

محكمة الادارة العليا
بجدة

محكمة الادارة العليا
بجدة

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

بالجلسة المنعقدة علناً في يوم السبت الموافق ٢٠١٥/٢/٢٨ 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 ومدير عبد القدوس
عبد الله .

نواب رئيس مجلس الدولة

بحضور السيد الأستاذ المستشار / د. عمر محمد حماد شحات

نائب رئيس مجلس الدولة و مفوض الدولة

سكرتير المحكمة

وحضور السيد / كمال نجيب مرسيس

أصدرت الحكم الآتي
في الطعن رقم ٥٩٩٧ لسنة ٥٨ القضائية عليا
المقام من :
أحمد حاتم عبد العزيز بصفته
رئيس مجلس إدارة شركة شمال إفريقيا للاستثمار العقارى

ضد :

- ١- رئيس مجلس الوزراء
- ٢- وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية
- ٣- وزير الاستثمار
- ٤- رئيس هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

في الحكم الصادر من محكمة القضاء الإدارى
فى الدعوى رقم ٢٦٦٢٩ لسنة ٦٤ ق بجلسة ٢٠١١/١١/١٩

" الإجراءات "

بتاريخ ٢٠١٢/١٨/٨ أودع الأستاذ / محمد سليم العوا المحامي وكيلاً عن الطاعن بصفته قلم كتاب المحكمة الإدارية العليا تقرير طعن قيد بجدولها العام برقم ٥٩٩٧ لسنة ٥٨ قضائية عليا ، وذلك في الحكم الصادر من محكمة القضاء الإداري " الدائرة السابعة " في الدعوى رقم ٢٦٦٢٩ لسنة ٦٤ ق بجلسة ٢٠١١/١١/١٩ والذي قضى بقبول الدعوى شكلاً ورفضها موضوعاً وإلزام الشركة المدعية المصروفات .

وطلب الطاعن بصفته - للأسباب المبينة بتقرير الطعن - الحكم بصفة مستعجلة بوقف تنفيذ القرار المطعون فيه ، ثم بقبول الطعن شكلاً ، وفي الموضوع بإلغاء الحكم المطعون فيه والقضاء مجدداً بإلغاء القرار المطعون فيه مع ما يترتب على ذلك من آثار أخصها اقتصار حق الهيئة التي يمثلها المطعون ضده الرابع على تملك نسبة ٢٠% من إجمالي المسطحات المبنية وما يخصها من أرض المشروع ثمناً لما اختص به الطاعن من هذه الأرض ، مع إلزام المطعون ضدهم المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة .

وقد جرى إعلان تقرير الطعن إلى كل من المطعون ضدهم على النحو الثابت بمحضر الإعلان .

وأودعت هيئة مفوضي الدولة تقريراً مسبباً بالرأى القانوني ارتأت فيه الحكم بقبول الطعن شكلاً وبإلغاء الحكم المطعون فيه ، والقضاء مجدداً بإلغاء القرار المطعون فيه مع ما يترتب على ذلك من آثار وإلزام المطعون ضدهم المصروفات .

وعين لنظر الطعن أمام دائرة فحص الطعون جلسة ٢٠١٣/٢/١٨ وتدوول نظره على النحو الموضح بمحاضر الجلسات ، حيث قدم الحاضر عن الطاعن خلالها خمس حوافظ مستندات ومذكرتي دفاع ، وقدم الحاضر عن الدولة مذكرة دفاع طلب في ختامها الحكم أصلياً بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذي صفة بالنسبة للمطعون ضدهم من الأول حتى الثالث بصفاتهم . واحتياطياً - برفض الطعن وإلزام الطاعن بصفته المصروفات ، وقدم الحاضر عن المطعون ضده الرابع مذكرتي دفاع طلب في ختامهما الحكم برفض الطعن وإلزام الشركة الطاعنة المصروفات ، وبجلسة ٢٠١٤/٣/١٧ قررت المحكمة إصدار الحكم بجلسة ٢٠١٤/٥/١٩ مع مذكرات خلال أسبوعين ، وقد انقضى هذا الأجل دون إيداع أية مذكرات من أي من الخصوم ، وبالجلسة المذكورة قررت المحكمة إحالة الطعن إلى الدائرة الأولى عليا " موضوع " لنظره بجلسة ٢٠١٤/٩/٢٧ .

وتدوول نظر الطعن أمام دائرة الموضوع على النحو الموضح بمحاضر الجلسات ، حيث قدم الحاضر عن الطاعن خلالها مذكرة دفاع ، وبجلسة ٢٠١٤/١٢/٢٧ قررت المحكمة إصدار الحكم بجلسة ٢٠١٥/٢/٧ مع التصريح بتقديم مذكرات خلال أسبوعين ، فأودع الحاضر عن الطاعن بصفته خلال الأجل المحدد مذكرتي دفاع ، وبالجلسة المذكورة

قررت المحكمة مد أجل النطق بالحكم لجلسة اليوم ، حيث صدر وأودعت مسودته المشتملة على أسبابه عند النطق به .

" المحكمة "

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع الإيضاحات ، وبعد المداولة .

وحيث إن الطعن قد استوفى أوضاعه الشكلية ، فإنه يكون مقبولا شكلاً .

وحيث إن عناصر المنازعة تخلص - حسبما يعن من الأوراق - في أن الشركة الطاعنة كانت قد أقامت الدعوى رقم ٢٦٦٢٩ لسنة ٦٤ ق بإيداع عريضتها بتاريخ ٢٠١٠/٤/١٢ قلم كتاب محكمة القضاء الإداري طالبة في ختامها الحكم بقبولها شكلاً ، وبوقف تنفيذ ثم إلغاء القرار المطعون فيه مع ما يترتب على ذلك من آثار أخصها اقتصار حق هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة على تملك نسبة ٢٠% من إجمالي المسطحات المبنية وما يخصها من أرض المشروع ثمناً لما اختصت به الشركة من هذه الأرض ، وإلزام المدعى عليهم المصروفات .

وقالت الشركة شرحاً لدعواها إنه بموجب عقد أبرم بينها وبين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتاريخ ٢٠٠٥/١١/١٥ تم تخصيص قطعتي الأرض رقمي " ١٠ ، ١١ " بامتداد منطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة وفقاً للاشتراطات العامة للإسكان الحر لإقامة تجمع سكني خاص " كومبوند " وتضمن البند الرابع من هذا العقد أن سعر المتر المربع مائتان وخمسون جنيهاً ، وأن الشركة تلتزم بسداد قيمة الأرض المخصصة لها في شكل عيني عبارة عن ٢٠% " عشرين بالمائة " من كافة وحدات مباني الإسكان التي تقيمها الشركة على نفقتها الخاصة ، وإنه بموجب القرار الوزاري رقم ٢٣٤ الصادر من وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية بتاريخ ٢٠٠٧/٥/٢٠ تسلمت الشركة مساحة " ٩٣,٦ فداناً " بما يساوي " ٣٩٣٤٥٠ م^٢ " ثلاثمائة وثلاثة وتسعين ألفاً وأربعمائة وخمسين متراً مربعاً ، وقد أرفق بهذا القرار شروط إقامة المجمع السكني التي وقع عليها طرفا العقد المشار إليه والتي تضمنت أن المساحة المبنية التي تخص الهيئة وفقاً للتعاقد بتاريخ ٢٠٠٥/١١/١٥ " وحدات سكنية " وتمثل نسبة " ٢٠% " من إجمالي المساحة المبنية ٢١٩٦٧٢,٥ (F.P.) وبالارتفاعات المقررة وبما لا يقل عن قيمة الأرض المذكورة بالتعاقد، وبعد استخراج التراخيص اللازمة تقدمت الشركة في أعمال الإنشاءات فبلغت الأعمال المنفذة في ٢٠١٠/٤/١ مائة وخمسة آلاف متر مربع من العمارات والفيلات من إجمالي المساحة المصرح ببنائها وهي مائتا ألف متر مربع ، كما انتهت الشركة من الأبنية الأخرى وأعمال الصرف الصحي والتغذية وأعمال الري والطرق وتنسيق الموقع بالنسب المبينة بصحيفة الدعوى ، وبتاريخ ٢٠٠٨/٣/١٨ وجهت الهيئة كتابها رقم ٢٠٦٠ الذي تسلمته الشركة في ٢٠٠٨/٤/١ متضمناً حساب النسبة التي تستحقها الهيئة والتي تمثل ٢٠% في شكل عيني عبارة

عن وحدات كاملة التشطيب بالمشروع من مجموع مسطحات المشروع على أساس أن نسبة مجموع مسطحات الدور الأرضي لجمع مكونات المشروع " إسكان - خدمات " لا تتجاوز ٢٥% من إجمالي المساحة المخصصة " ٩٤,٩٤٠,٣٩٣م٢ ، وأن أقصى ارتفاع للعمارات دور أرضي + ٤ أدوار متكررة ، وبذلك يكون حق الهيئة هو : $٩٤,٩٤٠,٣٩٣ \times ٢٥\% \times ٢٠\% = ٩٦٦٧٢,٥ \times ٢ \times ٥$ أدوار " أرضي + ٤ أدوار " = ٩٨٣٦٢,٥م٢ ، وإذ تبين للشركة أن هذا يخالف العقد المبرم مع الهيئة وكذا الاشتراطات المرفقة بالقرار الوزاري رقم ٢٠٠٧/٢٣٤ ، قامت بالتقدم بكتابها رقم ١٦٢٤ بتاريخ ٢٠٠٨/٤/٣٠ إلى وزير الإسكان ملتزمة تطبيق صحيح العقد ومحددة نصيب الهيئة وفقا لحساباتها بأنه " ٢م٢ ٤٠٤٩٥ " من المساحات السكنية المبنية ، وأنه نتيجة لاستحالة تسوية الخلاف بين الطرفين ، فقد أحيل إلى المجموعة الوزارية لفض المنازعات الخاصة بالاستثمار بناء على طلب الشركة ، حيث أوصت المجموعة الوزارية بتشكيل لجنة هندسية قانونية ، فصدر بتشكيلها قرار من وزير الاستثمار ، وانتهت هذه اللجنة بتقريرها المؤرخ ٢٠٠٩/٧/٣٠ إلى أن ما يخص الهيئة من إجمالي مسطحات الإسكان هو مساحة " ٢م٢ ٤٠٤٨٥ " ، إلا أن الشركة تسلمت بتاريخ ٢٠١٠/٢/١٦ إفادة بقرار مجلس الوزراء الذي انتهى إلى عدم قبول طلب الشركة ، وتنعى الشركة على هذا القرار بمخالفته للقانون وصدوره عاريا من السبب وأنه مشوب بالانحراف بالسلطة ، على أساس أن العقد المبرم مع الهيئة تضمن في تمهيده ، وفي بنده الثالث وبنده الرابع أن المقابل المحدد كئمن للأرض هو نسبة " ٢٠% " من وحدات مباني الإسكان كافة وما يخصها من الأرض ، كما نص على هذه النسبة القرار الوزاري المشار إليه وزاد في الشروط المرفقة به تحويل النسبة إلى أمتار مربعة من إجمالي المساحة المبنية هي (٢م٢ ٩٦٦٧٢,٥) ، وبالتالي فإن جهة الإدارة إذ قامت بتغيير المقابل بإرادتها المنفردة تكون قد خالفت شروط العقد وما تضمنته الشروط المرفقة بذلك القرار الذي حدد المساحة المستحقة للهيئة على أساس الالتزام بشروط البناء مساحة وارتفاعا وكثافة على النحو المفصل بكراسة الشروط التي هي جزء من مستندات التعاقد .

واستطردت الشركة : وإنه رغم أن المساحة التعاقدية المستحقة للهيئة هي (٢م٢ ٩٦٦٧٢,٥) ، ورغم تجاوزها عن التمسك بهذا الثمن التعاقدى وإعادتها حساب نسبة الـ " ٢٠% " لتكون " ٢م٢ ٤٠٤٩٥ " بالزيادة على ما انتهت إليه اللجنة الفنية المشكلة من قبل المجموعة الوزارية ، إلا أن الهيئة ذهبت إلى أن المساحة المستحقة هي (٢م٢ ٩٨٣٦٢,٥) وهي تمثل نسبة " ٤٨,٥% " من المساحة المبنية وفقا للاشتراطات التعاقدية وكراسة الشروط الخاصة بالبناء في القاهرة الجديدة ، وهو ما تبناه القرار المطعون فيه ، دون أن يكون له سبب صحيح ، كما أنه يمثل انحرافاً بالسلطة إذ لا يحقق أية مصلحة عامة بل إنه يؤدي إلى إهدارها بإفقاد المواطنين الثقة في تصرفات الدولة وعقودها وهو ما يضر بالنشاط الاقتصادي بها .

وتداول نظر الدعوى أمام محكمة أول درجة على النحو الموضح بمحاضر الجلسات، وبجلسة ٢٠١١/١١/١٩ - بعد أن أودعت هيئة مفوضى الدولة تقريراً مسبباً بالرأى القانونى فى الدعوى - صدر الحكم برفضها وإلزام الشركة المصروفات .

وقد شيد هذا الحكم على أساس من حكم المادتين "١٤٧ ، ١٤٨" من القانون المدنى ، وأن حقوق المتعاقد مع الإدارة تتحدد طبقاً لشروط العقد ، وأن الشروط التى تتعلق بتحديد المقابل تعتبر بصفة عامة شروطاً تعاقدية تتحدد باتفاق المتعاقدين ولا يملك أى طرف التحلل منها أو تعديلها بإرادته المنفردة ، وأنه فى ضوء ما نصت عليه المادتان "١١ ، ١٤" من القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة تم التعاقد بتاريخ ٢٠٠٥ / ١١ / ١٥ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركة المدعية حيث خصصت قطعاً الأرض رقماً "١١ ، ١٠" بمنطقة المستثمرين الجنوبية بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع إسكان حر على أن يتم سداد قيمة الأرض المخصصة فى شكل عيني عبارة عن وحدات كاملة التشطيب بالمشروع نسبتها ٢٠% من كافة النماذج والوحدات الخاصة بالإسكان شاملة ما يخصها من أراض ووفق شروط العقد ، وتضمن البند الرابع من هذا العقد أن سعر المتر المربع ٢٥٠ جنيهاً ، وأن الشركة تلتزم بسداد قيمة الأرض على نحو ما ذكر ، وتلتزم بالأداء تتجاوز نسبة مجموع مسطحات الدور الأرضى لجميع مكونات المشروع (إسكان - خدمات) (٢٥%) من إجمالى المساحة المخصصة ، على ألا تقل مسطحات أراضى الخدمات عن ٨% من إجمالى هذه المساحة ، كما تضمن هذا البند التزام الشركة بالشروط والكثافات البنائية المتعامل بها فى المدينة وأن يكون أقصى ارتفاع للعمارات دور أرضى و ٤ أدوار متكررة ، وبتاريخ ٢٠٠٧/٥/٢ صدر قرار وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية رقم ٢٣٤ لسنة ٢٠٠٧ متضمناً اعتماد تخطيط وتقسيم قطعى الأرض المخصصتين للشركة بمساحة (٦ ، ٩٣ فداناً) بما يعادل " ٣٩٣٤٥٠ ، ٩٤ م^٢ " ، والتزام الشركة بسداد ثمن الأرض تباعاً فى شكل عيني عبارة عن عمارات سكنية بالارتفاعات المقررة وبالنسبة البنائية المسموح بها لمسطح الأرض ، وتمثل الوحدات السكنية كاملة التشطيب نسبة " ٢٠% " من كامل المساحة المبنية وبما لا يقل عن قيمة الأرض المحددة بالعقد ، وتضمنت الشروط المرفقة بهذا القرار فيما يخص الهيئة من المشروع " إسكان حر " ، أن المساحة المبنية التى تخصها وفقاً للتعاقد بتاريخ ٢٠٠٥/١١/١٥ " وحدات سكنية " وتمثل نسبة " ٢٠% " من إجمالى المساحة المبنية " ٢م^٢ ١٩٦٧٢ ، ٥ - F.P. - وبالارتفاعات المقررة وبما لا يقل عن قيمة الأرض المذكورة بالتعاقد - وإنه ولما كان الثابت من عيون الأوراق أن الهيئة احتسبت ثمن الأرض التى تم تخصيصها للشركة على أساس أن المساحة المخصصة لها هى " ٣٩٣٤٥٠ ، ٩٤ م^٢ " وأن نسبة الـ ٢٠% من إجمالى هذه المساحة = ٣٩٣٤٥٠ ، ٩٤ م^٢ × ٢٥% = النسبة المبنية ٢٠% × ٢م^٢ ١٩٦٧٢ ، ٥ ، وأن إجمالى المساحة المستحقة للهيئة = ٢م^٢ ١٩٦٧٢ ، ٥ × ارتفاع العمارات " أرضى + ٤ أدوار متكررة " أى ٥ أدوار = ٢م^٢ ٩٨٣٦٢ ، ٥ ، وإنه لما كان ثمن المتر المربع

من المساحة المخصصة للشركة هو ٢٥٠ جنيها ، فإن إجمالي ثمن المساحة يكون ٣٩٣٤٥٠,٩٤ م ٢ × ٢٥٠ جنيها = ٩٨٣٦٢٧٣٥ جنيها ، وهو ما لا يجوز أن يقل مقابل ثمن الأرض عنه وفق أحكام العقد ، ولما كان ذلك وكانت قيمة تكلفة المتر المربع المبنى المستحق للهيئة كمقابل عيني هو ١٠٠٠ جنيها طبقا لكراسة الشروط وقياسا على تكلفة مشروع الإسكان الذي نفذته الهيئة ، فبالتالي تكون المساحة المستحقة للهيئة هي $٩٨٣٦٢٧٣٥ \div ١٠٠٠ = ٩٨٣٦٢,٧$ م ٢ ، ومن ثم يكون ما انتهت إليه الهيئة متفقا مع أحكام العقد الذي حدد الثمن بنسبة ٢٠% من إجمالي المساحة المبنية وبالارتفاعات المقررة وبما لا يقل عن قيمة الأرض المذكورة بالعقد ، وتكون الدعوى قد أقيمت على غير سند من الواقع والقانون خليقة بالرفض .

وإذ لم ترتض الشركة هذا الحكم أقامت طعنها المائل على أسباب محصلها مخالفته للقانون والخطأ في تطبيقه وتأويله ، ومخالفته الثابت بالأوراق والفساد في الاستدلال ، ذلك أنه وفقا للمادة "١٤٧" مدني وما استقر عليه القضاء الإداري من أن العقد شريعة المتعاقدين وأن حقوق المتعاقد مع جهة الإدارة والتزاماته تتحدد طبقا لنصوصه باعتباره شريعتيها التي التقت عندها إرادتهما ، فإذا أصدرت جهة الإدارة قراراً متعلقاً بتنفيذ العقد مخالفاً لشروطه كان قراراً باطلاً ، وبالتالي فلا يجوز لجهة الإدارة أن تقوم بتعديل المقابل المالي المتفق عليه في العقد إلا إذا تلاققت إرادتها في هذا الشأن مع إرادة المتعاقد معها ، وبناء عليه ولما كان العقد المبرم بين الشركة الطاعنة وجهة الإدارة بتاريخ ٢٠٠٥/١١/١٥ قد تضمن في تمهيده وبنديه الثالث والرابع أن المقابل المحدد كثمن للأرض المخصصة للشركة هو نسبة ٢٠% من وحدات مباني الإسكان كافة وما يخصها من الأرض ، وهي ذات النسبة التي نص عليها القرار الوزاري رقم ٢٣٤ لسنة ٢٠٠٧ ، وقد حددتها الشروط المرفقة بهذا القرار بعد تحويلها إلى أمتار مربعة من إجمالي المساحة المبنية بمساحة " ٢م ١٩٦٧٢,٥ " من إجمالي المساحة المبنية ، وذلك على أساس الالتزام بشروط البناء مساحة وارتفاعاً وكثافة على النحو المفصل بكراسة الشروط التي هي جزء من مستندات التعاقد ، وإذ ورد بالعقد أن نصيب الهيئة يكون من وحدات الإسكان المبنية فقط وليس من كامل المساحة المبنية التي تتضمن المساحات الخدمية حيث لم يرد ذلك في العقد وبما لا يجوز معه للقرار الوزاري أن يخالف ما اتفق عليه بالعقد ، خاصة وأن هذا القرار ليس من مكمالات العقد التي ذكرت في المادة الأولى منه ، وقد صدر بإرادة منفردة من جهة الإدارة ، وهو ما لا يجوز معه إلزام الشركة بما تضمنه في هذا الخصوص ، وبالتالي لا يجوز تجاوز الثمن المتفق عليه المتمثل في مساحة " ٢م ١٩٦٧٢,٥ " التي تم تحديدها .

واستطردت الشركة الطاعنة : وإنها رغم ذلك قد تجاوزت عن حقها في التمسك بهذا الثمن التعاقدى ، وأعدت احتساب نسبة الـ ٢٠% لتكون " ٤٠٤٩٥ م ٢ " ، وهو رقم يزيد على ما انتهت إليه اللجنة الفنية المشكلة بقرار من المجموعة الوزارية لفض منازعات الاستثمار بمساحة عشرة أمتار مربعة حيث حددت المساحة بـ " ٤٠٤٨٥ م ٢ " ، ويزيد بمساحة " ١٦٠٩ م ٢ " على المساحة التي انتهى إليها مركز البحوث والدراسات العمرانية بجامعة القاهرة في دراسته التي أجراها بناء على طلب الشركة والتي قامت

بتقديمها إلى اللجنة الفنية المشار إليها ، وخلافا لذلك جاء تقدير جهة الإدارة وبما يمثل " ٥, ٤٨ % " من المساحة المبنية ، وهو ما يخالف شروط العقد ، وإذ أيد الحكم المطعون فيه جهة الإدارة فيما ذهب إليه ، فإنه يكون قد صدر مخالفا حكم القانون وجاء على غير هدى من الثابت بالأوراق ، فضلا عما أصاب هذا الحكم من الفساد في الاستدلال حيث ذهب إلى أن تكلفة المتر المربع مبان المستحقة للهيئة كمقابل عيني هي " ١٠٠٠ جنيه " ألف جنيه وفقا لكراسة الشروط وقياسا على تكلفة مشروع الإسكان الذي نفذته الهيئة ، رغم أن كراسة الشروط والعقد المبرم بين الشركة والهيئة لم يرد بهما ذكر للمبلغ المشار إليه ، وقد استمدد الحكم من مذكرة دفاع مقدمة من الهيئة دون سند من مستندات التعاقد .

وحيث إن المادة " ١٤٧ " من القانون المدني تنص على أن " العقد شريعة المتعاقدين ، فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين ، " ، وتنص المادة " ١٤٨ " منه على أنه " يجب تنفيذ العقد طبقا لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية " ، وتنص المادة " ١٥٠ " على أنه " ١- إذا كانت عبارة العقد واضحة فلا يجوز الانحراف عنها من طريق تفسيرها للتعرف على إرادة المتعاقدين . ٢- أما إذا كان هناك محل لتفسير العقد فيجب البحث عن النية المشتركة للمتعاقدين دون الوقوف عند المعنى الحرفي للألفاظ ، مع الاستهداء في ذلك بطبيعة التعامل ، وبما ينبغي أن يتوافر من أمانة وثقة بين المتعاقدين ، وفقا للعرف الجاري في المعاملات . "

ومفاد ذلك أن العقد - والذي يتم باتفاق إرادتين - يعتبر هو الشريعة الحاكمة لما تلاققت عليه هاتان الإرادتان بما لا يجوز معه نقضه أو إجراء أي تعديل عليه إلا باتفاق طرفيه ، وأنه إزاء هذه الطبيعة التي قررها المشرع للعقد كان واجبا تنفيذه من طرفيه طبقا لما اشتمل عليه من التزامات وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية ، وأنه يجب الوقوف عند إرادة المتعاقدين متى كانت العبارة التي استخدمت للتعبير عنها واضحة ، ولا يكون حال التذمة مجال للتفسير حيث يمنع من ذلك وضوح العبارة ، ولا يجوز كذلك الجنوح عنها انحرافا عن مراد المتعاقدين بطريق التفسير ، فإذا كان هناك غموض في عبارة العقد وكان لزاما تفسيرها وصولا إلى ما هدفا إليه وجب عندئذ البحث عن النية المشتركة لهما دون وقوف عند المعنى الحرفي لألفاظ العقد ، وحالتئذ يتعين الاستهداء بطبيعة التعامل وبما ينبغي توافره من أمانة وثقة بين المتعاقدين وفقا للعرف الجاري في المعاملات .

وحيث إن العقد المبرم بين الشركة الطاعنة وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتاريخ ٢٠٠٥/١١/١٥ نص في التمهيد الخاص به - والذي اعتبر جزءاً منه وفق البند الأول منه - على " تقدم الطرف الثاني بطلب لتخصيص مساحة من الأرض بمدينة القاهرة الجديدة لإقامة مشروع إسكان حر على الأرض المخصصة ، بحيث يكون مجتمعا متكاملا بما فيه من أبنية ومرافق داخلية (طرق ومياه - صرف صحي - كهرباء - اتصالات الخ) ومبان سكنية ومباني خدمات وتنسيق موقع ومساحات خضراء وزراعة على نفقته الخاصة "

وقد وافق الطرف الأول تيسيراً منه للطرف الثاني على أن يتم سداد قيمة الأرض المخصصة للطرف الثاني في شكل عيني عبارة عن وحدات كاملة التشطيب بالمشروع نسبتها (٢٠%) "عشرون بالمائة" من كافة النماذج والوحدات الخاصة بالإسكان شاملة ما يخصها من أراضٍ وذلك وفق شروط هذا العقد"، ونص البند الأول من العقد على أن "يعتبر التمهييد السابق وأحكام القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ بشأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة و..... وكافة القرارات والشروط العامة وشروط البناء وخاصة فيما يتعلق منها بالأبنية التي تتم إقامتها في المجتمعات العمرانية الجديدة وأية تعديلات لها وكراسة الشروط ومواصفات الخاصة بالمشروع جزءاً منها مكملاً ومتمماً لأحكامه فيما لم يرد به نص بهذا العقد." ونص البند الثالث على أنه "خصص الطرف الأول للطرف الثاني قطعتي الأرض الفضاء رقمي "١٠، ١١" بامتداد منطقة المستثمرين الجنوبية بمساحة وذلك لإقامة مشروع للإسكان الحر..... يخص الطرف الأول منها "٢٠%" مشاعاً والطرف الثاني "٨٠%" مشاعاً في كامل مساحة الأرض ويتم تحديد النسبة سالفه الذكر عند اختيار الطرف الأول وحداته السكنية التي تخصه قبل صدور قرار التخطيط والتقسيم." ونص البند الرابع على أنه "باتفاق الطرفين بلغت قيمة الأرض المخصصة للطرف الثاني على أساس سعر المتر المربع "٢٥٠" جنيهاً "مائتين وخمسين جنيهاً لا غير". ١- يلتزم الطرف الثاني بسداد قيمة الأرض المخصصة له من الطرف الأول في شكل عيني عبارة عن "عشرين بالمائة" من كافة وحدات مباني الإسكان التي يقيمها الطرف الثاني على نفقته الخاصة على كامل مساحة المشروع شاملة ما يخصها من المساحة الكلية للأراضي المخصصة للمشروع وذلك وفق الرسومات والتصميمات والمواصفات المعتمدة من الطرف الأول،.....

٢- للطرف الأول الحق في اختيار الوحدات التي تخصه قبل صدور قرار التخطيط والتقسيم والتي تمثل ٢٠% من كافة نماذج الوحدات السكنية للمشروع. ٣- يلتزم الطرف الثاني بتسليم نسبة ٢٠% من إجمالي الوحدات السكنية التي يتم إقامتها على المساحة محل العقد للطرف الأول شاملة ما يخصها من أراضٍ وتكون ملكاً خالصاً له وذلك كمقابل لثمن الأرض المخصصة له من الطرف الأول وعلى أن تكون هذه النسبة من كافة النماذج والوحدات الخاصة بالإسكان. ٤- كما يلتزم الطرف الثاني بتسليم النسبة المقررة للهيئة تباعاً طبقاً لما يتم تنفيذه من مراحل المشروع المعتمدة من الطرف الأول.....

٥- ٦- كما يلتزم الطرف الثاني بأن تكون نسبة مسطحات مباني الإسكان بالدور الأرضي F.P. (٢٢,٥%) "اثنين وعشرين بالمائة" من إجمالي المساحة المخصصة للمشروع ولا تقل نسبة مسطحات أراضي الخدمات عن (٨%) "ثمانية في المائة" من إجمالي مساحة المشروع على ألا تتجاوز نسبة مجموع مسطحات الدور الأرضي (Foot print) لجميع مكونات المشروع (إسكان - خدمات) ٢٥% خمسة وعشرين في المائة من إجمالي المساحة المخصصة. ٧- من المتفق عليه التزام الطرف الثاني بالشروط والكثافة البنائية المتعامل بها في المدينة وأن يكون أقصى ارتفاع للعمارات (دور أرضي + ٤ أدوار متكررة) ، ونص البند السادس على أن "..... ولا يلتزم الطرف الأول بنقل ملكية الأرض المخصصة إلى الطرف الثاني بموجب هذا العقد

إلا بعد قيام الطرف الثاني بتنفيذ هذا العقد وتنفيذ المشروع وتسليم الطرف الأول كامل النسبة المقررة وذلك وفقاً لقرار التخطيط والتقسيم " ، ونص البند السابع على أنه " يحظر على الطرف الثاني استعمال الأرض محل هذا العقد في غير الغرض المخصصة له وهو إنشاء مشروع سكنى حر متميز كامل المباني السكنية والمباني الخدمية والمرافق وتنسيق الموقع لخدمة المشروع وحسب اشتراطات الطرف الأول وطبقاً لقرار التخطيط والتقسيم الصادر من الطرف الأول . " ونص البند السابع عشر على أنه " من المتفق عليه بين طرفي العقد أنه لا يتم تسجيل هذا العقد إلا بعد تنفيذ كافة عناصر المشروع وسداد الثمن باستلام الطرف الأول النسبة المحددة " ٢٠% " عشرين بالمائة من كافة النماذج والوحدات الخاصة بالإسكان شاملة ما يخصها من أراض كمقابل الثمن للأرض محل هذا العقد بالكامل وذلك من خلال لجنة فنية مشكلة من الطرفين. "

وقد تضمنت الشروط المالية التي وردت ضمن كراسة الشروط الخاصة بالمشروع ما نصه:- تسدد الشركة قيمة الأرض المخصصة لها في شكل عيني عبارة عن نسبة مئوية من كافة وحدات مباني الإسكان عمارات كاملة التي تقيمها الشركة على نفقتها الخاصة على كامل مساحة المشروع

- يستحق للهيئة مقابل قيمة أرض المشروع المخصصة للشركة حصة عينية من إجمالي عدد الوحدات السكنية بالمشروع شاملة ما يخصها من أراض وتحدد هذه النسبة طبقاً لتأمين سعر المتر المربع للأراضي بكل مدينة وعلى أن تكون هذه النسبة من كافة النماذج والوحدات الخاصة بالإسكان وتكون هذه النسبة من الوحدات ملكاً خالصاً للهيئة مقابل ثمن أرض المشروع ويتم تحديد هذه الحصة من الوحدات بمعرفة الهيئة بناء على قرار التخطيط والتقسيم.

وقد نصت المادة "١" من القرار الوزاري رقم ٢٣٤ الصادر بتاريخ ٢٠٠٧/٥/٢٠ على أن " يعتمد تخطيط وتقسيم قطعتي الأرض المخصصتين رقمي "١٠، ١١" لشركة شمال أفريقيا للاستثمار العقاري للمخطط العام لإقامة تجمع سكنى بمنطقة الامتداد الشرقي للمستثمرين بمدينة القاهرة الجديدة بمساحة ٩٣,٦ فداناً أى ما يعادل (٩٤,٩٤٠,٣٩٣ م^٢) " فقط ثلاثمائة وثلاثة وتسعون ألفاً وأربعمائة وخمسون متراً مربعاً و١٠٠/٩٤ من المتر المربع لا غير" وذلك طبقاً للحدود الموضحة على الخريطة وقائمة الشروط المرفقة " ، ونصت المادة " ٣ " منه على أن " تلتزم الشركة بسداد ثمن الأرض المبينة تباعاً في العقد المبرم في شكل عيني عبارة عن عمارات سكنية بالارتفاعات المقررة وبالنسبة البنائية المسموح بها لمسطح الأرض ، وتمثل الوحدات السكنية كاملة التشطيب نسبة ٢٠% من كامل المساحات المبنية وبما لا يقل عن قيمة الأرض المحددة بالعقد "وتضمنت مكونات المشروع الواردة بالشروط المرفقة بهذا القرار الأراضى المخصصة للإسكان " فيلات - عمارات " ، والأراضى المخصصة لمنطقة الخدمات، وحددت ارتفاع الفيلات بدور أرضى + أول ، وارتفاع العمارات بدور أرضى + ٤ أدوار متكررة ، وأقصى ارتفاع لمنطقة الخدمات أرضى + دورين ، وتضمنت هذه الشروط ما نصه : " ما يخص الهيئة من المشروع " إسكان حر " : - المساحة المبنية التي تخص الهيئة وفقاً للتعاقد بتاريخ ٢٠٠٥/١١/١٥ (وحدات سكنية)

وتمثل نسبة ٢٠% من إجمالي المساحة المبنية ١٩٦٧٢,٥ م^٢ (F.P.) وبالارتفاعات المقررة وبما لا يقل عن قيمة الأرض المذكورة بالتعاقد".

وحيث إنه ولئن كان الثابت من النصوص الآنف ذكرها من العقد المبرم بتاريخ ٢٠٠٥/١١/١٥ بين الشركة الطاعنة والهيئة المطعون ضدها الرابعة ، أنهما قد اتفقتا على أن ثمن الأرض التي تم تخصيصها للشركة والتي بلغت مساحتها (٩٤ , ٣٩٣٤٥٠ م^٢) يتحدد على أساس أن سعر المتر المربع مائتان وخمسون جنيهاً ، وعلى أن يتم سداد هذا الثمن في شكل عيني من كافة وحدات مباني الإسكان التي تقيمها الشركة على نفقتها الخاصة بحيث تغدو الوحدات السكنية التي تحصل عليها الهيئة بما يخصها من أراض ملكاً خالصاً لها ، وبحيث تمثل نسبة ٢٠% وتكون من كافة النماذج الخاصة بالإسكان، بيد أن العقد سكت عن تحديد الوعاء الذي تحسب منه النسبة المشار إليها وهو ما أدى إلى الخلف في الرأي بشأنها ومن ثم بشأن كيفية حساب حصة الهيئة كمقابل عيني للأرض المخصصة منها للشركة لإقامة المشروع السكني الحر عليها ، الأمر الذي لا مندوحة معه من التوصل إلى النية المشتركة للعاقدين دون جنوح أو انحراف عما قصدا إليه ، ولما كان البند الأول من العقد قد اعتبر كراسة الشروط جزءاً مكماً للعقد ، فإنه يكون لزاماً الرجوع إلى ما تضمنته توصلاً إلى مراد المتعاقدين وتبيان مقصودهما، وإذ تضمنت الشروط المالية الواردة بكراسة الشروط أن الحصة العينية المستحقة للهيئة " وحدات سكنية شاملة ما يخصها من أراض " يتم تحديدها بمعرفة الهيئة بناء على قرار التخطيط والتقسيم ، بما يعني أن ثمة إحالة فيما يتعلق بأسس تحديد هذه الحصة إلى القرار المشار إليه ، وهو ذات ما أوما إليه البند السادس من العقد الذي علق التزام الهيئة بنقل ملكية الأرض المخصصة لإقامة المشروع إلى الطرف الثاني على قيام هذا الأخير بتنفيذ المشروع وتسليم الهيئة كامل النسبة المقررة وفقاً لقرار التخطيط والتقسيم ، وقد جاء هذا القرار مبيناً أن المقابل العيني " نسبة الـ ٢٠% " يتحدد على أساس حساب هذه النسبة من إجمالي المساحة المبنية وبما لا يقل عن قيمة الأرض المحددة بالعقد ، وبذلك يكون هذا القرار قد بين وعاء هذه النسبة بأنها المساحة المبنية وبحيث لا يقل ذلك المقابل الذي يؤدي في شكل عيني عبارة عن وحدات سكنية من كافة النماذج كاملة التشطيب بما يخصها من أراض عن قيمة الأرض المحددة في العقد على أساس أن سعر المتر المربع منها مائتان وخمسون جنيهاً ، وقد أوضح ذلك القرار والشروط المرفقة به أن المساحة المبنية تشمل نماذج العمارات والفيلات كما تشمل مباني الخدمات، وهو ما أدى به أن ينص صراحة في نهاية هذه الشروط أن المساحة المبنية التي تخص الهيئة " وحدات سكنية " تمثل ٢٠% من إجمالي المساحة المبنية، وتبلغ المساحة التي تعادل هذه النسبة " ١٩٦٧٢,٥ م^٢ " بالارتفاعات المقررة، ويبدو من ذلك أن الغموض الذي كان قد اكتنف العقد إبان إبرامه بشأن وعاء النسبة المذكورة قد أزيل لا سيما وأن الشركة الطاعنة قد قامت بالتوقيع على تلك الشروط المرفقة بالقرار الوزاري المنوه به دون أي اعتراض منها آنذ على ما ورد بها، وهو ما يعني أن إرادة العاقدين - الشركة والهيئة - قد التقتا على أن نسبة العشرين بالمائة هي المساحة المذكورة آنفاً مضروبة في الارتفاعات المقررة بالنسبة لكل نوع من المباني التي تقام وفق ما ورد بقرار التخطيط

والتقسيم والشروط المرفقة به ، وما إذا كانت هذه المباني عمارات أم فيلات أم مباني خدمات ، ذلك أن المساحة التي تم تحديدها بإرادة طرفي العقد وهي " ٥, ١٩٦٧٢م^٢ " هي ناتج ضرب المساحة الكلية المخصصة للمشروع ٩٤, ٣٩٣٤٥٠م^٢ × النسبة القصوى لمساحات الدور الأرضي لجميع مكونات المشروع " إسكان - خدمات " المحددة بالبند الرابع فقرة "٦" من العقد وهي ٢٥% × النسبة المستحقة للهيئة وهي ٢٠% وفقا للعقد والقرار الوزاري والشروط المرفقة به .

وحيث إنه ووفق مقصود العاقدين الذي تم تجسيده على نحو ما سلف يتعين لكي يتم تحديد ما تستحقه الهيئة من وحدات سكنية معادلة ومساوية للنسبة المحددة آنفا أن يتم ضرب ما يخص مساحة العمارات من الـ " ٥, ١٩٦٧٢م^٢ " في الارتفاع المقرر لها، وما يخص مساحة الفيلات منها في الارتفاع المقرر لها ، وكذا ما يخص مباني الخدمات في الارتفاع الأقصى المقرر لها ، حيث يختلف الارتفاع المقرر لكل منها عن الآخر بما لايجوز معه لتحديد ما تستحقه الهيئة ضرب هذه المساحة كاملة في أقصى ارتفاع محدد للعمارات بالعقد والقرار الوزاري والشروط المرفقة به وهو خمسة أدوار ، لأن هذا الارتفاع خاص بالعمارات دون غيرها ، ومن ثم يكون لزاما حتى يتم تحديد ما تستحقه الهيئة وفقا لمراد طرفي التعاقد أولا - تحديد إجمالي المساحات التي أقيمت عليها المباني " عمارات - فيلات - مباني خدمات " من واقع ما ورد بالشروط المرفقة بقرار التخطيط والتقسيم . ثانيا - تحديد ما يخص كل نوع من أنواع هذه المباني من أمتار المساحة المتفق عليها بين الطرفين كمستحق للهيئة وهي " ٥, ١٩٦٧٢م^٢ " . ثالثا - ضرب الناتج بالنسبة للعمارات في ٥ أدوار " أرضي + ٤ أدوار متكررة " ، وبالنسبة للفيلات في دورين " أرضي + دور " ، وبالنسبة لمباني الخدمات في ٣ أدوار " أرضي + دورين " كأقصى ارتفاع محدد بتلك الشروط .

وإنه بالبناء على ذلك فإن المساحات الإجمالية التي تم البناء عليها هي :-

٢م^٢ ٢٠٩٣١ " عمارات " + ٤, ٦٧٥٥٠, ٤م^٢ " فيلات " + ٥, ٧٨٥٤, ٥م^٢ " خدمات " = ٩, ٩٦٣٣٥, ٩م^٢ .
وإن المساحة التي تخص كل نوع من هذه المباني من المساحة المتفق عليها وهي " ٥, ١٩٦٧٢م^٢ " هي :-

$$- \text{ ما يخص العمارات } = ٥, ١٩٦٧٢م^٢ \times ٢م^٢ ٢٠٩٣١ = ٩, ٩٦٣٣٥, ٩م^٢$$

$$- \text{ ما يخص الفيلات } = ٥, ١٩٦٧٢م^٢ \times ٤, ٦٧٥٥٠, ٤م^٢ = ٩, ٩٦٣٣٥, ٩م^٢$$

$$- \text{ ما يخص مباني الخدمات } = ٥, ١٩٦٧٢م^٢ \times ٥, ٧٨٥٤, ٥م^٢ = ٣, ٩٤٧, ١٦٠, ٣م^٢$$

$$\text{الإجمالي} = ٥, ١٩٦٧٢م^٢$$

وإن المستحق بالنسبة لمساحة كل نوع وبحسب الارتفاع المقرر هو :-

- العمارات = ٤٢٧٤,٢٦٤ م^٢ × ٥ أدوار = ٢١٣٧١,٣٢٠ م^٢ .
- الفيئات = ١٣٧٩٤,٢٨٩ م^٢ × ٢ دور = ٢٧٥٨٨,٥٧٨ م^٢ .
- مباني الخدمات = ١٦٠٣,٩٤٧ م^٢ × ٣ دور = ٤٨١١,٨٤١ م^٢ .

المستحق الإجمالي = ٥٣٧٧١,٧٣٩ م^٢

وبذلك تكون المساحة المستحقة للهيئة " ٢٠% " كمقابل عيني - وحدات سكنية كاملة التشطيب بالمشروع من جميع نماذج الإسكان شاملة ما يخصها من أراض - هي " ٥٣٧٧١,٧٤ م^٢ " ، وبحسبان أقصى ارتفاع محدد لمباني منطقة الخدمات ، دون أن يغير من ذلك الارتفاع المحدد للمسجد "دور أرضي" أو المحدد للنادي الرياضي " أرضي + دور " للنظر إلى مباني هذه المنطقة كوحدة واحدة ولقلة الفرق بين الارتفاعات داخلها و بين المساحات المحددة لكل منها .

وحيث إن الهيئة المطعون ضدها الرابعة انتهت بحساباتها بكتابها إلى الشركة الطاعنة الرقم ٢٠٦٠ بتاريخ ٢٠٠٨/٣/١٨ إلى أن النسبة التي تستحقها في شكل عيني هي "٥, ٩٨٣٦٢ م^٢" بحسبان المساحة المتفق عليها "٥, ٩٦٧٢ م^٢" مضروبة في ٥ أدوار ، دون فصل بين الأنواع المختلفة من المباني وما هو محدد لكل منها من ارتفاع كحد أقصى بما يخالف النية المنعقدة فيما بينها وبين الشركة والتي أفصح عنها عجز الشروط المرفقة بقرار التخطيط و التقسيم عند تحديده ما يخص الهيئة من المشروع على نحو ما سلف ذكره، وبما يكون ما خلصت إليه - وبالتالي - ما ذهب إليه القرار الصادر من المجموعة الوزارية لفض منازعات الاستثمار والذي تم اعتماده من مجلس الوزراء بجلسته المنعقدة في ٢٠١٠/١/٢٧ ، مجاناً صائب ما انعقدت عليه إرادة طرفي العقد ، مخالفاً صحيح حكم القانون ، الأمر الذي يتعين مع القضاء - بحسبان أن المنازعة عقدية تتعلق بكيفية تحديد المقابل العيني الممثل ثمن الأرض المبيعة من الهيئة المطعون ضدها الرابعة للشركة الطاعنة - بعدم الاعتداد بالتحديد الذي ذهبت إليه الهيئة للمساحة المستحقة لها كمقابل عيني وهي "٥, ٩٨٣٦٢ م^٢" ثمناً للأرض المبيعة للشركة وبتحديد هذه المساحة بـ " ٥٣٧٧١,٧٤ م^٢" وحدات سكنية كاملة التشطيب من جميع النماذج و الوحدات الخاصة بالإسكان والخدمات " عمارات - فيلات - خدمات " شاملة ما يخصها من أراض .

وحيث إن الحكم المطعون فيه ذهب غير هذا المذهب فإنه يكون مجاناً صواب القانون، مما يكون لزاماً معه الحكم بإلغائه ، والقضاء مجدداً بما سلف ذكره وذلك فيما يتعلق بموضوع الدعوى ، دون نيل مما ذهب إليه الحكم المطعون فيه بشأن شكل الدعوى التقاتاً عما أبدى من هيئة قضايا الدولة من دفع بعدم قبولها لعدم قيامه على أساس صحيح .

وحيث إن من خسر الطعن يلزم بمصروفاته عملاً بالمادتين " ١٨٤ ، ٢٤٠ " مرافعات .

" فلهذه الأسباب "

حكمت المحكمة : بقبول الطعن شكلاً ، وفي الموضوع بإلغاء الحكم المطعون فيه ، وبعدم الاعتداد بالتحديد الذي أجرته الهيئة المطعون ضدها الرابعة للمساحة المستحقة لها كمقابل عيني للأرض المباعة منها للشركة الطاعنة وبتحديد هذه المساحة بـ " ٧٤ ، ٢٥٣٧٧١ م " وحدات سكنية كاملة التشطيب من جميع النماذج والوحدات الخاصة بالإسكان والخدمات " عمارات - فيلات - خدمات " شاملة ما يخصها من أراض على النحو المبين بالأسباب ، وألزمت الهيئة المطعون ضدها المصروفات عن درجتي التقاضي .

رئيس المحكمة



سكرتير المحكمة

