

## باسم الشعب

### المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم السبت التاسع من مايو سنة ٢٠١٥م، الموافق العشرين من رجب سنة ١٤٣٦هـ.

برئاسة السيد المستشار/ عدلى محمود منصور  
رئيس المحكمة  
وعضوية السادة المستشارين: أنور رشاد العاصى والدكتور حنفى على جبالى ومحمد  
خيرى طه والدكتور عادل عمر شريف وبولس فهمى إسكندر والدكتور حمدان حسن  
فهمى  
نواب رئيس المحكمة

وحضور السيد المستشار / محمود محمد غنيم  
رئيس هيئة  
المفوضين

وحضور السيد / محمد ناجى عبد السميع  
أمين السر

#### أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٢١ لسنة ٣٦ قضائية  
"تنازع".

#### المقامة من

السيد رئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة  
ضد

السيد/ محمد يحيى ذكى شعيب

#### الإجراءات

بتاريخ ٢٧ من أكتوبر سنة ٢٠١٤ أودع المدعى صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب  
المحكمة ، طالباً الحكم بصفة مستعجلة بوقف تنفيذ الحكم الصادر من محكمة القضاء  
الإدارى بجلسة ٢٦/١/٢٠١٤ فى الدعوى رقم ٤٠١٤٢ لسنة ٦٥ قضائية لحين الفصل  
فى طلب التنازع، وفى الموضوع الاعتداد بالحكم الصادر من محكمة أكتوبر الابتدائية  
بجلسة ٢٦/٥/٢٠١١ فى الدعوى رقم ٩٢٨ لسنة ٢٠٠٨ مدنى كلى ، المؤيد بالحكم  
الصادر من محكمة استئناف القاهرة - مأمورية استئناف الجيزة - بجلسة  
٣١/١/٢٠١٣ فى الاستئناف رقم ١١١٨١ لسنة ١٢٨ قضائية .

وبعد تحضير الدعوى ، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها.

ونظرت الدعوى على الوجه المبين بمحضر الجلسة ، وقررت المحكمة إصدار  
الحكم فيها بجلسة اليوم.

#### المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة .

وحيث إن الوقائع -على ما يتبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق- تتحصل فى أن  
المدعى عليه كان قد أقام ضد الهيئة المدعية وآخر الدعوى رقم ١١٨٤ لسنة ٢٠٠٨

مدنى كلى أمام محكمة الجيزة الابتدائية ، طالباً القضاء بعدم أحقيتها فى مطالبته بالمبلغ محل التداعى ، كفروق أسعار عن قطعة الأرض المخصصة له، على سند من أنه بتاريخ ٢٠٠٣/١٠/١٤ تقدم وزوجته بطلب للهيئة لشراء قطعة أرض، وبتاريخ ٢٠٠٣/١٠/١٤ أخطر من جهاز مدينة السادس من أكتوبر بتخصيص قطعة الأرض موضوع النزاع لهما، وقاما بسداد كامل ثمن الأرض، كما تنازلت له زوجته عن حصتها، وتم تسليم الأرض له بموجب المحضر المؤرخ ٢٠٠٦/٤/١٧، إلا أنه لدى استخراجها تراخيص البناء طالبت الهيئة بسداد مبالغ أخرى بالرغم من سدادها كامل ثمن تلك الأرض وقد قضت المحكمة بإحالة الدعوى إلى محكمة أكتوبر الابتدائية للاختصاص، ونفاذاً لذلك أحيلت الدعوى إلى تلك المحكمة وقيدت أمامها برقم ٩٢٨ لسنة ٢٠٠٨ مدنى كلى السادس من أكتوبر، وبجلسة ٢٠١٠/٥/٢٧ قضت المحكمة بعدم قبول الدعوى ، وقد طعن على هذا الحكم بالاستئناف رقم ١٨٦٧٨ لسنة ١٢٧ قضائية أمام محكمة استئناف القاهرة - مأمورية استئناف الجيزة - التى قضت بإلغاء هذا الحكم وإعادة الدعوى إلى تلك المحكمة ، وبجلسة ٢٠١١/٥/٢٦ قضت المحكمة برفض الدعوى ،تأسيساً على عدم تحرير عقد بيع مع الهيئة ينظم أحكام التصرف فى الأرض المبيعة، ولتقدير الثمن من غير الجهة المختصة بذلك وبالمخالفة لأحكام القانون، وكون الفروق المطالب بها تمثل الثمن العادل الذى يتفق مع أحكام القانون، وإذ لم يرتض المدعى عليه هذا القضاء فقد طعن عليه أمام محكمة استئناف القاهرة -مأمورية استئناف الجيزة - بالاستئناف رقم ١١١٨١ لسنة ١٢٨ قضائية ، وبجلسة ٢٠١٣/١/٣١ قضت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف، فطعن المدعى عليه على هذا الحكم أمام محكمة النقض بالطعن رقم ٥٤٦٥ لسنة ٨٣ قضائية ، ولم يتم الفصل فيه، ومن جهة أخرى كان المدعى عليه قد أقام ضد الهيئة المدعية الدعوى رقم ٤٠١٤٢ لسنة ٦٥ قضائية أمام محكمة القضاء الإدارى ، طعناً على قرار إلزامه بفروق الأسعار المتقدمة عن قطعة الأرض ذاتها،طالباً وقف تنفيذ ثم إلغاء هذا القرار، وبجلسة ٢٠١٤/١/٢٦ قضت المحكمة بعدم أحقية الهيئة فى اقتضاء هذا المبلغ، وذلك لانطوائه على تعديل ثمن قطعة الأرض المتفق عليه بالإرادة المنفردة ، بالمخالفة لأحكام القانون، وقد طعنت الهيئة المدعية على هذا الحكم أمام المحكمة الإدارية العليا بالطعن رقم ٢٥٢٨٥ لسنة ٦٠ قضائية عليا، ولم يتم الفصل فيه، وإذ ارتأت الهيئة المدعية أن ثمة تناقضاً بين الحكمين المشار إليهما فقد أقامت دعاواها الماثلة .

وحيث إن مناط قبول طلب الفصل فى النزاع الذى يقوم بشأن تنفيذ حكمين نهائيين متناقضين طبقاً للبند ثالثاً من المادة (٢٥) من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩، هو أن يكون أحد الحكمين صادراً من أى جهة من جهات القضاء أو هيئة ذات اختصاص قضائى والآخر من جهة أخرى منها، وأن يكونا قد حسما موضوع النزاع فى جوانبه كلها أو بعضها، وتناقضا بحيث يتعذر تنفيذهما معاً، متى كان ذلك، وكان الحكم الصادر من محكمة أكتوبر الابتدائية بجلسة ٢٠١١/٥/٢٦ فى الدعوى رقم ٩٢٨ لسنة ٢٠٠٨ مدنى كلى قد قضى برفض الدعوى ، المقامة من المدعى عليه بطلب القضاء بعدم أحقية الهيئة المدعية فى مطالبته بالمبلغ محل التداعى كفروق أسعار عن قطعة الأرض موضوع النزاع، وقد تأيد هذا القضاء بالحكم الصادر من محكمة استئناف القاهرة - مأمورية استئناف الجيزة - بجلسة ٢٠١٣/١/٣١ فى الاستئناف رقم ١١١٨١ لسنة ١٢٨ قضائية ، على حين قضت

محكمة القضاء الإدارى بجلسة ٢٠١٤/١/٢٦ فى الدعوى رقم ٤٠١٤٢ لسنة ٦٥ قضائية بعدم أحقية الهيئة المدعية فى اقتضاء هذا المبلغ كفروق أسعار عن قطعة الأرض المذكورة ، ومن ثم فإن هذين الحكمين يكونا قد إتحدنا نطاقاً وتعامداً على محل واحد، وتناقضا بحيث يتعذر تنفيذهما معاً، ويتحقق بالتالى مناط قبول طلب فض التناقض المائل.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن المفاضلة التى تجريها المحكمة بين الحكمين النهائيين المتناقضين، لتحدد على ضوءها أيهما أحق بالاعتداد به عند التنفيذ، إنما تتم على أساس ما قرره المشرع من قواعد لتوزيع الولاية بين جهات القضاء المختلفة .

وحيث إن من المقرر قانوناً، أن العقود التى تكون الإدارة طرفاً فيها، لا تعتبر جميعها من العقود الإدارية ، ولا هى من العقود المدنية بالضرورة ، وإنما مرد الأمر فى تكييفها إلى مقوماتها، وبوجه خاص إلى ما إذا كانت شروطها تدل على انتهاجها لوسائل القانون الخاص أو العام، وكان من المسلم كذلك، أن هذه العقود لا تنظمها مرحلة واحدة تبرم بعد انتهائها، بل تتداخل فى مجال تكوينها مراحل متعددة ، يمهّد كل منها لما يليه، ليكون خاتمتها العقد فى صورته الكاملة ، ذلك أن الإدارة لا تتمتع - فى مجال إبرامها لعقودها - بالحرية ذاتها التى يملكها أشخاص القانون الخاص فى نطاق العقود التى يدخلون فيها، بل عليها أن تلتزم طرقاً بعينها توصلها إلى اختيار المتعاقد معها، مع تقيدها فى كل ذلك بالقواعد التى تمثل الإطار القانونى المنظم للعلاقة العقدية التى تبرمها، متى كان ذلك وكان القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ بشأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة ، قد أنشأ بمقتضى نص المادة (٢٧) منه هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ومنحها الشخصية الاعتبارية العامة المستقلة ، كما تضمن التنظيم القانونى الحاكم للتصرف فى الأراضى والعقارات بالمجتمعات العمرانية الجديدة ، والذى تم تخصيص الأرض محل التداعى تنفيذاً له، وحظرت المادة (٩) منه على أى شخص طبيعى أو معنوى بعد صدور قرار تخصيص الأراضى المملوكة للدولة لإنشاء مجتمعات عمرانية جديدة حيازة أى جزء من الأراضى المخصصة لهذه الأغراض أو وضع اليد أو الاعتداء عليها أو إجراء أى أعمال أو إقامة منشآت أو أغراس أو أشغال بأى وجه من الوجوه إلا بإذن الهيئة ، ومنحت المادتان (١٠ ، ١٤) من القانون مجلس إدارة الهيئة سلطة إزالة التعديات والمخالفات بالطريق الإدارى ، وخول نص المادة (١٦) من هذا القانون الهيئة فى سبيل اقتضاء حقوقها، سلطة اتخاذ إجراءات الحجز الإدارى طبقاً لأحكام القانون المنظم لذلك، وتناولت اللائحة العقارية الخاصة بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والأجهزة التابعة لها الصادرة بقرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم ١٤ لسنة ١٩٩٤ المعدلة بالقرار رقم ٣ لسنة ٢٠٠١ الأحكام التفصيلية الخاصة بالتصرف فى تلك الأراضى والعقارات، وناطت المواد (٤ ، ٧/٥ ، ١/٦ ، ٢) منها باللجنة الرئيسية المشكلة بقرار من رئيس مجلس إدارة الهيئة من شاغلى الوظائف القيادية بها بالإضافة إلى الخبراء فى مجال عملها، وبناء على توصية اللجان المختصة ، تخصيص الأراضى والعقارات وتحديد أسعارها، ومنحت المادة (١٧) منها اللجنة الرئيسية المشار إليها، وبناء على توصية اللجان الفرعية -المشكلة بكل جهاز مجتمع عمرانى طبقاً لنص المادة (٥) من اللائحة - سلطة إلغاء التخصيص فى الحالات التى عينتها المادة

(١٦) من اللائحة والتي تعود في مجملها إلى طلب صاحب الشأن أو مخالفة شروط التخصيص، ولم تجز المادة (٣٩) من اللائحة المعدلة بالقرار رقم ١٩٤ لسنة ٢٠٠٣ كقاعدة عامة تحرير عقد بيع نهائى بالنسبة للأراضى والعقارات إلا بعد سداد كامل قيمة الأرض أو العقار وبشرط أن يكون صاحب الشأن قد حصل على رخصة البناء وأقام مشروعه بالنسبة لأراضى الإسكان، وهذه الأحكام جميعها يلتزم بها صاحب الشأن طبقاً لنص البند (ز) من المادة (١٣) من اللائحة التى تنص على أن "يتضمن إخطار التخصيص البيانات الآتية: (..... ز- الالتزام بجميع الأحكام والقواعد والشروط المنصوص عليها فى هذه اللائحة "بما لازمه اعتبار أحكام اللائحة المذكورة جزءاً لا يتجزأ من قرار التخصيص وشروطه، بحيث يلتزم بها صاحب الشأن والهيئة باعتبارها الشروط والقواعد الحاكمة للعلاقة العقدية بينهما فى مختلف مراحلها، وهى شروط استثنائية غير مألوفة فى مجال القانون الخاص، وتدل على انتهاج الهيئة لوسائل القانون العام، وتمتعها فى هذا الشأن بمظاهر السلطة العامة، والتي تخرج العلاقة بينها وبين المدعى عليه فى شأن الأرض موضوع النزاع من نطاق علاقات القانون الخاص، لتندرج ضمن علاقات القانون العام، لتضحى المنازعة الماثلة التى تدور حول أحقية الهيئة المدعية فى تحصيل فروق أسعار على الأرض التى تم تخصيصها للمدعى عليه منازعة إدارية ينعقد الاختصاص بالفصل فيه المحاكم مجلس الدولة طبقاً لنص المادة (١٠) من قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٢ بشأن مجلس الدولة، والمادة (١٩٠) من الدستور، الأمر الذى يتعين معه القضاء بالاعتداد بالحكم الصادر من جهة القضاء الإدارى، دون الحكم الصادر من جهة القضاء العادى .

وحيث إن من المقرر -على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن طلب وقف تنفيذ أحد الحكمين المتناقضين أو كليهما هو فرع من أصل النزاع حول فض التناقض بينهما، وإذ تهيأ النزاع الماثل للفصل فى موضوعه -على نحو ما تقدم بيانه- فإن مباشرة رئيس المحكمة الدستورية العليا اختصاص البت فى هذا الطلب طبقاً لنص المادة (٣٢) من قانون هذه المحكمة يكون قد صار غير ذى موضوع.

#### فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بالاعتداد بالحكم الصادر من جهة القضاء الإدارى بجلسة ٢٠١٤/١/٢٦ فى الدعوى رقم ٤٠١٤٢ لسنة ٦٥ قضائية، دون الحكم الصادر من محكمة أكتوبر الابتدائية بجلسة ٢٠١١/٥/٢٦، فى الدعوى رقم ٩٢٨ لسنة ٢٠٠٨ مدنى كلى، المؤيد بالحكم الصادر من محكمة استئناف القاهرة - مأمورية استئناف الجيزة - بجلسة ٢٠١٣/١/٣١ فى الاستئناف رقم ١١١٨١ لسنة ١٢٨ قضائية .

رئيس المحكمة

أمين السر