

بسم الله الرحمن الرحيم  
باسم الشعب  
مجلس الدولة  
محكمة القضاء الإداري  
دائرة العقود والتعويضات

بالجلسة المنعقدة علنا يوم الثلاثاء الموافق ٢٢/٦/٢٠١٠م.

برئاسة السيد الأستاذ المستشار/ حسن سيد عبد العزيز سيد

نائب رئيس مجلس الدولة  
ورئيس المحكمة

نائب رئيس مجلس الدولة

نائب رئيس مجلس الدولة

مفوض الدولة

أمين السر

وعضوية السيد الأستاذ المستشار/ ممدوح عبد الحميد السقا

وعضوية السيد الأستاذ المستشار/ محمد محمود عبد الواحد عقيلة

وعضوية السيد الأستاذ المستشار/ مصطفى الحلقاوي

وسكرتارية السيد/ رأفت إبراهيم محمد

أصدرت الحكم الآتي

في الدعوي رقم ١٢٦٢٢ لسنة ٦٣ القضائية

المقامة من

(٢) ياسمين حمدي الدسوقي الفخراني

(١) حمدي الدسوقي الفخراني

ضد

- ١- رئيس مجلس الوزراء .....  
٢- وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية .....  
٣- رئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ...  
بصفتهم

وفي طلب التدخل

المقام من

الممثل القانوني للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني (شركة مساهمة مصرية)

ضد

- (١) حمدي الدسوقي الفخراني  
(٢) ياسمين حمدي الدسوقي الفخراني  
(٣) هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

الوقائع

أقام المدعيان الدعوى الأصلية الماثلة بإيداع صحيفتها قلم كتاب المحكمة بتاريخ ٢٠٠٩/١/٤ وطلبا في ختامها الحكم أولا: بصفة عاجلة وقف تنفيذ القرار السلبي للمدعي عليهم بالامتناع عن فسخ عقد بيع أرض مدينتي المؤرخ ٢٠٠٥/٨/١ وملاحقة، والمتمثلة في بيع ثلاثة وثلاثين مليون وستمائة ألف متر للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني التي يمتلكها ويرأس مجلس إدارتها هشام طلعت مصطفى في ذلك الوقت، وفي الموضوع بإلغاء القرار المطعون فيه وما يترتب على ذلك من آثار، وإلزام المدعي عليهم المصروفات.

وذلك على سند من القول بأن المدعي الأول سبق له التقدم بطلب لتخصيص قطعة أرض له لإنشاء منزلا عليها له ولأولاده بمدينة القاهرة الجديدة، وطلب منه أخذ رقم لطلبه وانتظار الإعلان عن المزاود المزمع طرحه لذلك ولكنه لم يخطر بأي مزاود، وقد فوجئ بنشر العقد المبرم بين هشام طلعت مصطفى وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في موقع إحدى الصحف، دون الإعلان عن مزايدة أو اتخاذ إجراءات قانونية علماً بأن قيمة هذه الأرض بمبلغ مقداره مائة وخمسة وستين مليار جنيه تم تخصيصها بالمجان للمذكور بصفته رئيس مجلس إدارة الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني وفقاً للعقد المؤرخ ٢٠٠٥/٨/١ بتخصيص (٨٠٠٠) ثمانية آلاف فدان وأحقية في مساحة ٧٥٦٠٠٠٠ فدان أخذاً بالشفعة وتعهده هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتوصيل جميع المرافق لهذا المشروع المسمى (مدينتي) بالمجان مقابل

حصول الهيئة على نسبة عينية مقدارها ٧% من الوحدات التي سيتم تنفيذها على نسبة ٦٠% من إجمالي المساحة وباقي المساحة يتصرف فيها رئيس مجلس إدارة الشركة المذكورة لحسابه الخاص.

وأضاف المدعيان شرحاً لهذه الدعوى، بأن قرار هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بالتعاقد مع الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني لإنشاء مشروع (مدينتي) للإسكان الفاخر الذي تصل قيمة الوحدة فيه إلى عدة ملايين جنيه، ويتراوح سعر متر الأرض الفضاء فيه من تسعة آلاف إلى عشرين ألف جنيه وفقاً لنسبة التميز، قد جاء مخالفاً للدستور لإخلالاً بمبدأ تكافؤ الفرص والمساواة بين المواطنين، إذ امتنعت الهيئة المذكورة عن التعاقد مع المدعي الأول عن قطعة أرض واحد إلا من خلال مزاد علني ووفقاً للشروط التي سيتم وضعها في هذا الشأن في حين أنها قامت بتخصيص تلك المساحة للشركة المذكورة دون أي إعلان عن مزايدة أو ممارسة بين هذه الشركة وأي شركات أخرى دون مراعاة لتكافؤ الفرص أو المساواة بين المواطنين، كما صدر قرار التعاقد بالمخالفة لأحكام قانون تنظيم المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم (٩٨) لسنة ١٩٨٩ التي تسرى على جميع هيئات الدولة بما فيها هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، وتقضي أحكامه بأن يكون البيع بطريق المزايدة العلنية ووفقاً للإجراءات والقواعد المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية ولا يستثنى من ذلك إلا الحالات المنصوص عليها فيه وليس من بينها التعاقد مع الشركة المذكورة، فضلاً عن أن هذا التعاقد جاء مخالفاً لأحكام القانون المدني التي تقضي بأن يكون البيع بمقابل نقدي وليس عيني، وبالتالي فالثمن أحد أركان العقد وإذ خلا العقد المبرم مع تلك الشركة من الثمن المقابل للأرض فإنه لا يعتبر عقد بيع، وبالإضافة إلى ذلك فقد خالفت الشركة أحكام القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ في شأن المجتمعات العمرانية الجديدة الذي يحظر على كل من يملك أرضاً أو منشأة داخلية في مجتمع عمراني جديد التصرف فيها بأي نوع من التصرفات الناقلة للملكية إلا بعد أداء الثمن كاملاً وملحقاته، وإذ أعلنت الشركة عن بيع أرض ووحدات المشروع دون أن تقوم بسداد ثمن الأرض إلى الجهة الإدارية أو التأمين أو مقدم الثمن ولم تحرك الهيئة ساكناً تجاه هذه التصرفات، فإن التعاقد المبرم بينهما يكون قد تم بالمخالفة لقانون المجتمعات العمرانية المشار إليه، كما أن قرار تخصيص الأرض للمشروع والتعاقد عليها بالطريقة التي تم بها قد تجنب المصلحة العامة.

واستطرد المدعيان أيضاً فواقعه هذه الدعوى بأن التعاقد موضوع النزاع جاء لمصلحة الشركة لتحمل الهيئة المذكورة توصيل المرافق إلى المشروع دون تكليف الشركة بأي مبالغ عن ذلك إلا سداد حصة عينية بنسبة ٧% من الوحدات السكنية التي سيتم تنفيذها خلال عشرين سنة إلى الهيئة، في حين أن الأرض المماثلة لهذا المشروع قد تم بيعها وفقاً لآخر مزاد في ذات المنطقة بسعر المتر خمسة آلاف جنيه، وبالتالي تكون قيمة الأرض المخصصة للمشروع ومقدارها ثلاثة وثلاثين مليون متر مربع = ٣٣٠٠٠٠٠٠ × ٥٠٠٠٠ = ١٦٥٠٠٠٠٠٠٠٠ "مائة وخمسة وستين مليار جنيه"، ولا تتحمل الشركة المذكورة سوى المرافق الداخلية التي لا تكلفها بأي حال إلا حوالي واحد مليار جنيه، وبالتالي يتبقى للشركة مبلغ ١٦٤ مليار جنيه، علماً بأن الشركة تقوم ببيع المتر المسطح في الوحدة السكنية بسعر يتراوح ما بين سبعة وعشرة آلاف جنيه، وبالتالي تكون مرافق المشروع بتكلفة من موارد الدولة والتي يجنيها الشركة دون سواها، ولما كانت الشركة المذكورة قد حصلت على الأرض موضوع النزاع دون مقابل وتقوم بالتعاقد عليها مع الغير وتجنبي ثمار هذه التعاقدات دون غيرها مما يتوفر معه ركن الاستعجال المتطلب لوقف تنفيذ القرار المطعون فيه واختتم المدعيان صحيفة الدعوى بالطلبات سالفه البيان.

وقد تحدد لنظر الشق العاجل من الدعوى جلسة ٢٠٠٩/٣/٨ حيث تدولت جلسات المحكمة، وجلسة ٢٠٠٩/٥/١٠ حضر وكيل الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني وطلب تدخل خصماً منضماً إلى الجهة الإدارية المدعي عليها، وهجومياً طالبا إلزام المدعيين بتعويضه بمبلغ عشرة ملايين جنيه لإسائه حق التقاضي، وبجلسة ٢٠٠٩/٦/٢٨ قدم الحاضر عن هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة حافظة مستندات طويت على صور ضوئية من المستندات الآتية:

- ١- محضر اجتماع مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة المؤرخ ٢٠٠٦/٣/١٩.
- ٢- قرار وزير الإسكان والتنمية العمرانية رقم (١٠٤) المؤرخ ٢٠٠٧/٤/٤ باعتماد المخطط التفصيلي وتقسيم المشروع المقدم من الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني لمنطقة العمارات بالمرحلة الأولى من مراحل تنمية المشروع "مدينتي" على الأرض المخصصة للشركة شرق مدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٢٦٦,٥٣ فدان بما يعادل ٨٨,٦٠,١١٩٤٦٠م<sup>٢</sup>، والشروط الملحقه لهذا القرار.

٣- كتاب رئيس جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة رقم ٢٩١٥ المؤرخ ٢٠٠٩/٥/١٢ الموجه إلى المستشار المشرف على الإدارة العامة للشئون القانونية بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بشأن الموقف التنفيذي للمشروع. كما قدم الحاضر عن الهيئة بذات الجلسة مذكرة دفاع التمس في ختامها الحكم: أصليا : بعدم قبول الدعوى لانتفاء شرط المصلحة والصفة. واحتياطيا : بعدم قبول الدعوى لانتفاء القرار الإداري. وعلى سبيل الاحتياط : رفض الدعوى، مع إلزام المدعين المصروفات. وبذات الجلسة قدم وكيل الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني صحيفة موجهة إلى المدعين بتدخله انضماميا لجهة الإدارة، وهجوميا في الدعوى طالبا الحكم : أولا: بقبول طلب التدخل شكلا، وفي الموضوع أصليا: بعدم قبول الدعوى لانتفاء القرار الإداري. واحتياطيا: رفض الدعوى مع إلزام المدعين المصروفات.

ثانيا: في طلب التدخل الهجومي، بقبوله شكلا، وفي الموضوع بإلزام المدعين بأن يؤديا للشركة المتدخلة مبلغ مليون جنيه تعويضا عما أصابها من أضرار مادية وأدبية مع إلزامها المصروفات، وحفظ جميع الحقوق الأخرى. وقال الخصم المتدخل في طلبه بالتدخل الهجومي، أنه قد أصابه أضرار مادية وأدبية من جراء إساءة المدعيان استعمال حق التقاضي وما تضمنه صحيفة الدعوى من وقائع مخالفة للحقيقة وعبارات من شأنها الإساءة إلى سمعة الشركة التي يمثلها بما يقدر عنه تعويض بالمبلغ المطالب به.

وبجلسة ٢٠٠٩/١٢/٢١ قدم المدعيان حافظة مستندات طويت على مذكرة بدفاعهما والتمسا في ختامها الحكم أصليا: ١- ببطان العقد المبرم بين الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة المؤرخ ٢٠٠٥/٨/١، لبيع مساحة ٥٠٠٠ خمسة آلاف فدان. ٢- ببطان ملحق العقد الابتدائي لبيع مساحة ٣٠٠٠ ثلاثة آلاف فدان لذات الشركة بتاريخ ٢٠٠٥/١٢/٢١.

واحتياطيا: رفض التدخل الهجومي للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني ورفض طلبها بالتعويض، وفي جميع الأحوال إلزام المدعي عليهما المصروفات، وصور ضوئية من:

- ١- قرار وزير الإسكان والتنمية العمرانية رقم (١٠٤) المؤرخ ٢٠٠٧/٤/٤.
  - ٢- كشوف أسعار لبعض وحدات المشروع شقق وفيلات.
  - ٣- كتاب هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة رقم ٢٩١٥ المؤرخ ٢٠٠٩/٥/١٢.
  - ٤- تعهد بنكي من الشركة إلى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة غير مهور بتوقيع.
  - ٥- بعض صفحات العقد المبرم بين الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.
  - ٦- المادة (١٥) من القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ في شأن المجتمعات العمرانية.
  - ٧- القانون رقم (١١٤) لسنة ٢٠٠٨ بتدبير اعتماد إضافي للموازنة.
- وبجلسة ٢٠٠٩/١٢/٨ قدم الحاضر عن الشركة المتدخلة حافظة مستندات تضمنت صور ضوئية من الأوراق الآتية:

- ١- السجل التجاري للشركة مبينا به بأنها شركة مساهمة مصرية.
- ٢- صحيفة الاستثمار العدد ٥٣٩٧ في ٢٠٠٧/٧/١٣ بتعديل النظام الأساسي للشركة وتعديل رأسمالها ليصبح ٧٣٨٠٠٩٦٠٠ جنيه.
- ٣- عقد البيع الابتدائي المؤرخ ٢٠٠٥/٨/١ المبرم بين الشركة المذكورة وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، بخصوص تخصيص عدد ٥٠٠٠ خمسة آلاف فدان للشركة بمنطقة الامتداد العمراني لمدينة القاهرة الجديدة.
- ٤- ملحق العقد المشار إليه بالاشتراطات الخاصة بتشطيب الوحدات التي ستسلم إلى الهيئة المذكورة.
- ٥- ملحق عقد بيع ابتدائي مؤرخ ٢٠٠٥/١٢/٢١ مبرم بين الشركة والهيئة بخصوص زيادة المساحة المخصصة للشركة بثلاثة آلاف فدان ليصبح إجمالي المساحة المخصصة للمشروع ثمانية آلاف فدان.
- ٦- محضر اتفاق مؤرخ ٢٠٠٧/١٢/١٢ محرر بين الهيئة والشركة بتحديد وحساب الحصة العينية بعدد الوحدات المستحقة للهيئة في المشروع.
- ٧- كتاب الشركة إلى الهيئة المؤرخ ٢٠٠٨/٦/٤ مرفقا به جداول وكروكيات موضح عليها أرقام المناطق والعمارات التي تم تخصيصها للهيئة كحصة عينية بإجمالي عدد (٣١٤) عمارة في المنطقة الأولى.

وبجلسة ٢٠١٠/١/٥ قدم الحاضر عن الشركة المتدخلة حافظة مستندات حوت صورا ضوئية من الأوراق الآتية:

١- حديث وزير الإسكان بتاريخ ٢٠٠٨/١٢/١٤ عن مشروع مدينتي إلى أحد برامج التلفزيون.

٢- ما نشر في بعض الصحف عن المشروع موضوع النزاع.

وفي هذه الجلسة قررت المحكمة إصدار الحكم في الدعوى بجلسة ٢٠١٠/٢/١٦ مع التصريح بإيداع مذكرات خلال أسبوعين حيث أودع وكيل الشركة المتدخلة مذكرة دفاع خلص في ختامها إلى طلب الحكم **أولاً:** في طلبات التدخل الانضمامي إلى جانب الجهة الإدارية المدعي عليها، بقبول التدخل شكلاً، وفي موضوع الدعوى الأصلية أصلياً: ١- عدم قبول الدعوى لانتفاء الصفة والمصلحة. ٢- عدم قبول الدعوى لرفعها بغير الطريق الذي رسمه القانون. ٣- عدم قبول الدعوى لانتفاء القرار الإداري. واحتياطياً: رفض الدعوى، مع إلزام المدعين المصرفيات.

**ثانياً:** في الدعوى الفرعية، بقبول التدخل شكلاً، وفي الموضوع بإلزام المدعين في الدعوى الأصلية، المدعي عليهما في الدعوى الفرعية، متضامنين بأن يؤدي للمدعي في الدعوى الفرعية مبلغ مليون جنيه تعويضاً رمزياً عما أصاب الشركة التي يمثلها من أضرار مادية وأدبية، مع إلزامها بالمصرفيات وحفظ جميع الحقوق الأخرى.

وفي جلسة ٢٠١٠/٢/١٦ قررت المحكمة إعادة الدعوى إلى المرافعة لجلسة ٢٠١٠/٣/١٦ وكلفت هيئة مفوضي الدولة بإعداد تقرير بالرأي القانوني في الدعوى قبل ميعاد هذه الجلسة بوقت كاف. وقد أودعت الهيئة تقريرها وارتأت فيه الحكم **أولاً:** بقبول تدخل الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني انضمامياً إلى جانب جهة الإدارة. **ثانياً:** عدم اختصاص المحكمة ولائياً بنظر طلب الشركة المذكورة بإلزام المدعين بالتعويض، وإحالتها إلى المحكمة المدنية المختصة، مع إبقاء الفصل في مصرفيات هذا الطلب. **ثالثاً:** بقبول الدعوى شكلاً، وفي الموضوع ببطان عقد البيع الابتدائي المبرم بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني المؤرخ ٢٠٠٥/٨/١، مع ما يترتب على ذلك من آثار على النحو الوارد بأسباب هذا التقرير، وإلزام جهة الإدارة والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانية بالمصرفيات مناصفة.

وبجلسة ٢٠١٠/٥/٤ قدم المدعيان مذكرة دفاع خلصا في ختامها إلى طلب الحكم أصلياً: ببطان العقد المؤرخ ٢٠٠٥/٨/١ المبرم بين الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لبيع الهيئة إلى الشركة مساحة خمسة آلاف فدان، وملحقه الخاص ببيع الهيئة للشركة ثلاثة آلاف فدان مع ما يترتب على ذلك من آثار، واحتياطياً: بفسخ العقد المشار إليه مع ما يترتب على ذلك من آثار، ومن باب الاحتياط الكلي: رفض طلب التعويض المقدم من الشركة المتدخلة، مع إلزام المدعي عليهم بالمصرفيات.

وبذات الجلسة طلب الحاضر عن الشركة المتدخلة إحلال خصوم جدد في الدعوى فصرحت المحكمة له باتخاذ إجراءات التدخل بصحيفة معلنة على الوجه المتطلب قانوناً، كما قدم الحاضر عن هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة مذكرة دفاع التمس في نهايتها الحكم أصلياً: بعدم قبول الدعوى لانتفاء شرطى الصفة والمصلحة، واحتياطياً: بعدم قبول الدعوى لانتفاء القرار الإداري، ومن باب الاحتياط الكلي: رفض الدعوى وإلزام المدعين المصرفيات.

كما قدم الحاضر عن الشركة المتدخلة حافظة مستندات تضمنت صوراً ضوئية من الأوراق الآتية:

١- قرار رئيس الجمهورية رقم (١٩١) لسنة ٢٠٠٠ باعتبار الأرض الواقعة شرق الطريق الدائري والتي يقع فيها مشروع مدينتي من مناطق إقامة المجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام القانونين رقمي (٥٩) لسنة ١٩٧٩، و(٧) لسنة ١٩٩١.

٢- قرار رئيس الجمهورية رقم (٢٢٧) لسنة ٢٠٠٢ باعتبار الأرض المملوكة للدولة، واللازمة للاستعداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة بدلاً عن المساحة المستقطعة للقوات المسلحة من مدينة الأمل، من مناطق إقامة المجتمعات العمرانية الجديدة.

٣- مذكرة المستشار المشرف على الإدارة العامة للشئون القانونية بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بخصوص ما نشر بإحدى الصحف عن مشروع مدينتي بمدينة القاهرة الجديدة.

٤- قرار وزير الإسكان والتنمية العمرانية في شأن اعتماد المخطط العام لمشروع مدينتي.

٥- محضر معاينة في ٢٠٠٩/١٠/١٧ لما تم تشييده وبناءه على الطبيعة في المشروع.

٦- البرنامج الزمني لتنفيذ بعض مراحل المشروع وتاريخ تسليم الوحدات.

كما قدم مذكرة دفاع اختتمها بإلزام هيئة المجتمعات العمرانية بتقديم محاضر اجتماعات مجلس إدارة الهيئة الخاصة بالمشروع والمعاينة التي تمت له على الطبيعة، ومحضر اجتماع مجلس الوزراء بالجلسة المنعقدة في ٢٠٠٧/٩/١٢ بموافقته على عقد المشروع، وطلب الحكم أصليا: بعدم اختصاص المحكمة ولائيا بنظر الدعوى لتعلقها بعقد مدني واحتياطيا: بعدم قبولها لانتفاء الصفة والمصلحة فيها، وعدم قبولها لرفعها بغير الطريق الذي رسمه القانون بالنسبة للطلبات الختامية للمدعين، وندب مكتب الخبراء المختص لبيان الإجراءات التي اتبعت في التعاقد وما تم تنفيذه من المشروع والمبالغ التي أنفقت عليه، ومن باب الاحتياط الكلي: رفض الدعوى الأصلية مع إلزام المدعين المصروفات. و بجلسة ٢٠١٠/٥/١٨ قدم المدعيان مذكرة دفاع خلاصا في ختامها إلى طلب الحكم بذات الطلبات المذكورة في مذكرة الدفاع المقدمة منهما بجلسة ٢٠١٠/٥/٤ على النحو الموضح بها تفصيلا وفي هذه الجلسة قرر الحاضر عن الشركة المتدخلة التنازل عن طلبه السابق بإدخال خصوم جدد في الدعوى، ويقصر طلب الشركة بالتعويض على خمسين ألف جنيه فقط، كما دفع ببطلان صحيفة الدعوى لعدم توقيعها من محام مقبول أمام المحكمة، وقدم عدد (٤) حواظ للمستندات، طويت الأولى على صور ضوئية من الأوراق الآتية:

- ١- الحكم الصادر من المحكمة الإدارية العليا في الطعن رقم ٧٠١٨ لسنة ٤٧ ق. ع بجلسة ٢٠٠٦/٣/٢٥.
- ٢- مسودة الحكم الصادر في الطعن رقم ٢٩٨ لسنة ٣٤ ق. ع بجلسة ١٩٨٦/١/١١.
- ٣- حكم محكمة النقض في الطعن رقم ٢٣٠٢ لسنة ٦٧ ق. نقض بجلسة ١٩٩٩/٢/١٧.
- ٤- حكم النقض في الطعن رقم ٦٧٩٨ لسنة ٦٦ ق. نقض بجلسة ١٩٩٧/١١/٩.
- ٥- الحكم الصادر من محكمة القضاء الإداري- الدائرة الثامنة في الدعوى رقم ١٣٦٦٦ لسنة ٥٨ ق بجلسة ٢٠١٠/١/١٩.
- ٦- الحكم الصادر من محكمة القضاء الإداري- الدائرة الأولى في الدعوى رقم ٣٥٢٩٨ لسنة ٦١ ق بجلسة ٢٠١٠/٣/٣٠.
- ٧- بعض أحكام المحكمة الإدارية العليا، وأحكام محكمة القضاء الإداري على النحو الموضح بها تفصيلا وتضمنت الحافظة الثانية صور ضوئية من الأوراق الآتية:

- ١- قرار رئيس الجمهورية رقم (١٩١) لسنة ٢٠٠٠ بإنشاء مدينة القاهرة الجديدة.
- ٢- قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٢٧ لسنة ٢٠٠٢ بإضافة مساحة للامتداد الشرقي لمدينة القاهرة الجديدة.
- ٣- قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٠ لسنة ٢٠٠٤ بالتصرف بالمجان في بعض الأراضي الصحراوية.
- ٤- القانون رقم (٥) لسنة ١٩٩٦ في شأن قواعد الصرف بالمجان في الأراضي الصحراوية.
- ٥- القانون رقم (٧) لسنة ١٩٩١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بأملاك الدولة الخاصة.
- ٦- قرار رئيس الجمهورية رقم ١٥٣ لسنة ٢٠٠١ بإنشاء المركز الوطني لتخطيط استخدامات أراضي الدولة.
- ٧- قرار رئيس الجمهورية رقم ١٥٤ لسنة ٢٠٠١ بشأن تحديد استخدامات أرض الدولة.
- ٨- نسخة من القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة وإنشاء الهيئة العامة للمجتمعات العمرانية الجديدة.

وطويت الحافظة الثالثة على صور ضوئية لبعض أحكام محكمة النقض، وفتوى الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع رقم ٥٤٠ في ١٩٨٤/٦/٧- جلسة ١٩٨٤/٤/٤. وحوت الحافظة الرابعة صور ضوئية من الأوراق الآتية:

- ١- محضر اجتماع مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة المؤرخ ٢٠١٠/٣/٢.
- ٢- (C.D) بموقع المشروع على الطبيعة.
- ٣- بيان عن عقود الشركة وسجلاتها وميزانياتها المعتمدة في ٢٠٠٩/١٢/٣١.
- ٤- ألبوم صور للمشروع على الطبيعة.
- ٥- فتوى الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بمجلس الدولة الصادرة عام ٢٠٠٦ ملف ٤٢٥/١/٥٤.
- ٦- فتوى الجمعية العمومية ملف رقم ٣٨٩/١/٥٤ بتاريخ ٢٠٠٤/١/١٤.
- ٧- فتوى الجمعية العمومية ملف رقم ٢٦/٢/١٧ بتاريخ ١٩٨٠/١٠/٢٩.
- ٨- قرار رئيس مجلس الدولة رقم ٣٤٥ لسنة ٢٠٠٩ بإعادة تنظيم وتحديد اختصاصات دوائر مجلس الدولة.

كما قدم الحاضر عن الشركة المتدخلة مذكرة دفاع التمس في ختامها الحكم بقبول تدخل الشركة انضماميا إلى جانب جهة الإدارة، وهجوميا ضد المدعين، وأصليا: بعدم قبول الدعوى لانتفاء الصفة والمصلحة، ولرفعها بغير الطريق القانوني طبقا لأحكام القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٠ واحتياطيا: برفض الدعوى الأصلية، وفي طلب التدخل الهجومي

بالإزام المدعين بدفع مبلغ خمسين ألف جنيه تعويضا للشركة المتدخلة، ومن باب الاحتياط الكلي وقبل الفصل في الموضوع بنذب مكتب خبراء وزارة العدل لأداء المأمورية المبينة تفصيلا بهذه المذكرة.

وبذات الجلسة قررت المحكمة إصدار الحكم في الدعوى بجلسة اليوم مع التصريح بإيداع مذكرات خلال أسبوع، وأثناء هذا الأجل أودع وكيل المدعين مذكرة دفاع خلص في ختامها إلى طلب الحكم بذات الطلبات المعدلة المذكورة في جلسة ٢٠١٠/٥/٤، وأودع وكيل الشركة المتدخلة مذكرة دفاع اختتمها بطلب الحكم بقبول تدخل الشركة، والقضاء بطلباتها الختامية المدونة في مذكرتها المقدمة بجلسة ٢٠١٠/٥/١٨، كما أرفق بها حافظة مستندات طويت على الأوراق المعدلة بغلافها، وقد قدم وكيل الخصم المتدخل والمدعية الثانية بعض المستندات والمذكرات بعد انقضاء الأجل الذي حددته المحكمة لتقديم المذكرات، ولقد التفتت عنها المحكمة لتقديمها دون التصريح بها، وبجلسة اليوم صدر الحكم وأودعت مسودته المشتملة على أسبابه لدى النطق به.

### المحكمة

بعد الإطلاع على الأوراق، وسماع الإيضاحات، وإتمام المداولة.

وحيث إن المدعين يطلبان، وفقا لطلباتهما الختامية، الحكم بقبول الدعوى شكلا وفي الموضوع أصليا: ببطلان عقد البيع الابتدائي المؤرخ ٢٠٠٥/٨/١، وملحقه المؤرخ ٢٠٠٥/١٢/٢١، المبرم بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني، بخصوص بيع الهيئة للشركة مساحة "٨٠٠٠" ثمانية آلاف فدان، بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع للإسكان الحر تحت مسمى "مدينتي" واحتياطيا: بفسخ العقد المشار إليه مع ما يترتب على ذلك من آثار، وإلزام الجهة الإدارية المصروفات.

وحيث إنه عن طلب الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني التدخل انضمامياً إلى جانب الجهة الإدارية المدعي عليها، فإن المادة (١٢٦) من قانون المرافعات المدنية والتجارية تنص على أنه "يجوز لكل ذي مصلحة أن يتدخل في الدعوى منضمناً لأحد الخصوم أو طالبا الحكم لنفسه بطلب مرتبط بالدعوى- ويكون التدخل بالإجراءات المعتادة لرفع الدعوى قبل يوم الجلسة أو بطلب يقدم شفاهاً في حضورهم ويثبت في محضرها ولا يقبل التدخل بعد إقفال باب المرافعة" ومفاد هذا أن المشرع أجاز التدخل انضمامياً إلى جانب أحد الخصوم والذي يقصد من ورائه المتدخل مساعدة الخصم في الدفاع عن حق بدعيه واشترط المشرع لذلك توفر المصلحة الشخصية لدى المتدخل باعتبار أن المصلحة هي شرط عام لكل طلب أو دفع أمام المحكمة، كما حدد المشرع الإجراءات المتعلقة بتقديم طلب التدخل وذلك إما بالإجراءات المعتادة لرفع الدعوى قبل يوم الجلسة أو إبدائه شفاهاً في الجلسة في حضور الخصوم، وبالتالي فإن حق المتدخل انضمامياً إنما يقتصر على مجرد تلييد أحد طرفي الخصومة الأصليين بما يترتب على ذلك من أنه لا يجوز للمتدخل أن يتقدم بطلبات تغاير طلبات الخصم الذي يتدخل لتأييده بحيث يجوز له أن يبدي وجوه دفاع تاييدا لطلباته، والتدخل الانضمامي مقصوداً به المحافظة على حقوق المتدخل عن طريق مساعدة أحد طرفي الخصومة في الدفاع عن حقوقه.

"أحكام المحكمة الإدارية العليا في الطعون أرقام ١٨٧٥، ١٩١٤ لسنة ٢٠٠٠ ق. ع جلسة ١٩٩٩/٣/٩، ٢٠٠٩ لسنة ٢٠٠٥/١٠/٥، ٥٧٣٠ لسنة ٢٠٠٥ ق. ع جلسة ٢٠١٠/٢/٦".

وحيث إنه تأسيساً على ما تقدم، وإذ كان الثابت من الأوراق أن الشركة طالبة التدخل انضمامياً في هذه الدعوى إلى جانب الجهة الإدارية المدعي عليها، تهدف من وراء طلب تدخلها إلى رفض الدعوى بركيزة أنها أحد طرفي العقد المطالب بإبطاله أو فسخه في هذه الدعوى والمبرم مع جهة الإدارة في ٢٠٠٥/٨/١ وملحقه المؤرخ ٢٠٠٥/١٢/٢١ في شأن بيع جهة الإدارة للأرض موضوع العقد إلى الشركة المذكورة، فمن ثم فإنه مما لا شك فيه فإن الشركة المتدخلة بما أنها الطرف المشتري لتلك الأرض تتوفر لها المصلحة والصفة للوقوف إلى جانب الجهة الإدارية المدعي عليها للدفاع عن صحة هذا العقد والإجراءات السابقة على إبرامه والقضاء برفض الدعوى، ويضحى بذلك طلب الشركة المذكورة بالتدخل انضمامياً إلى جانب جهة الإدارة المدعي عليها قد استوى على سوقه متعينا قبوله.

وحيث إنه عن طلب الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني بالتدخل الهجومي في الدعوى الماثلة طالبة الحكم بالإزام المدعين، وفقاً لطلباتهما الختامية، بأن يؤدي لها مبلغاً مقداره خمسين ألف جنيه جبراً للأضرار المادية والأدبية التي لحقت بها من جراء إساءة حق التقاضي من جانب المدعين في الدعوى الماثلة.

وحيث إنه مفاد نص المادة (١٢٦) من قانون المرافعات المدنية والتجارية أن المشرع ميز بين نوعين من التدخل أولهما: التدخل الانضمامي، وبه يبغى المتدخل من تدخله كما سلف البيان، كأحد الخصوم في طلباته رغبة من

المتدخل في المحافظة على حقوقه عن طريق الانضمام لأحدهم دفاعا عن حقه في الدعوى، **وثانيهما:** التدخل الهجومي أو الاختصاصي ويرمي به المتدخل إلى المطالبة بحق لنفسه فهو يدعي لنفسه حقا بطلب الحكم به، ويشترط لقبوله شرطان: الأول أن يدعي المتدخل حقا لنفسه، ومن ثم فإنه يشترط في المصلحة التي تبرر قبول التدخل في هذه الحالة كل الشروط اللازمة لقبول الدعوى، والثاني قيام الارتباط بين الطلب الذي يسعى المتدخل للحكم لنفسه به وبين الدعوى الأصلية ووجود الارتباط هو الذي يبرر تقديم هذا الطلب، وتقدير الارتباط متروك للمحكمة التي يقدم إليها الطلب، والعبرة في اعتبار التدخل انضماميا أو هجوميا إنما يكون بحقيقة تكليفه القانوني لا بتكليف الخصوم له.

"حكم المحكمة الإدارية العليا- طعن رقم ١٠٣٦٧ لسنة ٤٧ق. ع جلسة ٢٥/١٢/٢٠٠٣".

وحيث إنه تأسيسا على ما تقدم، وإذ كان الثابت من مطالعة صحيفة التدخل المقدمة من الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني فيما يتعلق بتدخلها هجوميا في هذه الدعوى، فإنها تطالب بالإزام المدعين في الدعوى الأصلية بأن يؤديا لها تعويضا مقداره خمسين ألف جنيه، جبرا لما تدعيه من أضرار لحقت بها من جراء إساءة كل من المدعين استخدام حق التقاضي، ولما كانت طلبات المدعين في الدعوى الأصلية بطلان أو فسخ عقد البيع الابتدائي المؤرخ ٢٠٠٥/٨/١ وملحقه المؤرخ ٢٠٠٥/١٢/٢١ المبرم بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة كطرف أول بائع، والشركة المذكورة كطرف ثاني مشتري بما يترتب على ذلك من آثار، فمن ثم فإنه والحال كذلك، يكون طلب الشركة بالتدخل الهجومي في هذه الدعوى منبث الصلة بالطلبات المقامة به الدعوى ولا ارتباط بينهما، مما يتعين القضاء بعدم قبوله، وتكفي المحكمة بذكر هذا في الأسباب دون تكراره في منطوق الحكم.

وحيث إنه عن الدفع المبدى بعدم اختصاص المحكمة ولائيا بنظر الدعوى لتعلقها بمسألة من مسائل القانون الخاص تأسيسا على أن العقد موضوع النزاع من العقود المدنية التي ينحصر الاختصاص بنظر المنازعات الناشئة عنها عن محاكم مجلس الدولة وينبذ لجهة القضاء العادي وفقا للقواعد توزيع الاختصاص القضائي بين جهات القضاء.

وحيث إن قضاء المحكمة الإدارية العليا قد تواتر على أن العقد الإداري شأنه شأن العقد المدني من حيث العناصر الأساسية لتكوينه لا يعدو أن يكون توافق إرادتين بإيجاب وقبول لإنشاء التزامات تعاقدية تقوم على التراضي بين طرفين أحدهما الدولة أو أحد الأشخاص الإدارية، بيد أنه متميز بأن الإدارة بوصفها سلطة عامة تتمتع بحقوق وامتيازات لا يتمتع بمثالها التعاقد معها، وذلك بمسند 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 بتضمينه شروطا استثنائية غير مألوفة في عقود القانون الخاص سواء كانت هذه الشروط واردة في ذات العقد أو مقررة بمقتضى القوانين واللوائح أو يمنح التعاقد مع الإدارة فيه حقوقا 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 استغلال تحقيقا للنفع العام بينما يجعل مصالح الطرفين في العقد المدني متساوية ومتوازنة إذ أن كسبي المتعاقدين غير متكافئة في العقد الإداري تغلبا 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، وعلى ما تقدم فإن العقد الإداري هو العقد الذي تكون الإدارة طرفا 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، فإذا توفرت تلك العناصر الثلاثة في العقد أضحى عقدا إداريا تختص بنظر المنازعات الناشئة عنه محاكم مجلس الدولة دون غيرها طبقا لنص البند الحادي عشر من المادة (١٠) من قانون مجلس الدولة الصادر بالقانون رقم (٤٧) لسنة ١٩٧٢.

"حكم المحكمة الإدارية العليا- طعن رقم ٤١٥١ لسنة ٣٨ق. ع- جلسة ٤/٩/٢٠٠٤".

وحيث إنه في ضوء ما تقدم، وإذ كان الثابت من الأوراق، أنه بتاريخ ٢٠٠٥/٨/١ أبرم عقد البيع الابتدائي بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني بخصوص بيع الهيئة إلى الشركة مساحة خمسة آلاف فدان بالمنطقة الكائنة بالامتداد العمراني لمدينة القاهرة الجديدة، وذلك لإقامة مشروع للإسكان الحر عليها وفقا للاشتراطات والقواعد البنائية المعمول بها لدى الهيئة وما تضمنه هذا العقد وملاحقه من شروط ومواصفات للمشروع، وقد أبرمت الهيئة المذكورة العقد المشار إليه باعتبارها أحد الأشخاص المعنوية العامة وجهاز الدولة المسئول

عن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة، وتنميتها عمرانياً واقتصادياً واجتماعياً وسياحياً، كما أبرم بين كل من الهيئة والشركة المذكورة ملحقاً لهذا العقد بتاريخ ٢٠٠٥/١٢/٢١ بموجب وافقت الهيئة على زيادة المساحة المخصصة للشركة لإقامة مشروع الإسكان المشار إليه بزيادة مقدارها "٣٠٠٠" ثلاثة آلاف فدان وبمطالعة بنود العقد الأصلي، تبين أنه قد تضمن في تمهيده أن تنفيذ المشروع يخضع لاعتماد الهيئة ووفقاً للشروط الفنية التي تضعها الهيئة، وفي البند الخامس منه أحقية الهيئة في إنقاص مساحة الأرض المخصصة للشركة حسب إمكانياتها، كما لها الحق في استرداد الأرض إدارياً بعد التنبيه على الشركة بذلك، وفي البند السادس، يكون للهيئة حق امتياز وفقاً للمادة (١٦) من القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ على جميع أموال الشركة وعلى الأرض محل العقد ضمناً لقيمة الأرض، وفي البند السابع بأن يحظر على الشركة استعمال الأرض محل العقد في غير الغرض المخصصة له، وفي البند التاسع لا يتم تسليم الأرض للشركة إلا بعد صدور قرار التخطيط والتقسيم، وفي البند الحادي عشر يكون للهيئة الحق في التأكد من قيام الشركة بتنفيذ التزاماتها الناشئة عن هذا العقد ولها المرور الدوري على المشروع للتأكد من التزام الشركة بالبرنامج الزمني المقدم منها والمعتمد من الهيئة والتأكد من مطابقة الأعمال للمواصفات والشروط البنائية والترخيص، وللهيئة وقف الأعمال المخالفة وإنذار الشركة بالإصلاح خلال المهلة التي يحددها وفي حالة عدم قيام الشركة بالإصلاح تقوم الهيئة بإزالتها إدارياً على حساب الشركة وفقاً للقواعد المعمول بها لدى الهيئة، وفي البند الثاني والعشرين أحقية الهيئة في إنقاص المساحة بالقدر الذي يتناسب وإمكانيات الشركة المذكورة، وفي البند الرابع والعشرين أحقية الهيئة في فسخ العقد إذا أخلت الشركة بأي من التزاماتها الناشئة عن العقد واسترداد الأرض إدارياً مع عدم الإخلال بحقوقها في التعويضات ومقابل الانتفاع عن مدة بناء الأرض في حوزة الشركة.

وحيث إنه تبين من بنود العقد موضوع النزاع أنه مبرم بين شخص معنوي عام ممثلاً في هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني شركة مساهمة والهدف منه تحقيق أغراض المرفق العام بإنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة وتنميتها في تلك الأراضي المخصصة لهذه المجتمعات ومنها الأرض موضوع العقد مثار النزاع، وقد تضمن هذا العقد شروطاً استثنائية تخرج عن الشروط المألوفة في روابط القانون الخاص على النحو السالف بيانه فشرط إقامة المشروع وفقاً لاستنابات الهيئة ومواصفاتها الفنية وطبقاً للبرنامج الزمني المعتمد، وأحقيتها في وقف الأعمال وإنقاص أرض المشروع، وفسخ العقد وسحب الأرض من الشركة، فكل ذلك يعد شروطاً استثنائية تنبئ عن أخذ الجهة الإدارية بأسلوب وسلطات القانون العام بما يقطع بتوفر عناصر العقد الإداري في عقد البيع موضوع هذا النزاع، وبالتالي تختص محاكم مجلس الدولة بنظر المنازعات الناشئة عنه، ويصحى الدفع بعدم الاختصاص الولائي غير قائم على سند صحيح من القانون متعيباً القضاء برفضه.

وحيث إنه عن الدفع المبدى بعدم قبول الدعوى لعدم توقيع صحيفتها من محام مقبول أمام المحكمة، فإنه لما كانت المادة (٢٥) من قانون مجلس الدولة رقم (٤٧) لسنة ١٩٧٢ تنص على أن "يقدم الطلب إلى قلم كتاب المحكمة المختصة بعريضة موقعة من محام مقيد بجدول المحامين المقبولين أمام تلك المحكمة....." وتنص المادة (٣٧) من قانون المحاماة رقم (١٧) لسنة ١٩٨٣ على أن "للمحامي المقيد بجدول محاكم الاستئناف حق الحضور والمرافعة أمام جميع محاكم الاستئناف ومحاكم القضاء الإداري... ولا يجوز قبول صحف الدعاوى أمام هذه المحاكم أو ما يعادلها إلا إذا كانت موقعة عليها وإلا حكم ببطان الصحيفة...".

وتنص المادة (٥٨) من ذات القانون على أن "لا يجوز تقديم صحف الاستئناف وتقديم صحف الدعاوى أمام محكمة القضاء الإداري إلا إذا كانت موقعة من أحد المحامين المقبولين أمامها... ويقع باطلاً كل إجراء يتم بالمخالفة لأحكام هذه المادة".

كما تنص المادة (٢٠) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الصادر بالقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٦٨ على أن "يكون الإجراء باطلاً إذا نص القانون صراحة على بطلانه أو إذا شابه عيب لم تتحقق بسببه العلية من الإجراء.....". وحيث إن مقتضى ما تقدم، أن المشرع في تنظيمه لرفع الدعوى أمام محكمة القضاء الإداري والمحاكم الإدارية قد استلزم أن يقدم طلب إلغاء القرارات الإدارية والطلبات الأخرى إلى تدخل في اختصاص هذه المحاكم إلى قلم كتاب المحكمة المختصة بعريضة موقعة من محام مقيد بجدول المحامين المقبولين أمام المحكمة المقدم لها الطلب، وأن توقيع عريضة الدعوى من محام مقبول أمام المحكمة المختصة هو إجراء جوهري ويجب أن يستكملة شكل العريضة وإلا كانت باطلة، فإذا ثبت عدم توقيع صحيفة الدعوى من المحامي المقبول للمرافعة أمام المحكمة التي قيدت بجدولها قضي ببطان هذه الصحيفة.



"حكم المحكمة الإدارية العليا في الطعن رقم ٩٠٩٥، ٩١٦٥ لسنة ٤٣ ق. ع جلسة ٢٠٠٦/٦/٢٨".

وحيث إنه تأسيساً على ما تقدم، وإذ كان الثابت من مطالعة صحيفة الدعوى الماثلة تبين أنها قدمت إلى قلم كتاب هذه المحكمة في التاريخ المدون بمقدمة هذا الحكم وممهورة بتوقيعها من الأستاذ أحمد حميد المحامي المقيد بجدول المحامين المقبولين أمام محكمتي النقض والإدارية العليا، مما تكون معه صحيفة الدعوى مستوفاة لهذا الإجراء الجوهري الذي تطلبه القانون لقبولها، ومن ثم يضحى الدفع بعدم استيفائها لهذا الإجراء غير قائم على أساس سليم من القانون مما يتعين معه القضاء بعدم قبوله.

وحيث إنه عن الدفع المبدي بعدم قبول الدعوى لانتفاء شرطي المصلحة والصفة في المدعين ادعاءً بأنهما لم يقدموا أي طلبات إلى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بخصوص تخصيص قطعة أرض لهما بمدينة القاهرة الجديدة، واستناداً إلى نص المادة (٣) من قانون المرافعات المدنية والتجارية التي تشترط أن يكون لرافع الدعوى مصلحة شخصية ومباشرة وقائمة يقرها القانون، وبالتالي فلا تكون لهما صفة ولا مصلحة في طلباتهما ببطلان أو فسخ عقد البيع المبرم بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني المثار بشأنه النزاع في هذه الدعوى.

وحيث إن مفهوم المصلحة في الدعوى الماثلة باعتبارها من المنازعات الإدارية يتسع بحيث لا تقتيد فيها المصلحة حرفياً بحق أو مركز قانوني ذاتي أو شخصي لرافع الدعوى، فضلاً عن ذلك فإن مجلس الدولة الفرنسي قد تخفف في تطلب شروط المصلحة فيما يتعلق بهذه المنازعات، وقد صار على نهج مجلس الدولة المصري، إذ يستوى في توفر المصلحة لرافع الدعوى أن يكون المساس بمصلحته في تاريخ رفع الدعوى أو في تاريخ لاحق ومهما كانت الدرجة التي يكون عليها المساس بالمصلحة طالما قدرت المحكمة كفاية هذه الدرجة.

كما أن المستقر عليه اندماج الصفة في المصلحة في الدعاوى الإدارية وهو ما يعبر عنه بالمصلحة المانحة للصفة في التقاضي. ولما كانت هذه الأحكام في شأن المصلحة في الدعاوى الإدارية قد أوجبتها الطبيعة القانونية لهذه الدعاوى، كما فرضه هدفها الأسمى الذي استنتج من أجله هذه الوسيلة القضائية لتكون ضماناً لمبدأ المشروعية الذي يرتكز عليه بناء الدول المتحضرة، والذي يؤسس عليه البنية التحتية التي يؤسس عليها بناء الحقوق والحريات المكفولة دستورياً ودولياً الأمر الذي لا يجوز معه تطبيق نص المادة (٣) من قانون المرافعات المدنية والتجارية معدلة بالقانون رقم (٨١) لسنة ١٩٩٦ في النزاع المثار وعلى النحو الذي طلبته الجهة الإدارية المدعى عليها والشركة المتدخلة انضمامياً إلى جانبها في مذكرات دفاعها وسند لدفعها بانتفاء مصلحة وصفة المدعين لما يمثل في ذلك من تعارض مع طبيعة المنازعة الإدارية مما يفقد النص المثار إليه شرط انطباقه وهو ما أكدته المحكمة الإدارية العليا دائرة توحيد المبادئ في حكمها الصادر في الطعن رقم ١٥٢٢ لسنة ٢٧ ق. ع جلسة ٢٠٠٧/٤/٩ .

( في هذا المعنى حكم المحكمة الإدارية العليا في الطعن رقم ٥٥٤٦ و ٦٠١٣ لسنة ٥٥ ق. ع جلسة ٢٠١٠/٢/٢٧ ) .

وحيث لما كان ما تقدم، وكان المدعيان من مواطني جمهورية مصر العربية وهم من المخاطبين بأحكام الدستور ويحق لهما الدفاع عما يبدو لهما أنه حق من حقوقهما المتعلقة ببيع جزء من أراضي الدولة، ومن ثم يكون قد توافر في شأنهما شرط المصلحة وتحققت لهما الصفة في إقامة هذه الدعوى، وبالتالي يغو الدفع بعدم قبول الدعوى لانتفاء شرطي المصلحة والصفة غير قائم على أساس سليم من القانون مما يتعين القضاء بعدم قبوله.

وحيث إنه عن الدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها بغير الطريق الذي رسمه القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٠ بإنشاء لجان التوفيق في بعض المنازعات التي تكون الوزارات والأشخاص المعنوية العامة طرفاً فيها، فإنه لما كان المستقر عليه، أنه إذا رفعت الدعوى أمام المحكمة المختصة وكانت الطلبات فيها مستثناة من العرض على اللجان المنصوص عليها في القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٠ المشار إليه، أو كانت الدعوى قد رفعت بذات الطلبات التي لجأ المدعي بشأنها إلى لجنة التوفيق المختصة، ثم عدلت الطلبات أمام المحكمة، وكانت هذه الطلبات المعدلة لا تعدو أن تكون طلبات مكملة للطلب الأصلي في الدعوى أو مترتبة عليه أو متصلة به اتصالاً

لا يقبل التجزئة، فمن ثم فإنه لا جدوى من المطالبة مرة أخرى بالرجوع إلى تلك اللجان بعد تعديل الطلبات وخاصة وأن الدعوى قد أصبحت مطروحة أمام المحكمة فعلاً المنوط بها أصلاً الفصل في موضوع النزاع .

( في هذا المعنى حكم المحكمة الإدارية العليا في الطعن رقم ٢٦٧٦٩ لسنة ٥٢ ق. ع جلسة ٢٠٠٨/١١/١١ ) .

وحيث إنه نزولاً على ما تقدم، وإذ كان الثابت أن الدعوى الماثلة أقيمت مقترنة بطلب عاجل فإنها بذلك تكون مستثناة من العرض على لجان التوفيق في بعض المنازعات وفقاً لنص المادة (١١) من القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٠ المشار إليه، ولا ينال من ذلك قيام المدعيان بتعديل طلباتهما ببطلان وفسخ العقد موضوع النزاع بحسبان أن هذا التعديل جاء متصلاً بالطلبات الأصلية المقامة بها الدعوى اتصالاً لا يقبل التجزئة ومترتباً عليها، ومن ثم يكون الدفع بعدم قبول الدعوى لهذا السبب فاقداً لسنده القانوني جديراً بعدم القبول.

وحيث إنه عن الدفع المبدى بعدم قبول الدعوى لانتفاء القرار الإداري ادعاءً بعدم وجود قرار إيجابي أو سلبي يلزم جهة الإدارة المدعى عليها بفسخ أو ببطلان العقد محل النزاع في هذه الدعوى، فإن هذا الدفع مردود بأن المنازعة الماثلة ناشئة عن عقد من العقود الإدارية، وبالتالي فإنها منازعة تنتمي أساساً إلى القضاء الكامل الذي لا يتقيد في نظر هذه الدعاوى بمواعيد وإجراءات دعاوى إلغاء القرارات الإدارية، باعتبار أن المنازعة العقدية ناشئة مباشرة عن أحكام العقد وتنفيذ لها، والقضاء الكامل يخول القاضي تصفية النزاع كلية فيلغي القرارات المخالفة للقانون إن وجدت ثم يرتب على ذلك نتيجة كاملة من الناحية الإيجابية أو السلبية بحسبان أن المنازعة في جملتها منازعة عقدية، ومتى كان الأمر كذلك فإن الدفع المبدى في هذا الشأن يضحى غير قائم على أساس سليم من القانون متعينا عدم قبوله.

وحيث إن الدعوى قد استوفت سائر أوضاعها الشكلية الأخرى المقررة قانوناً، فمن ثم فإنها تكون مقبولة شكلاً. وحيث إنه عن الموضوع، فإن الثابت من الأوراق، أنه بتاريخ ٢٠٠٥/٨/١ أبرم عقد بيع ابتدائي بين كل من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة " الطرف الأول الباع " والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني " الطرف الثاني المشتري " وقد تضمن هذا العقد النص في تمهيده على أن الهيئة المذكورة جهاز الدولة المسئول عن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة وتنميتها سياحياً وعمرانياً واقتصادياً واجتماعياً ورغبة منها في دفع عجلة التنمية بهذه المجتمعات بخطى أوسع فقد دعت شركات قطاع الأعمال العام وقطاع الأعمال الخاص والأفراد الذين يجدون لديهم المقدرة المالية والخبرة الفنية للمشاركة في تحقيق تلك الغاية المستهدفة حيث طرح الطرف الأول مساحات كبيرة من الأراضي بالمجتمعات الجديدة للبيع بغرض تحقيق الهدف سالف الذكر، وقد تقدم الطرف الثاني لحجز مساحة من الأرض بمدينة القاهرة الجديدة مقدارها ثمانية آلاف فدان تقريباً لإقامة مشروع إسكان حر على جزء منها يقدر بحوالي خمسة آلاف فدان بحيث يكون مجتمعاً متكاملماً بما فيه من ابنية ومرافق داخلية ومباني سكنية ومباني خدمات وأعمال تنسيق الموقع ومسطحات خضراء وزراعة وفقاً للتخطيط الذي يقدم من الطرف الثاني ويوافق عليه الطرف الأول أما باقي المساحة ومقدارها ثلاثة آلاف فدان تستغل بإقامة مشروعات استثمارية ذات طبيعة خاصة بالمشاركة مع الهيئة، وقد وافقت الهيئة على حجز مساحة خمسة آلاف فدان محل هذا العقد لإقامة مشروع للإسكان الحر، أما مساحة ثلاثة آلاف فدان الأخرى فسيتم الاتفاق على أسلوب استغلال هذه الأرض لاحقاً بنظام المشاركة مع الهيئة أو تخصيصها وفقاً للنظم والقواعد المتبعة بالهيئة في هذا الشأن..... ويلتزم الطرف الثاني بتفصيل مكونات المشروع من مبان سكنية وخدمية شاملة توصيل وتنفيذ المرافق الداخلية والفرعية على نفقته الخاصة ووفقاً للرسومات والتخطيط الذي يقدم منه ويعتمد من الطرف الأول، وقد وافق الطرف الأول على أن يتم سداد قيمة الأرض المخصصة للطرف الثاني " مساحة خمسة آلاف فدان " في شكل عيني عبارة عن وحدات سكنية كاملة التشطيب بالمشروع نسبتها (٧%) سبعة في المائة من إجمالي مسطحات الوحدات السكنية شاملة ما يخصها من أراضي باعتبار أن مساحة أرض المشروع بالكامل مضمّن عليها عمارات سكنية فقط طبقاً للشروط البنائية المحددة من الطرف الأول والواردة بالملاحق رقم (١) ويحق للطرف الثاني تنفيذ مناطق فيلات وتقسيم أراضي وخدمات بجميع أنواعها بما فيها الخدمات التجارية والترفيهية ووفقاً للتخطيط العام للمشروع الذي يتقدم به الطرف الثاني ويعتمد من الطرف الأول.

كما نصت بعض بنود العقد المشار إليه على أن ( البند الثالث ) خصص الطرف الأول ( للهيئة ) للطرف الثاني ( الشركة ) قطعة الأرض الفضاء الكائنة بمنطقة الامتداد العمراني بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة خمسة آلاف فدان تعادل واحد وعشرين مليون متر مربع تحت العجز والزيادة

وفقاً للتحديد النهائي الذي يصدر من إدارة المساحة بجهاز مدينة القاهرة الجديدة، وذلك لإقامة مشروع للإسكان الحر ( البند الرابع ) يلتزم الطرف الثاني بسداد قيمة الأرض المخصصة من الطرف الأول في شكل عيني فقط (٧%) وحدات سكنية كاملة التشطيب من إجمالي مسطحات مباني العمارات المقامة بالمشروع، والتي كان يمكن إقامتها في الأراضي المخصصة للفيلات ( البند الثامن ) يقر الطرف الثاني بأنه عاين الأرض موضوع هذا العقد المعاينة التامة

النافية للجهالة. كما يقر بقبول شرائها بحالتها ... ( البند الثالث عشر ) يقر الطرف الثاني بعلمه بأحكام القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ في شأن المجتمعات العمرانية الجديدة التي تحظر على الطرف الثاني التصرف بأي نوع من أنواع التصرفات في المساحة موضوع هذا العقد كلها أو جزء منها إلا بعد تسليم الطرف الأول النسبة المحددة له بالمرحلة المطلوب التصرف فيها أو جزء منها كمقابل للثمن بهذه المرحلة فضلاً عن إتمام تنفيذ هذه المرحلة وفي حالة المخالفة يعتبر هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى استصدار حكم قضائي، ( البند التاسع عشر ) يقع على عاتق الطرف الأول توصيل المرافق الرئيسية من مياه وصرف صحي وطرق إلى حدود الأرض المخصصة متوافقاً مع البرنامج الزمني التنفيذي للمشروع ... ، ( البند العشرون ) مدة تنفيذ المشروع بأكمله عشرون سنة تبدأ من تاريخ توقيع هذا العقد، ويجوز للطرف الأول وللأسباب التي يقدرها مد هذه المدة خمس سنوات كفترة سماح للطرف الثاني لإنهاء ما تبقى من المشروع على ألا تتجاوز المدة الكلية للتنفيذ خمس وعشرين سنة .... ، ( البند الثالث والعشرون ) يتم التنسيق بين الطرفين قبل طرح الطرف الأول لحصته العينية المسلمة له عن كل مرحلة على تحديد الأسعار وأسلوب السداد وتوقيت طرح لكل مرحلة على حده.

وحيث أنه بتاريخ ٢٠٠٥/١٢/٢١ تم الاتفاق بين الهيئة والشركة على تحرير ملحق لعقد البيع المؤرخ ٢٠٠٥/٨/١ منضمناً النص في البند الثاني منه على أن " وافق الطرف الأول ( الهيئة ) على زيادة المساحة المخصصة لإقامة مشروع الإسكان الحر بمساحة مقدارها ثلاثة آلاف فدان ليكون إجمالي المساحة المخصصة للإسكان الحر ثمانية آلاف فدان تعادل ثلاثة وثلاثون مليون وستمائة ألف متر مربع، تحت العجز والزيادة وطبقاً للتحديد النهائي الذي يصدر من إدارة المساحة بجهاز مديرية القاهرة الجديدة، وفي البند الثالث يلتزم الطرف الثاني بسداد قيمة الأرض المخصصة من الطرف الأول ثمانية آلاف فدان في شكل عيني على النحو الوارد بالبند الرابع من العقد الأصلي المبرم في ٢٠٠٥/٨/١ . وحيث أنه بمطالعة الأوراق فقد تبين صدور قرارات وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية أرقام (١٧٠) لسنة ٢٠٠٦ ، و (٩٦) ، (١٠٤) لسنة ٢٠٠٧ ، و (١٥٩) لسنة ٢٠٠٨ ، و (٩٥) ، (٩٦) ، (٩٧) ، (٩٨) ، (٩٩) ، (١٨٧) ، (٤٧٣) لسنة ٢٠٠٩ ، باعتماد المخطط التفصيلي للمشروع المقدم من الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني لإقامته على الأرض موضوع العقد المشار إليه، وكذلك اعتماد المخططات التفصيلية للمناطق الترفيهية والتجارية والنادي الرياضي، ومناطق إسكان القبائل والعمارات وكذا خدمات القطاع السكني.

وحيث إن المادة الأولى من القانون رقم (٨٩) لسنة ١٩٩٨ بإصدار قانون تنظيم المناقصات والمزايدات تنص على أن " يعمل بأحكام القانون المرافق في شأن تنظيم المناقصات والمزايدات، وتسري أحكامه على وحدات الجهاز الإداري للدولة - من وزارات ومصالح، وأجهزة لها موازنات خاصة - وعلى وحدات الإدارة المحلية، وعلى الهيئات العامة، خدمة كانت أو اقتصادية.

ويلغى القانون رقم (١٤٧) لسنة ١٩٦٢ بشأن تنفيذ أعمال خطة التنمية الاقتصادية، وقانون تنظيم المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم (٩) لسنة ١٩٨٣، كما يلغى كل حكم آخر يخالف أحكام القانون المرافق " . وتنص المادة الرابعة من ذات القانون على أن " ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به بعد ثلاثين يوماً من اليوم التالي لتاريخ نشره " .

وقد نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية العدد ١٩ مكرر بتاريخ ١٩٩٨/٥/٨ وبدأ العمل به في ١٩٩٨/٦/٧ . وحيث إن المشرع في قانون تنظيم المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم (٨٩) لسنة ١٩٩٨، قد أفرد باباً كاملاً من هذا القانون للأحكام التي أوجب العمل بها في بيع العقارات والمنقولات والمشروعات والترخيص بالانتفاع أو باستغلال العقارات، وقد نصت مواد هذا الباب على أن المادة (٣٠) " يكون بيع وتأجير العقارات والمنقولات والمشروعات التي ليس لها الشخصية الاعتبارية، والترخيص بالانتفاع أو باستغلال العقارات بما في ذلك المنشآت السياحية والمقاصف، عن طريق مزايده علنية عامة أو محلية أو بالمظاريف المغلقة.

ومع ذلك يجوز استثناء، وبقرار مسبب من السلطة المختصة، التعاقد بطريق الممارسة المحددة فيما يلي :

أ- الأشياء التي يخشى عليها من التلف بقاء تخزينها.

ب- حالات الاستعجال الطارئة التي لا تحتمل إتباع إجراءات المزايدة.

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

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

ويتم ذلك كله وفقاً للشروط والأوضاع التي تبينها اللائحة التنفيذية .  
ولا يجوز في أية حال تحويل المزايدة إلى ممارسة محدودة .  
**المادة (٣١)** " يجوز في الحالات العاجلة التي لا تحتمل إتباع إجراءات المزايدة 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 يتجاوز قيمة عشرين ألف جنيه.  
ب- الوزير المختص، ومن له سلطاته، أو المحافظ فيما لا يتجاوز قيمته خمسين ألف جنيه.  
**المادة (٣٢)** " تتولى الإجراءات في الحالات المنصوص عليها في هذا الباب لجان تشكل على النحو المقرر بالنسبة للجان فتح المظاريف ولجان البت في المناقصات، وتسري على البيع أو التأجير أو الترخيص بالانتفاع أو باستغلال العقارات بطريق الممارسة المحدودة ذات القواعد والإجراءات المنظمة للشراء بطريق الممارسة المحدودة، وذلك كله بما لا يتعارض مع طبيعة البيع أو التأجير أو الترخيص " .  
**المادة (٣٣)** " تشكل بقرار من السلطة المختصة لجنة تضم الخبرات والتخصصات النوعية اللازمة، تكون مهمتها تحديد الثمن أو القيمة الأساسية لمحل التعاقد وفقاً للمعايير والضوابط التي تنص عليها اللائحة التنفيذية، على أن يكون الثمن أو القيمة الأساسية سرياً " .  
**المادة (٣٤)** " يكون إرساء المزايدة على مقدم أعلى سعر مستوف للشروط، بشرط ألا يقل عن الثمن أو القيمة الأساسية " .  
**المادة (٣٥)** " تلغى المزايدة قبل البت فيها إذا استغنى عنها نهائياً، أو اقتضت المصلحة العامة ذلك، أو لم تصل نتيجتها إلى الثمن أو القيمة الأساسية، كما يجوز إلغاؤها إذا لم يقدم سوى عرض وحيد مستوف للشروط .  
ويكون الإلغاء في هذه الحالات بقرار من الوزير المختص، ومن له سلطاته بناء على توصية لجنة البت، ويجب أن يشتمل قرار إرساء المزايدة أو إلغائها على الأسباب التي بنى عليها. وتنظم اللائحة التنفيذية ما يتبع من إجراءات في حالة الإلغاء.

كما صدر القانون رقم (١٤٨) لسنة ٢٠٠٦ بتعديل بعض أحكام قانون تنظيم المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم (٨٩) لسنة ١٩٩٨ متضمناً إضافة مادة جديدة برقم ٣١ مكرراً تنص 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 لواقعي 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 المقابل العادل به وأسلوب سداه " .

وحيث إن مفاد النصوص المتقدمة أن العمل بأحكام القانونين رقمي (١٤٧) لسنة ١٩٦٢ و ٩ لسنة ١٩٨٣ سالف الذكر توقف اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم (٨٩) لسنة ١٩٩٨ أنف الذكر في ١٩٩٨/٦/٨  
وكذلك أي حكم آخر يخالف أحكام هذا القانون، الذي جعل الأصل في التصرف في الأراضي المملوكة للدولة ووحدات الإدارة المحلية للأفراد سواء بالبيع أو التأجير أو الترخيص بالانتفاع بها أو باستغلال العقارات أملاك الدولة أن يتم عن طريق مزايدة علنية، عامة أو محلية أو بالمظاريف المغلقة، واستثناء إما بطريق الممارسة المحدودة في حالات محددة أو التعاقد بطريق الاتفاق المباشر في حالات عاجلة معينة حصراً على أن تتبع في هذه الحالات الإجراءات المنصوص عليها في القانون ولائحته التنفيذية التي تتضمن هذه الأحكام في المواد من (١١٤) إلى (١٣٢) من هذه اللائحة.

وحيث إن القانون المدني الصادر بالقانون رقم (١٣١) لسنة ١٩٤٨ ينص في المادة (١) منه على أن " (١) تسري النصوص التشريعية على جميع المسائل التي تتناولها هذه النصوص في لفظها أو في فحواها ... " وفي المادة (٢) على أنه " لا يجوز إلغاء نص تشريعي إلا بتشريع لاحق ينص صراحة على هذا الإلغاء، أو يشتمل على نص يتعارض مع نص التشريع القديم أو ينظم من جديد الموضوع الذي سبق أن قرر قواعده ذلك التشريع " .... ومفاد هذين النصين أن

الأصل في سريان القاعدة القانونية من حيث الزمان أن للقانون الجديد أثرٌ مباشرٌ تخضع لسلطاته الآثار المستقبلية للمراكز القانونية الخاصة، ولا ينعطف على ما وقع قبله من وقائع ما لم ينص على خلاف ذلك .  
( الإدارية العليا – طعن ٦٣١٦ لسنة ٤٤ ق.ع جلسة ٢٨/٤/٢٠٠١ )

وحيث إن المستقر عليه ، أنه إذا أعاد المشرع من جديد تنظيم الموضوع الذي تناولته نصوص تشريع سابق، وذلك بأن أحل محل النصوص المقابلة لها أحكاماً جديدة استعاض بها كلية عنها، فمن ثم تكون هذه النصوص البديلة قد ألغت ضمناً ما يقابلها من أحكام في التشريع السابق وتقوم بالتالي مستقلة عنها، ذلك أن الأصل في النصوص التشريعية هو سريانها بأثر مباشر من تاريخ العمل بها ما لم يلغها المشرع بنشره لاحق ينص صراحة على هذا الإلغاء أو يشتمل على نص يتعارض مع نص التشريع القديم أو ينظم من جديد الموضوع الذي سبق أن قرر قواعده ذلك التشريع السابق.  
" حكم المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ٤٤ لسنة ١٢ ق. دستورية بجلسته ١٩٩١/١٢/٧ "

وحيث إنه لما كان ما تقدم، فإنه بصدور 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 بحسابه قد تضمن تنظيماً 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، ومانعاً 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 عاها بالتنظيم.

وحيث إنه مما يؤكد ما تقدم ما قضت به المحكمة الإدارية العليا، وتواتر عليه إفتاء الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بمجلس الدولة، من أنه بصدور القانون رقم (٨٩) لسنة ١٩٨٩ والعمل به وما تضمنه من إفصاح جهر عن سريان أحكامه على وحدات الجهاز الإداري للدولة والإدارة المحلية والهيئات العامة الخدمية والاقتصادية، فقد أصبحت هذه الجهات بما فيها الهيئات العامة الخاضعة لأحكامه دون تفرقة بين كونها تنتمي إلى وحدات الجهاز الإداري للدولة والإدارة المحلية التي تسري عليها الأنظمة الحكومية أو تدرج في عداد الهيئات العامة التي تنظمها قوانين ولوائح خاصة، وهذا النهج الذي سلكه المشرع يغير نهج قانون المناقصات والمزايدات السابق الصادر بالقانون رقم (٩) لسنة ١٩٨٣ الذي كان يقضي بسريان أحكامه على بعض الجهات فيما لم يرد بشأنه نص خاص في القوانين أو القرارات المتعلقة بإنشائها وتنظيمها، وإدعم المشرع إلى إلغاء ذلك القانون بموجب القانون رقم (٨٩) لسنة ١٩٨٩ المشار إليه وأخضع جميع الجهات المنصوص عليها في المادة الأولى من مواد إصداره لأحكامه بصفة مطلقة دون أن يقيد ذلك بما قد يرد من نصوص في القوانين والقرارات المنشئة أو المنظمة لها فإنه لا مناص من القول بخضوع الهيئات العامة الخدمية أو الاقتصادية لأحكامه فيما نظمته من وسائل لإبرام العقود أي كانت طبيعتها القانونية، ويتعين عليها ولوجها، لأن هذا القانون قد نسخ ما قبله من قوانين أو لوائح كانت سارية في شأن ما تشوله بالتنظيم بما مؤداه تفقد جميع الجهات الخاضعة لأحكامه في تصرفاتها بالإجراءات المنصوص عليها فيه فإذ ولت رجعها عن هذه الإجراءات كان تصرفها مخالفاً للقانون.

( حكم المحكمة الإدارية في الطعن رقم ٩٨٢٠ لسنة ٤٨ ق.ع جلسة ٢٠٠٣/٧/٦ ، وإفتاء الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بمجلس الدولة رقم ٥٥ بتاريخ ٢٠٠١/٥/١٦ جلسة ٢٠٠١/٢/١٧ ملف ٥٨/١/٩٦ ، رقم ٢٢٤ بتاريخ ٢٠٠٤/٣/٢٢ جلسة ٢٠٠٤/١/١٤ ملف ٧/٢/٢٢٧ ) .

وحيث أنه لا ينال مما تقدم قاله أن المشرع في القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة، قد ناط بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وقرر انفرادها وهيئتها كأصل عام على أمور نشاط المجتمعات العمرانية باعتبارها جهاز الدولة المسئول دون غيرها عن ذلك، وأجاز للهيئة في سبيل تحقيق أهدافها أن تجري جميع التصرفات والأعمال التي من شأنها تحقيق البرامج والأولويات المقررة وأن تتعاقد مباشرة مع الأشخاص والشركات والمصارف والهيئات المحلية والأجنبية، وأوجب أن يكون الانتفاع بالأراضي والمنشآت الداخلة في المجتمعات العمرانية الجديدة طبقاً للأغراض والأوضاع المقررة قانوناً ووفقاً للقواعد التي يضعها مجلس إدارة الهيئة وتتضمنها العقود المبرمة مع ذوي الشأن، إلا أن القانون المشار إليه قد خلا من بيان الوسيلة التي يتعين إبرام تلك العقود بها وإجراءات وضمانات تلك الوسيلة وهو الأمر الذي يقتضي الرجوع في شأنه والحالة هذه إلى الشريعة العامة المنظمة لهذا الأمر وهو قانون تنظيم المناقصات والمزايدات الذي جاء في نص المادة الأولى منه - كما سلف البيان - واضح

العبارة وقاطع الدلالة على سريان أحكامه على الهيئات العامة الخدمية والاقتصادية وهو ما يستوجب من هذه الهيئات الالتزام بهذه الأحكام وعدم الخروج عنها بمقولة أن لها قوانينها ولوائحها الخاصة أو أن من سلطاتها وضع لوائح خاصة بها لا تنقيد فيها بالأحكام والنظم والقواعد المعمول بها في الجهات الحكومية، الأمر الذي يؤكد ما ورد في الأعمال التحضيرية لهذا القانون، حيث ورد بالمذكرة الإيضاحية لمشروع القانون أن " تسري أحكام القانون على ... كما تسري أحكامه على الهيئات العامة، ويشمل ذلك الهيئة القومية ولا يعتد بأي نص خاص في القوانين أو القرارات الخاصة بإنشاء تلك الهيئات .... " كما جرى إبان مناقشته مشروع ذلك القانون بمجلس الشعب إذ أبدى أحد الأعضاء تخوفه مما قد يثار من جدل حول سريان القانون على الهيئات الاقتصادية باعتبار أن لها قوانينها الخاصة وأن القاعدة أن الخاص يقيد العام فتحدث رئيس اللجنة المشتركة متسائلاً هل الهيئات الاقتصادية ستخضع لهذا القانون إذ أن هناك قانوناً عاماً وقانوناً خاصاً؟ إنني أعتقد أن وزير المالية قد أوضح في لجنة الخطة والموازنة أن جميع الهيئات الاقتصادية خاضعة للقانون الجديد سواء كانت خدمية أو اقتصادية، فحسم رئيس المجلس هذا الجدل بقوله " مادامت المادة الأولى نصت على أن القانون يحكم الأجهزة ذات الموازنات الخاصة والهيئات فهذا قاطع بأن أي نص خاص بقوانين هذه الأجهزة لا يسري وهذا باتر وواضح ... ويجب ألا نخشى من هذا ... "

وعلق وزير المالية على ذلك بأن " الشركات أياً كانت تخرج من هذا المشروع ... لكن الهيئات ووحدات الإدارة المحلية هي التي تخضع لمشروع هذا القانون وتدخل في نطاقه " مما يستخلص معه من جملة إدراك التوجهات العامة التي توضح مقصد التشريع وأسباب إعداده حيث تتضح جلية نية المشرع المتجهة من البداية إلى إخضاع جميع الهيئات العامة الخدمية والاقتصادية ووحدات الإدارة المحلية لأحكام قانون تنظيم المناقصات والمزايدات على نحو ما تبلور على هدي نص المادة الأولى من مواد إصدار القانون سلف البيان.

( فتوى الجمعية العمومية لقسامي الفتوى والتشريع بمجلس الدولة رقم ١٨٨ بتاريخ ٢٠٠٤/٤/١٥ جلسة ٢٠٠٤/١/١٤ - ملف رقم ٥٤/١/٣٨٩ )

وحيث إنه لما كانت نصوص قانون تنظيم المناقصات والمزايدات أنفة الذكر تعتبر من قبل النصوص الأمرة، ومن ثم فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفها أو النزول عنها لتعلقها بالنظام العام وارتباطها بالقواعد الحاكمة للتصرف في أملاك الدولة، ومقتضى ذلك أن تطبيق أحكام القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ بإنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة لا يحول دون تطبيق قانون تنظيم المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم (٨٩) لسنة ١٩٩٨، بل يتعين وجوباً تطبيق أحكام هذا القانون الأخير بداية باعتباره متضمناً للأسس والقواعد الخاصة ببيع العقارات والمنقولات المملوكة للدولة، لذلك يتعين لدى بيع الأراضي المملوكة للدولة التقيد بتلك الأسس والقواعد الواردة في قانون تنظيم المناقصات والمزايدات المذكور والالتزام بما تضمنته من ضوابط ومعايير وما حدده من وسائل لبيع أراضي الدولة، وذلك وفقاً لما أفردته تفصيلاً في الباب الثالث منه الذي نظم فيه السبل الواجبة لإتباع لبيع وتأجير العقارات والمنقولات، ومن ثم فإنه يكون قد نسخ ما قبله من قوانين ولوائح كانت سارية في شأن ما تناوله بالتنظيم بما مؤده تقييد جميع الجهات الخاضعة لأحكامه ومنها هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في تصرفاتها في أراضي الدولة بتلك الإجراءات والقواعد والأسس المنصوص عليها في ذلك القانون.

وحيث إنه بتطبيق ما تقدم على العقد موضوع النزاع، وإذ كان الثابت من الأوراق، أن هذا العقد قد أبرم بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركة العربية للمشروعات والتنمية العمرانية في شأن بيع الهيئة للشركة ثمانية آلاف فدان بمنطقة الامتداد العمراني لمدينة القاهرة الجديدة وسيناء على طلب الشركة من الهيئة بتخصيص وبيع الأرض محل العقد وقد وافقت الهيئة على هذا الطلب باعتبارها جهاز الدولة المسئول عن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة وأن الأرض المطلوب تخصيصها وبيعها إلى الشركة داخلية في أراضي الدولة المخصصة لإنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة، وسيقام عليها مشروع للإسكان الحر، وذلك مقابل تقاضي الهيئة المذكور ثمناً عينياً ممثلاً في احتياطيها في نسبة (٧%) سبعة في المائة من إجمالي الوحدات السكنية التي ستقوم الشركة بتنفيذها على أن تلك الأرض، وإذ كان هذا البين والمستفاد من أوراق الدعوى، فإنه مما لا شك فيه تقدم الشركة بطلبها لحجز وتخصيص الأرض موضوع العقد وإبرام هذا العقد قد تم في عام ٢٠٠٥ وفقاً لأصل العقد المؤرخ ٢٠٠٥/٨/١ وملحقه المؤرخ ٢٠٠٥/١٢/٢١، بما مؤده أن إجراءات هذا العقد وكذا إبرامه قد تمت بعد صدور القانون رقم (٨٩) لسنة ١٩٩٨ المنظر إليه والعمل به في ١٩٩٨/٦/٨، وإذ كان هذا القانون قد حدد السبل التي يجب على هيئة المجتمعات العمرانية ولوجها في هذا التعاقد، على النحو المنصوص عليه تفصيلاً في مواد الباب الثالث من هذا القانون، وذلك عن طريق المزايدة العلنية العامة أو المحلية أو بالمظاريف المغلقة، وأجاز استثناء إتباع سبيل الممارسة المحدودة في الحالات المنصوص عليها حصراً في المادة (٣٠) منه، وكذلك التعاقد بطريق الاتفاق المباشر في الحالات العاجلة التي لا تحتمل إتباع الطرق الأصلية المذكورة، وبالأسس والإجراءات والضوابط المنصوص عليها في المادة (٣١) منه .

وذلك كله وفقا للإجراءات والقواعد المنصوص عليها في القانون أنف الذكر وما تضمنته اللائحة التنفيذية لهذا القانون الصادرة بقرار وزير المالية رقم ١٣٦٧ لسنة ١٩٩٨ .

وحيث إن هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة قد تعاقدت مع الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني على بيع مساحة ثمانية آلاف فدان بمنطقة الامتداد العمراني بمدينة القاهرة الجديدة، على النحو السالف بيانه، وذلك بالتعاقد مباشرة مع هذه الشركة دون إتباع طرق التعاقد الواجب إتباعها طبقا لقانون تنظيم المناقصات والمزايدات رقم (٨٩) لسنة ١٩٨٩ وهي بحسب الأصل المزايدة العلنية عامة أو محلية، كما أن أوراق الدعوى ومستنداتها قد أجدبت أن ظروف هذا التعاقد تقتضي ولوج الطرق الاستثنائية المنصوص عليها في هذا القانون وهي الممارسة المحدودة أو الاتفاق المباشر، وقد أبرمت الهيئة هذا العقد متجاهلة أحكام قانون تنظيم المناقصات والمزايدات المشار إليه الذي أضحى الشريعة العامة الواجبة الإتباع في هذا التعاقد، وارتكبت الهيئة في تعاقدتها مع الشركة المذكورة إلى أحكام القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة القرارات المنفذة له، والتي جاءت خلوا من الوسيلة التي يتعين إبرام ذلك التعاقد بها وإجراءاتها وضمانياتها، فمن ثم فإنه والحال كذلك تكون هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة قد أبرمت العقد محل النزاع مع الشركة المذكورة دون سند تشريعي وبالمخالفة لأحكام قانون تنظيم المناقصات والمزايدات المشار إليه.

وحيث إنه قد ثبت من جملة ما تقدم عدم إتباع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة للقواعد والأسس والإجراءات المنصوص عليها في قانون تنظيم المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم (٨٩) لسنة ١٩٩٨، في شأن إبرامها عقد البيع الابتدائي محل النزاع مع الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني، وتلك القواعد والإجراءات تمثل في مجموعها أسس جوهرية وأحقة الإتباع لكونها تتعلق بشكل وموضوع العقد، فمن ثم فإن مخالفة الهيئة المذكورة لأحكام قانون تنظيم المناقصات والمزايدات المشار إليه يجعل تصرفها مشوبا بالبطلان، وترتيباً على ذلك فإنه يتعين القضاء ببطلان عقد البيع الابتدائي المبرم بين الهيئة والشركة المذكورة في ٢٠٠٥/٨/١ وملحقه المؤرخ ٢٠٠٥/١٢/٢١ ببيع الهيئة للشركة مساحة ثمانية آلاف فدان بمنطقة الامتداد العمراني بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع "مدينتي".

وحيث إنه لا يفوت المحكمة في هذا المقام توجيه الجهات الإدارية في الدولة إلى إجراء التصرفات المخولة في إجراءاتها وفقاً لأحكام القوانين المعمول بها في هذا الشأن، وذلك حماية للنظام القانوني في الدولة، باعتبار أن الدولة القانونية هي التي تتقيد في جميع أشكال نشاطها وأيا كانت طبيعة سلطاتها بقواعد قانونية تعلق عليها، وتكون بذاتها ضابطاً لأعمالها وتصرفاتها في أشكالها المختلفة، ذلك أن ممارسة السلطة لم تعد امتيازاً لأحد، ولكنها تباشر نيابة عن الجماعة ولصالحها، والدولة القانونية هي التي تتوافر لكل مواطن في كنفها الضمانة الأولية لحماية حقوقه وحرياته، ولتنظيم السلطة وممارستها في إطار من المشروعية، وهي ضمانة تدعمها القضاء من خلال استقلاله وخصائصه لتصبح القاعدة القانونية محورا لكل تنظيم وحداً لكل سلطة، ورادعاً لكل عدوان.

والقواعد القانونية التي تعتبر من النظام العام هي قواعد يصد بها تحقيق مصلحة عامة سياسية أو اجتماعية أو اقتصادية، تتعلق بنظام المجتمع الأعلى، وتعلق على مصلحة الأفراد الخاص، فيجب على جميع الأفراد والجهات مراعاة هذه المصلحة وتحقيقها، ولا يجوز لهم أن يناهضوها باتفاقات فيما بينهم، حتى ولو تحققت هذه الاتفاقات لهم مصالح فردية فإنها لا تتقدم أمام المصلحة العامة.

كما أن وحدة تطبيق القاعدة القانونية على كافة المخاطبين بها متى اتحدت مراكزهم القانونية مؤداه قيام المجتمع على أساس من التضامن الاجتماعي بما يعني وحدة الجماعة في بنائها وتداخل مصالحها لا تصادمها، وإمكانية التوفيق بينها ومزاوجتها ببعض عند تزامنها واتصال أفرادها وترابطهم فيما بينهم فلا يكون بعضهم لبعض الأظهر، ولا يفرقون بالتالي بدياً أو يتناحرون طمعا أو يتنابدون بغياً، وهم بذلك شركاء في مسؤوليتهم قبلها ولا يمكن التوصل منها أو التخلي عنها، وليس لطريق منهم أن ينقدم على غيره انتهازا ولا أن ينال قدراً من الحقوق يكون بها عدواناً أو أكثر علواً وإنما تتضافر جهودهم وتتوافق توجهاتهم لتكون لهم الفرص ذاتها التي تقيم لمجتمعاتهم بنيتها الحق وتنهياً معها تلك الحماية التي ينبغي أن يلوذ بها ضعاؤهم ليجدوا في كنفها الأمن والاستقرار.

كما تهيب المحكمة بالجهات الإدارية عامة وبهيئة المجتمعات العمرانية خاصة بالالتزام بالقواعد القانونية الأمرة التي تضمنها قانون المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم (٨٩) لسنة ١٩٩٨، والتي وضعت على أسس موضوعية يجمع شتات كل الأحكام القانونية التي كانت تنظم وسائل وإجراءات التصرفات خاصة المتعلقة ببيع أراضي الدولة التي تجريها الجهات الإدارية في الدولة سواء كانت تابعة للجهاز الإداري للدولة أو الأجهزة ذات

الموازنات الخاصة أو الهيئات العامة الخدمية والاقتصادية أو وحدات الإدارة المحلية، تلك القواعد الأمانة الجامعة المانعة، وذلك حماية للمصلحة العامة التي لا يجوز أن تختل ضمانا لتعاملات يرجى منها رعاية الحقوق لا إهدارها أو الانتقاص منها وبثا للثقة المشروعة التي ينبغي أن تحاط بها تعاملات الإدارة مع الأفراد، وقمعا لكل صور الفساد التي قد تفسد تلك التعاملات وتنتال منها.

وحيث إنه قد قضي في هذه الدعوى بالطلب الأصلي، فمن ثم فإنه لا يكون ثمة محل للبحث في الطلب الاحتياطي فيها.

وحيث إن خاسر الدعوى يلزم بمصرفاتها عملا بحكم المادة (١٨٤) من قانون المرافعات.

#### فلهذه الأسباب

**حكمت المحكمة: أولاً:** بقبول تدخل الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني خصماً منضماً إلى الجهة الإدارية المدعي عليها.

**ثانياً:** برفض الدفع بعدم اختصاص المحكمة ولانياً بنظر الدعوى، وبعدم قبول الدعوى.

**ثالثاً:** بقبول الدعوى شكلاً، وفي الموضوع ببطلان عقد البيع الابتدائي المؤرخ ٢٠٠٥/٨/١ وملحقه المؤرخ ٢٠٠٥/١٢/٢١ ببيع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة إلى الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني، ثمانية آلاف فدان لإقامته مشروع مدينتي بمدينة القاهرة الجديدة.

**رابعاً:** ألزمت الجهة الإدارية المصروفات، والخضيم المتدخل مصروفات تدخله.

رئيس المحكمة

سكرتير المحكمة