الأسعار من وقت إبرام العقد عام ٢٠٠٥ حتى إعادة التعاقد في ٢٠١٠/١١/٨ بالمقارنة إلى حالات أخرى.

ثالثاً: أن الثمن المحدد بالعقد لا يقبل التجزئة بين مساحة وأخرى ، وإنما يتحدد قيمته بالنظر إلى الثمن المحدد وإجمالي المساحة ، وحالات التعاقد المثيلة حتى ولو كانت قد تمت بطريق المزايا العلني ، والثابت أن هناك منات العقود في تاريخ البيع أقل بكثير من الثمن المحدد بالعقد وقد تقدمت الشركة الطاعنة بنماذج لبعض هذه العقود أمام محكمة أول درجة بحافظة المستندات رقم ٦ مستندات رقم ٦ بجلسة ٢٠١١/١٠/٤ .

رابعاً: أنه في إجراء المقارنة بين العقد موضوع النزاع والعقد الأخرى بما في ذلك العقد الذي أشارت إليه المحكمة في حكمها ، فإنه يتعين في كل حالة التفرقة بين الموقع .. وطبيعة الأرض .. والمساحة .. والمرافق والخدمات .. والالتزامات الأخرى بين المتعاقدين كالتزام على توصيل المياه .. والإنارة .. والخدمات الأساسية داخل الموقع .. أو على بعد الموقع من العمران وكذلك حالة الأرض والارتفاعات .. والتخطيط والتسوية ، وأنه حيث تختلف هذه العناصر فإنه لا وجه للمقارنة ، والثابت أنه في ضوء المستندات المودعة ملف الدعوى ، فإن أساس المقارنة بين العقدين متنافرة وغير جائزة ، ولا تؤدي إلى النتيجة التي انتهى إليها الحكم المطعون فيه بإقرار الحكم ذاته ، أن أسعار الأرض ارتفعت بعد التعاقد التقديم أي ارتفاع الأسعار جاء في وقت لاحق مع إبرام العقد المؤرخ ٢٠٠٥/٨/٥ وملحقة المؤرخ ٢٠٠٥/١٢/٣١ ، لأن الثمن لا بد وأن يقدر أو يعد تقديره بالمقارنة بأسعار البيع وقت التعاقد ، مما يتعين معه القضاء بإلغاء هذا الشق من الحكم للأسباب التي بنى عليها ، والتي تخالف الثابت المستندات المودعة ملف الدعوى.

#### الوجه الثالث: الإخلال بحق الدفاع وفساد الاستدلال:

١- منذ انعقاد الخصومة ، تجاهر الشركة الطاعنة ، المدعى عليها أصلاً ، بأن الثمن المحدد بعقد البيع منذ عام ٢٠٠٥ كان أعلى بكثير من عقود البيع التي أبرمت في ذات الوقت .. وضربت على ذلك الأمثال لحالات واقعية وعقود بيع لمساحات مجاورة وأقل ، وقدمت المستندات الدالة على صحة قولها .. والذي يكشف ويؤكد عدالة الثمن وزيادة.

بل هذا الموضوع تحديداً مادة تحقيقات جنائية أمام نيابة الأموال العليا ، وقدمت الشركة الطاعنة تأكيداً لدفاعها المستندات الدالة على ذلك. حافظة رقم ٢ المستند رقم ٣ المقدمة بجلسة ٢٠١١/١٠/٤ وحافظة رقم ٤ مستند رقم ١١

٢- كذلك بعد صدور حكم القضاء الإداري في الدعوى رقم ٦٣٣/٢٢٦٢٢٢ ق إداري بجلسة ٢٠١٠/٦/٢٢ ببطلان العقد الأول وملحقة لسبب شكلي "عدم إجراء مزايا" ولم يكن بسبب الثمن - وهو حكم مازال مطعون عليه بالبطلان أمام المحكمة الإدارية العليا بالطنين رقم ٥٧/٢٤٩٢٢ وقد أحالته هيئة الفحص الموقرة بالدائرة الثالثة عليا إلى دائرة الموضوع وتحدد نظره بجلسة ٢٠١٢/٢/٢١ بعدها صدر قرار رئيس مجلس الوزراء بتشكيل لجنة فنية قانونية هندسية على أعلى مستوى تجمع عناصر قضائية وهندسية وقانونية ومالية لدراسة كيفية تنفيذ الحكم .. وقد انتهت اللجنة إلى إعادة التعاقد مع الشركة الطاعنة لتوافر حالة الضرورة لتحقيق اعتبارات اقتصادية واجتماعية تقتضيها المصلحة العامة طبقاً لصريح نص المادة ٣١ مكرر من قانون المزايدات والمنافسات المضافة بالقانون رقم ٢٠٠٦/١٤٨ .

وإعمالاً للقانون قدمت لجنة التقييم وهي اللجنة المختصة قانوناً بتقدير الثمن ، تقريراً عرض على وزير المالية ووزير الإسكان ثم عرض على مجلس الوزراء بجلسة ٢٠١٠/٩/٢٦ ، حيث انتهت اللجنة ف تقدير الثمن إلى أن "متوسط تحديد سعر الأرض في منطقة القاهرة الجديدة في الفترة من ٢٠٠٤ و ٢٠٠٥ إلى ٢٠١٠ باستخدام متوسط التعاقد وباعاً على سعر ٢٩٧ للمتر ليصل الثمن إلى ٩ مليار و ٩٧٩ مليون و ٢٠٠ ألف جنيه كحد أدنى ، وتم إعداد التقرير بالثمن المحدد والذي حدد بالعقد والتزم به طرفي العقد ولم تطعن عليه الهيئة الباععة بأية طعن ، لأن الثمن في الصالح العام وصالح الهيئة الباععة" وهي سلطة تقديرية للجهة الإدارية قالت فيها قولتها بحق استناداً إلى خبرة موضوعية. حافظة مستندات رقم ٣ مستندات رقم ٤ المقدمتين بجلسة ٢٠١١/١٠/٤ .

كل هذا الدفاع الذي أدياناه ومؤيداً بالمستندات كان أمام الهيئة الموقرة بمذكرة دفاعاً المودعة ملف الدعوى وتقدمنا بكافة المستندات التي تؤكد عدالة الثمن ، وعدم وجود أي شبهة لاى صورة من صور الغبن أو الاستغلال سواء من الوجهة الجنائية والتي تحوز حجية أو الوجهة المدنية وفقاً للمستندات المقدمة من الشركة الطاعنة والمودعة ملف الدعوى.

لكن الحكم المطعون فيه قد أهدر دفاع الشركة الطاعنة عندما قضى جزئياً بإعادة التقييم للمساحات التي لم يتم حجزها أو التنازل عنها رغم ما أكدته في أكثر من مرة بأسباب سائغة في مدونات الحكم ذاته أن العقد موضوع النزاع صحيح وقد أكدت المحكمة ص ٩ في الفقرة الأخيرة "أنها على فئاعة تامة بتوافر مبررات التعاقد" ثم أكدت مرة أخرى رداً على الغبن في الثمن ص ١٠ "أن أسلوب السداد العيني يصب في صالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وتحقق أعلى دخل لها مستنداً في ذلك إلى تحقيقات النيابة العامة في القضية رقم ٢٠١٠/٢٠٠ تحقيقات نيابة الأموال العامة العليا المودعة صورتها أمام المحكمة" ، وهي ذات القضية التي صدر فيها القرار بالا وجه لإقامة الدعوى الجنائية.. وعدم وجود أية شبهة لجرائم العدوان على المال العام "بشأن الثمن".

وكان مؤدى ذلك منطقياً وحملاً عدالة الثمن.. وانتفاء الغبن ولهذا فإن ما قضى به الحكم بإلزام اللجنة بإعادة التقييم .. الأمر فيه إخلال بحق الدفاع الذي أهدره الحكم أوقعة في فساد الاستدلال إذ تناقضت مقدمته مع ما انتهى إليه إلى فئاعة تامة بالمستندات القاطعة بصحة العقد المؤرخ ٢٠١٠/١١/٨ مع القول "بأن المحكمة لا تظمن إلى ما انتهت إليه اللجنة العليا للتقييم" بالمقارنة بين الثمن المحدد بالعقد وعقد آخر كان مطروحاً على المحكمة في قضية أخرى عقد داساك مع عدم جواز المقارنة بين العقدين لاختلاف كل منهما من حيث موضوع العقد وطبيعة التعاقد وتاريخه وباقي الالتزامات الأخرى.. وهي أمور فنية حسمها من قبل رأي الخبراء "الكسب غير المشروع" .. واللجنة المختصة بالتقييم.. وقرار مجلس الوزراء ، وذلك على الوجه الذي سبق أن أشرنا إليه في دفاعنا.

#### الوجه الرابع: الحكم المطعون فيه تضمن القضاء بالعلم الشخصي:

استندت محكمة أول درجة في إعادة تقييم الأرض التي لم يتم حجزها أو التنازل عنها عليها بمشروع مدينتي إلى عقد بيع آخر لم يكن مطروحاً عليها ، ولم يقدمه أي من المدعين أو الخصم المتدخل ولم يكن مطروحاً عليها في الدعوى وأشارت إلى ارتفاع ثمن الأرض واعتبارها أهم عنصر في المشروع ، ولم يكن من بين أوراق أو موضوع الدعوى المنظورة أسماها.

وإذ كان من المقرر قانوناً أنه لا يجوز للقاضى أن يقضى بعلمه أو معرفته الشخصية حتى ولو كان من العلم العام أو المعرفة العامة فضلاً عن أن ما ورد بالحكم المطعون فيه بمدوناته وأقام عليه قضائه من معارف القاضى الشخصية بمناسبة عقد منظور أمامها في دعوى أخرى يتناقض مع الحقائق الثابتة بالأوراق والمستندات وتقارير الخبراء الرسمية وتحقيقات النيابة العامة وتقارير اللجنة المختصة بدراسة كيفية تنفيذ الحكم الأول الصادر ببطلان عقد البيع المؤرخ ٢٠٠٥/٨/١ ملحقة ، وكذلك تقارير اللجنة الفنية العليا للتقييم وما عرض على مجلس الوزراء بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠١٠/٩/٢٦ وإذا كان ما تقدم فإن الحكم المطعون فيه قد فقد مقومات أركانه الأمر الذي يناقض قرينة الصحة التي يتعين أن تصاحبه وتلازمه وهو ما يتطلب معه القضاء بإلغاء الحكم المطعون فيه فيما قضى جزئياً من إعادة تقييم سعر الأرض التي لم يتم حجزها أو التنازل عنها عليها بمشروع مدينتي.

ومن حيث أنه متى كان ما تقدم ، وكان الحكم المطعون فيه ، فيما قضى به والسبب وحيد من إعادة تقييم المساحة من الأرض التي لم يتم حجزها أو التنازل عنها ، لإعادة التوازن المالي بين طرفي العقد على نحو يحقق العدالة بين طرفيه ووصولاً إلى سعر عادل لا يؤدي إلى خسارة أي من طرفي العقد ، وكانت أوراق الدعوى ومستنداتها

ومدونات الحكم ذاته تذخر بأن الثمن المحدد في صالح الهيئة والصالح العام ويزيد عن الأسعار السائدة بنسبة ٥١٩% ومن ثم فإن ما قضى به الحكم في هذا الشق يخالف الثابت بالأوراق وقانون العقد ، وأخل بحق الدفاع.. وفساد الاستدلال، لأمر الذي تطلب معه الشركة الطاعنة ، إلغاء الحكم المطعون فيه فيما قضى به جزئياً وبالزام اللجنة بإعادة تقييم المساحة التي لم يتم حجزها أو التعاقد عليها من الأرض المبيّنة وتأييد الحكم فيما قضى به من صحة العقد وسلامته وما يترتب على ذلك من آثار.

وإذ لم يلق الحكم قبولا لدى الطاعنين في الطعن رقم ٧٠٧٢ لسنة ٥٨ ق فقد طعننا عليه للأسباب الآتية:  
أولاً: الخطأ في تأويل القانون وتطبيقه

استند الحكم الطعين فيما انتهى إليه من صحة العقد محل الطعن إلى جواز إبرامه بالاتفاق المباشر طبقاً لنص المادة ٣١ مكرراً المضافة إلى قانون المناقصات والمزايدات بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠٦. وكذا المادة ١١ من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٠٤١ لسنة ٢٠٠٦.

وذلك في خروج صريح عن مبدأ الوحدة العضوية للتشريع - قانون المناقصات والمزايدات - والذي يفترض وحده النصوص القانونية مع بعضها لا تتأخرها وتباعدها حتى وإن اختلفت مواطن ورودها ، إذ يجب النظر إلى كل منها لا على التفرد في حكمها بل على أساس تكاملها مع حكم غيرها بما يتطابق حقا مع مراد مصدرها. وكذلك انتهج الحكم المطعون فيه أسلوب التفسير الحرفي للنصوص القانونية - المهجور - وابتعد عن استجلاء إرادة المشرع من تنظيمه لأسلوب التعاقد بالاتفاق المباشر وحالاته المحددة على سبيل الحصر والغاية التشريعية منه والمصلحة التي وضعت لحمايته ، والتوسع في تفسيره ومن ثم تطبيق قاعدة استثنائية بخلاف القاعدة الفقهية المقررة أن الاستثناء لا يجوز التوسع في تفسيره ولا القياس عليه، فضلا عن قيامه بالاجتزاء من نص المادة ٣١ مكرراً من قانون المناقصات والمزايدات عسفاً بغايتها وهدراً لصريح نصها فأحالتها مسخاً حتى يقيم للعقد سنداً على صحته.

ومن حيث إن الاتفاق المباشر هو أسلوب للتعاقد الإداري تتحرر فيه الإدارة من كل القيود المفروضة عليها حين ولوجها للتعاقد في المجال الإداري الذي يخضع لأساليب محددة مثل المناقصة أو المزايدة أو الممارسة أو الاتفاق المباشر ، وتلك الأساليب المحددة سلفاً لجهة الإدارة تشكل في ذاتها قيوداً على حرية الإدارة في التعاقد الإداري. وعلى الرغم مما يمثله أسلوب الاتفاق المباشر من تحريره في التعاقد ، إلا أن المشرع أخضعه لقيود عدة بموجب نص المادتين ٣٠ و ٣١ من قانون المناقصات والمزايدات، تهدف في مجملها إلى الحفاظ على الصالح العام وذلك باعتباره - الاتفاق المباشر - استثناء من الأصل العام في التعاقد الإداري. ولما كان المشرع قد أضاف موجب القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠٦ المادة ٣١ مكرراً لقانون المناقصات والمزايدات رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ المنشور بالجريدة الرسمية في عددها ٢٨ مكرر في ٢٨/٧/٢٠٠٦ والمعمول بها ابتداء من ٢٠٠٦/٨/١ والتي نصت على أنه:

"استثناء من أحكام المادتين ٣٠ و ٣١ من هذا القانون ، يجوز التصرف في العقارات أو الترخيص بالانتفاع بها أو باستغلالها بطريق الاتفاق المباشر لواجبي اليد عليها الذين قاموا بالبناء عليها أو لمن قام باستصلاحها واستزراعها من صغار المزارعين ، بحد أقصى مائة فدان في الأراضي الصحراوية والمستصلحة وعشرة أفدنة في الأراضي الزراعية القديمة ، وكذلك بالنسبة إلى زوائد التنظيم ، وفي غير ذلك من حالات الضرورة لتحقيق اعتبارات اجتماعية أو اقتصادية تقتضيها المصلحة العامة، وذلك كله وفقاً للقواعد والإجراءات التي يصدر بها قرار من مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير المالية ، يتضمن الشروط التي يلزم توافرها لإجراء التصرف أو الترخيص ، وتحديد السلطة المختصة بإجرائه واعتماده وأسس تقدير المقابل له وأسلوب سداده"

وحيث أن مفاد هذا التعديل بالإضافة سالف البيان أنه وضع استثناء من أحكام المادتين ٣٠ و ٣١ المنصوص بهما على وجوب ولوج طريق المزايدة العلنية العامة أو المحلية أو بالمظاريف المغلفة في حالات بيع وتأجير العقارات والمنقولات.. واستثنى الشارع من الطريق الوجوبي السابق ذكره حالات حددها على سبيل الحصر يتم التعاقد بشأنها بطريق الممارسة المحدودة ، ومنح مكنة التعاقد بطريق الاتفاق المباشر في الحالات التي لا تحتتمل إتباع إجراءات المزايدة أو الممارسة المحدودة وذلك فيما لا يجاوز عشرين ألف جنيه بالنسبة إلى رئيس الهيئة ومن له سلطاته في الجهات الأخرى ، وأيضا فيما لا يجاوز خمسين ألف جنيه بالنسبة إلى الوزير المختص ومن له سلطاته.

وحيث إن الشارع بإضافته المادة ٣١ مكرر بموجب القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠٦ وضع أيضا حالات محددة على سبيل الحصر إذا وجدت يتم استثناء الأحكام المنصوص عليها في المادتين ٣٠ و ٣١ من قانون المناقصات والمزايدات ومن ثم يتم التصرف بطريق الاتفاق المباشر ، وذلك في حالات وضع اليد الذين قاموا بالبناء عليها أو لمن قام بالاستصلاح والاستزراع من صغار المزارعين ، وكذا زوائد التنظيم وأضاف إلى ما تقدم من حالات حالة الضرورة المحققة لاعتبارات اجتماعية أو اقتصادية تقتضيها المصلحة العامة ولم يكف المشرع بتحديد الحالات التي ترخص للإدارة التعاقد بطريق الاتفاق المباشر ، بل وضع حد أقصى - مكمل ومتكّم لنفاذ أحكام تلك المادة - مائة فدان في الأراضي الصحراوية والمستصلحة ، وعشرة أفدنة في الأراضي الزراعية القديمة.

بالإضافة إلى أن تلك المادة أضيفت لتقتين بعض أوضاع الحائزين واضعي اليد ومن ثم تصحيح المراكز القانونية لهم ، عن طريق الترخيص للجهات الإدارية بالتعاقد بطريق الاتفاق المباشر معهم حتى تستوي مراكزهم القانونية وتتوافق مع صحيح حكم القانون ، تلك الحالات التي استهدفها المشرع هي في حقيقة الأمر حالات سابقة على إضافة تلك المادة للقانون لا اللاحقة عليها ، حيث أن توفيق الأوضاع القانونية لهؤلاء كان أحد العناصر التي أرتأها المشرع لملحظة لوضع استثناء عن مناط تطبيق أحكام المادتين ٣٠ و ٣١ من قانون المناقصات والمزايدات والتي نظمت أسلوب التعاقد بطريق الاتفاق المباشر والذي هو في الأصل أسلوب استثنائي من أساليب التعاقدات الإدارية ، أي أن المادة ٣١ مكرراً المضافة لقانون المناقصات والمزايدات هي في حقيقة أمرها تعد استثناء خاص من استثناء عام أورده المشرع بالمادتين ٣٠ و ٣١ من ذات القانون.

واستقصاء لإرادة المشرع من إضافة تلك المادة وترصد غايته منها ، فإننا نستهدى بالأعمال التحضيرية للمادة ٣١ مكرراً والتي اتخذها الحكم الطعين عماداً لصحة العقد المطعون عليه بالبطلان

قامت اللجنة المشتركة من لجنة الخطة الموازنة ومكتبي لجنتي الشئون الدستورية والتشريعية والشئون الاقتصادية بإعداد تقرير تكميلي بخصوص مشروع قانون بتعديل بعض أحكام قانون المناقصات والمزايدات انتهت فيه إلى صياغة المادة المشار إليها على النحو التالي:

المادة الأولى  
يضاف إلى قانون المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ مادة جديدة برقم ٣١ مكرراً نصها الآتي:

"استثناء من أحكام المادتين ٣٠ و ٣١ من هذا القانون ، يجوز التصرف في العقارات أو الترخيص بالانتفاع بها أو باستغلالها بطريق الاتفاق المباشر لواجبي اليد عليها أو لمن قام باستصلاحها واستزراعها ، وكذلك بالنسبة إلى زوائد التنظيم ، وفي حالات الضرورة لتحقيق اعتبارات اجتماعية أو اقتصادية تقتضيها المصلحة العامة، وذلك كله وفقاً للقواعد والإجراءات التي يصدر بها قرار من مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير المالية ، يتضمن الشروط التي يلزم توافرها لإجراء التصرف أو الترخيص وتحديد السلطة المختصة بإجرائه واعتماده وأسس تقدير المقابل له وأسلوب سداده"

حيث قامت اللجنة بإجراء بعض التعديلات لإعادة صياغة النص بما يجعله أكثر انضباطاً وذلك على النحو التالي:  
حددت اللجنة الحالات التي يكون فيها التعاقد بطريق الاتفاق بأنها الحالات التي تتم لواجبي اليد أو من قام باستصلاح الأرض أو استزراعها ، وهو أمر طبيعي أن يتم التصرف لمن تقدم ذكرهم ممن قاموا بالاستصلاح أو الاستزراع نظير ما قاموا به من اتفاق على أي منها.

وقد راعت اللجنة عدم تحديد واضعي اليد بأنهم صغار واضعي اليد لأنه ليس ثمة معيار منضبط يحدد من هم صغار واضعي اليد وآثرت اللجنة ترك الأمر في ذلك لقرار مجلس الوزراء الصادر في هذا الشأن.

أضافت اللجنة أن يكون قرار مجلس الوزراء صادراً بناء على اقتراح وزير المالية باعتباره الوزير المختص بالنسبة لقانون تنظيم المناقصات والمزايدات.

كذلك أبتت اللجنة على ما ورد في النص الوارد من الحكومة من التصرف بالأمر المباشر لتحقيق اعتبارات اجتماعية واقتصادية، مع إضافة اعتبار آلة الضرورة اتفقا مع ما ورد بتعديل مجلس الشورى في هذا الشأن.

(التقرير التكميلي للجنة المشتركة ملحق رقم ٣ المرفق بمضبطة الجلسة ١١٨ المعقودة مساء يوم الثلاثاء الموافق ٢٠٠٦/٧/١١ الفصل التشريعي التاسع دور الانعقاد العادي الأول)

ومن الملاحظ بداية أن اللجنة المشتركة أرتأت ترك تحديد "صغار" واضعي اليد للقرار الذي سيصدر من مجلس الوزراء ليبيان كيفية تنفيذ هذا النص، أي أن الغاية من إضافة هذا النص هو حماية هؤلاء.

ويلاحظ أيضا أن النص كما انتهت إليه تلك اللجنة جاء خلواً من فقرات هامة وردت بمقتضى النص الختامي المنشور بالجريدة الرسمية مما يجعله يختلف اختلافاً جذرياً عملياً مع النص في صورته النهائية الذي أقر بها والفقرات التي أدخلت على النص الختامي هي:

١- الذي قاسوا بالبناء عليها وذلك خوفاً من قيام البعض باستخدام مثل هذا النص للتعامل على الأراضي الفضاء المملوكة للدولة وما يصاحبها مما يطلق عليه "تسقيع" الأرض وبيعها.

٢- من صغار المزارعين حتى يحقق المشرع ويصل لغايته من وضع هذا التقنين لحماية المزارعين واضعي اليد على الأراضي المستصلحة أو المستزرعة. ولما كان ذلك كذلك، فإنه يتضح بجلاء أن الحكم الطعين قد أخطأ في تأويل نص المادة ٣١ مكرراً من قانون تنظيم المناقصات والمزايدات المصانة بالقانون ٢٠٠٦/١٤٨.

وإن لم يلق الحكم قبولا لدى الطاعن في الطعن رقم ٥٨/٧٣٠٨ ق فقد طعنا عليه للأسباب الآتية:  
الفساد في الاستدلال

عدم جواز إعمال المادة ٣١ مكرر من قانون المناقصات والمزايدات على النزاع المطروح.. حيث تأسس الحكم بالفرض وفقاً لحثيات الحكم على الآتي: (ومن حيث أنه بناء ما تقدم فإن المحكمة على قناعة تامة بتوافر مبررات التعاقد بالاتفاق المباشر مع الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني لتوافر حالة الضرورة لتحقيق اعتبارات اجتماعية واقتصادية تقتضيها المصلحة العامة طبقاً لصريح نص المادة ٣١ مكرر المضافة إلى قانون المناقصات والمزايدات بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠٦ وذلك حفاظاً على حقوق الحاجزين والمشتريين والمساهمين والمقيمين والعاملين بالمشروع وأن هذه المبررات ثابتة باستندات قاطعة وتشير المحكمة في هذا الصدد إلى صورة الكتاب المرسل من المجلس الأعلى للقوات المسلحة إلى وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية في غضون شهر أكتوبر سنة ٢٠١١ (أي بعد توقيع العقد المطعون فيه بما يقرب من العام) وقد تضمن الكتاب المشار إليه أن تقارير المتابعة الواردة للمجلس الأعلى للقوات المسلحة أبرزت ارتفاع نيرة التوتر والخوف لرجال الأعمال الشرفاء من استمرار حالة عدم الاستقرار في البلاد ووجود نوايا حقيقية لدى البعض لتحويل استثماراتهم خارج مصر..

وعدم القدرة على استعادتها بسهولة الأمر الذي من شأنه فقدان عدد كبير من العاملين بالقطاع الخاص لوظائفهم وارتفاع نسبة البطالة عن معدلاتها الحالية على نحو يهدد الأمن القومي المصري وأن اللقاء الحواري للمجلس الأعلى للقوات المسلحة من رجال الأعمال الشرفاء يوم الأحد الموافق ٢٠١١/٨/١٤ والذي حضره عن الحكومة الاستثمار ورئيس مجلس إدارة البنك الأهلي المصري وعدد أربعين عضواً من رجال الأعمال يمثلون قطاعات مختلفة وتضمنت المقترحات المقدمة بشأنه قطاع الاستثمار العقاري - ضرورة احترام عقود تخصيص الأراضي التي وقعت الدولة وتجنب الطعن عليها بالبطان لما في ذلك من آثار سلبية على الاستثمارات الحالية والمستقبلية وتضيف المحكمة من جانبها أن الظروف الحالية التي تمر بها البلاد تتطلب إعادة النظر في القوانين والنوائح المنظمة لأعمال واختصاصات هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بما يتفق والهدف الحقيقي من إنشائها وهو تنمية المجتمعات العمرانية من خلال خطط قومية مدروسة تتفق واحتياجات الدولة وظروف المجتمع حتى لا تتحول الهيئة في نظر المجتمع إلى تاجر يتعامل على أرضي الدولة وتجنب ذلك السبل من دعوى بطلان العقود التي أبرمتها).

وحيث أن الاستناد للمادة ٣١ مكرر من قانون المناقصات والمزايدات هو استناد مفتقد لسند القانوني.. إية ذلك أن المادة ٣١ مكرر من قانون المناقصات والمزايدات المضافة بالقانون ١٤٨ لسنة ٢٠٠٦ الصادر بالجريدة الرسمية العدد رقم ٢٧٢ مكرر في ٢٠٠٦/٧/١٥ هذه المادة المضافة وفقاً لفلسفة التشريع إنما جاءت كعلاج لحالات تمت قبل إضافتها.

انتفاء حالة الضرورة الموجبة لأعمال المادة ٣١ مكرر

بعد إصدار محكمة القضاء الإداري حكماً في الدعوى ١٢٦٢٢ لسنة ٢٠٠٦ بتأييده بالحكم الصادر من المحكمة الإدارية العليا.. وفي سابقة غير مسبوقة تصدى السيد رئيس الجمهورية وصرح بتشكيل ما سمي باللجنة المحايدة لبحث إمكانية تنفيذ الحكم وقد أشقى المدعيين أنفسهم في البحث في قانون مجلس الدولة عن نص يجيز إنشاء لجنة عليا ليكون لها الولاية على مجلس الدولة وعلى أحكامه..

فلم يجد - وكذلك - لم يفهم المدعى - أن ذلك - كيف أن دولة تزعم احترامها للقوانين أن تشكل ما تسميه لجنة محايدة من الهيئة ومجموعة طلبيات مصطفى وتطلق عليها وصف اللجنة المحايدة. فإن لها بالحياد وتضع على رأسها من رجالها قضاة سابقين بشرحون... للدولة ما تريد وأكبر.... ويتفق ذهن اللجنة المحايدة على إعادة تخصيص الأرض - بالأمر المباشر - لنفس الشركة - ويسعر أقل خمسة مليارات من السعر السابق...

وقد حاولت جهة الإدارة أن تبحث عن شرعية لها، فاستدعى مستشاريها نص المادة ٣١ مكرر من قانون المناقصات والمزايدات رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ والمضافة بالقانون ١٤٨ لسنة ٢٠٠٦ وادعت أن هناك حالة ضرورة تبيح وتبرر إعادة التخصيص بالأمر المباشر.

وحيث المدعيين أصليا وبتسوية ٢٠١١/٣/٢٩ ق كما حافظت مستندات تطوي على فتوى اللجنة الثالثة لقسمي الفتوى والتشريع الصادرة بتاريخ ٢٠١١/٢/٩ في الملف رقم ٤٧٧/١/٥٤ وقد ورد بالفقوى ص ٧ وما بعدها ما نصه (وحتى صدور القانون ١٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بإضافة نص المادة ٣١ مكرر إليه والذي أجاز استثناء من أحكام المادتين ٣٠، ٣١ المشار إليهما التصرف في العقارات أو الترخيص بالانتفاع بها أو استغلالها بطريق الاتفاق المباشر في أربع حالات، اثنتان منهما تتعلقان بتقنين أوضاع واضعي اليد على أرضي الدولة الذين قاموا بالبناء عليها أو استصلاحها أو استزراعها قبل تاريخ العمل بأحكام القانون المشار إليه وحالة تتعلق بزوائد التنظيم الملاصقة للعقارات المملوكة لطالب التعامل عليها وأخيراً حالات الضرورة لتحقيق اعتبارات اجتماعية أو اقتصادية تقتضيها المصلحة العامة، وهي تشمل أي حالة ترى فيها جهة من الجهات المخاطبة بأحكام قانون تنظيم المناقصات والمزايدات أن يبيعها لعقار مملوك لها أو تاجيره والترخيص بالانتفاع به أو استغلاله بطريق الاتفاق المباشر لشخص معين بذاته تحقيقاً لاعتبارات اقتصادية واجتماعية تقتضيها المصلحة العامة وتخشى من فوات هذه المصلحة فيما لو لجأت للتعاقد طبقاً للقواعد الواردة في المادتين ٣٠، ٣١ المشار إليهما ومنتهج المشرع في تحديده لتصاب التعاقد بطريق الاتفاق المباشر طبقاً للمادة ٣١ مكرر المشار إليها مغايراً لما هو مقرر في هذا الشأن في المادة ٣١ من ذات القانون فيبينما جعل هذا النصاب مالياً في المادة ٣١ بحيث لا يجوز الترخيص بالتعاقد بالاتفاق المباشر إلا في حدود عشرين ألف جنيه لرئيس الهيئة أو رئيس المصلحة وخمسين ألف جنيه للوزير المختص أو المحافظ فقد جعل هذا النصاب متعلقاً بمساحة العقار محل التعامل في الحالات الأربع المنصوص عليها في المادة ٣١ مكرر المشار إليها حيث جعل الحد الأقصى للتعامل بالبيع أو التاجير أو الترخيص بالانتفاع أو بالاستغلال في حدود عشرة أفدنة في الأراضي الزراعية ومائة فدان في الأراضي الصحراوية بمفهومها الوارد في المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٩١ والمخصصة للهيئات المشار إليها فيها وهي الهيئة العامة لمشروعات التنمية والزراعية وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والهيئة العامة للتنمية السياحية ولم يجز لأي شخص أو جهة تجاوز هذا الحد وذلك بما لا يخل بالحدود القصوى لملكية الأراضي الزراعية والصحراوية الواردة في تشريعات أخرى مثل قانون الإصلاح الزراعي والقانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ بشأن الأراضي الصحراوية بحيث لا يؤول البيع وعلى ذلك وحتى ٢٠٠٧/٤/٤ لم تكن الشركة قد قامت بحفر أساس - وليس بناء - أي شبر من مساحة ٨٠٠٠ فدان..

وعلى ذلك .... لا تسرى عليها - أو في شأنها - المادة ٣١ مكرر المضافة بالقانون ١٤٨ الصادر في ٢٠٠٦/٧/١٥ لتعالج الحالات السابقة عليها طبقاً للمادة ٣١ مكرر إلى تجاوز الحدود القصوى للملكية المقررة في هذه القوانين..

مخالفة الحكم لما قضى به وتجاوزاً لقدره

استند الحكم فيما ذهب إليه من صحة العقد إلى توافر حالة الضرورة..

وحيث أن القاعدة: أن الضرورة تقدر بقدرها، ويفرض جدلي - والجدل غير الحقيقة - توافر حالة الضرورة في شأن "مدينتي"..

فإن المساحة التي أقرت الشركة بوجود إنشاءات عليها والصادر لها قرارات وزارية بالتقسيم والتخطيط تبلغ في حدها الأقصى ١٠% من مساحة الأرض تساوي ٨٠٠ فدان تصل إلى ١٦% تساوي ١٢٥٠ فدان في نهاية ٢٠١١...

(وهو الثابت من مستندات المدعى عليهم والشركة المتدخلة في الدعوى رقم ١٢٦٢٢ لسنة ٢٠٠٦ ق)

استناد الحكم إلى اعتبارات تعلق بمصالح - الحاجزين - على مساحة ١٦% وسحبها لتسليم الشركة ٨٤% باقى إجمالي الأرض لا يتفق والمنطق السديد ويخالف قاعدة أن الضرورة تقدر بقدرها...

وقد جاء العقد - محل الطعن - مؤيداً للطاعنين في دفعهم بعدم توافر حالة الضرورة لمساحة ٨٤% من الأرض.. أية ذلك ما ورد بالفقرة ب/٣ من البند السادس من العقد والتي تنص على التزام الطرف الثاني بتسليم النسبة المستحقة للهيئة طبقاً للاتى:-

- ١- ٦% من إجمالي المساحة المستحقة يتم تسليمها خلال عام ٢٠١٠
- ٢- ١٠% من إجمالي المساحة المستحقة للهيئة يتم تسليمها خلال عام ٢٠١١
- ٣-
- ٤-
- ٥-
- ٦-
- ٧-
- ٨-
- ٩-
- ١٠-
- ١١-
- ١٢-
- ١٣-
- ١٤-
- ١٥-
- ١٦- ٤% من إجمالي المساحة المستحقة للهيئة يتم تسليمها خلال عام ٢٠٢٥

ومفاد ذلك ولازمه - أن المساحة التي تم بالفعل البناء عليها لم تصل إلى ١٦% من إجمالي الأرض ، وهي فقط التي ستستلم الهيئة حصتها فيها عامي ٢٠١١/٢٠١٠ أما باقي المساحة فمزال صحرَاء جرداء ستنتظر الدولة حتى عام ٢٠٢٥ حتى تقوم الشركة بالبناء عليها تحت غطاء شرعية الضرورة وستقوم باستلام حصتها إذا كان لذلك أيضا ضرورة.

وإذا لم تكتشف - لجنة أخرى - ظلم الشعب للشركة فتقرر - لدواعي الضرورة - التنازل عن حصة الدولة حفاظاً على العمال!!!!!!! وحفاظاً على الحاجزين!!!!!!!

وحفاظاً على عدة آلاف!!!!!!!

وحفاظاً على مناخ الاستثمار!!!!!!!

وقتلا وسلباً ونهباً لحقوق ٨٠ مليون مصري.....

وعلى ذلك فإن توافرت - جدلاً - حالة الضرورة فإن تطبيق الضرورة - وفقاً للقانون - تطبيق بقدرها وقدرها هنا لا يتجاوز بإقرار الشركة ١٦% من إجمالي مساحة الأرض..

ويعدوا - حصول الشركة بالأمر المباشر على ٨٤% من الأرض بموجب الحكم الطعين.

وكما قالت المحكمة الإدارية العليا وبحق: إهدار بواح للمال العام

وحيث أن الحكم الطعين خالف حالة الضرورة بفرض - جدلي بتوافرها ... وخرج عن قدرها المقدر قانوناً والمقيد في الواقع وعلى الطبيعة بقيد قانوني بعدم جواز القيام بأى عمل في الأرض بحولها - كما قرر الحكم - من صحرَاء جرداء لا ظل فيها ولا ماء = لائحة جناء إلا بعد الحصول على قرار وزاري بذلك...

### السرأى القانونى

ومن حيث أن ما يهدف إليه الطاعن في الطعن رقم ٦٩١٣ لسنة ٥٨ ق هو الحكم بقبول الطعن شكلاً وفي الموضوع بإلغاء الحكم المطعون فيه إلغاء جزئياً فيما قضى به في الدعوى ١٥٧٧٧ لسنة ٦٥ ق بإلزام اللجنة العامة للخدمات الحكومية بإعادة تقييم الأرض التي لم يتم حجزها أو التعاقد عليها والقضاء مجدداً بصحة العقد ورفض الدعوى وإلزام المطعون ضدهم الأول والثاني والثالث المصروفات.

ومن حيث أن ما يهدف إليه الطاعنين في الطعن رقم ٧٠٣٢ لسنة ٥٨ ق هو الحكم بقبول الطعن شكلاً وفي الموضوع

أولاً:- بإلغاء الحكم المطعون والقضاء مجدداً ببطان العقد المبرم بين الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لمساحة ثمانية آلاف فدان لإقامة مشروع مدينتي.

ثانياً:- بإحالة الطعن إلى دائرة توحيد المبادئ المشككة طبقاً للمادة "٥٤" مكرر لما في ذلك عدول عن حكم المحكمة الإدارية العليا في الطعنين رقمي ٣١٣١٤ و ٣٠٩٥٢ لسنة ٥٦ ق وإلزام المطعون ضدهم المصروفات.

ومن حيث أن ما يهدف إليه الطاعن في الطعن رقم ٧٣٠٨ لسنة ٥٨ ق هو الحكم بقبول الطعن شكلاً وفي الموضوع بإلغاء الحكم المطعون والقضاء مجدداً ببطان العقد المبرم بين الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لمساحة ثمانية آلاف فدان لإقامة مشروع مدينتي وإلزام المطعون ضدهم المصروفات.

ومن حيث أنه عن شكل الطعون:

ومن حيث إن الحكم المطعون فيه صدر بجلسة ٢٠١١/١١/٢٢ وأن تقارير الطعون تم إيداعها تباعاً بتاريخ ٢٠١٢/١١/١٨ و ٢٠١٢/١١/١٩ و ٢٠١٢/١١/٢١ فمن ثم تكون الطعون قد أقيمت خلال الميعاد المقرر قانوناً. الأمر الذي تضحى معه الطعون مقامة في المواعيد القانونية عملاً بحكم المادة ٤٤ من قانون مجلس الدولة ومن حيث إن الطعون قد استوفت سائر أوضاعها الشكلية فإتها تضحى مقبولة شكلاً.

ومن حيث أنه عن الموضوع:

ومن حيث إن تحديد الطلبات وتكييف حقيقة طبيعتها القانونية أمر مرجعه إلى المحكمة إذ عليها أن تتعمق فيما يحدده الخصوم في المنازعة الإدارية من طلبات وأسانيد قانونية - لتصل المحكمة إلى التكييف الصحيح لحقيقة هذه الطلبات وتنزل عليها الحكم القانوني غير متقيدة بما أورده الخصم من عبارات أو ألفاظ لا تتحقق من خلال معناها المظاهر حقيقة نوابه وغاياته من المنازعات الإدارية ومقاصده منها ذلك أن من المسلمات أن العبرة بالمقاصد والمعاني وليس بالألفاظ والمباني

ومن حيث إن مقطع النزاع في الطعون الماثلة ينهض قائماً على أمرين أساسيين:

الأمر الأول:

يتعلق بمدى التزام الجهة الإدارية بتنفيذ حكم المحكمة الإدارية العليا في الطعنين رقم ٣١٣١٤ و ٣٠٩٥٢ لسنة ٥٦ ق تنفيذاً سليماً باعتباره محور إبرام العقد موضوع الطعن.

## الأمر الثاني: فيتعلق

- ١- بمدى انطباق نص المادة "٣١" مكرر من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠٦ بشأن المناقصات والمزايدات
- ٢- مدى التزام الجهة الإدارية بتطبيق المادة "٣١" مكرر من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠٦ تطبيقاً سليماً.

## ومن حيث أنه وعن الأمر الأول:

ومن حيث أنه بداية وقبل التعرض لموضوع الطعون الماثلة فلا بد أن نشير إلى أن فلسفة أي حكم قضائي أيا ما كان تقوم على ركيبين أساسيين:

### الركن الأول: الخطاب القانوني

وذلك بالتأكيد على احترام الشرعية القانونية والالتزام بالنصوص القانونية والعمل على خضوع الحاكمين والمحكومين على السواء لأحكام القانون باعتبار أن ذلك أساس ومضمون الدولة القانونية وتطبيق العدالة الحق وإعلاء لمبدأ سيادة القانون.

الركن الثاني: الخطاب الاصلاحي: ويتأتى ذلك بحماية الحق المطالب به والذود عنه ورده إلى صاحبه غير منقوص ومنع التعدي عليه أو غصبه في ضوء ما يقره من أوامر وتواهي.

ومن حيث إن المادة (٧٢) من الدستور "الملغى" تنص على أنه "تصدر الأحكام وتنفذ باسم الشعب ويكون الامتثال عن تنفيذها من جانب الموظفين العموميين المختصين جريمة يعاقب عليها القانون والمحكوم له في هذه الحالة حق رفع الدعوى الجنائية مباشرة إلى المحكمة المختصة". ويتنص المادة (٥٢) من قانون مجلس الدولة الصادر بالقانون رقم ٤٧ لسنة ٧٢ على أن "تسري في شأن جميع الأحكام القواعد الخاصة بقوة الشيء المحكوم فيه....."

ومن حيث إن مفاد ما تقدم أن الأحكام التي تصدر من محاكم مجلس الدولة تطبق في شأنها القواعد الخاصة بقوة الشيء المحكوم فيه فيما فصلت فيه وهي حجية تحول بذاتها دون المجادلة فيها باعتبارها عنوان الحقيقة صدرت باسم الشعب ويجب تنفيذها باسمه وإهدارها بالامتناع عن تنفيذها أو تعطيلها فضلاً عن تعارضها وتصلدها مع أحكام الدستور ومروفاً منها يمثل جريمة جنائية واقتناتاً على سلطة القضاء والاستهانة بأحكامه وتعطيلاً لحسن سير العدالة ويكون حتماً مقضياً الامتثال لتلك الأحكام وتنفيذها حسبما قضت به في منطوقها والأسباب المكملة له وإلا يضياع لها من جانب الأحكام والمحكومين والقول بغير ذلك يفرغ البادئ الدستورية من مضمونها ومنها حق التقاضي واستقلال القضاء وحجية الأحكام وسيادة الشعب وغيرها وهو أمر يتعين على الجهات الإدارية أن تتأني عن إعلاء للشرعية وسيادة القانون **في هذا الصدد يحكم المحكمة الإدارية العليا في منطوقها الصادر بالقانون رقم ١٢٣ لسنة ١٩٧٢**

ومن حيث إن المستقر عليه في قضاء المحكمة الإدارية العليا، أن الأحكام التي تفرزها العدالة صدوراً عن محاكم القضاء الإداري، لم يترك المشرع أمرها سدى، ولم يدع ما تنطق به من حق وعدل، هباءً، وإنما أسبع عليها طبقاً لحكم المادة (٥٢) من قانون مجلس الدولة رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٢ عبارات جليلة المعنى صريحة الدلالة، قوة الشيء المحكوم فيه، بما يقتضيه ذلك من تطبيق القواعد الخاصة بالحجية التي لا تنفك عن الحكم بحال، ونظراً لقدسية الأحكام القضائية وضرورة المبادرة إلى تنفيذها متى كانت واجبة النفاذ، فقد تضمن الدستور في المادة (٧٢) منه أن الامتناع عن تنفيذ الحكم القضائي أو تعطيل تنفيذه من جانب الموظف المختص، يعد بمثابة جريمة جنائية يعاقب عليها بالحبس والعزل وفقاً لحكم المادة (١٢٣) من قانون العقوبات، بحسبان أن الحكم القضائي هو عنوان الحقيقة القانونية وأنه لا يجوز المجادلة فيما فصل فيه الحكم إلا عن طريق ولوج طريق الطعن الذي يقرره القانون في هذا الشأن، بحيث إذا كان الحكم واجب النفاذ، تعين على جهة الإدارة المبادرة إلى تنفيذه، احتراماً للحجية القضائية المقررة له، تلك الحجية التي تعد على القمة في مدارج النظام العام لا يعلوها اعتبار ولا تسمو عليها مصلحة، فإن امتنعت الإدارة عن تنفيذ الحكم دون وجه حق أو تعمدت تعطيل تنفيذه، كان مسلكها مخالفاً للقانون، واعتبر ذلك بمثابة قرار سلبي يمس الحجية القضائية المقررة للحكم، مما يحق معه لدوى الشأن الالتجاء إلى القضاء الإداري لوقف تنفيذه وإلغائه والتعويض عنه، وفقاً لما استقر عليه قضاء هذه المحكمة. **في هذا الصدد يحكم المحكمة الإدارية العليا**

ومن حيث أنه وفيما يتعلق بحكم المحكمة الإدارية العليا في الطعن رقم ٣١٣١٤ و ٣٠٩٥٢ لسنة ٥٦ هـ محور العقد المطعون عليه فإنه أقام قضائه على عدد من المبادئ القانونية والمقاصد الشرعية وقد ظهرت تلك المقاصد واضحة وجليه فيما حوته حيثيات الحكم وما تضمنته أسبابه الجوهرية المكملة لمنطوقه. والتي تمثلت في الآتي:

### أولاً:

التأكيد على تطبيق العدالة الاجتماعية بما يحقق المساواة وتكافؤ الفرص بين أفراد المجتمع الواحد دون تمييز بينهم في المراكز القانونية المتمثلة. وذلك بنصه "ولا يحاق في ذلك بان القاعدة أنه "لا يطلان إلا بنص"، ذلك أن هذا القول أضحى قولاً مهجوراً في الفقه والقضاء، فكما أن البطلان يلحق بالتصرف بنص فإنه قد يلحق به بغير نص كما لو كانت المخالفة التي شابت التصرف تشكل خروجاً على نص أمر ولا مرأه في أن النص الذي يوجب المزايدة سبيلاً لبيع أملاك الدولة إنما هو نص أمر لتعلقه بحماية الملكية العامة كما أوجب الدستور، ولتجسيده لمبدأ المساواة وتكافؤ الفرص، فضلاً عن أنه يضمن لكل ذي حق حقه في المال العام." **ص ٢٧ من الحكم**

### ثانياً:

التأكيد على فكرة الصالح العام وان المصلحة العامة مقدمة على المصالح الفردية وتعلو عليها باعتبارها الأولى في التطبيق. وذلك بنصه "أما في الحالات الأخرى فقد جري الإعلان داخل مصر وخارجها، بل جرت حملة إعلانية ضخمة للإخبار عن مزايدات بيع تلك الأراضي ومواعيدها، حيث وصل الإعلان عن ذلك إلى نروته وغايته، وذلك قصداً إلى تحقيق أقصى درجات الشفافية والعلائية وتكافؤ الفرص، فبدأ الأمر مبسوطاً جوانبه معلومة شرائطه للجميع فتناقص فيه المتنافسون - مصريين وعرباً - وحصلت الدولة من ذلك على أفضل الأسعار وفق آيسر وأتسب الشروط) كما بدأ البيوع شاسعاً بين مقابل البيع في الحالة الأولى وسعر البيع في الحالات اللاحقة رغم أن البيع اشتمل في بعض الأحيان على أراضي في ذات منطقة القاهرة الجديدة الكائن بها موقع مشروع "مدينتي"، وإن هذه البيوع تمت بفواصل زمني في بعضها لا يزيد على بضعة أشهر. **ص ٢٧ من الحكم**

### ثالثاً:

التأكيد على ضرورة التزام الجهات الإدارية المسنولة عن المال العام والقائمة على إدارته بان تعمل على تحقيق المنفعة العامة أياً كانت الوسائل التي تستخدمها في ممارستها لنشاطها الإداري بصرف النظر عن القواعد القانونية التي تحكمها. وذلك بنصه "ومن حيث إنه قد بات معلوماً من المعارف العامة - التي لا تحتاج في نقصي حقيقتها وتمحيصها إلى أعمال خبرة أو تجربة - بات معلوماً أن الهيئة الطاعنة. يعيد إبرام ملحق العقد موضوع الطعن ببضعة أشهر - بادرت في العام ٢٠٠٦ إلى إجراء مزايدات كبرى طرحت فيها لبيع مساحات شاسعة داخل زمام المجتمعات العمرانية الجديدة، بعضها في ذات المنطقة الكائن بها موقع عقد مشروع "مدينتي" وهي القاهرة الجديدة.

وحيث إنه بمقارنة البيع الذي تم في الحالة المعروضة بالبيوع التي تمت في الحالات الأخرى من حيث مقامه وشرطه وإجراءاته ...، فإن الوضع بدأ وكأنه أمر عجب، ففي الحالة المعروضة "عقد مشروع مدينتي" بدأ التصرف في المال العام محاطاً بالكتمان لا يعلم أحد من أمره شيئاً - حاشاً طرفاه - فتمخض الأمر عن بيع لأراضي الدولة بمقابل عيني ضئيل يتم أداءه خلال عشرين عاماً يمكن زيادتها إلى خمسة وعشرين، فضلاً عن اشتمال العقد على شروط محققة، فقد اشتمل العقد - بادئ ذي بدء - على التصرف في خمسة آلاف فدان، زيدت في ملحقه إلى ثمانية آلاف فدان، إضافة إلى تقرير حق الشركة سالفة الذكر في الاستحواذ على مساحة ١٨٠٠ ف "الف وثمانمائة فدان بالشفعة". **ص ٢٧ من الحكم**

### رابعاً:

التأكيد على حماية المال العام والحفاظ عليه ومنع إهداره وما يستتبعه ذلك بحكم الضرورة مراقبة تصرفات الجهة الإدارية في المال العام وإحكام السيطرة عليه. وذلك بنصه "ذلك بدأ مقابل البيع في الحالة المعروضة ضئيلاً غير متناسب مع قيمة الأرض المبيعة يتم أداءه وفق مراحل زمنية تصل إلى

عشرين عاماً أو تزيد، أما في الحالات الأخرى فقد بدأ ثمن الأرض المبيعة عادلاً ومتوافقاً مع سعر السوق والذي تحدد من خلال مزادات علنية عامة علم بها من بالداخل والخارج، فانبسط الأمل وانبسط الرجاء وبدت صحاري مصر المتخذة. أراضٍ سكنية ومجمعات عمرانية، بدت وكأنها كنوز لا تنفذ ومعينا لا ينضب، جديرة بحمايتها والحرص عليها من أن تبعد بأشمان بخسة.

وفي الحالة الأولى بدت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة عازفة عن سلوك سبيل إجراءات وأوضاع وشروط الطرح التي حددها قانون تنظيم المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨، أما في الحالات الأخرى فقد جري الالتزام بالشرعية وتم البيع وفق أحكام هذا القانون الذي شرع - أساساً - لحماية المال العام وتحقيق أقصى درجات الشفافية والعلانية وتكافؤ الفرص عند التصرف فيه وهو ما جري فعلاً في هذه الحالات وأسفر عن بيع بئس المثل وجنت الخزانة العامة من وراء ذلك موارد طائلة. "ص ٢٧ من الحكم"

#### خامساً:

التأكيد على الشرعية القانونية بضرورة خضوع الجهات الإدارية والأجهزة المسنولة في الدولة مثلها مثل باقي الأفراد لأحكام القانون. وذلك بنصه " ومن حيث إن مفاد ما تقدم ، أن المشرع - في قانون تنظيم المناقصات والمزايدات المشار إليه - اتخذ من المزايدة العلنية العامة أو المحلية والمظاريف المغلقة سبيلاً أصلياً لبيع وتأجير العقارات المملوكة للجهات الخاضعة لأحكام هذا القانون، بحسبان أن المزايدة - عامة كانت أو محلية - والمظاريف المتعلقة تقومان على المساواة وتجسد أن مبدأ تكافؤ الفرص، فضلاً عن تحقيق المصلحة العامة، حيث يطرح العقار المطلوب يبيعه أو تاجيره علي الكافة، ومن ثم يتقدم الراغبون في الشراء أو الاستئجار بعروضهم، وفي سبيل الفوز به يتنافس المتنافسون، فتحل الشفافية محل الضبابية، وتجري المزايدة ويتم فتح المظاريف المغلقة علي رؤوس الأشهاد، ويتم الاختيار لأفضل الشروط والأسعار، ومن ثم تجني المصلحة العامة ثمرة ذلك بالوصول إلى أعلى الأسعار.

وإن ما فرضه وأوجبه المشرع علي هذا النحو إما هو أصل تمليه الإدارة الرشيدة لأموال الدولة، وتفرضه الصفة التمثيلية للثقاتين علي أمر هذه الأموال وبيعها. ولم يسمح المشرع - في هذا القانون - بالبيع أو التأجير بالممارسة المحدودة والأمر المباشر إلا علي سبيل الاستثناء، وفي حالات محددة علي سبيل الحصر. فضلاً علي أن إن عقد التداعي هو عقد بيع، ورغم ما اشتمل عليه من بيع مساحات شاسعة تكفي لإنشاء مدينة بأكملها، فقد جرى إبرامه بالأمر المباشر، في خروج سافر وإهدار بواح لأحكام قانون المناقصات والمزايدات المشار إليه وما تقتضيه أصول الإدارة الرشيدة من أن يجري إبرامه من خلال مزايدة علنية- أو مظاريف مغلقة- يتبارى فيها المتنافسون، وهو ما يعيب الإرادة التي انعقد بموجبها العقد، بل ويلقى بظلاله ويعكس آثاره علي التوازن المالي- مقابل وشروطا- للعقد، وهو ما من شأنه أن يصيب العقد- بوصفه من روابط القانون العام بالبطان. "يراجع ص ٢٧ من الحكم"

ومن حيث إن المتأمل لهذا الحكم يجد أن فلسفته اعتمدت في المقام الأول وبشكل أساسي علي ضرورة التزام وإلزام الجهة الإدارية بتحقيق الصالح العام والمنفعة العامة فيما تجريه من تصرفات ترتبط ارتباطاً وثيقاً بالمال العام الذي تقوم بإدارته وعدم التفريط فيه بابحس الأسعار والشروط وإتباع سبل العلانية وحرية المنافسة في تصرفاتها كما وكيف ليس بوصفها سلطة عامة ولكن بوصفها نائبة عن المجتمع .

ومما لا شك فيه إن هذا الأمر يجد مردوده الطبيعي استناداً إلى أن الدولة كتنظيم شخص للجماعة يستمد من هذا التشخيص مبرر قيامه ويستمد منه شرعية نفاذ القول علي الغير بشأن أو ضاع الجماعة حفظاً وضبطاً وتسييراً وتنمية في كل المجالات هذه الدولة تقوم علي مفهوم النيابة عن الجماعة والتمثيل لها وهو تمثيل يخضع لأصول ثلاثة

:-

أولهما: تعدد التنظيمات الأساسية التي تشكل منها الدولة فلا تكون كياناً تنظيمياً واحداً.

ثانيهما: اختلاف أساليب التشكيل لهذه التنظيمات.

ثالثهما: أن وظائف التقرير والتفويض لا تستمد أي من الجهات شرعية ممارستها إلا بوصف الجهد ممثلة أو نائبة عن غيرها.

ومن حيث إن منازعات العقود الإدارية التي تبرمها الدولة بوصفها سلطة عامة مفيدة فيما تجريه من تعاملات تتم طبقاً لأصول وثوابت قانونية قاطعة الدلالة علي ضرورة مراعاة الصالح العام فليس من سلطة عامة إلا وهو مفيدة ومحددة بسند شرعيتها والعقد الإداري ثاني وسيلتين للجهات القوامة علي المال العام في التصرف وتسيير المصالح العامة - وإدارة الشؤون العامة وأولى الويلتين هما القرار الإداري وهما يتفقان في ضوابط باعتبارهما صادرتين عن ولاية تستند لاختصاص مفوض بإجراء التصرف في شأن يتعدى ذات مصدر القرار إلى مال ومصالح وشؤون هو أمين عليها بموجب حكم شرعي كما أنها تكون ملتزمة بحزمة من الضوابط القانونية التي تكفل لها تنفيذ تلك السياسات بما يحقق التكافؤ وتكافؤ الفرص بين أفراد الوطن الواحد وهي كذلك المعنية بالخطاب القانوني بالالتزام بالشرعية والعدالة الاجتماعية فيما تتخذه من إجراءات أو تصرفات وهي بصدد القيام بدورها المنوط بها في إدارة وتسيير المرافق العامة من أراضى الدولة وممتلكاتها العامة والخاصة والتي هي في الأساس مملوكة للدولة والمفوضة والوكيلة من قبل أفراد الشعب علي إدارتها واستغلالها بما يحقق الصالح العام.

وفي هذا المعنى ذهب الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع حينما أفنت بأن:

"العقد الإداري أولاً تبرمه هيئة عامة من أشخاص القانون العام والهيئة العامة تبرمه ثانياً لا فيما تنزل فيه منزلة الأفراد وأشخاص القانون الخاص من بيع وإيجار ونحوه ولكنها تبرمه في إطار استخدامها لسلطتها وما نيظ بها من أمانات إدارة المصالح العامة وإنشاء المرافق العامة وتنظيمها وتسييرها أي أنها تبرمه بمناسبة تصديها للشأن العام للجماعة وممارستها لسلطات الرعية والتنظيم والضبط التي ما قامت الهيئات العامة وما تبوات مكاتبتها في المجتمع علي رأس الجماعة إلا للقيام بها. والعقد الإداري ثالثاً وبموجب الأمرين السابقين يتضمن شروطاً استثنائية مما لا يعتاد في العقود المدنية التي تبرم بين طرفين ندين وهما تختلط علاقات التعاقد التي يعرفها فقه القانون الخاص تختلط بأوضاع الإمارة والسلطة التي ترتد في مرجعيتها ليس فقط إلى الرضاء الاتفاقي في صياغة عقد ما ولكنها ترتد في بعض وجوه مرجعيتها إلى قوامة الدولة علي المجتمع وسلطانها عليه لحماية الجماعة وتنظيم شؤونها العامة وتسيير مصالحها العامة. ومن قوامة الدولة علي الشأن العام تتفرع التفاريع إلى الهيئات والمصالح وسائر الوحدات العامة التي تنقسم نوع نشاط ومكان إقليم ومجال تخصص. ومن جهة فإن الشأن العام هو شأن الجماعة مصالح وأوضاعاً ومقاصد منشودة والجماعة تشخصها الدولة وتقوم عليها من الناحية المؤسسة التنظيمية والدولة التي يدرسها القانون الدولي العام بوصفها شعباً علي إقليم عليه حكومة هذه الدولة يرسم الدستور كيانها التنظيمي العام وهي لا تتشكل من هيئة واحدة ولكنها تتكون من الناحية التنظيمية من هيئات كبرى تتوزع عليها مراحل تشكل العمل العام وذلك بما عرف من سلطات التنفيذ والتشريع والقضاء وهي مع تشكلها بالتنسيق بين هذه الجهات فهو تنسيق يحفظ قدرًا من التوازن لا يمكن أحداها من استيعاب مكنة القيام وحدها بالعمل العام. فالدولة كتنظيم مشخص للجماعة يستمد من هذا التشخيص مبرر قيامه ويستمد منه شرعية نفاذ القول علي الغير بشأن أوضاع الجماعة حفظاً وضبطاً وتسييراً وتنمية في كل المجالات هذه الدولة تقوم علي مفهوم النيابة عن الجماعة والتمثيل لها وهو تمثيل يخضع لأصول ثلاثة أولها: تعدد التنظيمات الأساسية التي تتشكل منها الدولة فلا تكون كياناً تنظيمياً واحداً وثانيها: اختلاف أساليب التشكيل لهذه التنظيمات وفقاً لاختلاف المهام الموزعة عليها باعتبار أن سلطة التقرير تكون بالانتخاب وسلطة التنفيذ ذات القوة المادية تكون بال تعيين من أعلى مع خضوعها لقرارات السلطة الأولى وسلطة الرقابة علي الشرعية تقوم استقلاً بمراعاة توازن السلطتين الأوليين وكل ذلك هو الدولة وثالثها: إن وظائف التقرير والتفويض لا تستمد أي من الجهات شرعية ممارستها إلا بوصف هذه الجهة ممثلة أو نائبة عن غيرها. فلا يوجد من يتصرف في شأن عام إلا وهو مفوض بذلك لا أصيلاً عن نفسه ولا صاحب شأن بذاته هيئة كان أو مجلساً أو فرداً إنما هو قوام علي شأن عام بموجب وصف تمثيلي وصفة تفويضية أتته من مستند عام دستوراً كان أو قانوناً أو لائحة أو قراراً فردياً وهو ما يعبر عنه بالاختصاص في مجال القانون العام لهيئة أو فرد هو تفويض تستمد منه الجهات المختصة هيئة كانت أو فرداً صلاحيتها في إصدار العمل العام أو التصرف في أي شأن عام. ومن جهة أخرى فإن أي تصرف يصح وينفذ علي نفس المتصرف وما له بموجب توافر شروط أهلية المتصرف التي تمكنه من إلزام نفسه بقول يصدر عنه و أي تصرف يصح وينفذ في حق غير المتصرف بموجب ما يتوافر للمتصرف من ولاية إمضاء القول علي هذا الغير. والولاية خاصة أو عامة وهي خاصة أن كانت توافر فيها مكنة إمضاء قول علي الغير إذا كان شخصاً معيناً أو جماعة محصورة وقابلة للتعيين كل بذاته. وهذه الولاية إما أن تكون نيابة مصدرها القانون كالولي الشرعي علي طفله أو مصدرها القضاء كالوصي المعين علي الصبي أو مصدرها الاتفاق كالوكالة أو التفويض ونحوه. وإما أن تكون ولاية عامة أن توافر لها مكنة إمضاء القول علي غير ليس محددًا ولا محصوراً ولا معيناً وهي ما يتعلق بالدولة في الشؤون العامة وما يتفرع عن أجهزتها وتنظيماتها وهيئاتها ووحداتها وإفرادها. وهو لا تقوم ولا يستمد شرعي من دستور أو قانون أو لائحة أو قرار

فردى. والأصل المرجوع إليه حالة عدم وجود النص هو الإباحة فيما يتعلق بتصريف الشخص في شئون ذاته وماله أما في أحوال الولاية خاصتها وعلمها فإن الأصل الرجوع إليه بشأنها إذا لم يوجد مستند شرعي الأصل ساعتها هو المنع لأنه لا مضاعف قول لشخص على غيره إلا بمستند يجيز هذا المضاعف ولا سلطان لأحد على غيره ولا أمرة لشخص على من سواه إلا بحكم شرعي يجيز هذا النفاذ على الغير. فليس من سلطة عامة إلا وهي مقيدة ومحدودة بمستند شرعيها والعقد الإداري ثاني وسيلتين للجهات القوامة على العمل العام في التصرف وتسيير المصالح العامة وإدارة الشئون العامة وأولى الويلتين هو القرار الإداري وهما يتفقان في ضوابط إعمالهما باعتبارهما صادريين عن ولاية تستند لاختصاص مفوض بإجراء التصرف في شأن يتعدى ذات مصدر القرار إلى مال ومصالح وشئون هو أمين عليها بموجب حكم شرعي. وفي نطاق ما جرى شرعاً تخويله به وتفويضه فيه. وبقدر ما تكون السلطة وبقدر ما تتفصح المكنة بقدر ما ترد القيود والضوابط وقد تسنح الروادع والسلطة المكفولة للإدارة العامة في العقد الإداري تقابلها القيود التي ترد على أزماتها في التعاقد وممارسة الشئون العامة وملكية الدولة للمال العام والخاص الذي تشرف عليه أشخاص القانون العام لإدارة واستغلالا وتصرفاً. أما ترد عليه من القيود والضوابط ما تصل مخالفة بعضه إلى حد الجريمة وكل ذلك بحسبان أن مال الدولة عاماً كان أو خاصاً مملوك لا لمن يديره ولا لمن هو محول مكنة استغلاله أو التصرف فيه وإنما هو للدولة كشخص اعتباري عام. والدولة لا تستوعب إرادتها كاملة في إرادة أي من مكوناتها العامة أو الوحدات التي تنقسم إليها الوظائف الموادة والإرادة العامة للدولة هي جماع ما توزعت عليه أعباء القيام بالعمل العام بحكم الدستور والتشريعات والقرارات. وتصح إرادة أي من الوحدات العامة في الاستغلال والتصرف باعتبار ما هي مفوضة فيه من اختصاصات زمان أو مكان أو مجال عمل وتخصص وبحسبانها أمينة ونائبة فيما تقوم به من أعمال وهذا هو مفهوم الاختصاص الحاكم لوجوه نشاط الأشخاص العامة ولا تصح إرادتها مفوضة في العمل إلا بشروط التفويض الصادر إليها والمنظم لإرادتها من أحكام موضوعية وإجراءات وردت بالتشريعات وهذا هو أساس الالتزام بأحكام التشريع والإجراءات المرسومة عند إعمال إرادة أي من الجهات العامة. والأمر ولاية عامة ولا تمارس ولاية عامة إلا بشرطها المضروب وفي نطاقها المعين وبالقيود الضابطة لها. وعلى أي من وصفي الولاية أو الإنابة فليس للولي أن يولي غيره فيما ولى عليه إلا بإذن من ولاه وليس لئيب أن ينوب غيره فيما فوض فيه إلا بإذن من نائبه ومن هنا تظهر قاعدة أن التفويض لا يرد على تفويض. والعقد الإداري يرد في نطاق الاختصاص المعين للجهة العامة المتعاقدة فلا يجاوز هذا الاختصاص وليس لجهة عامة مسنولي عن مرفق معين أن تنزل عنه لغيرها على خلاف ما أجازه التشريع الذي أقامها على هذا المرفق وليس لها أن تعدل من أسلوب الإدارة والتسيير بما يجاوز ما رخص التشريع لها به ولا أن تفوض غيرها في شأن لم يجز لها التفويض فيه صراحة. وجهة الإدارة العامة أيضاً مقيدة في تعاقدها بما رسمه التشريع من إجراءات تتعلق بطريقة اختيار المتعاقد معها وطريقة إتمام التعاقد معه وشروط ذلك وضوابطه وأحواله. كما إنها مقيدة بأوضاع ورسوم تتعلق بممارستها لسلطاتها التعاقدية واستيفاء حقوقها العقدية من الطرف المتعاقد معها وأساليب استخدامها لإمكانات إنهاء العلاقة العقدية أو فسخها أو غير ذلك".

وانطلاقاً من هذا المعنى وتلك الغاية فإن حكم المحكمة الإدارية العليا المشار إليه لم يشذ عما هو مستقر عليه فقها وقضاء فشرط تحقيق المصلحة العامة أو المصالح العام أصبح بحكم اللزوم شرط وجود وبقاء لتصرفات الجهة الإدارية واضحي القيد الحاكم والمقيد لكل ما تجرته الجهات الإدارية من تصرفات وبالتالي أصبح جزء مكون لإرادة جهة الإدارة الراعية في إجراء التصرف وهو ما ينعكس بدوره على مكونات العقد الذي تقوم بإبرامه **بيان أضحى هذا الشرط ركناً من أركان العقد بل لا يبالغ أن نقول أنه أهم ركن من أركانه.**

فمن الثابت أن العقد يقوم على الإرادة، أي تراضي المتعاقدين والإدارة ويجب أن تتجه إلى غاية مشروعة وهذا هو السبب فلعقد إذا ركنان التراضي والسبب أما المحل فهو ركن في الالتزام لا في العقد ولكن أهميته لا تظهر إلا في الالتزام الذي ينشأ من العقد، ومن ثم فإن محل الالتزام غير التعاقدية يتولى القانون تعيينه فليس ثمة احتمال أن يكون غير مستوفى للشرط أما محل الالتزام التعاقدية فما اللذان يقومان بتعيينه فوجب أن يراعى استيفائه للشرط الذي يتطلبها القانون ومن ثم فالمحل يذكر عادة مقترناً بالعقد وبالتالي فإن الأركان التي يقوم عليها العقد إدارياً كان أو مدنياً تتمثل في الآتي

**الركن الأول: الرضا**

**الركن الثاني: المحل**

**الركن الثالث: السبب**

**الركن الرابع: الشكل في العقود التي يتطلب القانون إفراغ العقد في شكل معين.**

ومن ثم فإن البطلان هو الجزاء القانوني على عدم استجماع لعقد لأركانه كامل مستوفيه لشروطها فأبطلان هو انعدام أثر العقد بالنسبة إلى المتعاقدين وبالنسبة إلى الغير.

وفي هذا المعنى ذهبت أحكام النقض إلى أن " بطلان العقد وصف يلحق بالتصرف القانوني المعيب بسبب مخالفته لأحكام القانون المنظمة لإشائه فيجعله غير صالح لأن ينتج آثاره القانونية المقصودة.

فالبطلان إما أن يرجع إلى اعتبارات شكلية أو إلى اعتبارات موضوعية ففي الحالة الأولى يكون العقد شكلي الذي لا يتوافر ركن الشكل فيه باطلاً ولكن بالقدر الذي يتطلبه القانون من الشكل، إما إذا رجع البطلان إلى اعتبارات موضوعية فهنا يجب التنازل عن طريق تحليل عناصر العقد، وقيل ذلك نقول أن البطلان قد يرجع إلى نص القانون لحكمه توخاه المشرع، ولكن البطلان الذي يرجع أكثر ما يرجع إلى اعتبارات موضوعية

ذلك أن للعقد أركانه ثلاثة وهي الرضا والمحل والسبب، فإذا انعدم أي ركن منهما فإن العقد لا يقوم بطبيعته ويكون باطلاً ومثل انعدام الركن اختلال شرطه فالرضا يشترط فيه التمييز وتقابل الإيجاب والقبول مع تطابقهما مع المحل بشرط فيه الإمكان والتعين والمشروعية والسبب تشترط فيه المشروعية فشرط التمييز والتقابل والتطابق في الرضا وشرط والإمكان والتعيين في المحل هي شروط طبيعية لا يقوم العقد بدونها وشرط المشروعية في المحل فإذا اختل شرط من هذه الشروط كان العقد باطلاً والبطلان هنا تلمية طبيعة الأشياء أو يفرضه القانون حماية لمصلحة عامة والعقد الباطل منعده طبيعة وشرعاً فلا ينتج أثراً ويجوز لكل ذي مصلحة أن يتمسك ببطلانه وللمحكمة أن تقضى بالبطلان من تلقاء نفسها.

إلا أنه وفيما يتعلق بالعقد الإداري ونظراً لما يتسم به من طبيعة خاصة تميزه عن سائر العقود فإنه لا بد أن تتوافر فيه أركان العقود المعروفة وهي الرضا والمحل والسبب إضافة إلى شرط استهداف المصلحة العامة الظاهرة

فالعقد الإداري شأنه شأن العقد المدني من حيث العناصر الأساسية لتكوينه لا يعدو أن يكون توافقي إرادتين بإيجاب وقبول لإشياء التزامات تعاقدية تقوم على التراضي بين طرفين أحدهما الدولة أو أحد الأشخاص الإدارية، بيد أنه متميز بأن الإدارة بوصفها سلطة عامة تتمتع بحقوق واستيرات لا يتمتع بها المتعاقد معها، وذلك بقصد تحقيق نفع عام أو مصلحة مرفق من المرافق العامة، كما أنه يفترق عن العقد المدني في كون الشخص المعنوي العام يعتمد في إبرامه وتنفيذه على أساليب القانون العام ووسائله إما يتضمنه شروطاً استثنائية غير مألوفة في عقود القانون الخاص سواء كانت هذه الشروط واردة في ذات العقد أو مقرررة بمقتضى القوانين واللوائح أو يمنح المتعاقد مع الإدارة فيه حقوقاً لا مقابل لها في روابط القانون الخاص بسبب كونه لا يعمل لمصلحة فردية، بل يعاون السلطة الإدارية ويشترك معها في إدارة المرفق العام أو تسييره أو استغلاله تحقيقاً للنفع العام بينما يجعل مصالح الطرفين في العقد المدني متساوية ومتوازنة إذ أن كفتي المتعاقدين غير متكافئة في العقد الإداري تغليباً للمصلحة العامة على المصلحة الفردية مما يجعل للإدارة سلطة مراقبة تنفيذ شروط العقد وتوجيه أعمال التنفيذ واختيار طريقته وحق تعديل شروطه المتعلقة بسير المرفق وتنظيمه والخدمة التي يؤديها وذلك بإرادتها المنفردة حسبما تقتضيه المصلحة العامة دون أن يتحدى الطرف الآخر بقاعدة أن العقد شريعة المتعاقدين ولها حق توقيع الجزاءات على المتعاقد وحق فسخ العقد وإنهائه بإجراء إداري دون رضا هذا المتعاقد ودون تدخل القضاء.



وبناء على ما تقدم فإن العقد الإداري هو العقد الذي تكون الإدارة طرفاً فيه ، ويتعلق بنشاط مرفق عام من حيث تنظيمه وتسييره بغية خدمة أغراضه وتحقيق احتياجاته مراعاة لوحدة المصلحة العامة ، وتأخذ فيه الإدارة بأسلوب القانون العام بما تضمنه من شروط استثنائية غير مألوفة في عقود القانون الخاص

والعقد الإداري ثلثي وسيلتين للجهات القوامة على المال العام في التصرف وتسيير المصالح العامة - وإدارة الشؤون العامة وأولى الواسيلتين هما القرار الإداري وهما يتفقان في ضوابط باعتبارهما صادرين عن ولاية تستند لاختصاص مفوض بإجراء التصرف في شأن يتعدى ذات مصدر القرار إلى مال ومصالح وشئون هو أمين عليها بموجب حكم شرعي.

ومن ثم أصبح شرط استهداف المصلحة العامة الظاهرة هو شرطاً جوهرياً مكون لإرادة الجهة الإدارية فيما تجريه من تصرفات قانونية متعلقة بالمال العام فهو بذلك الصفة يعد شرط بقاء وجود لتلك التصرفات من حيث الصحة والبطلان فهو بذلك يعد عماد ما تجريه الإدارة من تصرفات بوصفها مفوضة بإجراء تلك التصرفات .

ولا يقتصر ذلك المعنى على ما تجريه الجهات الإدارية من تصرفات تدخل في مضمون العقود الإدارية إنما ينسحب هذا الأثر أيضاً إلى ما تصدره من قرارات إدارية سابقة على إبرام العقد والتي تعرف بالقرارات الإدارية المنفصلة عن العقد.

فالقرارات الإدارية هي الأعمال القانونية التي تتدخل الإدارة بواسطتها بهدف تنظيم الحياة داخل المجتمع تحدها في ذلك غاية اسمي تتمثل في تحقيق المصلحة العامة وتتميز هذه القرارات بكونها وسيلة تستعملها انطلاقاً من إرادتها المنفردة حيث تقوم بنسب أعمال بمحض إرادتها تترتب عليها حقوق وواجبات ولا يتطلب دخولها حيز التنفيذ رضا الأفراد أو الجماعات المعنية بها ونظراً لكونها تقوم على أساس ما يخوله التشريع للإدارة من صلاحيات غير مألوفة في القانون العادي .

بيد أن أوجه تحقيق ذلك الأمر لا ينحصر فقط في تلك الامتيازات التي تعطى للإدارة حرية في التقدير بمعنى اختيارها فالمصلحة العامة قد تقتضى تدخلها من عدمه وفي حالة تدخلها وفق أي الوسائل إلا تحيد عن الاشتراطات التي ألزمها بها القانون وهي قيود قصد بها المشرع الحد من حرية الإدارة وسلطاتها وبين حقوق وحرية الأفراد وبالتالي فالقرارات الإدارية خاضعة للسلطة التقديرية والاختصاص المقيد اللتان يجب التوفيق بينهما لتحقيق الصالح العام .

ويجمع النقد في هذا الخصوص أنه لا يوجد قرار إداري تنفرد الإدارة بتحديد وتقدير مجمل عناصره بل هناك بعض الجوانب التقديرية المختلفة باختلاف موضوع القرارات الإدارية الخاضعة لمراقبة وتقدير القضاء لأنه يخشى أن تتجاوز الإدارة حدودها فتتجاوز في استخدام امتيازاتها لغير صالح استهداف المصلحة العامة وهنا بات من الضرورة مراقبة نشاط الإدارة حتى لا تتصرف عن حدود سلطاتها ومن ثم فإن واجب القاضي أيضاً أن يحرص كل الحرص أن تستهدف الإدارة من وراء تصرفاتها استهداف تحقيق المصلحة العامة ويكمن شرط المصلحة العامة بالنسبة للقرار الإداري في ركن الغاية .

وركن الغاية من القرار الإداري يعرف بأنه " الهدف الذي يسعى هذا القرار إلى تحقيقه والغاية عنصر نفسي داخلي لدى مصدر القرار " وغاية القرارات الإدارية كافة تتمثل في تحقيق المصلحة العامة للمجتمع، فإذا انحرفت الإدارة في استعمال سلطاتها هذه بإصدار قرار لتحقيق أهداف تتعارض مع المصلحة العامة فإن قرارها يكون مشوباً بعيب إساءة استعمال السلطة أو الانحراف بها، ويعد هذا العيب من أسباب الطعن بالإلغاء التي ترد على القرار الإداري والأصل أن كل قرار إداري يستهدف تحقيق المصلحة العامة، ويفترض فيه ذلك وعلى من يدعي خلاف ذلك الإثبات وعيب الانحراف بالسلطة أو الغاية عيب قصدي أو عمدي يتعلق بنية مصدر القرار الذي يجب أن يكون سيء النية يعلم أنه يسعى إلى غاية بعيدة عن المصلحة العامة أو غير تلك التي حددها القانون، ولأن هذا العيب يتصل بالبواعت النفسية الخفية لجهة الإدارة، وإثباته يتطلب أن يبحث القضاء في وجود هذه البواعث وهو أمر بعيد المنال ، فقد أضفى القضاء على هذا العيب الصفة الاحتياطية فلا يبحث في وجوده طالما أن هناك عيب آخر شاب القرار الإداري مثل عدم الاختصاص أو عيب الشكل أو مخالفة القانون.

ويمكن تحديد الغاية من القرار الإداري وفقاً لثلاثة اعتبارات:

**أولاً: استهداف المصلحة العامة:** السلطة التي تتمتع بها الإدارة ليست غاية في ذاتها إنما هي وسيلة لتحقيق الغاية المتمثلة بالمصلحة العامة ، فإذا حادت الإدارة عن هذا الهدف لتحقيق مصالح شخصية لا تمت للمصلحة العامة بصلة كمحاباة الغير أو تحقيق غرض سياسي أو استخدام السلطة بقصد الانتقام فإن قراراتها تكون معيبة وقابلة للإلغاء

**ثانياً: احترام قاعدة تخصيص الأهداف :** على الرغم من أن الإدارة تستهدف تحقيق المصلحة العامة دائماً فقد يحدد المشرع لإدارة هدفاً خاصاً يجب أن تسعى قرارها لتحقيقه وإذا ما خالفت هذا الهدف فإن قراراتها يكون معيبة بإساءة استعمال السلطة ولو تدرعت الإدارة بأنها قد قصدت تحقيق المصلحة العامة ، وهذا ما يعرف بمبدأ تخصيص الأهداف ومثال ذلك قرارات الضبط الإداري التي حدد لها القانون أهدافاً ثلاثة لا يجوز للإدارة مخالفتها وهي المحافظة على الأمن العام والسكينة العامة والصحة العامة ، فإذا خالفت الإدارة هذه الأهداف في قرارات الضبط الإداري فإن قرارها هذا يكون معيباً وجديراً بالإلغاء.

**ثالثاً: احترام الإجراءات المقررة :** يتعين على الإدارة احترام الإجراءات التي بينها القانون لتحقيق الهدف الذي تسعى إليه ، فإذا انحرفت الإدارة في الإجراءات الإدارية اللازمة لإصدار قرار معين بإجراءات أخرى لتحقيق الهدف الذي تسعى إليه فإن تصرفها هذا يكون مشوباً بعيب إساءة استعمال السلطة في صورة الانحراف بالإجراءات ، وتنتج الإدارة إلى هذا الأسلوب أما لأنها تعتقد أن الإجراء الذي تتبعته لا يؤدي لتحقيق أهدافها أو أنها سعت إلى التهريب من الإجراءات المطلوبة أو الشكليات المعقدة ، ومثال ذلك أن تلجأ الإدارة إلى الاستيلاء المؤقت على العقارات بدلاً من سيرها في طريق إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة تفادياً لطول إجراءات نزع الملكية

وترتيباً على ذلك فإن شرط المصلحة العامة الظاهرة هو الأساس التي يقوم عليه ركن الغاية فالقرارات الإدارية هي الأعمال القانونية التي تتدخل الإدارة بواسطتها بهدف تنظيم الحياة داخل المجتمع تحدها في ذلك غاية اسمي تتمثل في تحقيق المصلحة العامة وتتميز هذه القرارات بكونها وسيلة تستعملها انطلاقاً من إرادتها المنفردة حيث تقوم بنسب أعمال بمحض إرادتها تترتب عليها حقوق وواجبات ولا يتطلب دخولها حيز التنفيذ رضا الأفراد أو الجماعات المعنية بها ونظراً لكونها تقوم على أساس ما يخوله التشريع للإدارة من صلاحيات غير مألوفة في القانون العادي .

بيد أن أوجه تحقيق ذلك الأمر لا ينحصر فقط في تلك الامتيازات التي تعطى للإدارة حرية في التقدير بمعنى اختيارها فالمصلحة العامة قد تقتضى تدخلها من عدمه وفي حالة تدخلها وفق أي الوسائل إلا تحيد عن الاشتراطات التي ألزمها بها القانون وهي قيود قصد بها المشرع الحد من حرية الإدارة وسلطاتها وبين حقوق وحرية الأفراد وبالتالي فالقرارات الإدارية خاضعة للسلطة التقديرية والاختصاص المقيد اللتان يجب التوفيق بينهما لتحقيق الصالح العام .

وبالتالي فإذا ما نص المشرع أو القانون على هدف معين أو شرط معين في التصرف الإداري فإنه ينبغي وبحكم اللزوم التفطن إلى مراد المشرع من تلك الغاية أو هذا الشرط وما يستهدفه من تحقيق هدف معين

ومن ثم فإذا ما تطلب القانون شرطاً معيناً أو استهداف تحقيق هدف معين في كل ما يصدر من الجهة الإدارية من تصرفات فإنه لا بد أن يكون ذلك الهدف هو مناط التصرف وعماده ويرتبط به وجوداً وهدماً فإذا ما تخلف هذا الشرط وانتفى يكون مناط التصرف باطلا لعدم تحقق الهدف المرجو من صدوره وهو لا يكون كذلك إلا إذا كان هذا الهدف شرطاً جوهرياً من الشروط التي تلزم بها جهة الإدارة في تصرفاتها .

وهو ما ذهب إليه محكمة النقض المصرية فقضت بأن " المشرع قرر التفرقة بين حالة البطلان الذي يقرره القانون بعبارة صريحة وحالة عدم النص عليه فإذا نص القانون على وجوب اتباع شكل معين أو واجب أن تضمن الورقة بياناً معيناً وقرر البطلان صراحة جزاء على عدم احترامه فإن الإجراء يكون باطلاً - وليس على من تقرر الشكل لمصلحته من الخصوم إلا أن يثبت تحقيق غاية معينة من الخصومة . فالقانون عندما يتطلب شكلاً معيناً أو بياناً معيناً فإنما يرمى إلى تحقيق غاية تحققها



في توافق هذا الشكل أو البيان ذلك أن الإجراء أو العمل الاجرائي هو عمل قانوني يجب أن تتوفر فيه شروط معينة وترتيباً على ما تقدم فإذا أوجب القانون شكل معين أو بيانا في الإجراء فإن مناط الحكم بالبطلان هو النطق إلى مراد المشرع من هذه البيانات يستهدفه من تحقيق غاية معينة.

### من هذا المقتضى المحكمة التقضي

ومن حيث أنه ولما كان العقد الإداري شأنه شأن باقي العقود الأخرى يتطلب توافر الأركان الأربعة له بالإضافة إلى ركن استهداف المصلحة العامة الظاهرة إلا أنه وفي ذات الوقت عقد مركب يمر بمجموعة من الإجراءات والمراحل القانونية والتي بينها القانون وحددها على وجه الدقة فانه وإن كانت الأركان الثلاثة الأولى للعقد وهي الرضا والمحل والسبب يرتبطوا ارتباطاً وثيقاً بوجود العقد وقيامه وإبرامه بين أطرافه أي يتحقق توافراً بعد إبرام العقد عن طريق تحليل عناصره أو بمعنى آخر فإن المشكلات المرتبطة بتوافر أو عدم توافر أركان العقد لا تتور بين طرفيه إلا إذا كان العقد قائماً بذاته على أرض الواقع بينما نجد أن ركن استهداف المصلحة العامة الظاهرة يرتبط بالعقد أو القرار الإداري منذ المراحل الأولى لهما أي منذ إعلان الإدارة عن حقها في إجراء التصرف فهو في طبيعته جزء من إرادة الجهة الإدارية إن هي إرادات إجراء تصرف معين.

وترتيباً على ذلك فإن حكم المحكمة الإدارية المشار إليه بما له من قوة الأمر المقضي به وحجية مطلقة اكتسبها بقوة القانون بات يشكل تجسيداً لركن المصلحة العامة ومن ثم أضحي وبحكم اللزوم ركناً ركيناً من أركان العقد موضوع الطعن بصفة خاصة. وذلك وفقاً لما جرى عليه قضاءه من عدم إقراره للعقد المقضي بطلانه لما شابه من مخالافات ترتب عليها إهدار للمال العام وأهدرت معه المصلحة العامة التي نيط بالجهة الإدارية تحقيقها من وراء هذا التعاقد وما يستتبعه ذلك من ضرورة تصحيح الأوضاع التي تكونت بالمخالفة للقانون وعدم إتباعها مرة أخرى سواء تعلق الأمر بكيفية إبرام التعاقد أو بتحديد السعر المناسب للبيع ومن ثم فإنه أصبح لزاماً على الجهة الإدارية أن تراعى عند تنفيذها للحكم إن هي ابتغت تحقيق الصالح العام أمان كلا منهما مرتبطاً بالآخر:

**الأمر الأول:** كون الحكم هو حكماً قضائياً يحوز حجية الأمر المقضي دون أن يكون لها أن تمتنع عن التنفيذ أو تتقاعس عنه على أي وجه من الوجوه نزولاً على حجية الأحكام والتزاماً بسيادة القانون.

**الأمر الثاني:** كون الحكم تجسيدا حقيقياً لشرط المصلحة العامة وتحقيق النفع العام

فإن هي أغفلت أعمال الأمان معاً وأعملت أمر دون الآخر أضحي تصرفها باطلاً بطلاناً مطلقاً ويغدو هو والعدم سواء ولا تلحقه أي إجازة ، ويستوي في ذلك عدم تنفيذ الحكم من أساسه أو تنفيذه بطريقة لا تتفق مع إقراره بقضائه وقضاه به فالنتيجة في الحالتين سواء. ومن حيث أنه وبمقتضى ما تقدم ولما كان الثابت من الأوراق أن رئيس مجلس الوزراء أصدر القرار رقم ٢٥٧٩ لسنة ٢٠١٠ بتشكيل لجنة لدراسة الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية العليا بشأن مشروع مدينتي وبيان كيفية تنفيذه ، وأعدت اللجنة تقريراً أقرت فيه إنهاء العقد المؤرخ ٢٠٠٥/٨/١ وملحقه المؤرخ ٢٠٠٥/١٢/٢١ ، والتصرف فيها مرة أخرى طبقاً لنص المادة (٣١) مكرراً المضافة بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠٦ ، وإعادة التصرف بالبيع بالاتفاق المباشر مع الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني - لأسباب الواردة تفصيلاً بتقرير اللجنة والتي ستوضحها المحكمة فيما بعد ، وقد أعدت وزارة المالية بالاتفاق مع وزارة الإسكان مذكرة بهذا الشأن عرضت على رئيس مجلس الوزراء بأسباب ومبررات التعاقد بالأمر المباشر مرة أخرى مع نفس الشركة ، والدور الذي قامت به الهيئة العامة للخدمات الحكومية في تقدير قيمة الأرض والمعايير التي استندت إليها في تحديد سعر المتر ، وانتهت المذكرة إلى الموافقة على إبرام عقد جديد مع نفس الشركة بحيث لا يقل الثمن عن ٩.٩٧٩.٢٠٠ (تسعة مليارات وتسعمائة وتسعة وسبعين مليوناً ومائتي ألف جنيه) ووافق رئيس مجلس الوزراء على ذلك ، وتم إعداد وإبرام العقد الجديد المؤرخ ٢٠١٠/١١/٨.

### ومن حيث إنه عن مبررات التعاقد بالاتفاق المباشر في الحالة المعروضة :

فقد اطّعت المحكمة على تقرير اللجنة المشكلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٥٧٩ لسنة ٢٠١٠ - لدراسة الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية العليا بشأن مشروع مدينتي وأسلوب تنفيذه ، وتبين للمحكمة أن اللجنة أكدت على عدة أمور هي :

١- أن محل العقد المقضي بطلانه - أي الأرض البالغ مساحتها ثمانية آلاف فدان ، لم يعد موجوداً بالحالة التي كان عليها وقت إبرام العقد ، فقد تحولت هذه الأرض من صحراء جرداء لا ظل فيها ولا ماء ولا شجر ولا بناء - إلى بنية أساسية ومجتمع عمراني ومرافق عامة وطرق ومنشآت تكلفت أموالاً طائلة مما يستحيل تجاهله ، كما يستحيل إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل التعاقد كنتيجة طبيعية للحكم بطلان العقود بصفة عامة .

٢- أن إعادة الأرض البالغ مساحتها ثمانية آلاف فدان لهيئة المجتمعات العمرانية كي تعيد التصرف فيها مرة أخرى دون أن تضع في اعتبارها ما تم عليها من تحول وتغيير - أمر لا يمكن الانتفاذ عنه ، ولا يمكن معالجة ذلك عن طريق الاحتكام إلى قواعد البناء على أرض الغير ، لأن مؤدى ذلك نسج شبكة متعارضة ومعقدة من المصالح المتضاربة قوامها مدى التعويض الذي لا قبل لأحد به سواء فيما يتعلق بتعويض الشركة عن المباني والمنشآت ، وتضارب العلاقات بين المتعاملين على تلك المنشآت وهم جميعاً حسنى النية ، كما أنه لا يمكن أن ينسب إلى تلك الشركة خطأ أو سوء نية في إبرام العقد ، فضلاً عن الآثار السلبية الخطيرة التي تطول جميع الأطراف .

٣- أن من تعاملوا على وحدات ومشروع مدينتي لم تعاملوا على مياتي ومنشآت بحوائط وأسقف وأبواب ، وإنما تعاملوا وتحددت الآثار المالية لتعاملهم ، على أساس وجودهم في المشروع بأكمله وفقاً لما تم التخطيط له عند التعامل ، والمركز القانوني للمتعامل يمتد إلى حقه في أن يكون موقعه في مجمل مخطط المدينة ، وبكامل موجوداتها ومرافقها وبامتداد تخومها العمرانية .

٤- إنه من الأصول المقررة في شأن بطلان العقود أنه يعدم وجودها كعمل قانوني ، إلا أنها تبقى عملاً مادياً وواقعة فعلية قائمة ، وبهذه المثابة تكون قدرة على أن تنتج بذاتها ضروبا من الآثار القانونية يحتمى بها الظاهرة ، ويستدعيها استقرار المعاملات والمراكز الذاتية للأطراف المعنية .

٥- إن استقرار المراكز القانونية لجميع الأطراف المتعاملين على مشروع مدينتي ، وعدم تصدعها - هو الأمر لازم الحرص عليه لأنه بغير شك من مقتضيات الصالح العام ، لذلك يتطلب الأمر بالغ التحوط عند تنفيذ الحكم ومعالجة الآثار المترتبة على هذا التنفيذ ، فالأولوية دائماً للصالح العام الذي يرتبط ارتباطاً لا يقبل التجزئة بمصلحة ومراكز الأطراف المتعاملة في هذا المشروع بما في ذلك بطبيعة الحال الشركة المتعاقدة والمتعاملون معها من الأشخاص الطبيعيين أو الأشخاص الاعتبارية ، ومن المساهمين فيها ، لأن كل ذلك يصب في النهاية إلى تدعيم مناخ الاستثمار العام في مصر وإرساء دعائم الثقة مع أجهزة الدولة.

وارتأت اللجنة أن يكون تنفيذ الحكم الصادر من المحكمة الإدارية العليا بطلان عقد البيع الابتدائي المؤرخ ٢٠٠٥/٨/١ **من خلال الإجراءات التالية :**

أ- قيام هيئة المجتمعات العمرانية بإنهاء ذلك العقد وملحقه .

ب- التصرف مرة أخرى باتباع الإجراءات القانونية السليمة عن طريق تطبيق أحكام المادة (٣١) مكرراً المضافة إلى قانون المناقصات والمزايدات بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠٦ ، وتطبيق قرار مجلس الوزراء رقم ٢٠٤١ لسنة ٢٠٠٦ ، لأن ذلك التعديل يتيح للهيئة التصرف في المساحة مرة أخرى للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني بالبيع بطريق الاتفاق المباشر استناداً على توافق حالة الضرورة لتحقيق اعتبارات اجتماعية واقتصادية تقتضيها المصلحة العامة طبقاً لصريح نص

المادة (٣١) مكرراً من قانون المناقصات والمزايدات المضافة بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠٦ ، فقد أتت الشركة جانباً كبيراً من المشروع وأصبح هناك بنية أساسية قائمة بالفعل على أرضه بما تشمله من مباني ومنشآت ومرافق ووسائل خدمات بالإضافة إلى إقامة بعض المواطنين داخل مساكنهم على نحو يشكل مجتمعاً عمرانياً جديداً شهده تلك الشركة ويلزم الحفاظ عليه وتدعيم استمراره ووجوده دون اتخاذ أي إجراء يكون من شأنه إعاقته أو تعطيل الاستفادة منه .

ج- على هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في مقام تحديدها للسعر الذي سيتم بموجبه ذلك التصرف أن تطبق الأحكام والشروط الواردة في المادة (١١) من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٠٤١ لسنة ٢٠٠٦ ، عن طريق الاتفاق مع وزير المالية ووزير الإسكان بناء على المبررات التي تبديها كلتا الوزارتين فيما يتعلق باقتراح مقابل التعامل وأسلوب السداد ،

على أن تقوم اللجنة العليا للتقييم بالهيئة العامة للخدمات الحكومية بالتحقق من مناسبة هذا المقابل ، على أن يعرض وزير المالية ما تنتهي إليه اللجنة على مجلس الوزراء لاعتماده .

وقد اطلعت المحكمة على مذكرة وزارة المالية المعروضة على رئيس مجلس الوزراء بتاريخ ٢٧/١٠/٢٠١٠ والتي تضمنت اتفاق وزارة الإسكان مع وزارة المالية على مبررات التعاقد بالاتفاق المباشر مع الشركة المذكورة للاعتبارات الآتية:

- ١- حماية حقوق الأفراد والمتقاعدين والحاجزين والمستثمرين المتعاملين مع المشروع.
- ٢- حماية حقوق المساهمين في الشركة والبالغ عددهم ٦٣ ألف مساهم.
- ٣- الحفاظ على فرص العمل المتاحة بالمشروع ومقدارها حوالي ١٥٠ ألف فرصة عمل .
- ٤- سوف يترتب على استكمال المشروع توفير عوائد واستثمارات للاقتصاد القومي تبلغ قيمتها ستون مليار جنيه .
- ٥- بث الطمأنينة وتوفير الثقة في تصرفات الإدارة مما يعكس إيجاباً على سوق الأوراق المالية والتنمية العمرانية ويصب في مصلحة الاقتصاد القومي .
- ٦- تفادي الحكم على هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بأية تعويضات قد يطالب بها ذوو الشأن .

ومن حيث إن المستقر عليه إن الجهة الإدارية تلتزم بتنفيذ الحكم دون أن يكون لها أن تمتنع عن التنفيذ أو تتفاسد عنه على أي وجه من الوجوه نزولاً على حجية الأحكام والتزاماً بسيادة القانون ، وإن حكم البطلان بحق بذاته إعدام الأثر القانوني المباشر للعقد منذ تقريره دون أن يتوقف ذلك على تدخل الجهة الإدارية ولما كان ذلك وحيث إنه وطبقاً للكيفية والطريقة التي قامت بموجبها هيئة المجتمعات العمرانية بتنفيذ الحكم المشار إليه ومن ثم إبرام العقد المطعون عليه فإنها بذلك لم تقم بتنفيذ الحكم التنفيذي الصحيح له بل على العكس فرغت الحكم من مضمونه وحاولت الالتفاف عليه وأهدرت ضمانات تنفيذه وركن من أركان العقد استناداً إلى الأسباب الآتية:

#### السبب الأول:

أهدرت حجية الحكم وما قضى به من بطلان عقد البيع الأول وما يستتبعه ذلك وبحكم اللزوم رد الشئ لأصله وإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل التعاقد واستندت في ذلك أن الأرض البالغ مساحتها ثمانية آلاف فدان ، لم يعد موجوداً بالحالة التي كان عليها وقت إبرام العقد ، فقد تحولت هذه الأرض من صحراء جرداء لا ظل فيها ولا ماء ولا شجر ولا بناء - إلى بنية أساسية ومجتمع عمراني ومرافق عامة وطرق ومنشآت تكلفت أموالاً طائلة مما يستحيل تجاهله ، كما يستحيل إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل التعاقد كنتيجة طبيعية للحكم ببطلان العقود بصفة عامة متناسية في ذلك أن تلك الحقائق والأسباب كانت تحت سمع وبصر المحكمة عند نظر الطعن وتناولتها في أسباب وحيثيات حكمها وتكفلت بالرد عليها وتنفيذها وفق صحيح حكم القانون.

#### السبب الثاني:

اختلاق الجهة الإدارية لحالة ضرورة هي السبب في وجودها بتعاقدتها منذ البداية بالمخالفة لأحكام قانون المناقصات والمزايدات بطرق الأمر المباشر وهي على علم تام بتلك المخالفات متعللة أن إعادة الأرض البالغ مساحتها ثمانية آلاف فدان لهيئة المجتمعات العمرانية كي تعيد التصرف فيها مرة أخرى دون أن تضع في اعتبارها ما تم عليها من تحول وتغيير - أمر لا يمكن الالتفات عنه ، ولا يمكن معالجة ذلك عن طريق الاحتكام إلى قواعد البناء على أرض الغير ، لأن مودى ذلك نمج شبكة متعارضة ومعقدة من المصالح المتضاربة قوامها مدى التعويض الذي لا قبل لأحد به سواء فيما يتعلق بتعويض الشركة عن المباني والمنشآت ، وتضارب العلاقات بين المتعاملين على تلك المنشآت وهم جميعاً حسني النية ، كما أنه لا يمكن أن ينسب إلى تلك الشركة خطأ أو سوء نية في إبرام العقد ، فضلاً عن الآثار السلبية الخطيرة التي تطول جميع الأطراف ، فبات الأمر وكألتها اصطنعت دليلاً لنفسها وتمسكت به على الرغم من أن الأمر يرمته منذ بدايته كان طوع يمينها إلا أنها عرضت عنه وخالفته، وهو ما أوضحه وبينه الحكم مقارناً بما اتبعته في حالات مماثلة حيث جاء نص الحكم " إنه بمقارنة البيع الذي تم في الحالة المعروضة بالبيوع التي تمت في الحالات الأخرى من حيث مقامه وشرطه وإجراءاته ... فإن الوضع بدأ وكأنه أمر عجب، ففي الحالة المعروضة "عقد مشروع مدينتي" بدأ التصرف في المال العام محاطاً بالكتمان لا يعلم أحد من أمره شيئاً - حاشاً طرفاه - فتمخض الأمر عن بيع لأراضي الدولة بمقابل عيني ضئيل يتم أداءه خلال عشرين عاماً يمكن زيادتها إلى خمسة وعشرين، فضلاً عن اشتغال العقد على شروط مجحفة، فقد اشتمل العقد - بادئ ذي بدء - على التصرف في خمسة آلاف فدان، زيدت في ملحقه إلى ثمانية آلاف فدان، إضافة إلى تقرير حق الشركة سالف الذكر في الاستحواذ على مساحة ١٨٠٠ ف "الف وثمانمائة فدان بالشفعة".

أما في الحالات الأخرى فقد جري الإعلان داخل مصر وخارجها، بل جرت حملة إعلانية ضخمة للإخبار عن مزايدات بيع تلك الأراضي ومواعيدها، حيث وصل الإعلان عن ذلك إلى نروته وغايته، وذلك قصداً إلى تحقيق أقصى درجات الشفافية والعلانية وتكافؤ الفرص، فبدأ الأمر مبسوطاً جوانبه معلومة شرائطه للجميع فتناقص فيه المتنافسون - مصريين وعربياً - وحصلت الدولة من ذلك على أفضل الأسعار وفق أيسر وأنسب الشروط) كما بدأ البيوع شاسعاً بين مقابل البيع في الحالة الأولى وسعر البيع في الحالات اللاحقة رغم أن البيع اشتمل في بعض الأحيان على أراضي في ذات منطقة القاهرة الجديدة الكائن بها موقع مشروع "مدينتي"، وأن هذه البيوع تمت بغافل زمني في بعضها لا يزيد على بضعة أشهر.

كذلك بدأ مقابل البيع في الحالة المعروضة ضئيلاً غير متناسب مع قيمة الأرض المبيعة يتم أدائه وفق مراحل زمنية تصل إلى عشرين عاماً أو تزيد، أما في الحالات الأخرى فقد بدأ ثمن الأرض المبيعة عادلاً ومتوافقاً مع سعر السوق والذي تحدد من خلال مزايدات علنية عامة علم بها من بالداخل والخارج، فانبسط الأمل والتسع الرجاء وبدت صحاري مصر المتخذة. أراضٍ سكنية ومجتمعات عمرانية، بدت وكأنها كنوز لا تنفذ ومعينا لا ينضب، جديرة بحمايتها والحرص عليها من أن تبعد بأمان بخصه. وفي الحالة الأولى بدت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة عازفة عن سلوك سبيل إجراءات وأوضاع وشروط الطرح التي حددها قانون تنظيم المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ ، أما في الحالات الأخرى فقد جري الالتزام بالشرعية وتم البيع وفق أحكام هذا القانون الذي شرع - أساساً - لحماية المال العام وتحقيق أقصى درجات الشفافية والعلانية وتكافؤ الفرص عند التصرف فيه وهو ما جري فعلاً في هذه الحالات وأسفر عن بيع بثمن المثل وجنت الخزنة العامة من وراء ذلك موارد طائلة.

في الحالة الأولى، وعلى خلاف ما يدعيه دفاع الشركة الطاعنة، اهتزت الثقة في السوق العقاري، إثر علم المستثمرين بظروف وملابسات بيع أرض مشروع "مدينتي" ومقابلته وشروطه، وداخل الناس الشك في أسلوب وكيفية إخراج المال العام من ذمة الدولة إلى الغير، وتحديداً إلى مستثمر بعينه. أما في الحالات الأخرى فقد أقبل المستثمرون من كل حذب وصوب، أقبولوا يتنافسون في وضوح النهار، كل يريد الظفر بما يستطيع من أراضي الدولة، وهو يعلم أن استثماره فيها سيؤتي أكله ضعفين، فزادت موارد البلاد، وبدأ الاستثمار العقاري والسكني يأخذ طريقه إلى النمو والازدهار. ولا غرو في ذلك، فالاستثمار العقاري ينمو ويزدهر في ظل الالتزام بالشرعية وسيادة القانون، وتحقيق أعلى درجات الشفافية والعلانية وتكافؤ الفرص عند التصرف في أموال الدولة.

ومن ثم فإنه لا يجوز أن تتذرع جهة الإدارة بالحالة الواقعية التي هي أوجدتها بظننها وسلوكها المخالف للقانون متخذة في ذلك سبباً ومتمكناً لإهدار حجية الحكم المشار إليه والالتفاف عليه وتسويفه.

#### السبب الثالث:

محاولة الالتفاف على الحكم بمقولة إنه من الأصول المقررة في شأن بطلان العقود أنه يعدم وجودها كعمل قانوني ، إلا أنها تبقى عملاً مادياً وواقعة فعلية قائمة ، وبهذه المثابة تكون قادرة على أن تنتج بذاتها ضروباً من الآثار القانونية يحتمى بها الظاهرة ، ويستدعيها استقرار المعاملات والمراكز الذاتية للأطراف المعنية إلا أن تلك الحجة تجد ردها في إن الأثر المترتب على الحكم ببطلان العقد فيما بين طرفيه لا يستوي سنداً لأن يقبل العقد الذي شابته البطلان من عثرته، وبخاصة إذا كان البطلان اثر خروج بواح على القانون بشأن بيع أرض بناء مملوكة للدولة بلغت مساحتها ثمانية آلاف فدان نظير مقابل توحى الظروف والملابسات بضالته، ويتأكد من العلم العام والمجرى العادي للأمر عدم عدالته - ومن ثم فلا تترتب على المحكمة أن تقلت موازين كلمة القانون لديها، فالحق أحق أن يتبع.

#### السبب الرابع:

تفريغ الحكم من مضمونه بإدعاء إن استقرار المراكز القانونية لجميع الأطراف المتعاملين على مشروع مدينتي ، وعدم تصدعها - هو الأمر لازم الحرص عليه لأنه بغير ذلك من مقتضيات الصالح العام ، لذلك يتطلب الأمر بالغ التحوط عند تنفيذ الحكم ومعالجة الآثار المترتبة على هذا التنفيذ ، فالأولوية دائماً للصالح العام الذي يرتبط ارتباطاً لا يقبل التجزئة بمصلحة ومراكز الأطراف المتعاملة في هذا المشروع بما في ذلك بطبيعة الحال الشركة المتعاقدة والمتعاملين معها من الأشخاص الطبيعيين أو الأشخاص الاعتبارية ، ومن المساهمين فيها ، لأن كل ذلك يصب في النهاية إلى تدعيم مناخ الاستثمار العام في مصر وإرساء دعائم الثقة مع أجهزة الدولة ، على الرغم من أن الحكم موضوع التنفيذ لم يتعرض من قريب أو من بعيد لمركز الحاجزين أو المتعاقدين على مشروع مدينتي بل إنه أقر وفي وضوح شديد حماية تلك المراكز والحرص عليها وعدم المساس بها تماماً وليس أدل على ذلك نص الحكم صراحة على ذلك أنه و "بالنسبة للمتعاقدين على وحدات سكنية أو محلات أو وحدات أخرى بقصد التجارة والاستثمار أو إقامة مشروعات الخدمات بمشروع مدينتي، سواء كانوا قد تسلموها أو لم تسلموها، فإن مركزهم القانوني لن يضار عند معالجة آثار الحكم ببطلان عقد بيع أرض المشروع المشار إليه، فلقد تعاملوا مع بائع ظاهر بحسن نية، ومن ثم لن يضاروا من آثار الحكم ببطلان العقد المشار إليه. وعلى الجهات المختصة مراعاة ذلك عند إعمال آثار الحكم ببطلان العقد، نفاذاً للحكم - والتي من مؤداها إنهاء العقد وإعادة الأرض محل العقد إلى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة مع تقييد التصرف فيها بإتباع الإجراءات القانونية السليمة وبالمقابل العادل في الوقت الحالي والذي تسفر عنه هذه الإجراءات التي فرضها القانون للتصرف بالبيع في أراضي الدولة - ذلك أنه من المقرر قانوناً - على وفق ما تقضي به المادتان (٤٦٦) (٤٦٧) من القانون المدني - أن البيع الصادر من غير مالك وإن كان باطلاً، فإن بطلانه ليس مطلقاً، وإنما بطلانه مقرر لمصلحة المشتري، وللمالك الحقيقي (هيئة المجتمعات العمرانية) أن يقر هذا البيع في أي وقت فيسرى عندئذ في حقه وينقلب صحيحاً في حق المشتري. كما ينقلب العقد صحيحاً في حق المشتري إذا ألت ملكية المبيع إلى البائع بعد إبرام العقد.

**خامساً:** إهدار شرط المصلحة العامة وتحقيق الصالح العام ، فمن الثابت وفقاً للأوراق أن الجهة الإدارية استناداً إلى المبررات التي ساققتها والمشار إليها سلفاً قامت بإبرام العقد موضوع الطعن بطريق الاتفاق المباشر غير مكثرة بما تضمنه الحكم من مخالفة تلك الطريقة للقانون وما أدت إليه من إهدار للمال العام وبيع مساحات شاسعة من أراضي الدولة بأبخس الأسعار بالمقارنة بمساحات أخرى تم البيع فيها والتصرف بإتباع طريقة المناقصة العامة فحصلت الدولة من ذلك على أفضل الأسعار وفق أيسر وأنسب الشروط فكان من نتيجة عزوف الجهة الإدارية المنوط بها تنفيذ الحكم عن سلوك سبيل إجراءات وأوضاع وشروط الطرح التي حددها قانون تنظيم المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ بالنسبة للعقد الجديد " موضوع الطعن " أن شروط العقد الجديد لم تختلف عن العقد المقضي ببطلانه بل اتحاداً في التأكيد على إهدار المال العام وعدم اكتراث الجهة الإدارية بضرورة التزامها بتحقيق الصالح العام وفقاً لما قضى به الحكم محل التنفيذ سواء ما تعلق بسعر المتر بالمقارنة بسعر بيعه للحاجزين أو ما يتعلق بطريقة سداده والتي تمتد إلى فترات طويلة تصل إلى عام ٢٠٢٥ مع ثبات القيمة الشرائية دون تغيير وفق متطلبات السوق أو قواعد العرض والطلب وفقاً لما جاء بمذكرة وزارة المالية المعروضة على رئيس مجلس الوزراء بتاريخ ٢٧/١٠/٢٠١٠م أن أول تقييم لأرض المشروع في العقد المقضي ببطلانه كان بسعر ٢٥٠ جنيهاً للمتر، بقيمة إجمالية مقدارها ٨.٤ مليار جنيه للمساحة بأكملها وهي ٨٠٠٠ فدان، وقد أعادت اللجنة العليا للتقييم بالهيئة العامة للخدمات الحكومية - التقييم مرة أخرى على ضوء التوصيات الصادرة عن اللجنة المشكلة لدراسة الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية العليا بشأن مشروع مدينتي ، وتم تقييم سعر متر الأرض بمبلغ ٢٩٧ جنيهاً بقيمة إجمالية مقدارها ٩.٩٧٩.٢٠٠.٠٠٠ " تسعة مليارات وتسعمائة وتسعة وسبعون مليون ومائتي ألف جنيه " ، واستندت اللجنة في تقييمها الجديد على عدة معايير من بينها ما يلي:-

- ١- سبق تخصيص مساحة مماثلة لشركة المقاولون العرب سنة ٢٠٠٤م بسعر المتر ٤٢ جنيهاً ارتفع إلى ١٦٨.٥ جنيهاً سنة ٢٠٠٦م
  - ٢- أن قسم التخطيط العمراني بكلية الهندسة بجامعة عين شمس قام بتقييم أرض مماثلة تقع على الطريق الدائري الثالث في المنطقة المحصورة بين طريق القاهرة / السويس الصحراوي والقطامية - بسعر يتراوح من ٢٠٠ جنيه إلى ٢٥٠ جنيهاً للمتر المربع الواحد.
  - ٣- أسعار التصرفات في أراضي مجاورة لأرض مشروع مدينتي في مدن ( بدر - الشروق - القاهرة الجديدة)
- فضلاً على أن مجمل المبلغ التي تم به إعادة التقييم ومن ثم البيع مقدر على أساس الحد الأدنى للقيمة البيعية الإجمالية للأرض وليس الحد الأقصى أو الذي يتماشى مع السعر السائد في السوق وكان الجهة الإدارية تقوم بتنفيذ الحكم ولكن بالطريقة العكسية وبمفهوم المخالفة وهو ما وضع جلياً في بنود العقد فنجد أنه قد نص في البند السادس من العقد فقرده ج- تم هذا البيع على أساس أن الحد الأدنى للقيمة البيعية الإجمالية للأرض هو مبلغ ٩.٩٧٩.٢٠٠.٠٠٠ " تسعة مليارات وتسعمائة وتسعة وسبعون مليون ومائتي ألف جنيه " ، وفي حالة ما إذا قل ثمن بيع الوحدات السكنية المستحقة للطرف الأول عن هذا المبلغ طبقاً للسعر السائد في حينه، يلتزم الطرف الثاني بسداد الفرق نقداً إلى الطرف الأول . وهو ما أوضحه حكم محكمة أول درجة في الطعون المائلة صراحة بان ومن حيث إن المحكمة لا تظمن إلى ما انتهت إليه اللجنة العليا للتقييم بالهيئة العامة للخدمات الحكومية، وذلك للأسباب التالية:-

#### أولاً:-

أن اللجنة أعادت تقييم سعر متر الأرض بمبلغ ٢٩٧، بينما سعر المتر في عقد مماثل في دعوى أخرى منظورة أمام المحكمة بخصوص عقد شركة " داماك " ، ٧٥٠ جنيهاً سبعمائة وخمسون جنيهاً.

#### ثانياً:-

كان يتعين على اللجنة عند إعادة تقييم سعر المتر أن تجري تفرقة بين المساحات التي تم بناؤها بالفعل والتعاقد عليها مع الحاجزين والمساحات الأخرى التي لم يفتح باب الحجز بشأنها، فتبقى المساحات الأولى بنفس السعر المتعاقد عليه حماية للمشتريين والحاجزين حسني النية الذين لا شأن لهم بما شاب العقد الأول من بطلان ، أخذاً في الاعتبار بما انتهت إليه اللجنة المشكلة لدراسة الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية العليا بشأن مشروع مدينتي - من ضرورة استقرار المراكز القانونية لمن تعاملوا مع الشركة بحسن نية.

#### ثالثاً:-

إن المساحات الخالية التي لم يتم فتح باب الحجز بشأنها قد تضاعفت قيمتها بعد إبرام العقد الأول وأصبحت تمثل أعلى العناصر قيمة بالنسبة للمشروعات الإسكانية بصفة عامة، ولم يتم مراعاة ذلك عند إعادة التقييم، مما يعد إخلالاً شديداً بالتوازن المالي للعقد، الأمر الذي يستوجب إعادة التقييم مرة أخرى للوصول إلى سعر عادل لا يؤدي إلى خسارة لأي من طرفي العقد.

وقد انعكس ضالة السعر الذي بيعت به تلك المساحات أنها اضطرت مرغمة إلى قبول الدفع العيني بدلا من الدفع النقدي الفوري وهو ما كان يترى الخزنة العامة للدولة فالتأيت من مذكرة النيابة العامة في القضية رقم ٢٠٠ لسنة ٢٠١٠م المودعة صورتها بحافظة مستندات الشركة المدعي عليها، والمقدمة للمحكمة بجلسة ٢٠١١/١٠/٤م، أن الشركة المذكورة كانت قد تقدمت بطلب في ٢٠٠٦/١١/١م إلى وزير الإسكان لسداد مقابل الأرض نقداً، ورفض طلبها بعد دراسته بمعرفة عدد من اللجان المتخصصة اشترك في عضويتها ممثلين عن هيئة الرقابة الإدارية ومجلس الدولة، وانتهى الرأي إلى أن النظام النقدي لا يحقق أي ميزة أو مصلحة للهيئة، بينما المقابل

العيني يؤدي إلى حصول الهيئة على أكبر من ذلك، فضلا عن أن الهيئة تتعامل بنظام السداد العيني مع شركات عديدة مثل الشركة الأمريكية للاستثمار العقاري، وشركة شمال أفريقيا، والشركة المصرية للمقاولات وشركة الزهور للاستثمار السياحي - لأن هذا الأسلوب في السداد يصب في صالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، ويحقق أعلى دخل لها هذه وأحد.

أما الثانية فأتتها خضعت لشروط الشركة المشترية والتي أملت شروطها في السداد لفترات زمنية طويلة امتدت حتى عام ٢٠٢٥

حيث نص البند السادس من العقد المطعون فيه على أن " يلتزم الطرف الثاني بسداد قيمة الأرض في شكل عيني، وذلك على النحو التالي:-

١- الأراضي المخصصة لإقامة عمارات : تستحق الهيئة " الطرف الأول" مقابل عيني عنها عبارة عن وحدات سكنية كاملة التشطيب تعادل مساحتها ٧% سبعة في المائة من إجمالي مسطحات مبني العمارات المقامة بالمشروع شاملة ما يخصها من الأرض وذلك وفقاً للاشتراطات المحددة من الطرف الأول وفقاً للمرفق رقم (١)  
٢- قطع الأراضي المخصصة لإقامة فيلات أو مبني خدمات أيا كان نوعها تجارية - صحية - تعليمية - أو قطع الأراضي التي تقوم الشركة بالبناء عليها وتطرحها للبيع كقطع أراضي سكنية - مرفقة أو غيرها من الأراضي المستغلة في أنشطة أخرى، فتحصل الهيئة على مقابل عيني كئتمن هذه الأراضي عبارة عن وحدات سكنية كاملة التشطيب ( بنسائط الأراضي المخصصة لإقامة العمارات ) تعادل مساحتها ٧% سبعة في المائة من إجمالي مساحات مبني العمارات التي كان يمكن إقامتها على هذه الأراضي وما يخصها من الأرض وفقاً للاشتراطات البنائية المسموح بها لأراضي العمارات وفقاً للمرفق رقم (١).

٣- تستحق الهيئة إجمالاً الحصول على وحدات سكنية كاملة التشطيب بما لا يقل عن مستوى تشطيب ومواصفات وحدات مشروع " الرحاب" السابق التنازل عن جزء منها لصالح الهيئة طبقاً للعقد المبرم مع الهيئة بتاريخ ٢٠٠٣/١٣/٢٥ ويتسبب تعادل ٧% سبعة في المائة من إجمالي مسطحات مبني العمارات على كامل أرض المشروع بعد استنزال الأراضي المخصصة لمحطات المياه والصرف الصحي طبقاً للنسبة البنائية والاشتراطات والارتفاعات المسموح بها لأراضي العمارات وذلك بفرض أن جميع قطع أراضي المشروع سيقام عليها عمارات فقط ، ويتم ذلك بمراعاة الالتزام بالأسس والقواعد الآتية:-

أ- مراعاة نسب التميز للوحدات السكنية وفقاً لتصنيف الوحدات وتقسيمها إلى مجموعات طبقاً لنسب تميزها بحيث تحصل الهيئة على نسبة ٧% سبعة في المائة من كل صنف أو مجموعة من هذه الوحدات طبقاً لتدرج نسب التميز والتي تكون هي ذاتها نسب التميز لوحدات الشركة - وذلك بعد وضع كافة الشروط والقواعد لتحديد تميز الوحدات والعمارات بموجب التصميمات والرسومات الهندسية التي يتم الموافقة عليها واعتمادها من الطرف الأول ، وفي حالة تخصيص عمارات مستقلة للطرف الأول يجب أن تكون بمختلف مناطق العمارات مع مراعاة نسب التميز الموضحة بعاليه.

١- يلتزم الطرف الثاني بتسليم النسبة المستحقة للهيئة طبقاً للآتي:-

- ١- ٦% من إجمالي المساحة المستحقة للهيئة يتم تسليمها خلال عام ٢٠١٠م
- ٢- ١٠% من إجمالي المساحة المستحقة للهيئة يتم تسليمها خلال عام ٢٠١١م
- ٣- ٩% من إجمالي المساحة المستحقة للهيئة يتم تسليمها خلال عام ٢٠١٢م
- ٤- ٥% من إجمالي المساحة المستحقة للهيئة يتم تسليمها خلال عام ٢٠١٣م
- ٥- ٥% من إجمالي المساحة المستحقة للهيئة يتم تسليمها خلال عام ٢٠١٤م
- ٦- ٥% من إجمالي المساحة المستحقة للهيئة يتم تسليمها خلال عام ٢٠١٥م
- ٧- ٥% من إجمالي المساحة المستحقة للهيئة يتم تسليمها خلال عام ٢٠١٦م
- ٨- ٨% من إجمالي المساحة المستحقة للهيئة يتم تسليمها خلال عام ٢٠١٧م
- ٩- ٨% من إجمالي المساحة المستحقة للهيئة يتم تسليمها خلال عام ٢٠١٨م
- ١٠- ٨% من إجمالي المساحة المستحقة للهيئة يتم تسليمها خلال عام ٢٠١٩م
- ١١- ١١% من إجمالي المساحة المستحقة للهيئة يتم تسليمها خلال عام ٢٠٢٠م
- ١٢- ٦% من إجمالي المساحة المستحقة للهيئة يتم تسليمها خلال عام ٢٠٢١م
- ١٣- ٥% من إجمالي المساحة المستحقة للهيئة يتم تسليمها خلال عام ٢٠٢٢م
- ١٤- ٥% من إجمالي المساحة المستحقة للهيئة يتم تسليمها خلال عام ٢٠٢٣م
- ١٥- ٥% من إجمالي المساحة المستحقة للهيئة يتم تسليمها خلال عام ٢٠٢٤م
- ١٦- ٤% من إجمالي المساحة المستحقة للهيئة يتم تسليمها خلال عام ٢٠٢٥م

وفي حالة إخلال الطرف الثاني بتسليم نسبة المساحة المستحقة للهيئة في المواعيد المشار إليها، يلتزم الطرف الثاني بأداء مبلغ يعادل نسبة الفائدة المعلن عنها من البنك المركزي عن القيمة البيعية للمساحة التي لم يتم تسليمها في الموعد المحدد وفقاً للسعر السائد في حينه ، عن كل سنة تأخير، وذلك دون الإخلال بحق الطرف الأول في فسخ العقد واسترداد الأرض إدارياً

إضافة إلى ذلك فالثابت من عقود البيع المودعة ملف الطعن والخاصة بالحاجزين لمشروع المدينة السكنية أن هناك بون شاسع بين القيمة التقديرية لبيع تلك الوحدات وبين سعر متر الأرض التي تم البيع على أساسه حيث أن متر الأرض بالنسبة لأغلب الوحدات وصل إلى ٤٠٠٠ جنيه مما جعل الشركة المشترية تجني العديد من الأرباح وتحقيق مصلحتها الخاصة على حساب المصلحة العامة للدولة والغريب أن هذا الأمر بمباركة من الدولة بل وجعلت ذلك قبلتها فولت وجهها شطره متخذة منه قبلتها متناسية أنها ملتزمة في إدارتها للمال العام بحزمة من الضوابط القانونية التي تكفل لها تنفيذ تلك السياسات بما يحق التكافل وتكافؤ الفرص بين أفراد الوطن الواحد وهي كذلك المعنية بالخطاب القانوني بالالتزام بالشرعية والعدالة الاجتماعية فيما تتخذ من إجراءات أو تصرفات وهي يصدد القيام بدورها المنوط بها في إدارة وتسيير المرافق العامة من أراضي الدولة وممتلكاتها العامة والخاصة والتي هي في الأساس مملوكة للدولة والمفوضة والوكيلة من قبل أفراد الشعب على إدارتها واستغلالها بما يحقق الصالح العام.

ومن نافلة القول أن نشير ونؤكد على أن المصلحة العامة "الصالح العام" ليست فكرة نظرية صعبة التطبيق ولا تعد كذلك وسيلة بل هي غاية في حد ذاتها فالمصلحة العامة هي الأساس الذي تستند إليه وتقوم من أجله السلطة الحاكمة في المجتمع ومن خلال هذه الخصيصة للمصلحة العامة تكتسب أجهزة الدولة الشرعية اللازمة لها وبالتالي فالمصلحة العامة ذات طابع أخلاقي لان المصلحة العامة لا تقتصر على أن تكون مجموعة من الفوائد والمنافع بل تنطوي أساساً على إرساء الحياة السليمة لمجموع الأفراد في المجتمع لذلك كانت العدالة من العناصر الجوهرية لفكرة المصلحة العامة.

إن نشاط السلطة العامة في مجمله تحقيق منفعة عامة أيا كانت الوسائل التي تستخدمها الإدارة في ممارستها لهذا الشرط بصرف النظر عن القواعد القانونية التي تحكمها ، وبعبارة أخرى فإن نشاط الإدارة التي تخضع للقانون الخاص يهدف إلى تحقيق منفعة عامة مثله في ذلك مثل نشاطها الخاضع لقواعد القانون الإداري والمنفعة العامة هي التي حتمت إخضاع النشاط في الحالة الأولى لقواعد القانون الخاص وإخضاعه في الحالة الثانية لقواعد القانون الإداري.

وليس أدل على أن تلك الغاية وهذا الهدف هو شرط وجود وبقاء واستمرار ونفاذ تصرفات الجهة الإدارية أنه في حالات كثيرة قد تعتمد جهة الإدارة في تسييرها للمرافق الاقتصادية العامة إلى أن تستخدم أساليب القانون الخاص وما كان ذلك إلا لان استعمال الإدارة لنفس الوسائل التي يستعملها الأفراد في ممارستهم لنشاطهم التجاري والصناعي يكون أكثر تحقيقاً للمصلحة العامة من حيث أنها تجعل هذه المرافق أغزر إنتاجاً وأكثر تحقيقاً للغرض من إدارتها مما لو استخدم في تسييرها أساليب السلطة العامة.

ومن حيث إنه وعن مسئولية الدولة عن تنفيذ الأحكام القضائية فهي مسئولية تقوم على مبادئ الشرعية وخضوع الحاكم والمحكوم للقانون ، فأساس الوجود الشرعي للسلطة الحاكمة هو احترام وتنفيذ الأحكام القضائية ، وتدو تلك المسئولية أكثر أهمية في جميع مراحل الحكم وعلى رأسها المراحل الانتقالية

عندما تتعلق بأسرين جوهرين أولهما حماية المال المملوك للدولة ومنع سلبه أو نهبه واسترداد ما كان محل اعتداء غير مشروع ، وثانيهما مراحل الإصلاح السياسي والاجتماعي والاقتصادي التي تتطلب تحقيق الإصلاح المحقق للتنمية والاستقرار الأمني والاجتماعي ، ومن هنا فإنه ولن كان القضاء هو ملجأ من يلوذ به ويستغيث لحماية مبدأ الشرعية وحماية المال العام ، فإنه لن يلي متطلبات أعمال مبدأ الشرعية إلا باستجابة فورية وإرادة فعالة من السلطة التنفيذية على أن تنفذ أحكام القضاء وأن تنهض بمسئولياتها الدستورية في هذا الشأن ، خاصة بعد أن فوضت السلطة التنفيذية قضاء مجلس الدولة في الحكم بما يراه محققاً للمصلحة العامة وحماية المال العام. وترتبط على ما تقدم فإن تنفيذ الجهة الإدارية لحكم المحكمة الإدارية العليا محور إبرام العقد المطعون عليه بطريقه مخالفة لما تضمنته أسبابه ومنطوقه ومقاصده ترتب عليه إهداراً يواح لشروط المصلحة العامة وتحقيق النفع العام باعتبار أن الحكم أضحى وبما لا يدع مجالاً للشك تجسيدا لهذا الشرط ليصبح ركنا من أركان العقد المطعون عليه وإن في عدم الالتزام به وتنفيذه وفق ما قضى به في أسبابه ومنطوقه يعد ضرب ركن من أركان العقد وهو ما يجعل العقد باطلاً بطلانا مطلقاً سواء تعلق الأمر بقرار اللجنة المشكلة لدراسة كفاءة تنفيذ الحكم واعتباره قرار منفصل عن إبرام العقد أو بإبرام العقد ذاته فالنتيجة في الحالتين سواء.

ولا يسعنا ونحن في هذا المقام إلا أن نشير إلى مسألة غاية في الخطورة وهي امتناع الجهات الإدارية عن تنفيذ الأحكام القضائية أو تعطيلها أو الالتفاف عليها وتنفيذها على غير الهدف والغاية التي صدرت به ، فالحقيقة أن الأمر هنا لا يتعلق بإهدار حكماً قضائياً نافذ المفعول ويحوز حجية الأمر المقضي به بل أن الأمر يتعدى هذا الأثر بكثير ليتعلق بالأساس بإهدار قواعد العدالة ليس بمعناها الضيق ولكن بمعناها الواسع والمتمثل في إعلاء سيادة القانون وخضوع الجميع لكلمة القانون وإن الجميع أمام القانون سواء .

فمما لا شك فيه أن الامتيازات التي تتمتع بها الإدارة ، قانونية كانت أم واقعية ، إضافة إلى عدم فاعلية الوسائل التي قررها القانون لحمل الإدارة على تنفيذ الأحكام القضائية جعلها - أي الإدارة - حرة في نظر البعض في تنفيذ أو عدم تنفيذ الأحكام القضائية حتى أن العميد " فيدل " رأى أن قيامها بتنفيذ الأحكام القضائية الصادرة ضدها - طواعية واختياراً احد مظاهر معجزة القانون الإداري ، كما لاحظ الأستاذان " أوبى ودرأ جو " أن الإدارة تستطيع أن ترفض تنفيذ حكم قضائي صراحة أو ضمناً عندما تواجه صعوبات عملية في إجرائه حيث تعد هذه الصعوبات السبب المبرر لرفض التنفيذ ، ولذلك خلص الأستاذ هوريو إلى أن تنفيذ الأحكام القضائية يتوقف على النوايا الحسنة للجهات الإدارية في ظل غياب نظام جزائي يستهدف ضمان تنفيذ لحجية الشئ المقضي به المقرر للأحكام القضائية.

ولا شك أن مشكلة تنفيذ أحكام القضاء الإداري أو الإدارية العليا وبصفة خاصة الصادرة في دعوى القضاء الكامل أو الإلغاء سواء في الموضوع أو قبل الفصل فيه كاحكام وقف التنفيذ ضد الإدارة لا تعد من المشاكل الحديثة ، فقد ثبت منذ وقت طويل انه مهما كانت الرقابة على أعمال الإدارة مكتملة وكافية فإن فاعليتها تصطم بصعوبات وضع أحكام القاضي الإداري موضع التنفيذ وبمعنى آخر فإنها تعانى من عدم وجود ضمانات التنفيذ في الأحكام الإدارية لاسيما الصادر منها ضد الإدارة إزاء القصور الواضح في الوسائل التي قررها القانون لحمل الإدارة على تنفيذ الأحكام القضائية - فضلا عن عدم فاعلية الموجود منها - وهو الأمر الذي تتأكد خطورته بالنظر إلى عدم جواز استخدام وسائل الجبر والإكراه لإرغامها على التنفيذ ، كما أن مسؤولية الإدارة المدنية أو الجنائية التي يمكن أن تنقر نتيجة لامتناعها عن تنفيذ حكم قضائي سوف تكون هي الأخرى عديمة الجدوى مادام أن هذه المسؤولية لن تنقر إلا بمقتضى حكم قضائي يبحث بدوره عن وسيلة تكفل تنفيذه في مواجهة ما تتمتع به الإدارة من امتيازات تمكنها من الامتناع عن التنفيذ.

لقد أنط القانون بجهة الإدارة ذاتها مهمة تنفيذ الأحكام القضائية ، حيث تقتصر مهمة القضاء على مجرد إصدار الحكم دون أن تمتد إلى تنفيذه وموذى ذلك أن أمر تنفيذ هذه الأحكام يظل معقوداً بيد الإدارة إن شاءت سارعت إلى تنفيذه وإن شاءت امتنعت عن تنفيذه ومن هنا كان التفاوت بين مركز الإدارة وبين مركز الأفراد بالنسبة لمسألة تنفيذ الأحكام الإدارية التي تصدر ضد الإدارة ، وفي مثل هذه الأحوال لا يكون هناك محل للحديث عن الإشكالات في التنفيذ نظراً لخلف شرط القهر والجبر الذي يقوم عليه هذا النظام .

وإذا كانت الأحكام الإدارية - شأنها في ذلك شأن الأحكام القضائية الأخرى التي تحوز حجية الأمر المقضي منذ صدورهما ، كما ترتب إلزاماً على عاتق أطراف الدعوى بتنفيذ مقتضاها وهو ما يطلق عليه القوة الملزمة للحكم ، إلا أن هناك فارق جوهرى يميز في هذا الصدد بين الإدارة والأفراد فيبينما يجوز استخدام طرق التنفيذ الجبري ضد الأفراد عند امتناعهم عن التنفيذ الاختياري فإنه يحظر استخدام هذه الطرق ضد الإدارة لإرغامها على تنفيذ الأحكام القضائية ولذلك يسود مبدأ التنفيذ الاختياري في القانون العام الذي يستند على حسن نية الإدارة ورغبته في التنفيذ والقضاء قديمه وحديثه كان دائماً ضد استخدام طرق التنفيذ الجبري ضد الدولة وهيئاتها.

و ترتباً على ذلك فإن تنفيذ الأحكام الصادرة ضد الإدارة لن يكون إلا اختياراً لأنه في حالة رفضها أو تراخيها فإنه لا يمكن جبرها بواسطة القوة العامة ، ولذلك فإن تنفيذ مثل هذه الأحكام لن يكون إلا بناء على الخضوع التلقائي من الإدارة للقواعد الدستورية ، فما دام أن هذا التنفيذ يجرى بمعرفة الهيئة الحائزة للقوة العامة فإنه لا يمكن إجبارها على إجرائه وهذا ما أقر القانون الإداري لأن السلطة التي تعتبر في خدمة العدالة تقاوم هذه السلطة أحياناً العدالة فكيف يمكن أرغامها على تنفيذ الحكم الصادر ضدها.

وإذا كانت القاعدة العامة هي عدم جواز التنفيذ الجبري ضد الإدارة فإن تقييد سلطات القاضي الإداري بشأن تنفيذ أحكامه في مواجهة الإدارة أتاح لها فرصة التحلل من التزاماتها الناشئة عن تنفيذ الأحكام القضائية ، ذلك أن دور القاضي الإداري ينحصر في مجرد تقرير عدم مشروعية القرار المطعون فيه لمخالفته للقانون بإصدار حكم الإلغاء ولا يختص بتنفيذه لأن التنفيذ يخرج عن وظيفته ويقع على عاتق الإدارة إذ أن سلطته في هذا الشأن مقيدة ومحدودة في مواجهة الإدارة نتيجة للحظر الذي فرضه على نفسه بعدم جواز استخدام أدوات التنفيذ الجبري ضد الإدارة وحتى لا يكون هناك افتئات على استقلال الإدارة ، ولقد ترتب على تقييد سلطات القاضي الإداري في مواجهة الإدارة أنه لا يستطيع أن يوجه أوامر في منطوق حكمه أو يحل محلها ويصدر القرار المطلوب بدلاً من القرار الباطل الذي قضى بإلغائه لأنه من شأن ذلك أن يجعله إحدى هيئات الإدارة العنملة ومن شأنه أيضاً أن يجعل له سلطة رئاسية تجاه الإدارة الأمر الذي يتعارض مع استقلال الإدارة ، فكل ما يملكه القاضي هو أن يحكم بإلغاء القرار غير المشروع والتعويض ولكن لا يجوز أن يتجاوز هذا الحكم فيتخذ ما يعقب الحكم من إجراءات تعتبر تنفيذاً للحكم ومنتجاً للحكم ، وهو ما يؤدي إلى تحول الرقابة القضائية على أعمال الإدارة عن تحقيق وظيفتها الأصلية في حماية وكفالة احترام مبدأ المشروعية إلى وسيلة للتعويض المالي الذي تدفعه الإدارة مقابل مخالفتها لحجية الأحكام والذي لن يكفي مهما بلغ مداه لجبر الإضرار الذي قد تصيب المحكوم له من جراء عدم تنفيذ الحكم الصادر لصالحه.

وهو ما فطنت إليه أحكام القضاء الإداري منذ زمن طويل بقولها " أن امتناع الإدارة عن تنفيذ حكم قضائي نهائي حائز لقوة الأمر المقضي به وواجب النفاذ.. هو مخالفة قانونية صريحة تستوجب مسؤولية الحكومة عن التعويضات ، ذلك أنه لا يلق بحكومة في بلد منحصر أن تمتنع عن تنفيذ الأحكام النهائية بغير وجه قانوني ، لما يترتب على هذه المخالفة الخطيرة من إشاعة الفوضى وفقدان الثقة في سيادة القانون..."

والواقع أن واجب الإدارة في تنفيذ الحكم القضائي لا يقتصر - كما تقول محكمة القضاء الإداري - على مجرد الجانب السلبي باعتبار القرار الملغى معدوما بل يتعين عليها قانوناً أن تتخذ جميع الإجراءات الإيجابية التي يستلزمها ذلك ، وإذا كان مجلس الدولة لا يستطيع إصدار أوامر للإدارة إلا أن القانون وحجبة الأمر المقضي به يفرضان على الإدارة التزاماً باتخاذ كافة الخطوات الضرورية الإيجابية التي يستلزمها الحكم بالإلغاء. " **المادة ٣١ من القانون رقم ٢٠٠٦ لسنة ١٤٨** " وأن كانت مسؤولة جهة الإدارة عن تنفيذ الأحكام القضائية عامة ، فمسئوليتها عن تنفيذ ما يصدر ضدها من أحكام أشد وأوجب .

وأخيراً وإن كان لا يليق في بلد متحضر يقوم على سيادة القانون أن تمتنع الإدارة عن تنفيذ حكم قضائي بل يتعين عليها أن تبادر إلى اتخاذ الإجراءات اللازمة لتنفيذه ويستوي أن يكون الحكم محل التنفيذ قد صدر لصالح الإدارة أو ضدها إلا أننا نلاحظ أن عصيان الإدارة وتكررها لأحكام مجلس الدولة أصبح امراً عادياً تزداد مظاهره مع الزمن حتى أن هناك العديد من أحكام مجلس الدولة تظل غير تنفيذ نتيجة لتعمد الإدارة وسوء نيتها ولهذا كانت مسألة أرغام جهة الإدارة على احترام مجلس الدولة من أكثر مسائل القانون الإداري أهمية وإن لم تكن أهمها على الإطلاق ، ذلك أن قضاء هذا المجلس هو الذي يوجب على الإدارة احترام القوانين ويرسم لها كيفية تفسيرها وهو الذي يضع عملياً قواعد القانون الإداري الذي ينبغي أن تخضع له الإدارة فإذا لم توجد وسيلة لإرغام الإدارة على احترام أحكام مجلس الدولة فإن قضائه يصبح وكأنه شرح نظري للقوانين ليست له من القيمة من العمل ومن الأثر في الواقع أكثر من البحوث النظرية والآراء الفقهية.

**ومن حيث أنه وعن الأمر الثاني المتعلق بمدى انطباق المادة ٣١ مكرر من القانون ١٤٨ لسنة ٢٠٠٦ على العقد موضوع الطعن ومدى التزامها بذات المادة:-**

**أولاً:- ومن حيث أنه وفيما يتعلق بمدى انطباق المادة ٣١ مكرر من القانون ١٤٨ لسنة ٢٠٠٦**

ومن حيث إن دستور جمهورية مصر العربية الدائم ١٩٧١ قبل إلغاءه بالإعلان الدستوري الصادر من المجلس الأعلى للقوات المسلحة - كان ينص في المادة "٤" قبل تعديلها على أنه " الأساس الاقتصادي لجمهورية مصر العربية هو النظام الاشتراكي الديمقراطي القائم على الكفاية والعدل ، بما يحول دون الاستغلال ويؤدي إلى تقريب الفوارق بين الدخول ....."

وكانت المادة "٢٩" من الدستور تنص على أنه " تخضع الملكية لرقابة الشعب وتحميها الدولة وهي ثلاثة أنواع : الملكية العامة والملكية التعاونية والملكية الخاصة "

وكانت المادة "٣٠" من الدستور تنص على أنه " الملكية العامة هي ملكية الشعب، وتؤكد بالدعم المستمر للقطاع العام، ويقود القطاع العام التقدم في جميع المجالات ويتحمل المسؤولية الرئيسية في خطة التنمية "

وكانت المادة "٣٣" من الدستور تنص على أنه " للملكية العامة حرمة، وحمايتها ودعمها واجب على كل مواطن وفقاً للقانون باعتبارها سندا لقوة الوطن وأساساً للنظام الاشتراكي ومصدراً لرفاهية الشعب "

وتنص المادة "٥٥" من الإعلان الدستوري الصادر بتاريخ ٢٠١١/٣/٣٠ على أنه " يقوم الاقتصاد في جمهورية مصر العربية على تنمية النشاط الاقتصادي والعدالة الاجتماعية وكفالة الإشكال المختلفة للملكية والحفاظ على حقوق العمال "

ونصت المادة "٦٦" من ذات الإعلان على أنه " للملكية العامة حرمة، وحمايتها ودعمها واجب على كل مواطن وفقاً للقانون "

ومن حيث إن مفاد ما تقدم أن ومن حيث إن الملكية العامة هي تلك الأموال المملوكة للشعب المصري بجميع طوائفه وتقوم الدولة والأشخاص الاعتبارية المختلفة على أمرها في ظل حماية تحول دون إهدارها أو التفریط فيها أو استخدامها في غير وجه المصلحة العامة ، وتشارك الملكية العامة مع الملكية الخاصة والملكية التعاونية في الدور الاجتماعي للمال وتكون جميعها مصادر الثروة القومية ، وإذا كان قضاء المحكمة الدستورية العليا قد تواتر على أن الملكية في إطار النظم الوضعية التي تراوح بين الفردية وتدخل الدولة - لم تعد حقاً مطلقاً ولا عصبية عن التنظيم التشريعي وليس لها من الحماية ما يجاوز الانتفاع المشروع بعناصرها ، ومن ثم ساغ تحميلها بالقيود التي تتطلبها وظيفتها الاجتماعية ، وهي وظيفة لا يتحدد نطاقها من فراغ ، ولا تفرض نفسها تحكماً بل عليها طبيعة الأموال محل الملكية ، والأغراض التي ينبغي رصدها عليها ، محددة على ضوء واقع اجتماعي معين ، في بيئة بذاتها ، لها مقوماتها وتوجهاتها. والمال المملوك للدولة يكون عاملاً حال تخصيصه للنفع العام بالفعل أو بمقتضى قانون أو مرسوم أو قرار من الوزير المختص وخاص - يكون لها التصرف فيه وإدارته شأنها في ذلك شأن الأفراد ، وكلاهما أدوات تستخدمها الدولة لتحقيق وجه المصلحة العامة لأفراد الشعب والحفاظ على السلام الاجتماعي بين طبقات المجتمع مهما اختلفت احتياجاتها وتعاضمت رغبتها في استخدامه ، والدولة في كافة الحالات واجب عليها أن تضع قصد تحقيق الأرباح من استخدامه سبباً تالياً في الأهمية لإشباع الحاجات العامة للمواطنين والمحافظة على استقرار المجتمع تدعيماً لمفهوم الأمن القومي الذي لا يتحقق واقعاً ملموساً إلا بالرضاء العام وهو سبيل تدعيم الانتماء والولاء كرياضة مقدس بين المواطنين والأرض التي ينتمي إليها مادياً ومعنوياً

**ومن حيث أن المادة (٣٠) من قانون تنظيم المناقصات والمزايدات رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ تنص على أن : " يكون بيع وتأجير العقارات والمنقولات، عن طريق مزايده علنية عامة أو محلية أو بالمظاريف المغلقة ومع ذلك يجوز استثناء، وبقرار مسبب من السلطة المختصة، التعاقد بطريق الممارسة المحدودة فيما يلي:**

أ- الأشياء التي يخشى عليها من التلف ببقاء تخزينها.

ب- حالات الاستعجال الطارئة التي لا تحتمل اتباع إجراءات المزايده.

ث- الأصناف التي لم تقدم عنها أية عروض في المزايديات أو التي لم يصل ثمنها إلى الثمن الأساسي.

د- الحالات التي لا تتجاوز قيمتها الأساسية خمسين ألف جنيه.... "

كما تنص المادة (٣١) من هذا القانون على أن: "يجوز في الحالات العاجلة التي لا تحتمل اتباع إجراءات المزايده أو الممارسة المحدودة، أن يتم التعاقد بطريق الاتفاق المباشر بناء على ترخيص من:

أ- رئيس الهيئة أو رئيس المصلحة ومن له سلطاته في الجهات الأخرى، وذلك فيما لا تتجاوز قيمته عشرين ألف جنيه.

ب- الوزير المختص - ومن له سلطاته - أو المحافظ فيما لا تتجاوز قيمته خمسين ألف جنيه"

ومن حيث إن مفاد ما تقدم ، أن المشرع - في قانون تنظيم المناقصات والمزايدات المشار إليه - اتخذ من المزايده العلنية العامة أو المحلية والمظاريف المغلقة سبيلاً أصلياً لبيع وتأجير العقارات المملوكة للجهات الخاضعة لأحكام هذا القانون ، بحسبان أن المزايده - عامة كانت أو محلية - والمظاريف المتعلقة بتقومان على المساواة وتجسد أن مبدأ تكافؤ الفرص، فضلاً عن تحقيق المصلحة العامة، حيث يطرح العقار المطلوب ببيعه أو تأجيره على الكافة، ومن ثم يتقدم الراغبون في الشراء أو الاستئجار بعروضهم، وفي سبيل الفوز به يتنافس المتنافسون، فتحل الشفافية محل الضبابية، وتجري المزايده ويتم فتح المظاريف المغلقة على رؤوس الأشهاد، ويتم الاختيار لأفضل الشروط والأسعار، ومن ثم تجني المصلحة العامة ثمرة ذلك بالوصول إلى أعلى الأسعار. وإن ما فرضه وأوجبه المشرع على هذا النحو إنما هو أصل تملية الإدارة الرشيدة لأموال الدولة، وتفرضه الصفة التمثيلية للقائمين على أمر هذه الأموال وبيعها. ولم يسمح المشرع - في هذا القانون - بالبيع أو التأجير بالممارسة المحدودة والأمر المباشر إلا على سبيل الاستثناء، وفي حالات محددة على سبيل الحصر.

ومن حيث إن المادة "٣١" مكرر مضافة بالقانون ١٤٨ لسنة ٢٠٠٦ تنص على أنه "استثناء من حكم الساتين (٣٠ و٣١) من هذا القانون يجوز التصرف في العقارات أو الترخيص بالانتفاع بها أو باستغلالها بطريق الاتفاق المباشر لواجبي اليد عليها الذين قاموا بالبناء عليها أو لمن قام باستصلاحها واستزراعها من





ينبغي أن يراعى فيه العمومية والتجريد بينما القاضي يفصل في المنازعات المعروضة عليه ويواجه وقائع وحالات عملية قد تختلف في موضوعها وقد تتشابه ، ويطلب منه الفصل فيها .

كما أنه يمتاز بصليغته العملية لأن القاضي هو الذي يفصل في المنازعات المعروضة عليه ويواجه وقائع خاصة وحالات عملية قد تختلف في موضوعها وقد تتشابه ويطلب منه الفصل فيما تقره قواعد القانون أما من حيث مدى قوة التفسير القضائي في الإلزام فإنه من الناحية القانونية غير ملزم بالنسبة للمحكمة نفسها الذي صدر منه التفسير .

ومن ثم فإن تفسير أى قاعدة قانونية ما لا يعنى بحال من الأحوال الانحراف عن مضمون النص التشريعي موضوع التفسير أو انتزاع حكما قانونيا أو غاية غير التي أرادها المشرع من وراء أقرار النص ذلك أنه وفي مجال استظهار المقاصد التي رعى المشرع إلى بلوغها من وراء أقراره حكما معينا فإن العبارة التي صاغ المشرع بها النص التشريعي في سياقها ومحددة على ضوء طبيعة الموضوع محل التنظيم التشريعي والأغراض التي يتوخاها هي التي يتعين التعويل عليها ولا يجوز العدول عنها إلى سواها إلا إذا كان التقييد بحرفيتها يتناقض بأهداف واضحة مشروعة .

وفي هذا المعنى ذهبت المحكمة الدستورية العليا إلى أن " الأصل في النصوص التشريعية ألا تحمّل على غير مقاصدها وإلا تفسر بإرادتها بما يخرجها عن معناها أو بما يؤول إلى الالتواء بها عن سياقها أو يعتبر تشويها لها سواء فصلها عن موضوعا أو بمجاوزتها الأغراض المقصودة منها ، ذلك أن المعاني التي تدل عليها هذه النصوص والتي ينبغي الوقوف عندها ، هي تلك التي تعتبر كاشفة عن حقيقة محتواها مفصحة عما قصده المشرع منها مبينه عن حقيقة وجهته وغايته من إيرادها منقبة الضوء على ما عناه منها - ومرد ذلك أن النصوص التشريعية لا تصاغ في الفراغ ولا يجوز انتزاعها من واقعها محددا بمراعاة المصلحة المتصدرة منها وهي مصلحة اجتماعية يتعين أن تدور هذه النصوص في فلكها ويفترض دوما أن المشرع رعى إلى بلوغها متخذا من صياغته للنصوص التشريعية سبيلا لها ، ومن ثم تكون هذه المصلحة الاجتماعية غاية نهائية لكل نص تشريعي وإطارا لتحديد معناه وموطنا لضمان الوحدة العضوية للنصوص التي ينظمها العمل التشريعي بما يزيل التعارض بين أجزائها ويكفل اتصال أحكامها فيما بينها لتعدو جميعا منصرفه إلى الوجهة عينها التي ابتغاها المشرع من وراء تقريرها .

### " المادة ٣١ من القانون رقم ١٩٩٨ لسنة ١٩٩٨ - التي تسرى على بيع العقارات والترخيص بالاتنفاع بها أو

ومن حيث أنه وفيما يتعلق بمجال إعمال الاستثناء الوارد بنص المادة " ٣١ " مكرر ، فالثابت من المذكرة الإيضاحية للقانون أن هناك اعتبارات تصدر عن دواعي وأسباب اقتصادية أحيانا واجتماعية في أحيان أخرى تدعو إلى التصرف في عقار مملوك للدولة أو الترخيص بالاتنفاع به أو باستغلاله عن طريق الاتفاق المباشر إلى شخص تربطه علاقة على وجه أو آخر بهذا العقار أو أن يكون العقار في وضع أو حالة بالنسبة إلى هذا الشخص لا يراحمه فيها شخص آخر . ويحقق التصرف أو الترخيص لذلك الشخص أثرا يصب في النهاية في المصلحة العامة من منظور اقتصادي أو اجتماعي ، بان يؤدي إلى إتاحة قيام أنشطة منتجة في مجال أو أكثر أو إلى استقرار أوضاع اجتماعية قلقة مما لا يحققها اتباع الأليات المقررة حاليا للتصرف أو الترخيص .

وقد تبين أن الأحكام القانونية المعمول بها - مستمدة من قانون المناقصات والمزايدات رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ - التي تسرى على بيع العقارات والترخيص بالاتنفاع بها أو باستغلالها - لا تتيح للتصرف أو الترخيص في مثل الحالات المشار إليها عن طريق اتفاق مباشر مما من شأنه أن يحقق الاعتبارات السابق ذكرها . لهذا روى إدخال تعديل على أحكام هذا القانون بإضافة مادة برقم ٣١ مكرر ، تسمح بالتصرف أو الترخيص في تلك الحالات بطريق الاتفاق المباشر وبحيث يتم ذلك وفقا لقواعد وإجراءات يصدر بها قرار من رئيس مجلس الوزراء .

ومن حيث إن البين مما تقدم أن المادة " ٣١ " مكرر التي تم إضافتها إنما جاءت لتقتين أوضاع الحائزين من واضعي اليد بطريقة مخالفة للقانون ومن ثم عمدت تلك المادة إلى تصحيح المراكز القانونية لهم عن طريق الترخيص للجهات الإدارية بالتعاقد عن طريق الاتفاق المباشر معهم حتى تتساوى مراكزهم القانونية وتتوافق مع صحيح حكم القانون وإزالة الوضع المخالف وهي حالات أربع اثنان منهما يتعلقان بتقنين وضع اليد على أراضي الدولة ممن قاموا بزراعتها أو استصلاحها أو البناء عليها قبل تاريخ العمل بأحكام هذا القانون والحالة الثالثة تتعلق بزوائد التنظيم الملاصقة للعقارات المملوكة لطالب التعامل عليها والحالة الرابعة والأخيرة فتتعلق بحالة الضرورة يتطلبها تحقيق مصلحة عامة .

ومن حيث أنه وفيما يتعلق بالحالات الثلاثة الأولى فإن تلك الحالات التي استهدفها المشرع هي في حقيقة الأمر حالات سابقة على إضافة تلك المادة للقانون وليست لاحقة عليها باعتبار أن توفيق تلك الأوضاع القانونية لهؤلاء كان أحد العناصر التي أرتاها المشرع لجنة لوضع استثنائي عن مناهج تطبيق أحكام المادتين " ٣٠ و ٣١ " من قانون المناقصات والمزايدات والتي نظمت أسلوب التعاقد بطريق الاتفاق المباشر والذي هو في الأصل أسلوب استثنائي من أساليب التعاقد ، ومن ثم فإن مناط تطبيق نص المادة " ٣١ " مكرر يحد نتائج إعماله الطبيعي فيما يتعلق بحالات وضع اليد ونج عن ذلك تكوين مراكز واقعية استقرت وبات من الصعب إزالتها لاعتبارات توجبها العدالة وحماية حركة التعامل في المجتمع وتصبح قاعدة واجبة الإعمال متى توافرت موجبات أعمالها واستوفت شروط تطبيقها ، و بالتالي تكون الحالات التي قصدتها المشرع هي تلك الحالات التي نشأت كحالة واقعية مفروضة بوصفها القانوني بعيدة عن أي تصرف قانوني ساهم في تكوينها إنما هي حالات تكونت ونشأت بالمخالفة لأحكام القانون وتجد مصدرها في الفعل غير المشروع منذ بدايتها بعيدة عن أي أدها قانونية ساهمت في تكوينها أو إنشائها أو تقريرها .

وهو ما ظهر بوضوح في الأعمال التحضيرية والتي تم إعداد تقرير عنها من قبل اللجنة المشتركة للخطة والموازنة بمجلس الشعب حيث جاء بها :

أن اللجنة حددت الحالات التي يكون فيها التعاقد بطريق الاتفاق المباشر بأنها الحالات التي تتم لوضعي اليد أو من قام باستصلاح الأرض أو استزراعها وهو أمر طبيعي أن يتم التصرف لمن تقدم نكرهم ممن قاموا بالاستصلاح أو الاستزراع نظير ما قاموا به من إنفاق ، وقد راعت اللجنة عدم تحديد واضعي اليد بأنهم صغار واضعي اليد لأنه ليس هناك ثمة معيار منضبط يحدد من هم صغار واضعي اليد وآثرت اللجنة ترك الأمر في ذلك لقرار رئيس مجلس الوزراء وأضافت اللجنة أن يكون قرار رئيس مجلس الوزراء صادرا بناء على اقتراح وزير المالية باعتباره الوزير المختص ، كما أيقنت اللجنة على ما ورد في النص الوارد من الحكومة من التصرف بالأمر المباشر لتحقيق اعتبارات اجتماعية واقتصادية ، مع إضافة حالة الضرورة اتفاقا مع ما ورد بتعديل مجلس الشورى " المادة ٣١ من القانون رقم ١٩٩٨ لسنة ١٩٩٨ - التي تسرى على بيع العقارات والترخيص بالاتنفاع بها أو باستغلالها " .

إلا إن المشرع وتحوطا منه وتغلبا للهدف من هذا التشريع لم يكفئ بالنص الذي أورده لجنة الخطة والموازنة فأضاف النص الحالي للمادة ويلاحظ أن الفقرات التي أدخلها المشرع على النص الختامي هي :

أولا :- الذين قاموا بالبناء عليها وذلك خوفا من قيام البعض باستخدام مثل هذا النص للتعامل على الأراضي الفضاء المملوكة للدولة دون أن يكون لهم حق عليها .

ثانيا :- إضافة عبارة من صغار المزارعين حتى يحقق المشرع الهدف المنشود من وراء إصداره بتقنين الأوضاع المخالفة للقانون

ولاشك أن هذه النتائج تشكل وجه المصلحة العامة القومية الأكثر إلحاحا وأخطر شأنًا يتعين أن تكون في هذه المرحلة أولى بالرعاية من مجرد إزالة التعدي على أرض مملوكة للدولة وهو أمر مشروع ولكنه أدنى من أن يكون أحق بالتغليب ذلك إنه باستقراء الشرائع التي تعتبر مصادر رسمية أو تاريخية للقانون المصري يبين منها جليا أنها قد تضمنت مبدأ يقضي بضرورة الموازنة بين المنافع والأضرار المترتبة على الوقائع المادية أو التصرفات القانونية ، واضطراد جريان هذا المبدأ في عدة قواعد ففي الشريعة الإسلامية - وهي المصدر الرئيسي للتشريع في القانون المصري وفقا لأحكام المادة الثانية من الدستور الدائم لجمهورية مصر العربية الصادر في ١٩٧١/٩/١١ ، وتعديلاته - فإن المقاصد الشرعية إنما تترد إلى المحافظة الضرورية أو الكليات الخمس . وهي : حفظ الدين والوطن ، وحفظ النفس ( الحق في الحياة





ومن ثم فإنه كان أوجب على جهة الإدارة أن تنقيد بالمقاصد والأهداف التي ابتغاها المشرع من إضافة المادة " ٣١ " مكرر لا أن تنتزع أحكامها وأسس قانونية لم تناولها المادة على غير المعنى المقصود منها أخذه بأسلوب التفسير الحرفي للمنص مبتعدة عن استجلاء إرادة المشرع من تنظيمه لأسلوب الاتفاق المباشر وحالاته المحددة على سبيل الحصر والغاية التشريعية منه والمصلحة التي وضعت لحمايته مع عدم التوسع فيه أو القياس عليه فضلا عن قيامها بالاجتزاء من النص عسفا بغايتها وإهدارا صريحا لنصها فأحالتها مسخا حتى يقيم للعقد سندا صحيحا.

ومن حيث إن الاتفاق المباشر باعتباره أسلوبا للتعاقد الإداري يتحرر فيه الإدارة من كل القيود المفروضة عليها حين ولوجها للتعاقد في المجال الإداري الذي يخضع لأساليب محددة مثل المناقصة أو المزايدة أو الممارسة وأن تلك الأساليب تشكل في ذاتها قيودا على حرية الإدارة في التعاقد وأنه بخروج هيئة المجتمعات العمرانية على تلك القيود وإبرامها للعقد موصتوخ الطعن بطريق الاتفاق المباشر استنادا إلى تطبيق نص المادة " ٣١ " مكرر المشار إليه على الرغم من عدم توافر حالة من الحالات المنصوص عليها في صدر تلك المادة يعدو إهدارا صارخا لمبدأ الوحدة العضوية للتشريع والذي يفترض وحدة النصوص القانونية مع بعضها البعض لا تفرها وابتعادها حتى وإن اختلفت مواطن ورودها ، إذ يجب النظر إلى كل منها لا على التفرد في حكمها بل على أساس تكاملها مع حكم غيرها بما يتطابق حقا مع مراد مصدرها

**ومن حيث أنه وفيما يتعلق بحالات الضرورة التي قصدها المشرع في المادة " ٣١ " مكرر**

فمن المستقر عليه أن النصوص التشريعية إنما وضعت لتحكم الظروف العادية. فإذا طرأت ظروف استثنائية تم أجبرت الإدارة على تطبيق النصوص العادية فإن ذلك يؤدي حتما إلى نتائج غير مستساغة تتعارض حتى ونية واضعي تلك النصوص العادية . فالقوانين تنص على الإجراءات التي تتخذ في الأحوال العادية وما دام أنه لا يوجد فيها نص على ما يجب إجراؤه في حالة الخطر العاجل تعين عندئذ تمكين السلطة الإدارية من اتخاذ الإجراءات العاجلة التي لم تعمل لغاية سوى المصلحة العامة دون غيرها . و غنى عن البيان في هذا المجال أن هناك قاعدة تنظم القوانين جميعها وتفوقها محصلها وجوب الإبقاء على الدولة. فعناية مبدأ المشروعية يتطلب أولاً وقبل كل شيء العمل على بقاء الدولة الأمر الذي يستتبع تخويل الحكومة استثناء وفي حالة الضرورة من السلطات ما يسمح لها باتخاذ الإجراءات التي يتطلبها الموقف ولو خالفت في ذلك القانون في مدلوله اللفظي ما دامت تبغي الصالح العام . غير أن سلطة الحكومة في هذا المجال ليست ولا شك مطلقة من كل قيد بل تخضع لأصول وضوابط . فيجب أن تقوم حالة واقعية أو قانونية تدعو إلى التدخل ، وأن يكون تصرف الحكومة لازماً لمواجهة هذه الحالة بوصفه الوسيلة الوحيدة لمواجهة الموقف أن يكون راند الحكومة في هذا التصرف ابتغاء مصلحة عامة . وبذلك تخضع مثل هذه التصرفات لرقابة القضاء غير أن المناطق في هذه الحالة لا يقوم على أساس التحقق من مدى مشروعية القرار من حيث مطابقتها أو عدم مطابقتها للقانون ، وإنما على أساس توافر الضوابط التي سلف ذكرها أو عدم توافرها فإذا لم يكن راند الحكومة في هذا التصرف الصالح العام بل اتجهت إلى تحقيق مصلحة خاصة مثلاً فإن القرار يقع في هذه الحالة باطلاً .

ومن ثم فإن مقتضى حالة الضرورة أن تجد الإدارة نفسها أمام خطر داهم ، يقتضى أن تتدخل فوراً للمحافظة على الأمن والسكينة أو الصحة العامة بحيث لو تریثت إلى حين صدور حكم القضاء لترتب على ذلك أضرار جسيمة ومن ثم قد جرى القضاء الإداري في مصر على أنه لا تقوم حالة الضرورة إلا بتوافر أركان أربعة : أولاً : أن يكون هناك خطر جسيم مفاجئ يهدد النظام والأمن . ثانياً : أن يكون عمل الضرورة الصادر من الإدارة ، هو الوسيلة الوحيدة لدفع الخطر . ثالثاً : أن يكون العمل لازماً حتماً فلا يزيد على ما يقتضى به الضرورة . رابعاً : أن يقوم بهذا العمل الموظف المختص فيما يقوم به من أعمال وظيفته. وهذه الأركان جميعها ترجع إلى أصلين معروفين من أن الضرورات تبيح المحظورات وأن الضرورة تقدر بقدرها

ويستفاد من ذلك أن حالة الضرورة إنما هي تلك الحالة الواقعية التي تجابه جهة الإدارة وتفاقمها فتجد نفسها في مواجهتها أمام خطر داهم حال أو إخلال خطير بالصالح العام يتعدى تداركه إلا بإصدار القرار، فهي حالة واقعية لها مظاهرها الخارجية التي يمكن تبينها، تقوم استقلاً عن إرادة جهة الإدارة فلا تكون ناشئة عن فعلها أو تصرفها ولا تكون هي التي تسببت بفعلها أو تصرفها وحده في إحداثها وإيجادها، ولا أن تكون قد سعت من جانبها إلى وقوعها، فلا تحقق الضرورة إلا بوقوعها استقلاً عن إرادتها بل ورغماً عنها،

وهو ما ذهب إليه المحكمة الإدارية العليا في أحد أحكامها من " أن القرار الإداري لا يجوز في الأصل أن يعطل تنفيذ حكم قضائي نهائي وإلا كان مخالفاً للقانون إلا إذا كان يترتب على تنفيذ الحكم فوراً إخلال خطير بالصالح العام يتعدى تداركه كحدوث فتنة أو تعطيل سير مرفق عام، فيرجع عندئذ الصالح العام على الصالح الفردي الخاص ولكن بمراعاة أن تقدر الضرورة بقدرها على ما استقر عليه قضاء المحكمة، وعلى ذلك فبدون أن تقوم ضرورة ملجئة تؤمن معها جهة الإدارة من قيام إخلال خطير بالصالح العام يوجب عليها سرعة التدخل وإصدار القرار المناسب لمجابهة هذه الضرورة في حدودها السابق بيانها، فلا يسوغ لها إصدار قرار يترتب عليه تعطيل نفاذ الأحكام النهائية التي حازت قوة الأمر المقضي.

ومن حيث أن حالة الضرورة الملجئة التي تقوم في مثل هذه الحالة فتوجب على جهة الإدارة التدخل بإصدار القرار المناسب بما لها من سلطة بموجب القوانين واللوائح إنما هي تلك الحالة الواقعية التي تجابه جهة الإدارة وتفاقمها فتجد نفسها في مواجهتها أمام خطر داهم حال أو إخلال خطير بالصالح العام يتعدى تداركه إلا بإصدار القرار، فهي حالة واقعية لها مظاهرها الخارجية التي يمكن تبينها، تقوم استقلاً عن إرادة جهة الإدارة فلا تكون ناشئة عن فعلها أو تصرفها ولا تكون هي التي تسببت بفعلها أو تصرفها وحده في إحداثها وإيجادها، ولا أن تكون قد سعت من جانبها إلى وقوعها، فلا تحقق الضرورة إلا بوقوعها استقلاً عن إرادتها بل ورغماً عنها، إذا كانت الضرورة التي تدعيها جهة الإدارة إنما قد حدثت بفعل من جانبها بإخلالها بالتزاماتها التعاقدية التي يفرضها عليها القانون، وكانت سبباً في الحكم عليها بالفسخ والإخلاء، فتكون هي التي أوجدتها بفعلها وينتفي وصف الحالة إن بانها ضرورة ملجئة لتخلف عنصر المجابهة الخارجي عن الإرادة والمفاجأة، فإذا كان الفعل الذي تسبب في إيجاد حالة الضرورة فوق ذلك بصفة القانون بأنه فعل خاطئ وربنت عليه المحكمة نتائج قانونية معينة، وكانت هذه النتائج القانونية هي ما تصفه جهة الإدارة بالضرورة التي وقعت فيها، فتكون في الحقيقة هي التي أوجدتها بإخلالها بالتزاماتها التي يفرضها القانون، ومن ثم ينتفي عنها وصف الضرورة الملجئة بالنسبة لها، وحينئذ لا تصلح تلك الحالة الناشئة عنها سندا لاستصدار قرار مما لا يجوز إصداره إلا استناداً إلى ما يوصف بأنه حالة ضرورة حقا، فيكون القرار الصادر في تلك الحالة فأذا صحیح سنده من القانون.

وبالتالي فإن حالات الضرورة التي قصدها المشرع في المادة " ٣١ " مكرر هي تلك الحالات التي أملتتها ضرورة الحفاظ على السلام الاجتماعي والأمن القومي وبالتالي فهي الحالات التي تفرضا ظروف الواقع وما يستتبعه ذلك من الموازنة بين حق الجهة الإدارية في الحفاظ على أراضيها بإزالة أي تعدي عليها وبين تحقيق مصلحة عامة أولى وأشمل بالرعاية ويتمثل ذلك في الحفاظ على استقرار الوضع الظاهر لطالبي التقنين ومن ثم فإن مضمون حالة الضرورة وتقديرها يرتبط ارتباطاً وثيقاً بالهدف الذي رمی إليه المشرع من جراء تقرير الاستثناء الوارد بالمادة " ٣١ " مكرر لا ينفك عنه - مناط ذلك أن في كل تشريع فلسفة واضحة ومحددة تحقق لأحكامه التناسق والتناغم وضمن صلاحيته للتطبيق على المدى الطويل دون اللجوء إلى تعديل بين حين وآخر ، سترأ لما يظهره التطبيق العملي من أوجه الاختلاف والتناقض وما يؤدي إليه ذلك من صعوبة الإحاطة بأحكامه وانطلاقاً من تلك الغاية فإن تفسير حالة الضرورة التي قصدها القانون إنما هي الحالة التي تلزم جهة الإدارة بإتباع طريق الاتفاق المباشر في حالة عدم توافر شروط التقنين التي نص عليها القانون إذا ما ترتب على استخدامها لحقها إزالة التعديت وتشييد المنافع من المواطنين وأسره م نتيجة فقد المأوى الوحيد لهم إلى غير مقر بكل ما ينطوي عليه ذلك من إهدار للأسس والقيم العامة التي يقوم عليها المجتمع من رعاية للأسرة والأخلاق وحمايتها بين هؤلاء المواطنين وتمزيق للتضامن

الاجتماعي وأثاره لمكان السخط والحقد وخروج بالملكية الخاصة عن أداء وظيفتها الاجتماعية ومن هنا كان وجه المصلحة العامة خاصة إذا كان وضع اليد وما نتج عنه من نشوء مراكز واقعية استقرت قد نشأ منذ مدة طويلة ولم يتم في الخفاء وأسهمت الجهة الإدارية في وجوده حينما لم تمنعه في يادي الأمر ولم تحرص على منعه واتساعه في مستهله أما وقد غضت الطرف ونأت بذلك جانباً ولم تنشط في وقته فإن إزالته والقضاء عليه ليس فقط مما لا يجوز للإدارة فعله ولكنه يكون بمثابة إخلال منها بمسئوليتها نحو الحفاظ على امن وسلامة المواطن وحماية السلام الاجتماعي وعدم السماح بان يترتب على الملكية الخاصة التشريد والتحطيم لمنات الأسر من المواطنين دون ضرورة ملجئة تبرر ذلك ولا شك أن هذه النتائج تشكل وجه المصلحة العامة القومية الأكثر إلحاحاً وأخطر شأناً يتعين أن تكون في هذه المرحلة أولى بالرعاية من مجرد إزالة التعدي على أرض مملوكة للدولة وهو أمر مشروع ولكنه أدنى من أن يكون أحق بالتغليب ، ومن ثم فإن استخدام حالة الضرورة المقصودة في القانون سالف الذكر يرتبط ارتباطاً وثيقاً بحق الدولة في إزالة التعديات ذلك انه وإن كان وجه المصلحة العامة قائماً في الحفاظ على أراضي الدولة والحرص عليها ومنع غصبها أو الاستحواذ عليها واستردادها من حائزها إلا أن هذا الحق يصطدم بمسئوليتها الأولى والأهم في إقامة العدالة الاجتماعية وترتيب أولوياتها وفقاً لمقتضيات السلام الاجتماعي والوحدة الوطنية وكذلك رعاية وحماية ما تلتزم به الإدارة العامة بتحقيقه في سياساتها ، فالصالح العام يتدرج في الأهمية تدرجاً يشبه التدرج في مراتب الأدوات التشريعية المختلفة فالصالح القومي الأعلى المتمثل في حماية كيان ووجود الدولة والمجتمع من العدوان يسمو على الصالح العام الأدنى مرتبة ويعلو على المصالح الفردية وإن مصالِح وحريات جماعة غير محددة من المواطنين تعلو على مصلحة فرد أو عدد من الأفراد.

وترتيباً على ما تقدم ولما كان إعمال حالة الضرورة المنصوص عليها في المادة ٣١١ مكرراً هو خيار مقابلي لاستعمال الجهة الإدارية لحقها في إزالة التعدي على أراضيها الناتج عن وضع اليد واسترداد تلك المساحات من حائزها وقاطنيتها مرة أخرى ثم تأتي بعد ذلك مرحلة المواءمة والمفاضلة بين حق الجهة الإدارية في إزالة مظاهر التعدي على أراضيها وبين مسئوليتها في إقامة العدالة الاجتماعية وتقتين أوضاع حائزي تلك المساحات بما يتفق وصحيح حكم القانون فتفضل الثانية على الأولى وهو ما لا ينطبق على العقد موضوع الطعن .

فأثبتت انه بتاريخ ٢٠١٠/٦/٢٢ صدر حكم محكمة القضاء الاداري في الدعوى رقم ١٥٦٢٢ لسنة ٦٣ ق والذي قضى ببطلان عقد البيع الابتدائي المؤرخ في ٢٠٠٥/٨/١ وملحقه المؤرخ في ٢٠٠٥/١٢/٢١ ثم صدر حكم المحكمة الإدارية العليا محور إبرام العقد موضوع الطعن ، بيد انه وعندما شرعت الجهة الإدارية في تنفيذ الحكم تم تشكيل لجنة قانونية بتاريخ ٢٠١٠/٦/١٩ لدراسة كيفية تنفيذ حكم المحكمة الإدارية العليا وأصدرت توصيتها بإعادة التعاقد مع الشركة ذاتها بالأمر المباشر لتوافر موجبات حالة الضرورة المنصوص عليها في المادة ٣١١ مكرراً واستندت الجهة الإدارية في قرارها بإبرام العقد الجديد إلى حماية حقوق الأفراد والمستثمرين المتعاقدين والحاجزين للمشروع وحماية حقوق المساهمين في الشركة وبث الطمأنينة وتوفير الثقة المشروعة في تصرفات الإدارة بما يتعكس إيجابياً على سوق الأوراق المالية.

ومن حيث انه وفي معرض وزن تلك الأسباب والدوافع التي استندت إليها الجهة الإدارية لإصدار قرارها بإبرام العقد موضوع الطعن حماية للمتعاقدين والحاجزين للمشروع يتضح أن حكم المحكمة الإدارية العليا سالف الذكر قد أسبغ حماية لأوضاع الحاجزين والمتعاملين على المشروع ومنع الجهة الإدارية من التعرض لها وإقرارها صراحة منه انه "بالنسبة للمتعاقدين على وحدات سكنية أو وحدات أخرى بقصد التجارة والاستثمار أو إقامة مشروعات الخدمات بمشروع مدينتي، سواء كانوا قد تسلموها أو لم يتسلموها، فإن مركزهم القانوني لن يضار عند معالجة آثار الحكم ببطلان عقد بيع أرض المشروع المشار إليه، فلقد تعاملوا مع بائع ظاهر بحسن نية، ومن ثم لن يضاروا من آثار الحكم ببطلان العقد المشار إليه. وعلى الجهات المختصة مراعاة ذلك عند إعمال آثار الحكم ببطلان العقد، نفاذاً للحكم. والتي من مؤداها إنهاء العقد وإعادة الأرض محل العقد إلى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة مع تقييد التصرف فيها بإتباع الإجراءات القانونية السليمة وبالمقابل العادل في الوقت الحالي والذي تسفر عنه هذه الإجراءات التي فرضها القانون للتصرف بالبيع في أراضي الدولة. ذلك أنه من المقرر قانوناً على وفق ما تقضي به المادتان (٤٦٦) (٤٦٧) من القانون المدني- أن البيع الصادر من غير مالك وإن كان باطلاً، فإن بطلانه ليس مطلقاً، وإنما بطلانه مقرر لمصلحة المشتري، وللمالك الحقيقي (هيئة المجتمعات العمرانية) أن يفر هذا البيع في أي وقت فيسرى عنده في حقه وينقلب صحيحاً في حق المشتري. كما ينقلب العقد صحيحاً في حق المشتري إذا ألت ملكية المبيع إلى البائع بعد إبرام العقد. وهو ما ينتفي معه الأساس والسبب التي ارتكبت عليه جهة الإدارة في افتراض توافر حالة الضرورة

ذلك أن الضرورة تقدر بقدرها وهي لا تعني كلمة تقال لتحقيق الشكل المطلوب للقرار وإنما هي حالة قانونية يجب أن تكون قائمة فعلاً أو متوقفة يقيناً بحيث توجب الخروج على الأصل السالف بيانه أو أن يكون المحكمة من المستندات أو الأوراق أو الدلائل ما يرجح صحة ذلك الأمر وتوقعه وهي ما تشكل ركن السبب في القرار الذي يصدر تحقيقاً لاعتبارات العدالة الاسمي الواجب على كل سلطة مراعاتها ، وذلك إذا ما تلاقت تلك الموجبات الداعية على أمر سوي ، وهذه كلها أمور موضوعية تخضع للرقابة والتحصين من الجهات القضائية المختصة ، وليست أموراً شكلية يكتفي بذكرها في الأوراق فقط دون مضمون حقيقي يساند ذلك الشكل بجوهر صحيح يقتضي ذلك الأمر الاستثنائي الذي يجيز الخروج على أحد الركائز المهمة في المحاكمة المنصفة.

وحيث إن القضاء الإداري في مسلكه العام لا يضيّق على الإدارة في تقديرها غير أنه في ذات الوقت مع حماية الحرية والمساواة الواجب مراعاتها ، ولهذا فإن مهمة القضاء في كثير من الحالات تكون عسيرة لأن عليه يجد حلاً مرضياً للتوفيق بين الرغبة في إعمال السلطة العامة والتمكين للحرية الفردية والمساواة بين المواطنين ، ومن ثم فهو لا يلغي إقرار الإداري لعدم الملائمة ولكنه يفرض على الإدارة رقابة في كيفية ممارستها لاختصاصاتها التقديرية غير أنها ملتزمة دائماً بأن تضع نفسها في أفضل الظروف والأحوال لنقيام بهذا التقدير وأن تجريه بروح موضوعية وبشرط أن يكون لديها العناصر اللازمة لإجرائه ، وهذا الالتزام قانوني ملزم لا مجرد ضابط من ضوابط الأخلاق أو الفن الإداري ، ومقتضي هذا المبدأ أن القضاء لا يعرض لتقدير الإدارة في ذاته ولكن للظروف التي أحاطت به ، فإن تبين له أن تلك الظروف لا يمكن معها إجراء تقدير سليم لصحة القرار ، تكون الإدارة قد خرجت على التزام قانوني واجب.

ومن حيث إن قضاء المحكمة الإدارية العليا - قد استقر - على أنه وأن كان صحيحاً أنه لا محل لرقابة القضاء الإداري على الملاءمة التقديرية التي تبشرها السلطة الإدارية المختصة عند إصدار قراراتها سواء من حيث اختيارها لمحل القرار أو وقت وأسلوب تنفيذه ما دام أن ذلك يكون في إطار الشرعية وسيادة القانون وذلك ما لم تنتكب الإدارة الغاية وتتحرف عن تحقيقها إلى غاية أخرى لم يقصدها المشرع عندما حولها تلك السلطة التقديرية أو تتعمد تحقيق غايات خاصة لأصله لها بالصالح العام إلا أن ذلك يعين ألا يغفل عن أن السلطة القضائية وبين أركانها الأساسية محاكم مجلس الدولة مسئوليتها الأولى إقامة العدالة وحماية الشرعية والمشروعية وسيادة القانون وحماية الحقوق والحريات العامة والخاصة المشروعة للمصريين كافة.....، وفي إطار ما أوردته نصوص الدستور والقانون من أصول ومبادئ عامة حاكمة لنظام الدولة والمجتمع وغايات الصالح العام القومي وترتيب أولويات تلك الغايات وفقاً لمقتضيات السلام الاجتماعي والوحدة الوطنية والنظام الاجتماعي وتكافؤ الفرص لجميع المصريين وعدالة توزيع الأعباء والتكاليف العامة. ( المحكمة الإدارية العليا )

ولما كان ذلك و حيث إنه قد أجدبت الأوراق مما يفيد توافر حالة الضرورة طبقاً لنص المادة ٣١ مكرراً من القانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ سالف البيان والمضاف بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠٦ ، من ناحية أخرى لم يظهر من الأوراق التزام الهيئة المدعى عليها بالشروط

الواجب توافرها لإجراء مثل هذا التصرف، والتي فوض القانون المذكور رئيس مجلس الوزراء في إصدار قرار بتحديددها. وعلى ذلك فإن التصرف في الأرض محل النزاع بالأمر المباشر يكون قد جاء في غير الأحوال المرخص بها قانوناً، ومتجاوزاً أحكام القانون، وبعيداً عن سلطة الجهة الإدارية المتعاقدة بالمقررة قانوناً، مما لا مناص معه من القضاء ببطلان العقد محل النزاع، سيما وأن الأوراق أظهرت عدم توافر حالة من حالات الضرورة الملجئة لطريق الاتفاق المباشر.

ومن جماع ما تقدم يتضح أن تطبيق المادة "٣١" مكرر من القانون ١٤٨ لسنة ٢٠٠٦ على العقد موضوع الطعن هو تطبيق في غير محله وذلك للأسباب الآتية:-

**أولاً:- أن الحالات التي حددتها المادة على سبيل الحصر ترتبط في المقام الأول بوجود وضع مخالف للقانون يرجع في أساسه إلى قواعد الفعل غير المشروع بغصب أرضي الدولة دون وجه حق والاستيلاء عليها في حين أن وضع يد الشركة الطاعنة على مساحة المشروع محل العقد موضوع الطعن هو وضع يد بسند من القانون مبعثه العقد المبرم بينها وبين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة أي أنه تقرر بإدائه قانونية سليمة ولم ينشأ كحالة واقعية بالمخالفة للقانون.**

**ثانياً:- عدم توافر شروط وضع اليد الواردة بالمادة "٣١" مكرر**

ذلك أن الثابت من نص المادة أن تقنين وضع اليد المعنى به لا بد أن يكون قد استقر قبل العمل بأحكام هذا القانون أي أن النطاق الزمني لهذا القانون إنما ينسحب على تقنين المراكز الواقعية التي تكونت ونشأت واستقرت قبل نفاذه والعمل به أو بمعنى آخر فانه قانون وقتي عالج حالات وضع اليد التي تمت بالمخالفة لأحكام القانون أما في غير هذا النطاق الموضوعي والزمني فلا تسرى أحكام هذا القانون ولا تقيد أحكام القوانين الأخرى ولا يمكن الاستناد إليه لتطبيقه على الحالات اللاحقة عليه ولو كانت توافرت فيها شروط وضع اليد واستقرت وفق التكييف القانوني الوارد بالمادة سالف الإشارة إليها ، وعليه فانه ينبغي الرجوع إلى الشريعة العامة التي تحكم تصرفات الجهة الإدارية في إدارة المال العام وهو ما يلزم ضرورة الاحتكام إلى القانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ ذلك إنه بصدر قانون تنظيم المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم (٨٩) لسنة ١٩٩٨ والعمل به، فقد صار هذا القانون بمثابة الشريعة العامة في شأن جميع التعاقدات التي تجريها وحدات الجهاز الإداري للدولة والأشخاص المعنوية العامة والتعاقدات المتصلة بالتصرف في المال العام بحسابه فانه تضمن تنظيمياً جامعاً مانعاً لكل طرق وأساليب وإجراءات هذه التعاقدات وبالتالي يكون من حيث نطاق سريانه جامعاً لكل الوحدات الإدارية التي يتكون منها الجهاز الإداري للدولة من وزارات ومصالح وأجهزة لها موازنات خاصة ووحدات الإدارة المحلية والهيئات العامة خدمية كانت أو اقتصادية، وجامعاً كذلك لكل أنواع التعاقدات التي تبرمها هذه الجهات، وأيضاً ما تجرته الدولة من تصرفات في المال العام عن طريق الشركات قابضة ، وماتعاً من تطبيق أي أحكام قانونية أخرى على هذه التعاقدات سواء كانت هذه الأحكام عامة أو خاصة، بحسابه قد نص صراحة على إلغاء بعض القوانين التي كانت تنظم طرق وإجراءات تلك التعاقدات، كما نص على إلغاء شامل لكل ما يخالفه من أحكام أخرى سابقة عليه تنظم التصرفات التي عنها بالتنظيم

في شأن التعاقدات التي تبرمها هذه الجهات، وأيضاً ما تجرته الدولة من تصرفات في المال العام عن طريق الشركات قابضة ، وماتعاً من تطبيق أي أحكام قانونية أخرى على هذه التعاقدات سواء كانت هذه الأحكام عامة أو خاصة، بحسابه قد نص صراحة على إلغاء بعض القوانين التي كانت تنظم طرق وإجراءات تلك التعاقدات، كما نص على إلغاء شامل لكل ما يخالفه من أحكام أخرى سابقة عليه تنظم التصرفات التي عنها بالتنظيم

ومن ثم فإن ما قرره القانون ١٤٨ لسنة ٢٠٠٦ من بعض الأحكام الوقتية لعلاج بعض الآثار المترتبة على وضع اليد المخالف للقانون استمرار العمل به وإنما ينبغي التقيد بما ورد به من أحكام وإلا يكون مدعاة لاستخدامه بصورة عامة دون توافر شروط إعماله.

ومن حيث انه وبطبيق ما تقدم ولما كان الثابت من أوراق الطعن أن العقد محل النزاع والسالف الإشارة إليه، والمحرر بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني في ٢٠٠٥/٨/١، وملحقه المحرر في ٢٠٠٥/١٢/٢١، قد انصبا على بيع الهيئة المذكورة إلى تلك الشركة مساحة من الأرض بمدينة القاهرة الجديدة، مقدارها ثمانية آلاف فدان- تعادل ثلاثة وثلاثين مليون وستمئة ألف متر مربع تحت العجز والزيباد- وذلك لإقامة مشروع للإسكان الحر، مقابل منح الهيئة وحدات سكنية كاملة التشطيب نسبتها ٧% من إجمالي مساحات الوحدات السكنية.

إلا أنه وبتاريخ ٢٠١٠/٦/٢٢ صدر حكم محكمة القضاء الإداري في الدعوى رقم ١٥٦٢٢ لسنة ٦٣ ق والذي قضى ببطلان عقد البيع الابتدائي المؤرخ في ٢٠٠٥/٨/١ وملحقه المؤرخ في ٢٠٠٥/١٢/٢١ ثم صدر حكم المحكمة الإدارية العليا محور إبرام العقد موضوع الطعن ، بيد أنه وعندما شرعت الجهة الإدارية في تنفيذ الحكم تم تشكيل لجنة قانونية بتاريخ ٢٠١٠/٦/١٩ لدراسة كيفية تنفيذ حكم المحكمة الإدارية العليا وأصدرت توصيتها بإعادة التعاقد مع الشركة ذاتها بالأمر المباشر لتوافر موجبات حالة الضرورة المنصوص عليها في المادة "٣١" مكرر واستندت الجهة الإدارية في قرارها بإبرام العقد إلى نص المادة "٣١" مكرر

ومن حيث إن بطلان العقد هو الجزاء القانوني على عدم استجماع العقد لأركانه كامل مستوفيه لشروطها فالبطلان هو انعدام اثر العقد بالنسبة إلى المتعاقدين وبالنسبة إلى الغير.

وفي هذا المعنى ذهبت أحكام النقض إلى أن " بطلان العقد وصف يلحق بالتصرف القانوني المعيب بسبب مخالفته لأحكام القانون المنظمة لإنشائه فيجعله غير صالح لان ينتج آثاره القانونية المقصودة.

فالبطلان إما أن يرجع إلى اعتبارات شكلية أو إلى اعتبارات موضوعية ففي الحالة الأولى يكون العقد شكلي الذي لا يتوافر ركن الشكل فيه باطلا ولكن بالقدر الذي يتطلبه القانون من الشكل ، إما إذا رجع البطلان إلى اعتبارات موضوعية فهنا يجب التماسيل عن طريق تحليل عناصر العقد ، وقبل ذلك نقول أن البطلان قد يرجع إلى نص القانون لحكمه توخاه المشرع ، ولكن البطلان الذي يرجع أكثر ما يرجع إلى اعتبارات موضوعية

ذلك أن للعقد أركاناً ثلاثة وهي الرضا والمحل والسبب ، فإذا انعدم أي ركن منهما فإن العقد لا يقوم بطبيعته ويكون باطلاً ومثل انعدام الركن اختلال شرطه فالرضا يشترط فيه التمييز وتقابل الإيجاب والقبول مع تطابقهما مع المحل يشترط فيه الإمكان والتعيين والمشروعية والسبب تشترط فيه المشروعية فشرط التمييز والتقابل والتطابق في الرضا وشرط الإمكان والتعيين في المحل هي شروط طبيعية لا يقوم العقد بدونها وشرط المشروعية في المحل فإذا اختل شرط من هذه الشروط كان العقد باطلاً والبطلان هنا تملبه طبيعة الأشياء أو يفرضه القانون لحماية مصلحة عامة والعقد الباطل منع من طبيعة وشرا فلا ينتج أثراً ويجوز لكل ذي مصلحة أن يتمسك ببطلانه وللمحكمة أن تقضى بالبطلان من تلقاء نفسها .

وترتيباً على ذلك وحيث إن حكم المحكمة الإدارية قد قضى ببطلان العقد الذي تم إبرامه بتاريخ ٢٠٠٥/٨/١ وملحقه المحرر بتاريخ

٢٠٠٥/١٢/٢١ ، فإن هذا البطلان ينسحب بحكم اللزوم على كامل الالتزامات التي ترتبت على العقد، وذلك وفقاً لحكم الفقرة الأولى من المادة (١٤٢) من القانون المدني التي تنص على أنه " في حالتي إبطال العقد وبطلانه يعاد المتعاقدان إلى الحالة التي كنا عليها قبل التعاقد. فإذا كان هذا مستحيلاً جاز الحكم بتعويض معادل ". ذلك أن بطلان إجراءات البيع على النحو السالف بيانه تجعل جميع ما يترتب على هذه الإجراءات والعدم سواء فيضحي العقد المبرم بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني بتاريخ ٢٠٠٥/٨/١ هو الآخر والعدم سواء ولا ينتج ثمة أثر قانوني، بما يستوجب إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كنا عليها قبل التعاقد.

ومتى استنقام الأمر على ذلك النحو فانه و بصدر حكم المحكمة الإدارية سالف الإشارة إليه وما ترتب عليه ذلك من اعتبار العقد كان لم يكن وهو ما يفرض بحكم القانون إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانوا عليها قبل التعاقد فان وضع يد الشركة الطاعنة على المساحات موضوع العقد يغدو هو الآخر كان لم يكن ومن ثم لا يتوافر في حقها شروط وضع اليد المنصوص عليه في المادة "٣١" مكرر من القانون ١٤٨ لسنة ٢٠٠٦ باعتبار أن وضع يدها السابق على صدور القانون أضحى لا وجود له لاسيما أن القانون قد حدد الحالات بتلك الحالات التي السابقة على صدور القانون في حين أن العقد الجديد قد تم إبرامه بعد نفاذ هذا القانون .

ولا يقال من ذلك انه يجب الاستناد إلى نظرية تجزئه العقد:

ومن حيث انه لا يمكن الركون إلى مبدأ تجزئة العقد الوارد بالمادة "١٤٣" من القانون المدني لان الأمر مختلف ، فبينما تكون إرادة طرفي العقد في العقود المدنية هي المعيار الاساسي الذي يرتكز إليه وتعد كذلك القانون الحاكم للعلاقة التعاقدية إضافة إلى ذلك فان العقد لا يرتبط بتسيير مرفق عام إنما هي علاقة عقديّة تحكمها قواعد القانون الخاص والتي يستطيع المتعاقدان فيها مخالفة نص قانوني معين أو استبعاد آخر وهو أمر يجيزه القانون ويبيحه المشرع وهو ما يعرف بفكرة إنقاص العقد حينما يكون العقد باطلاً في شق منه أو قابل للإبطال إما شقّه الآخر فصحيح ففي هذه الحالة وبدلاً من إبطال العقد كله تقضى هذه الفكرة بالإبطال منه سوى الجزء الباطل أو القابل للإبطال وتبقى على الجزء الصحيح وهذا ما نصت عليه المادة "٣١" من القانون المدني بقولها " إذا كان العقد في شق منه باطلاً أو قابل للإبطال فهذا الشق وحده هو الذي يبطل إلا إذا تبين أن العقد ما كان ليتم بغير الشق الذي وقع باطلاً أو قابل للإبطال فيبطل العقد كله" وتفترض فكرة إنقاص العقد التي تعمل في نطاق العقد الباطل والعقد القابل للإبطال على سواء أن يكون شق من العقد فقط باطلاً أو قابل للإبطال وبناء عليه لا تتصور إذا كان العقد كله باطلاً أو قابل للإبطال كما لا يتصور أيضاً إذا كان العقد كله صحيحاً ، وعد هذه الفكرة ترجمة لإرادة المتعاقدين ومن ثم يستبعد حكمها إذا ثبت صاحب المصلحة من المتعاقدين انه مال كان ليقبل العقد بدون الشق الباطل أو القابل للإبطال .

المصلحة من المتعاقدين انه مال كان ليقبل العقد بدون الشق الباطل أو القابل للإبطال .

بينما الأمر مختلف في العقود الإدارية فالعقد الإداري أولاً تبرمه هيئة عامة من أشخاص القانون العام والهيئة العامة تبرمه ثانياً لا فيما تنزل فيه منزلة الأفراد وأشخاص القانون الخاص من بيع وإيجار ونحوه ولكنها تبرمه في إطار استخدامها لسلطتها وما نيط بها من أمانات إدارة المصالح العامة وإنشاء المرافق العامة وتنظيمها وتسييرها أي أنها تبرمه بمناسبة تصديها للشأن العام للجماعة وممارستها لوسائط الرعاية والتنظيم والضبط التي ما قامت الهيئات العامة وما توتأت مكانتها في المجتمع على رأس الجماعة إلا للقيام بها. والعقد الإداري ثالثاً وبموجب الأمرين السابقين يتضمن شروطاً استثنائية مما لا يعتاد في العقود المدنية التي تبرم بين طرفين ندين وهنا تختلط علاقات التعاقد التي يعرفها فقه القانون الخاص تختلط بأوضاع الإمارة والسلطة التي ترتد في مرجعيتها ليس فقط إلى الرضا الاتفاقي في صياغة عقد ما ولكنها ترتد في بعض وجود مرجعيتها إلى فوامة الدولة على المجتمع وسلطانها عليه لحماية الجماعة وتنظيم شئونها العامة وتسيير مصالحها العامة ومن قوامة الدولة على الشأن العام تتفرغ التفاريع إلى الهيئات والمصالح وسائر الوحدات العامة التي تنقسم نوع نشاط ومكان إقليم ومجال تخصص. ومن جهة فإن الشأن العام هو شأن الجماعة مصالح وأوضاعاً ومقاصد منشودة والجماعة تشخصها الدولة وتقوم عليها من الناحية المؤسسية التنظيمية والدولة التي يدرسها القانون الدولي العام بوصفها شعباً على إقليم عليه حكومة هذه الدولة يرسم الدستور كياناتها التنظيمية العام وهي لا تتشكل من هيئة واحدة ولكنها تتكون من الناحية التنظيمية من هيئات كبرى تتوزع عليها مراحل العمل العام وذلك بما عرف من سلطات التنفيذ والتشريع والقضاء وهي مع تشكلها بالتنسيق بين هذه الجهات فهو تنسيق يحفظ قدراً من التوازن لا يمكن أحداها من استيعاب مكنة القيام وحدها بالعمل العام فالدولة كتنظيم مشخص للجماعة يستمد من هذا التشخيص مبرر قيامه ويستمد منه شرعية نفاذ القول على الغير بشأن أوضاع الجماعة حفظاً وضبطاً وتسييراً وتنمية في كل المجالات هذه الدولة تقوم على مفهوم النيابة عن الجماعة والتمثيل لها كما ان منازعات العقود الإدارية التي تبرمها الدولة بوصفها سلطة عامة مقيدة فيما تجريه من تعاملات تتم طبقاً لأصول وثوابت قانونية قاطعة الدلالة على ضرورة مراعاة المصالح العام فليس من سلطة عامة إلا وهو مقيدة ومحددة بسند شرعيتها .

ومما لا شك فيه إن هذا الأمر يجد مردوده الطبيعي استناداً إلى أن الدولة كتنظيم شخص للجماعة يستمد من هذا التشخيص مبرر قيامه ويستمد منه شرعية نفاذ القول على الغير بشأن أوضاع الجماعة حفظاً وضبطاً وتسييراً وتنمية في كل المجالات هذه الدولة تقوم على مفهوم النيابة عن الجماعة والتمثيل لها وهو تمثيل يخضع لأصول ثلاثة أولهما: تعدد التنظيمات الأساسية التي تشكل منها الدولة فلا تكون كياناً تنظيمياً واحداً، وثانيهما: اختلاف أساليب التشكيل لهذه التنظيمات. وثالثهما: أن وظائف التقرير والتنفيذ لا تستمد أي من الجهات شرعية ممارستها إلا بوصف الجهد ممثلة أو نائبة عن غيرها.

ثالثاً: إنتفاء حالة الضرورة التي اتكأت واستندت عليها هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بإبرامها العقد موضوع الطعن بطريق الاتفاق المباشر - ذلك أن حالة الضرورة التي رمى إليها المشرع في المادة "٣١" مكرر ترتبط في المقام الأول بحالات واضع اليد على أراضي الدولة بالخالفه للقانون في تاريخ سابق على صدور أحكام القانون ١٤٨ لسنة ٢٠٠٦ وتقديراً منه للمصالح القومي والشأن العام رجع المشرع تلك المصالح عن مصلحة الدولة في استرداد تلك المساحات من حيازتها وواضعي اليد عليها وعلى الجانب الآخر فإن المتعاملين على مشروع مدني والحاجزين فهم في الأساس يتعاملون على مشروع استثماري غرضه الاساسي الربح وانه لن يقرب على استرداد الدولة لأراضيها تشريدهم أو بقائهم دون مأوى بل أن حكم المحكمة الإدارية العليا موضوع العقد المطعون فيه قد حصن مراكزهم القانونية وذلك بنصه انه بالنسبة للمتعاقدين على وحدات سكنية أو وحدات أخرى يقصد التجارة والاستثمار أو إقامة مشروعات الخدمات بمشروع مدني، سواء كانوا قد تسلموها أو لم تسلموها، فإن مركزهم القانوني لن يضار عند معالجة آثار الحكم ببطلان عقد بيع أرض المشروع المشار إليه، فقد تعاملوا مع بائع ظاهر بحسن نية، ومن ثم لن يضاروا من آثار الحكم ببطلان العقد المشار إليه. وعلى الجهات المختصة مراعاة ذلك عند أعمال آثار الحكم ببطلان العقد، نفاذاً للحكم. والتي من مؤداها إنهاء العقد وإعادة الأرض محل العقد إلى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة مع تقييد التصرف فيها باتباع الإجراءات القانونية السليمة وبالمقابل العادل في الوقت الحالي والذي تسفر عنه هذه الإجراءات التي فرضها القانون للتصرف بالبيع في أراضي الدولة. ذلك أنه من المقرر قانوناً على وفق ما تقضى به المادتان (٤٦٦) (٤٦٧) من القانون المدني- أن البيع الصادر من غير مالك وإن كان باطلاً، فإن بطلانه ليس مطلقاً، وإنما بطلانه مقرر لمصلحة المشتري، وللمالك الحقيقي (هيئة المجتمعات العمرانية) أن يقر هذا البيع في أي وقت فيسرى عندئذ في حقه وينقلب صحيحاً في حق المشتري. كما ينقلب العقد صحيحاً في حق المشتري إذا ألت ملكية المبيع إلى البائع بعد إبرام العقد.

ثانياً: فيما يتعلق بمدى التزام هيئة المجتمعات العمرانية بتطبيق نص المادة "٣١" مكرر:-

ومن حيث إن الدولة القانونية هي التي تتقيد في كافة مظاهر نشاطها وأياً كانت طبيعة سلطاتها بقواعد قانونية تعلق عليها وتكون بذاتها ضابطة لأعمالها وتصرفاتها في أشكالها المختلفة ذلك أن ممارسة السلطة لم تعد امتيازاً شخصياً لأحد ، ولكنها تمارس نيابة عن الجماعة ولصالحها ولنن تم القول بان السلطة لا تعتبر مشروعة ما لم تكن وليدة الإرادة الشعبية وتعبيراً عنها إلا أن انبثاق هذه السلطة عن تلك الإرادة وارتكازها عليها لا يفيد بالضرورة أن من يمارسها يعتد بقواعد قانونية تكون عاصماً من مجموعها وضمناً لردّها على أعقابها إن هي جاوزتها متخطية حدودها .

وفي هذا المعنى استقر قضاء المحكمة الإدارية العليا على انه " أن سيادة القانون هي الأساس للوحد لمشروعية السلطة بمعنى أن مشروعية السلطة إنما تستند إلى احترامها لأحكام القانون وتطبيقها إياه فإذا ما تغافلت السلطة عن احترامها للقانون فقدت سند شرعيتها وسند شرعية قراراتها.

ومن حيث انه وبطبيق ما تقدم ولما كان الثابت من أوراق الطعن أن العقد محل التداعي والسالف الإشارة إليه، والمحرر بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني في ٢٠٠٥/٨/١، وملحقه المحرر في ٢٠٠٥/١٢/٢١، قد انصبا على بيع الهيئة المذكورة إلى تلك الشركة مساحة من

الأرض بمدينة القاهرة الجديدة، مقدارها ثمانية آلاف فدان- تعادل ثلاثة وثلاثين مليون وستمئة ألف متر مربع تحت العجز والزيادة- وذلك لإقامة مشروع للإسكان الحر، مقابل منح الهيئة وحدات سكنية كاملة التشطيب نسبتها ٧% من إجمالي مسطحات الوحدات السكنية.

إلا أنه وبتاريخ ٢٠١٠/٦/٢٢ صدر حكم محكمة القضاء الإداري في الدعوى رقم ١٥٦٢٢ لسنة ٦٣ ق والذي قضى ببطلان عقد البيع الابتدائي المؤرخ في ٢٠٠٥/٨/١ وملحقه المؤرخ في ٢٠٠٥/١٢/٢١ ثم صدر حكم المحكمة الإدارية العليا محوز إبرام العقد موضوع الطعن ، بيد أنه وعندما شرعت الجهة الإدارية في تنفيذ الحكم تم تشكيل لجنة قانونية بتاريخ ٢٠١٠/٦/١٩ لدراسة كيفية تنفيذ حكم المحكمة الإدارية العليا وأصدرت توصيتها بإعادة التعاقد مع الشركة ذاتها بالأمر المباشر لتوافر موجبات حالة الضرورة المنصوص عليها في المادة "٣١" مكرر واستندت الجهة الإدارية في قرارها لإبرام

ومن حيث إن المادة "٣١" مكرر تنص على أنه " من القانون المذكور والمضافة بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠٦ على أنه " استثناء من أحكام المادتين ٣٠ ، ٣١ من هذا القانون، يجوز التصرف في العقارات أو الترخيص بالانتفاع بها أو باستغلالها بطريق الاتفاق المباشر لوضعي اليد عليها الذين قاموا بالبناء عليها أو لمن قام باستصلاحها أو استيراجها من صغار المزارعين، بحد أقصى مائة فدان في الأراضي الصحراوية والمستصلحة وعشرة أفدنة في الأراضي الزراعية القديمة وكذلك بالنسبة إلى زوائد التنظيم ، وفي غير ذلك من حالات الضرورة لتحقيق اعتبارات اجتماعية أو اقتصادية تقتضيها المصلحة العامة وذلك كله وفقاً للقواعد والإجراءات التي يصدر بها قرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير المالية يتضمن الشروط التي يلزم توافرها لإجراء التصرف أو الترخيص، وتحديد السلطة المختصة بإجرائه واعتماده، وأسس تقدير المقابل العادل له وأسلوب سداده،" وقد تم العمل بهذا النص اعتباراً من الشهر التالي لتاريخ نشره الحاصل في ٢٠٠٦/٧/١٥ طبقاً للمادة الثانية من القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠٦ المشار إليه.

ومن حيث إن المشرع قد أنتهج في تحديده لנصاب التعاقد بطريق الاتفاق المباشر طبقاً للمادة "٣١" مكرر المشار إليه نهجا مغايراً لما هو مقرر في هذا الشأن في المادة "٣١" من ذات القانون فبينما جعل هذا النصاب مالياً في المادة "٣١" فقد جعل النصاب متعلقاً بمساحة العقار محل التعامل في الحالات الأربع المنصوص عليها في المادة "٣١" مكرر حيث جعل الحد الأقصى للتعامل بالبيع أو التأجير أو الترخيص بالانتفاع أو الاستغلال في حدود عشرة أفدنة في الأراضي الزراعية ومائة فدان في الأراضي الصحراوية بمفهومها الوارد في المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٩١ والمخصصة للهيئات المشار إليها فيها ، وهي الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وهيئة التنمية السياحية ، ولم يجز لاي شخص تجاوز هذا الحد وذلك بما لا يخل بالحدود القصوى للملكية الاراضى الزراعية والصحراوية الواردة في تشريعات أخرى مثل قانون الإصلاح الزراعي والقانون ١٤٣ لسنة ١٩٨١ بشأن الأراضي الصحراوية بحيث لا يؤدي البيع طبقاً للمادة "٣١" مكرر إلى تجاوز الحدود القصوى للملكية المقررة في هذه القوانين.

ولما كان ذلك وحيث إن المشرع وفي إفصاح جدير منه قد حدد الحد الأقصى للمساحات المتعامل عليها وفقاً لنص المادة سالف الإشارة إليها فإنه ينبغي لزاماً وبحكم لزوم أن تنقيد بهذا الحد ولا تتخطاه - مناط ذلك أن المشرع إذا نص على هدف معين أو شرط معين في القانون محل التطبيق فإنه ينبغي وبحكم للزوم النطقن إلى مراد المشرع من تلك الغاية أو هذا الشرط وما يستهدفه من تحقيق هدف معين.

ومن ثم فإذا ما تطلب القانون شرطاً معيناً أو استهدافاً لتحقيق هدف معين في كل ما يصدر من الجهة الإدارية من تصرفات فإنه لا بد أن يكون ذلك الهدف هو مناط التصرف وعماده ويرتبط به وجوداً وعندما فإذا ما تخلف هذا الشرط وانقضى يكون مناط التصرف باطلاً لعدم تحقق الهدف المرجو من صدوره وهو لا يكون كذلك إلا إذا كان هذا الهدف شرطاً جوهرياً من الشروط التي تلتزم بها جهة الإدارة في تصرفاتها .

إلا أن هيئة المجتمعات العمرانية لم تلتزم صحيح حكم القانون وأبرمت العقد موضوع الطعن على تلك المساحات على الرغم من أنها هي التي ألزمت نفسها وخضعت لنص المادة "٣١" مكرر ودافعت عنها بحجة أن حالة الضرورة تستلزم ذلك حيث إن محل العقد المقضي ببطلانه - أي الأرض البالغ مساحتها ثمانية آلاف فدان ، لم يعد موجوداً بالحالة التي كان عليها وقت إبرام العقد ، فقد تحولت هذه الأرض من صحراء جرداء لا ظل فيها ولا ماء ولا شجر ولا بناء - إلى بنية أساسية ومجتمع عمراني ومرافق عامة وطرق ومنشآت تكلفت أموالاً طائلة مما يستحيل تجاهله ، كما يستحيل إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل التعاقد كنتيجة طبيعية للحكم ببطلان العقود بصفة عامة . كما أن إعادة الأرض البالغ مساحتها ثمانية آلاف فدان لهيئة المجتمعات العمرانية كي تعيد التصرف فيها مرة أخرى دون أن تضع في اعتبارها ما تم عليها من تحول وتغيير - أمر لا يمكن الالتفات عنه ، ولا يمكن معالجة ذلك عن طريق الاحتكام إلى قواعد البناء على أرض الغير ، لأن مودى ذلك نسج شبكة متعارضة ومعقدة من المصالح المتضاربة قوامها مدى التعويض الذي لا قبل لأحد به سواء فيما يتعلق بتعويض الشركة عن المباني والمنشآت ، وتضارب العلاقات بين المتعاملين على تلك المنشآت وهم جميعاً حسنى النية ، كما أنه لا يمكن أن ينسب إلى تلك الشركة خطأ أو سوء نية في إبرام العقد ، فضلاً عن الآثار السلبية الخطيرة التي تطول جميع الأطراف . فبات الأمر وكأن حالة الضرورة في الحفاظ على حقوق المساهمين في المشروع الاستثماري هي شغلها الشاغل ومهمتها الأساسية و تناست أنها مفوضه بإدارة المال العام ونائبية عن جميع أفراد الشعب في إدارة هذا المال وإنها ملتزمة بحزمة من الضوابط القانونية بالاتزام بالشرعية. والعدالة الاجتماعية فيما تتخذه من إجراءات أو تصرفات وهي بصدد القيام بدورها المنوط بها في إدارة وتسبير المرافق العامة من أراضي الدولة وممتلكاتها العامة والخاصة والتي هي في الأساس مملوكة للدولة والمفوضة والوكيلة من قبل أفراد الشعب على إدارتها واستغلالها بما يحقق الصالح العام.

ولما كان ذلك وحيث أن الدولة القانونية هي التي تنقيد لدى ممارستها اختصاصاتها، بالفواعد القانونية المستقرة فلا تخالفها، لأن السلطة المخولة لها في هذا المقام لا تعد امتيازاً لمن يباشرها، بل هو مقررة لتحقيق الصالح العام، وأهم هذه الفواعد التي تتعلق بالموضوع المعروض، ما تقوم عليه قواعد المناقصات والمزايدات من مبادئ المساواة وحرية المنافسة وتكافؤ الفرص للجميع وهو ما يتحقق بالعناية عن طريق الإعلان عن المشروعات الكبرى ومنها المشروعات السكنية وإتاحة الفرصة للكافة للتقدم لها، ولذلك جعل قانون المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ التعاقد بالأمر المباشر استثناء في حالات محدودة على سبيل الحصر، وجعل الأصل هو إتباع طرق المناقصة والمزايدة أو الممارسة، لأنها هي التي يتحقق من ورائها تحقيق المبادئ والأسس المتقدم ذكرها، ومن ثم فإن اللجوء للتعاقد بالأمر المباشر في الحالات التي تستلزم التعاقد عن طريق المناقصة العامة أو المزايدة، يترتب عليه الإخلال بالمساواة وحرية المنافسة ، أما وإن أرادت هيئة المجتمعات العمرانية الاستناد إلى نص المادة "٣١" مكرر هروباً من مسئوليتها القانونية وما نتج عنه من عبث وإهدار لأراضي الدولة بإخس الأثمان وادني الأسعار فإنه ومع التسليم بان تلك المادة هي التي يخضع لها العقد موضوع الطعن على سبيل الفرض الجدلي فكان ينبغي على هيئة المجتمعات العمرانية أن تنقيد بتلك المادة في كل فقراتها ومن ثم لا تبرم العقد إلا في حدود المانة فدان الواردة بالمادة أما وإن الجهة الإدارية وقد أصرت على مخالفة تلك المادة فإن هذا له مردود واحد فقط وهو أن الفساد وعدم احترام أحكام القانون بات ملازماً لكل تصرف من تصرفات الجهة الإدارية بخصوص تلك الصفقة بصاحبه جنباً إلى جنب لا يفترقان أبداً لتضحي مقدرات وثروات الشعب المصري مرتعاً لكل عابث وهدفاً للمجاملة والمحاباة وإبرام الصفقات المشبوهة التي ينطق بها حال الأوراق براحتها التي تكاد تزكم الأنوف والأفواه من شدة ما بها من زيف وفساد ومحاولات للتضليل واختلاق للأسباب والحجج ومحاولات تطويع نصوص القانون بما يخدم تلك المآرب التي ما انزل الله بها من سلطان فباتت كالهشيم تذروه الرياح .

وحيث إن المحكمة وهي تؤدي رسالتها القضائية قد تكشف لها ما تقدم من إهدار جسيم للمال العام وتجريف لأصول الاقتصاد المصري تم تحت قيادة العديد من الوزارات لأكبر عمليات تخريب للاقتصاد المصري وهي جرائم جنائية - إن ثبتت بعد تحقيقها - فضلاً عن كونها تمثل فساداً إدارياً يستوجب المساءلة ، وعملاً بحكم المادة (٢٥) من قانون الإجراءات الجنائية التي أوجبت على كل من علم بوقوع جريمة يجوز للنيابة العامة رفع الدعوى عنها بغير شكوى أو طلب أن يبلغ النيابة العامة أو أحد مأموري الضبط القضائي عنها ، والمادة (٢٦) من القانون ذاته التي أوجبت على كل من علم من الموظفين العموميين أو المكلفين بخدمة عامة أثناء تأدية عمله أو بسبب تأديته بوقوع جريمة من الجرائم يجوز للنيابة العامة رفع الدعوى عنها بغير شكوى أو طلب، أن يبلغ عنها فوراً النيابة العامة ، أو أقرب مأمور من مأموري الضبط القضائي" ، فإن المحكمة تعتبر حكمها القضائي هذا بلاغاً لكل جهات التحقيق بالدولة ، للنيابة العامة ، ونيابة الأموال العامة ، وإدارة الكسب غير المشروع ، والنيابة الإدارية ، لتتخذ كل جهة حيال هذا الأمر ما أوجبه عليها القانون وما بقي البلاد شر الفساد.

ونحن من جانبنا لن نألو جهداً أو نختزل مجهوداً مهما كانت صعوبته في التصدي لكل محاولة لتخريب الاقتصاد المصري وتجريفه تحت مسمى الاستثمار إذا ما صدر بالمخالفة للقانون ولن نضيقنا أن نلتفت إلى أي محاولة تردنا عن مقاصدنا وأهدافنا.

وإما كان الأمر وإذ أقرت هيئة المجتمعات العمرانية العقد موضوع الطعن لمساحة ٨٠٠٠ فدان ذات المساحة للعقد المقضي بطلانه غير ملتزمة بنص المادة ٣١ من القانون ١٤٨ لسنة ٢٠٠٦ والتي أرادت تطبيقها والاحتكام إليها فإن قرارها بإبرام العقد يضحى باطلاً بطلاناً مطلقاً لمخالفته لأحكام القانون وما يترتب عليه من آثار أهمها بطلان العقد موضوع الطعن.

ولا يحتاج في هذا الشأن بضرورة تشجيع الاستثمار - لإنشاء مشروعات سكنية، فالمحكمة تنوه إلى أن تشجيع الاستثمار أمر قومي لا خلاف عليه لما يترتب عليه من تحقيق نتائج إيجابية تتصلح في توفير فرص العمل وغير ذلك من نتائج تتعلق بالاقتصاد بصفة عامة، إلا أن تحقيق ذلك لا يتأتى بإهدار المبادئ القانونية المستقرة والتي نوهت المحكمة إليها سلفاً، بل أن تشجيع الاستثمار بكافة أنواعه ونمو ويزودهم في ظل احترام الدولة لقوانينها وليس في ظل غياب العدالة وتكافؤ الفرص والمساواة بين الأفراد، ولذلك تهيب المحكمة بالأجهزة التنفيذية المختلفة في الدولة المنوط بها إدارة أموال الدولة العقارية والتصرف فيها، أن تحترم سيادة القانون وأن تقوم من تلقاء ذاتها بمراجعة العقود الخاصة ببيع هذه الأموال وأراضي الدولة، وتنتهي المعيب منها إعلاءً لمبدأ سيادة القانون حتى يشيع الشعور بالعدل بين الناس كافة، وحتى يكون ذلك مدعاة لاحترام الأفراد للقانون اقتداءً باحترام أجهزة الدولة للقانون.

وأخيراً وإيماناً منا بأن احترام الأحكام القضائية والعمل على تنفيذها تنفيذاً سليماً هو مظهر من مظاهر الدولة القانونية وسيادة القانون وإعلاء لوجهه العدالة وترسيخ لمبدأ أن الكل سواء أمام القانون حاكماً ومحكوماً وسلطةً وشعباً أفراداً ومجموعات وأن القضاء بكل ما يحمله من مسئولية هو الضمانة الأساسية للحقوق والحريات العامة حارساً عليها مدافعاً عنها لا يكون في خصومة مع احد إنما إعلاء سيادة القانون وتطبيقه هو أهم أهدافه واسمي غايته وذلك دون النظر إلى أشخاص الخصوم أو ذواتهم أو ما يمكن أن يحدثه من صخب يصاحب صدوره وتنفيذه - فهي عدالة عمياء معصوبة العينين عن كل محاباة أو مجاملة لا تخاف في الله لومة لائم.

إن القضاء بكل ما يحمله من معاني ليس مجرد وظيفة يتقلدها القاضي بل هي اعم واشمل فهي في الأساس رسالة لغاية اسمي تتحقق بإداء الأمانات إلى أصحابها والذود عن الحقوق والحريات ورد المظالم إلى أصحابها وهدم قلاع الفساد والضرب على أيدي المفسدين دون هوادة أو شفقة تأخذه فيهم.

ومن هذا المنطلق فأنتنا نهيب بالجهات المسنولة عن إدارة شئون البلاد والموكول لها رعاية مصالح هذا الشعب أن يكون احترام الأحكام القضائية هو أول مهامها واسمي غايتها وإن يقع الحكم فيها موضع الاحترام قبل أن يقع موضع النفاذ.

وأياً كان الأمر ولما كان ومن حيث إن الحكم المطعون فيه لما يأخذ بما تقدم فانه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون مما يجعله جديراً بالإلغاء ومن حيث إن من يخسر الطعن يلزم المصروفات عملاً بحكم المادة ١٨٤ من قانون المرافعات المدنية والتجارية.

#### فلهذه الأسباب

نرى الحكم"

أولاً:- بالنسبة للطعن ٦٩١٣ لسنة ٥٨ ق بقبوله شكلاً ورفضه موضوعاً وإلزام الشركة الطاعنة المصروفات.

ثانياً:- بالنسبة للطعن رقمي ٧٠٣٢ و ٧٣٠٨ لسنة ٥٨ ق بقبولهما شكلاً وبإلغاء الحكم المطعون فيه والقضاء مجدداً بطلان العقد المبرم بين الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لمساحة ثمانية آلاف فدان لإقامة مشروع مدينتي المورخ في ٢٠١٠/١١/٨ مع ما يترتب على ذلك من آثار وإلزام المطعون ضدهم المصروفات.