



بسم الله الرحمن الرحيم  
باسم الشعب  
مجلس الدولة  
المحكمة الإدارية العليا  
الدائرة الأولى - موضوع  
\*\*\*\*\*

بالجلسة المنعقدة علناً فى يوم السبت الموافق ٢٠١٦/٢/٢٧ م  
برئاسة السيد الأستاذ المستشار الدكتور/ جمال طه إسماعيل ندا

رئيس مجلس الدولة ورئيس المحكمة

وعضوية السادة الأساتذة المستشارين / د. عبد الفتاح صبرى أبو الليل  
وفوزى عبد الراضى سليمان أحمد ومحمد أحمد أحمد ضيف  
ومحمد ياسين لطيف شاهين .

نواب رئيس مجلس الدولة

وحضور السيد الأستاذ المستشار / أحمد عبد الحليم القاضى

مفوض الدولة

سكرتير المحكمة

وحضور السيد/ كمال نجيب مرسيس

\*\*\*\*\*

أصدرت الحكم الآتى

فى الطعن رقم / ٥٩٨٤ لسنة ٥٤ قضائية عليا

المقام من / محمود حامد حسب الله .

ضد / ١- محافظ القاهرة " بصفته "

٢- مدير مديرية الإسكان والمرافق بمحافظة القاهرة "بصفته"

٣- رئيس حى المعادى " بصفته "

٤- مدير مديرية المساحة بالقاهرة " بصفته "

في  
الحكم الصادر من محكمة القضاء الإداري - الدائرة التاسعة -  
في الدعوى رقم ١٠٨٤٣ لسنة ٥٦ ق بجلسة ٢٠٠٧/١١/٢٠  
والذى قضى فى منطوقه بقبول الدعوى شكلاً ورفضها موضوعاً  
وألزمت المدعى المصروفات .

" الإجراءات "

\*\*\*\*\*

تخلص فى أنه بتاريخ ٢٠٠٨/١/١٩ أودع الأستاذ / محمد صادق حامد حسب الله المحامى بالنقض - بصفته وكيلًا عن الطاعن - قلم كتاب المحكمة الإدارية العليا تقريراً بالطعن قيد بجدولها تحت رقم ٥٩٨٤ لسنة ٥٤ ق عليا فى الحكم الصادر من محكمة القضاء الإداري - الدائرة التاسعة - فى الدعوى رقم ١٠٨٤٣ لسنة ٥٦ ق بجلسة ٢٠٠٧/١١/٢٠ والذى قضى فى منطوقه بقبول الدعوى شكلاً ورفضها موضوعاً وألزمت المدعى المصروفات .

وطلب الطاعن - للأسباب الواردة بتقرير الطعن - الحكم بإلغاء الحكم المطعون فيه والقضاء مجدداً أولاً :- بإلزام المطعون ضدهم متضامنين بأن يؤدوا مبلغاً مقداره ٦٨٩٤٥٨ جنيهاً ستمائة وتسعة وثمانون ألفاً وأربعمائة وثمانية وخمسون جنيهاً فقط لا غير كإجمالى فارق الثمن بين السعر المقدر بمعرفة لجنة التقدير وهو ثلاثمائة جنيهاً للمتر والسعر العادل الحقيقى بما يعادل أربعة آلاف جنيهاً للمتر ثانياً - إلزام المطعون ضدهم متضامنين بأن يؤدوا له تعويضاً مقداره ٢٥٠٠٠٠٥ جنيهاً . ( مائتى وخمسون ألف جنيهاً ) تعويضاً عن الأضرار التى سببها استقطاع مساحة ١٨٦,٣٤ م من مساحة الأرض المملوكة مما أدى إلى بخس سعر المبنى عليها ، مع إلزام المطعون ضدهم المصروفات عن درجتى التقاضى .

وقد أعلن تقرير الطعن إلى الجهة الإدارية المطعون ضدها على النحو الثابت بالأوراق .

وأعدت هيئة مفوضى الدولة تقريراً بالرأى القانونى فى الطعن ارتأت فيه الحكم بقبول الطعن شكلاً وفى الموضوع بإلغاء الحكم المطعون فيه والقضاء مجدداً بإلزام جهة الإدارة بأن تؤدى للطاعن التعويض العادل الذى تقدره المحكمة ، ورفض ما عدا ذلك من طلبات وإلزامها والطاعن المصروفات مناصفة .

وقد تحدد لنظر الطعن أمام الدائرة الأولى - فحص طعون - جلسة ٢٠١٣/١٠/٢١ ، والجلسات التالية على النحو الثابت بمحاضر الجلسات ، و بجلسة ٢٠١٤/٦/١٦

قررت المحكمة إحالة الطعن إلى الدائرة الأولى - موضوع - وحددت لنظره  
جلسة ٢٠١٤/١٠/١١ .

تداول نظر الطعن أمام هذه المحكمة على النحو الثابت بمحاضر الجلسات  
وبجلسة ٢٠١٥/٢/٧ قدم الحاضر عن الجهة الإدارية المطعون ضدها حافظة مستندات  
طويت على المستندات المعلاه بها ، وبجلسة ٢٠١٦/١/٩ قررت المحكمة إصدار الحكم  
في الطعن بجلسة ٢٠١٦/٢/٢٠ مع التصريح بتقديم مذكرات خلال أسبوعين ،  
وقد انقضى الأجل دون تقديم مذكرات وبجلسة ٢٠١٦/٢/٢٠ قررت المحكمة  
مد أجل النطق بالحكم لجلسة ٢٠١٦/٢/٢٧ - لإتمام المداولة وبجلسة اليوم  
صدر الحكم وأودعت مسودته المشتملة على أسبابه عند النطق به .

### " المحكمة "

\*\*\*\*\*

بعد الاطلاع على الأوراق ، وسماع الإيضاحات ، وبعد المداولة .

حيث إن الطعن المائل قد استوفى سائر أوضاعه الشكلية المقررة قانوناً  
ومن ثم فإنه يكون مقبولاً شكلاً .

وحيث إن عناصر هذه المنازعة تخلص - حسبما يبين من الأوراق -  
في أن الطاعن كان قد أقام الدعوى المطعون في حكمها بصحيفة أودعت ابتداءً  
قلم كتاب محكمة جنوب القاهرة الابتدائية بتاريخ ١٩٩٨/١٢/٧ وقيدت بجدولها  
تحت رقم ١٨٦٢٩ لسنة ١٩٩٨ م.ك جنوب القاهرة ابتغاء الحكم بقبول الدعوى شكلاً  
وفي الموضوع أولاً :- بإلزام المدعى عليهم بأن يؤديوا له مبلغ ٦٨٩٤٥٨ جنيهاً تعويضاً له  
عن فارق السعر الذي قدرته لجنة التقدير وهو ٣٠٠ جنيه والسعر الحقيقي العادل  
وهو أربعة آلاف جنيه عن المساحة التي أصبحت في ضائع التنظيم  
ثانياً : إلزام المدعى عليهم متضامنين بأن يؤديوا له تعويضاً مقداره [٢٥٠٠٠٠٠ جنيهاً]  
جبر للأضرار التي أصابته من استقطاع جزء من أرضه مساحته ١٨٦,٣٤ م  
مما أدى إلى بخس سعر متر المبنى في الجزء المتبقى وإلزام المدعى عليهم بالمصروفات .  
وذلك على سند من القول أنه يمتلك قطعة الأرض رقم ١٠٦ من ٢٤ كدستر بحوض العباسي  
رقم ١٤ وتبلغ مساحتها ٤٦٨,٤٠ م وهي تطل على شارع حسنين دسوقي -  
معادى السرايات - قسم البساتين - محافظة القاهرة ، وأنه عندما تقدم بطلب  
لرئاسة حى المعادى لاستصدار ترخيص بناء فوجئ بأن جزء كبير من أرضه  
يبلغ حوالى ٤٠% من مساحتها ضائع تنظيم ، وصدر له ترخيص بناء  
للمساحة المتبقية فقط ، وبموجب عقد بيع مشهر برقم ١٦٣٥ لسنة ١٩٩٨  
باع الجزء البالغ مساحته ١٨٦,٣٤ م ضائع التنظيم إلى محافظة القاهرة  
نظير مبلغ ٥٥٩٠٢ جنيهاً على أساس أنه قد تم تقدير سعر المتر بمبلغ ٣٠٠ جنيهه

على خلاف الواقع ، إذ أن سعر المتر في ذلك المكان يبلغ أربعة آلاف جنيهه ، فضلا عن الأضرار التي أصابته من جراء استقطاع ذلك الجزء والتي يقدرها بمبلغ ٢٥٠٠٠٠٠ جنيهه ، الأمر الذي حدا به إلى إقامة دعواه بالطلبات سالفة الذكر .

تداولت الدعوى أمام تلك المحكمة على النحو الثابت بمحاضر جلساتها وبجلسة ١٩٩٩/٣/١٦ حكمت المحكمة بندب مكتب خبراء وزارة العدل لمعاينة الأرض موضوع النزاع وبيان مساحة الجزء الضائع تنظيم منها وبيان قيمة سعر المتر الحقيقي ، ونفاذاً لهذا الحكم باشر الخبير المنتدب مأموريته وأودع الخبير تقريره ملف الدعوى والذي خلص فيه إلى نتيجة مؤداها أن مساحة الجزء المستقطع من قطعة الأرض المملوكة للمدعى ضوائع تنظيم هي ١٨٦,٣٤ م وأن سعر المتر طبقاً للأسعار المحددة بقرار وزير العدل رقم ٣٤٥٢ لسنة ١٩٩٥ هو مبلغ ٣٠٠٠ جنيهه وأن قيمة الجزء المستقطع = ١٨٦,٣٤ م × ٣٠٠٠ = ٥٥٩.٠٢٠,٠٠ جنيهه خمسمائة وتسعة وخمسون ألف وعشرون جنيهاً . وبجلسة ٢٠٠٢/٢/٢٦ حكمت المحكمة بعدم اختصاصها ولائياً بنظر الدعوى وإحالتها بحالتها إلى محكمة القضاء الإداري بمجلس الدولة وأبقت الفصل في المصروفات ونفاذاً لذلك الحكم وردت الدعوى إلى محكمة القضاء الإداري وقيدت بجدولها تحت رقم ١٠٨٤٣ لسنة ٥٦ ق ، تداولت الدعوى أمام تلك المحكمة على النحو الثابت بمحاضر الجلسات وبجلسة ٢٠٠٧/١١/٢٠ حكمت المحكمة بقبول الدعوى شكلاً ورفضها موضوعاً وألزمت المدعى المصروفات .

وشيدت المحكمة قضاءها على أساس أن المشرع بموجب القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزاع الملكية للمنفعة العامة أناط بلجنة تشكل في كل محافظة بقرار من وزير الأشغال لتقدير التعويض تضم مندوب من هيئة المساحة رئيساً وعضوية مندوب عن كل من مديرية الزراعة والضرائب العقارية بالمحافظة ويتم تغيير أعضائها كل سنتين ضمناً لحسن تقدير اللجنة على أن تسترشد اللجنة حال تقديرها للتعويض بالأسعار السائدة وقت صدور قرارها ، وأن اللجنة التي شكلتها الجهة الإدارية قد استرشدت بالعقد المسجل عن القطعة رقم ١٧٢٥ في ١٩٨٥/٨/٦ والذي تم تحديد سعر المتر بمبلغ مائة جنيهه إلا أن اللجنة قدرت سعر المتر بالنسبة لأرض المدعى بمبلغ ثلاثمائة جنيهه حسب موقع المنطقة ، ومن ثم فإن قرارها في هذا الشأن يكون مستمداً من أصول منتجة مادياً وواقعياً فضلاً عن أن المدعى قد باع بعقد مسجل تلك الأرض إلى محافظة القاهرة دون أن يقدم منازعة جوهرية حقيقية في أن السعر الذي قدرته اللجنة كان بخساً ويحقق له غيباً ، ولا يجدي نفعاً الارتكان إلى تقرير الخبير باعتبار أن المحكمة هي الخبير الأعلى وليست ملزمة بالأخذ بما يرد به استناداً إلى ما قرره المادة ١٥٦ من قانون الإثبات من أن رأى الخبير لا يقيد المحكمة فلها أن تأخذ بما تظمن إليه من التقرير أو تطرحه كله جانباً حسبما يستقر في عقيدة المحكمة ، كما أن ما أثاره المدعى

من أن الجزء الذي استقطع من أرضه قد أثر على باقى الأرض بالنقص فى الثمن وكذا المبانى فهو قول مرسى لم تكشف الأوراق عن أن ثمة دليل يؤيده بل على العكس فقد ترتب على اتساع مساحة ضوائع وخط التنظيم أمام العقار ارتفاع قيمته ومن ثم انتفى ركن الخطأ فى جانب الجهة الإدارية دون حاجة لاستظهار باقى أركان المسؤولية لعدم جدواها .

لم يلق هذا الحكم قبولا لدى الطاعن ومن ثم فقد أقام الطعن المائل على أسباب محصلتها أن الحكم المطعون فيه قد خالف صحيح حكم القانون وأخطأ فى تأويله وتطبيقه كما أنه أهمل تقرير الخبير الذى أفاد بأحقية الطاعن فى المبالغ التى قدرها ، كما أن الحكم المطعون فيه قد أصيب بالفساد فى الاستدلال وعدم تمحيص أوراق الدعوى والإبهام والغموض ، وقد خلص الطاعن مما تقدم إلى طلب الحكم بالطلبات سالفه الذكر .

وحيث إن الدساتير المصرية المتعاقبة قد حرصت جميعها منذ دستور سنة ١٩٢٣ على النص على مبدأ صون الملكية الخاصة وعدم المساس بها إلا على سبيل الاستثناء وفى الحدود وبالقيود التى أوردتها وذلك باعتبار أن حق الملكية من الحقوق العينية الأصلية وهى فى الأصل ثمرة النشاط الفردى وحافزه على الانطلاق والتقدم فضلا عن أنها مصدر من مصادر الثروة القومية التى يجب تنميتها والحفاظ عليها لتؤدى وظيفتها الاجتماعية فى خدمة الاقتصاد القومى ، ومن أجل ذلك حظرت الدساتير نزع الملكية الخاصة عن صاحبها إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل وفقا للقانون - المادة التاسعة من دستور سنة ١٩٢٣ ، ودستور سنة ١٩٣٠ ، والمادة ١١ من دستور سنة ١٩٥٦ ، والمادة الخامسة من دستور سنة ١٩٥٨ ، والمادة ١٦ من دستور سنة ١٩٦٤ والمادة ٣٤ من دستور سنة ١٩٧١ ، والذى تضمن أيضا النص على حظر التأميم إلا لاعتبارات الصالح العام وبقانون مقابل تعويض [ فى هذا المعنى حكم المحكمة الدستورية العليا بجلسة ١٩٨٥/٢/٢ فى الدعوى رقم ٦٧ لسنة ٤ ق دستورية ] .

ومما تجدر الإشارة إليه أن الدساتير الصادرة بعد ثورتى ٢٥ يناير سنة ٢٠١١ و ٣٠ يونيه سنة ٢٠١٣ قد أكدت ما تضمنته الدساتير الصادرة من عام ١٩٢٣ حتى عام ١٩٧١ المشار إليها سلفا فالمادة ٢٤ من الدستور الصادر فى ٢٥ ديسمبر سنة ٢٠١٢ قد نصت على أن : " الملكية الخاصة مصونة تؤدى وظيفتها الاجتماعية فى خدمة الاقتصاد الوطنى ..... ولا تنزع إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل يدفع مقدماً وذلك كله وفقا لما ينظمه القانون " . كما ورد نص المادة ٣٥ من الدستور الحالى الصادر فى ١٨ يناير سنة ٢٠١٤ مؤكدا على أن الملكية الخاصة مصونة ولا تنزع إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل يدفع مقدما وفقا للقانون .

وحيث إن المادة ١٣ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء تنص على أن : " يصدر باعتماد خطوط التنظيم للشوارع قرار من المحافظ بعد موافقة المجلس المحلي المختص ..... " .

وتنص المادة ٤٢ من قانون التخطيط العمراني الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ على أن : - " يكون تقرير المنفعة العامة وتنزع ملكية العقارات لكافة أغراض التخطيط العمراني وفقاً للضمانات والأحكام والإجراءات المقررة بالقانون المنظم لنزع الملكية للمنفعة العامة ..... " .

وتنص المادة (١) من القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة على أن : - " يجري نزع ملكية العقارات اللازمة للمنفعة العامة والتعويض عنها وفقاً لأحكام هذا القانون " .

وتنص المادة (٢) من ذات القانون على أن " يعد من أعمال المنفعة العامة في تطبيق أحكام هذا القانون : أولاً - إنشاء الطرق والشوارع والميادين أو توسيعها أو تعديلها أو تمديداتها أو إنشاء أحياء جديدة .....  
سابعاً : أغراض التخطيط العمراني وتحسين المرافق العامة .  
ثامناً : ما يعد من أعمال المنفعة العامة في أي قانون آخر ..... " .

وتنص المادة (٦) من ذات القانون على أن " يتم تقدير التعويض بواسطة لجنة تشكل بكل محافظة بقرار من وزير الأشغال العامة والموارد المائية من مندوب عن هيئة المساحة رئيساً ، وعضوية مندوب من كل من مديرية الزراعة ومديرية الإسكان والمرافق ، ومديرية الضرائب العقارية بالمحافظة بحيث لا تقل درجة أي منهم عن الدرجة الأولى ويتم تغيير أعضاء هذه اللجنة كل سنتين . ويقدر التعويض طبقاً للأسعار السائدة وقت صدور قرار نزع الملكية ، وتودع الجهة طالبة نزع الملكية مبلغ التعويض المقدر خلال مدة لا تجاوز شهراً من تاريخ صدور القرار خزانة الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية ..... " .

وتنص المادة (٧) من ذات القانون على أن :- " تعد الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية بعد إيداع مبلغ التعويض المنصوص عليه في المادة السابقة كشوفاً من واقع عملية الحصر والتحديد المنصوص عليها في المادة (٥) من هذا القانون تبين فيها العقارات والمنشآت التي تم حصرها ومساحتها وموقعها وأسماء ملاكها وأصحاب الحقوق فيها ومحال إقامتهم والتعويضات التي قدرتها اللجنة المنصوص عليها في المادة السابقة وتعرض هذه الكشوف مرفقاً بها خرائط تبين موقع هذه الممتلكات في المقرر الرئيسي لهذه الجهة وفي مقر مديرية المساحة أو الإدارة التابعة لها بعاصمة المحافظة الواقع في دائرتها العقار ، وفي مقر العمدة وفي مقر الوحدة المحلية

لمدة شهر ، ويخطر الملاك وذوو الشأن والجهة طالبة نزع الملكية بهذا الغرض بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ، ويسبق هذا العرض بمدة أسبوع إعلان في الوقائع المصرية - ملحق الجريدة الرسمية - وفي جريدتين يوميتين واسعتي الانتشار يشمل بيان المشروع والمواعيد المحددة لعرض الكشوف والخرائط في الأماكن المذكورة ، ويخطر الملاك وأصحاب الحقوق بوجوب الإخلاء في مدة أقصاها خمسة أشهر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول " .

وتنص المادة (٩) من ذات القانون على أن " لكل من الجهة طالبة نزع الملكية وذوى الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق خلال أربعة أشهر من تاريخ انتهاء مدة عرض الكشوف المنصوص عليها في المادة (٧) من هذا القانون الحق في الطعن على تقدير التعويض الوارد بكشوف العرض أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقارات والمنشآت ، ويرفع الطعن وفقا للإجراءات المنصوص عليها في قانون المرافعات ، وتنعقد الخصومة في هذا الطعن بين الجهة طالبة نزع الملكية وذوى الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق فقط ، وينظر هذا الطعن على وجه السرعة " .

وحيث إن مفاد ما تقدم أن حق الملكية الخاصة يتمترس خلف تخوم الدستور الذى أرخى سدول حمايته عليه وأعلى مكانته بحسابه رافدا من روافد الثروة الوطنية ومساهما في صون الأمن الاجتماعى وكافلا لسبل الإنماء بما لم تجز معه الدساتير المتعاقبة - بداية من دستور سنة ١٩٢٣ حتى الدستور الحالى الصادر سنة ٢٠١٤ - إلا بحبل من المنفعة العامة ودون ذلك يفقد حق الملكية ضماناته الجوهرية ويكون المساس به غصبا لها وافتئاتا على حق صاحبها وتجاوزاً لحدود القانون وتغولا عليه ، كما أن قوام صون الملكية الخاصة وحرمتها وحظر العدوان عليها بحسابها حقا نافذا في مواجهة كافة الأذى التى تنتقلها من أصحابها إلى آخرين في نطاق الروابط بين أشخاص القانون الخاص إلا وفقا لأحكام القانون ، كما أن هذه الحرمة للملكية الخاصة أوجب على الدولة وأشخاص القانون العام عدم المساس بها إلا استثناءً وفي أضيق الحدود وبمراعاة أحكام القانون المنظم لنزع الملكية للمنفعة العامة وهو القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ المشار إليه والذى يجرى نزع ملكية العقارات اللازمة للمنفعة العامة والتعويض عنها وفقا لأحكامه وقد عدت المادة الثانية من هذا القانون أعمال المنفعة العامة ومنها إنشاء الطرق والشوارع والبيادر والميادين أو توسيعتها أو تمديدتها ومن تلك الأعمال أغراض التخطيط العمرانى وتحسين المرافق العامة ومنها ما يعد من أعمال المنفعة العامة فى أى قانون آخر ، وفى مجال تقدير التعويض أوضحت المادة السادسة من القانون المذكور أن تقدير التعويض يتم بواسطة لجنة تشكل بكل محافظة بقرار من وزير الأشغال العامة والموارد المائية برئاسة مندوب عن هيئة المساحة وعضوية مندوب من كل من مديرية الزراعة ومديرية الإسكان والمرافق ، ومديرية الضرائب العقارية بالمحافظة لا تقل درجة أى منهم عن الدرجة الأولى على أن يتم تغيير أعضاء هذه اللجنة كل سنتين ، ويقدر التعويض طبقا للأسعار السائدة وقت صدور قرار نزع الملكية ،

وأوجب المشرع على الجهة طالبة نزع الملكية إيداع مبلغ التعويض المقدر خلال مدة لا تجاوز شهراً من تاريخ صدور القرار خزانة الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية - الهيئة العامة للمساحة وفروعها بالمحافظات - وأوجبت المادة السابعة من قانون نزع الملكية على الجهة القائمة بالإجراءات بعد إيداع مبلغ التعويض أن تعد كشوف التعويض من واقع عملية الحصر والتحديد تتضمن العقارات والمنشآت التي تم حصرها ومساحتها وموقعها وأسماء ملاكها وأصحاب الحقوق فيها ومحال إقامتهم والتعويضات التي تم تقديرها عن طريق اللجنة المشار إليها ، وتعرض هذه الكشوف مرفقا بها خرائط تبين موقع الممتلكات وذلك في المقرر الرئيسي في مقررات الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية بالمحافظة الواقع في دائرتها العقار وكذا مقر العمدة والوحدة المحلية لمدة شهر ويخطر الملاك وذو الشأن والجهة طالبة نزع الملكية بهذا الغرض بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول ، ويسبق هذا العرض بمدة أسبوع إعلان في الوقائع المصرية - ملحق الجريدة الرسمية - وفي جريدتين يوميتين واسعتي الانتشار يشمل بيان المشروع والمواعيد المحددة لعرض الكشوف والخرائط في الأماكن المذكورة ، ويخطر الملاك وأصحاب الحقوق بوجوب الإخلاء في مدة أقصاها خمسة أشهر بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول وأجازت المادة التاسعة من القانون المشار إليه لكل من الجهة طالبة نزع الملكية وذو الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق خلال أربعة أشهر من تاريخ انتهاء مدة عرض الكشوف المنصوص عليها في المادة السابعة من هذا القانون الطعن في تقدير التعويض الوارد بكشوف العرض أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقارات والمنشآت طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون المرافعات ، وتتعد الخصومة في هذا الطعن بين الجهة طالبة نزع الملكية وذو الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق .

وحيث إنه بإعمال ما تقدم ولما كان الثابت من الأوراق أن الطاعن يمتلك قطعة أرض مساحتها ٤٠,٦٨م<sup>٢</sup> كائنة بمعادى السرايات قسم المعادى بمحافظة القاهرة تأخذ القطعة رقم ١٠٦ من ٢٤ كدستر بحوض العباسي رقم ١٤ والمحددة الحدود والمعالم بالعقد المشهر برقم ١٧٥٥ جنوب القاهرة في ١٩٨٥/٨/٦ وأن جزءاً من تلك القطعة مساحته ٣٤,١٨٦م<sup>٢</sup> قد تم اعتباره ضائع تنظيم وأنه بموجب عقد بيع مشهر برقم ١٦٣٥ في ١٩٩٨/٧/٢٠ جنوب القاهرة باع الطاعن الجزء ضائع التنظيم من أرضه ومساحته ٣٤,١٨٦م<sup>٢</sup> إلى محافظة القاهرة نظير مبلغ مقداره (٥٥٩٠٢ جنيه) على أساس سعر المتر بمبلغ ٣٠٠ جنيه وهو السعر الذي تم تقديره من قبل اللجنة المشكّلة بالإدارة العامة لنزع الملكية بمحافظة القاهرة ، وقد تضمن البند السادس من العقد المشار إليه أن الطرف الأول البائع - الطاعن - لم يوافق على هذا الثمن واحتفظ لنفسه بحقه في اللجوء إلى القضاء للحصول على السعر المناسب ، كما أن الثابت من تقرير الخبير المنتدب أثناء نظر الدعوى المطعون في حكمها أمام محكمة جنوب القاهرة الابتدائية أنه قدر ثمن المتر من أرض التذاعى بمبلغ ٣٠٠٠ جنيه ، وأن سعر المساحة ضائع التنظيم التي تخص الطاعن



وهى مساحة ١٨٦,٣٤ م<sup>٢</sup> هو مبلغ ٥٥٩٠٢٠ جنيهاً - خمسمائة تسعة وخمسون ألف وعشرون جنيهاً .

ومما تجدر الإشارة إليه أن وزير العدل كان قد أصدر القرار رقم ٣٤٥٢ لسنة ١٩٩٥ متضمناً في المادة الثالثة منه تعديل أسعار متر المبانى وفقاً للأسعار المبينة بالجدول المرفق ويتم الاسترشاد بهذه الأسعار بمعرفة اللجان المختصة بالمعاينات .

وقد ورد بالجدول المرفق بهذا القرار تحت عنوان أولاً :-  
أسعار المتر المربع من الأرض الفضاء بمحافظة القاهرة  
كورنيش النيل بالقاهرة من ..... إلى .....  
عدا المنطقة الواقعة بين جنوب المعادى وحلوان فيكون من ١٥٠٠ جنيه إلى ٣٠٠٠ جنيه  
للمتر المربع من الأرض الفضاء .

وحيث إن تقدير التعويض هو من أطلاقات محكمة الموضوع بحسب ما تراه مناسباً مستهدية في ذلك بكافة الظروف والملابسات وأن يكون هذا التقدير قائماً على أساس سائغ ومردوداً إلى عناصر ثابتة من الواقع وطبقاً للأسعار السائدة وقت صدور قرار نزع الملكية .

وغنى عن البيان أن السعر الذى قدرته اللجنة المشكلة بالإدارة العامة لنزع الملكية بمحافظة القاهرة - بمبلغ ٣٠٠ جنيه للمتر المربع - هو سعر متدن ، كما أن السعر الذى تم تقديره بمعرفة مكتب خبراء وزارة العدل المنتدب فى الدعوى المطعون فى حكمها بمبلغ ٣٠٠٠ جنيه للمتر المربع هو سعر مغالى فيه بحسبان أن قيمة التعويض تقدر وقت صدور قرار نزع الملكية وهو فى الحالة الماثلة وقت تحرير عقد بيع ضائع التنظيم ومساحته ١٨٦,٣٤ م<sup>٢</sup> إلى محافظة القاهرة بموجب العقد المشهور برقم ١٦٣٥ فى ١٩٩٨/٧/٢٠ جنوب القاهرة ، وذلك بحسبان أن سعر المتر بكورنيش النيل بالقاهرة فى المنطقة الواقعة بين جنوب المعادى وحلوان هو من ١٥٠٠ جنيه إلى ٣٠٠٠ جنيه للمتر المربع من الأرض الفضاء مع الأخذ فى الاعتبار أن الأرض موضوع التداعى حسبما يبين من الخريطة المرفقة بملف الدعوى تبعد عن الكورنيش بمسافة حوالى ١٥٠٠ متر ، الأمر الذى يبين معه بجلاء أن السعرين المشار إليهما - المقدر بمعرفة اللجنة ٣٠٠ جنيه ، وبمعرفة الخبير ٣٠٠٠ جنيه - غير مناسبين ولا يمكن للمحكمة وهى تعمل سلطتها التقديرية فى الشأن المعروض حسبما تراه مناسباً مستهدية فى ذلك بكافة الظروف والملابسات ، أن تأخذ بهذه الأسعار حسبما استقر فى وجدانها ، ولا يفوتها أن تنوه إلى أنها الخبير الأعلى وليست ملزمة بالأخذ بتقرير الخبير استناداً إلى نص المادة ١٥٦ من قانون الإثبات من أن رأى الخبير لا يقيد المحكمة فلها أن تأخذ بما تظن إليه من التقرير أو تطرحه كله جانباً حسبما يستقر فى عقيدتها ، هذا فضلاً عن أن الأسعار الواردة بالجدول المرفق بقرار وزير العدل المشار إليه من أن سعر المتر بكورنيش النيل بالقاهرة - المنطقة الواقعة

بين جنوب المعادى وحلوان هو من ١٥٠٠ جنيه إلى ٣٠٠٠ للمتر المربع من الأرض الفضاء وهي تبعد عن أرض التداعى - كما أسلفنا - بمسافة حوالي ١٥٠٠ متر وهو الأمر الذى لا يمكن معه الأخذ أيضا بهذا التقدير على إطلاقه وأن كان يمكن الاسترشاد به .

وحيث إنه بالبناء على ما تقدم فإن السعر العادل الذى استقر فى وجدان المحكمة هو مبلغ ١٢٠٠ جنيه للمتر المربع فيكون ثمن الأرض ضائع التنظيم من أملاك الطاعن هو  $١٢٠٠ \times ١٨٦,٣٤ = ٢٢٣٦٠٨$  جنيه ( مئتان وثلاثة وعشرون ألفاً وستمائة وثمانية جنيهات ) مع مراعاة خصم ما سبق أن يكون قد تم سداده للطاعن من مبالغ كتمن لأرض النزاع.

وحيث إن الحكم المطعون فيه قد ذهب فى قضائه إلى خلاف هذا المذهب ومن ثم فإنه يكون قد خالف صحيح حكم القانون - بالنسبة له - هذا الشق من الطعن - الأمر الذى يتعين معه الحكم بإلغائه.

وحيث إنه عن طلب الطاعن إلزام المطعون ضدهم متضامنين بأن يؤدوا له تعويضاً مقداره ٢٥٠٠٠٠٠ جنيهها ( مائتى وخمسون ألف جنيه ) تعويضاً عن الأضرار التى سببها استقطاع مساحة ١٨٦,٣٤ م<sup>٢</sup> من مساحة الأرض المملوكة له.

وحيث إن المستقر عليه أن مناط مسئولية الإدارة عن قراراتها الإدارية هو وجود خطأ فى جانبها وأن يحق بصاحب الشأن ضرر وأن تقوم علاقة السببية بين الخطأ والضرر

وحيث إنه عن ركن الخطأ فإنه لما كانت الجهة الإدارية وهى بصدد إصدار قرارها باعتماد خطوط التنظيم للشوارع والتى ترتب عليها ضائع تنظيم من أملاك الطاعن بمساحة ١٨٦,٣٤ م<sup>٢</sup> وقام الطاعن ببيع تلك المساحة لمحافظة القاهرة بموجب عقد البيع المشهر برقم ١٦٣٥ لسنة ١٩٩٨ جنوب القاهرة فى ٢٠/٧/١٩٩٨ بمبلغ مقداره ٥٥٩٠٢ جنيه ومن ثم فإن الطاعن على هذا النحو يكون قد ارتضى بيع ضائع التنظيم بمحض إرادته متحفظاً لنفسه بحق اللجوء إلى القضاء للحصول على السعر المناسب، هذا فضلاً عن أن الأوراق قد أجديت عن ثمة ما يفيد أن الجهة الإدارية قد أصدرت قرارها باعتماد خطوط التنظيم بالمخالفة للقانون وهو ما ينتفى معه ركن الخطأ فى جانبها وتتعدم الجدوى من بحث ركنى الضرر وعلاقة السببية مما يتعين معه الحكم برفض طلب التعويض المائل.

وحيث إن الحكم المطعون فيه قد ذهب فى قضائه إلى هذا المذهب ومن ثم فإنه يكون قد صادف صحيح حكم القانون فيما قضى به فى هذا الطلب.

وحيث إن الطاعن قد أصاب في بعض طلباته وأخفق في بعضها  
ومن ثم يلتزم والجهة الإدارية المطعون ضدها المصروفات مناصفة عملاً بنص المادة ١٨٦  
من قانون المرافعات.

" فلهذه الأسباب "

\*\*\*\*\*

حكمت المحكمة : بقبول الطعن شكلاً وفي الموضوع بإلغاء الحكم المطعون فيه  
فيما قضى به من رفض الطلب الأول وبإلزام المطعون ضدهم متضامنين بأن يؤديوا للطاعن  
مبلغاً مقداره ٢٢٣٦٠٨ جنيه ( مئتان وثلاثة وعشرون ألفاً وستمائة وثمانية جنيهات )  
مع مراعاة خصم ماعسى أن يكون قد تقاضاه كثمن لأرض النزاع، ورفض ماعدا ذلك  
من طلبات، وألزمت طرفي الخصومة المصروفات مناصفة.

رئيس المحكمة

سكرتير المحكمة

٩٤٠  
٩٤٠