

اللائحة كرسيت الرقيم

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

لجنة المنعقدة علنا برئاسة السيد الأستاذ المستشار / محمد منيرا السيد جويفل
عضوية السيد الأستاذ المستشار / مصطفى سعيد مصطفى حنفي
عضوية السيد الأستاذ المستشار / فوزي عبد الراضي سليمان أحمد
و عضوية السيد الأستاذ المستشار / جعفر محمد قاسم
عضوية السيد الأستاذ المستشار / عليوه مصطفى عيسى فتح الباب.
حضور السيد الأستاذ المستشار / بكر عباس جلال
وسكرتارية السيد / نصر خلف عبد اللطيف

نائب رئيس مجلس الدولة
ورئيس المحكمة
نائب رئيس مجلس الدولة
نائب رئيس مجلس الدولة
نائب رئيس مجلس الدولة
مفوض الدولة
سكرتير الجلسة

أصدرت الحكم الآتي

في الطعنين رقمي ٣٠٩٥٢، ٣١٣١٤ لسنة ٥٦ القضائية عليا
المقام أولهما من: الممثل القانوني للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني

ضد

١- حمدي الدسوقي الفخراي

٢- ياسمين حمدي الدسوقي الفخراي،

٣- رئيس مجلس الوزراء. "بصفته"

٤- وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية. "بصفته"

٥- رئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة. "بصفته"

والمقام ثانيهما من : رئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة. "بصفته"

ضد

١- حمدي الدسوقي الفخراي.

٢- ياسمين حمدي الدسوقي الفخراي.

طعنا في: الحكم الصادر من محكمة القضاء الإداري بالقاهرة (دائرة العقود) بجلسة يوم
الثلاثاء الموافق ٢٠١٠/٦/٢٢ في الدعوى رقم ١٢٦٢٢ لسنة ٦٣ قضائية.

الإجراءات:

في يوم الثلاثاء الموافق ٢٠١٠/٦/٢٩ أودع وكيل الممثل القانوني للشركة العربية للمشروعات
والتطوير العمراني قلم كتاب المحكمة الإدارية العليا تقرير طعن قيد بجدول هذه المحكمة برقم ٣٠٩٥٢ لسنة

تابع الحكم الصادر في الطعن رقمي ٣١٣١٤، ٣٠٩٥٢ لسنة ٥٦ القضائية عليا

٥٠ القضائية، طعنًا في الحكم الصادر من محكمة القضاء الإداري بالقاهرة (دائرة العقود) بجلسة يوم الثلاثاء الموافق ٢٠١٠/٦/٢٢، والقاضي في منطوقه بالآتي:

أولاً: بقبول تدخل الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني خصمًا منضمًا إلى الجهة الإدارية المدعي عليها.

ثانيًا: برفض الدفع بعدم اختصاص المحكمة ولائيًا بنظر الدعوى، وبعدم قبول الدعوى.
ثالثًا: 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 لإقامة مشروع مدينتي بمدينة القاهرة الجديدة.

رابعًا: إلزام الجهة الإدارية المصروفات.
وطلب الطاعن في ختام تقرير طعنه - بناء علي ما ساقه من أسباب- الحكم بالآتي:

أولاً: قبول الطعن شكلاً.
ثانيًا: وبصفة عاجلة/ وقف تنفيذ الحكم المطعون فيه لحين الفصل في موضوع الطعن، درءًا لآثار يتعذر تداركها.

وفي الموضوع: إلغاء الحكم المطعون فيه والقضاء مجددًا.
أصليًا: بعدم قبول الدعوى لانتفاء الصفة والمصلحة في رافعيتها، ولرفع الدعوى بغير الطريق القانوني طبقًا للقانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٠.

احتياطياً: في الدعوى الأصلية برفض الدعوى.
وفي طلب التدخل الهجومي: بإلزام المدعين - المطعون ضدهما - الأول والثاني خمسين ألف جنيه

كتعويض

وإلزام رافعيتها المصروفات.
مع إلزام المطعون ضدهما الأول والثاني المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة عن درجتي التقاضي.
وفي يوم الخميس الموافق ٢٠١٠/٧/١ أودع وكيل رئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية قلم كتاب المحكمة الإدارية العليا تقرير طعن، قيد بجدولها برقم ٣١٣١٤ لسنة ٥٦ القضائية، وذلك طعنًا في حكم القضاء الإداري السالف بيانه، والقاضي في منطوقه بما سلف ذكره.
وطلب الطاعن - بصفته- في ختام تقرير طعنه هذا - بناء علي ما ساقه من أسباب - تحديد أقرب جلسة أمام دائرة فحص الطعون لتأمر بوقف تنفيذ الحكم المطعون فيه بصفة مستعجلة لحين الفصل في موضوع الطعن، ثم بإحالة الطعن إلى المحكمة الإدارية العليا لتقضي فيه بقبول الطعن شكلاً، وفي الموضوع: بإلغاء الحكم المطعون فيه والقضاء مجددًا بالآتي:

أصليًا: بعدم قبول الدعوى لانتفاء شرطي الصفة والمصلحة.
احتياطياً: رفض الدعوى.

مع إلزام المطعون ضدهما المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة عن درجتي التقاضي.
وقد تم إعلان الطعن علي النحو المبين بالأوراق.

وقد نظرت دائرة فحص الطعون بالمحكمة الإدارية العليا هذين الطعنين بجلسة ٢٠١٠/٧/١٤ حيث قدم الحاضر عن الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني (الطاعنة في الطعن رقم ٣٠٩٥٢ لسنة ٥٦ ق القضائية عليا) مذكرة بدفاع الشركة أرفق بها صوراً ضوئية لبعض المستندات ذات الصلة بموضوع الطعن، كما قدم الحاضر عن هيئة المجتمعات العمرانية (الطاعنة في الطعن رقم ٣١٣١٤ لسنة ٥٦ قضائية) مذكرة بدفاع الهيئة وثلاث حواظف مستندات، وقد مثل الطعون ضدهما الأول والثاني في الطعنين أمام الدائرة بشخصيهما.

تابع الحكم الصادر في الطعن رقمي ٣١٣١٤، ٣٠٩٥٢ لسنة ٥٦ القضائية عليا

وبتلك الجلسة قررت الدائرة إحالة كل من الطعنين إلى هيئة مفوضي الدولة لإعداد تقرير بالرأي القانوني فيه، وحددت لنظر كل منهما جلسة الأول من أغسطس سنة ٢٠١٠. وقد أعدت هيئة مفوضي الدولة تقريراً مسبباً بالرأي القانوني في الطعنين ارتأت فيه الحكم: مع مراعاة إعلان المطعون ضدهما (المدعين) بقبول الطعنين شكلاً ورفضهما موضوعاً، وإلزام الشركة والهيئة الطاعنتين مصروفات كل طعن علي حدة. ويجلسه ٢٠١٠/٨/١ نظرت الدائرة الطعن رقم ٣٠٩٥ لسنة ٥٦ القضائية عليا حيث قدم الحاضر عن الشركة الطاعنة مذكرة بدفاع الشركة وصورتها حكمن لمجلس الدولة الفرنسي، كما حضر المطعون ضدهما الأول والثاني.

وطلب التدخل انضمامياً إليهما كل من:

- ١- السيد / شاكر السيد إبراهيم.
- ٢- الأستاذ/ عصام عبد الرحمن سلطان (المحامي)
- ٣- الأستاذ/ خالد علي عمر المحلاوي (المحامي)
- ٤- الأستاذ/ جمال تاج الدين حسن (المحامي)

كما حضر عن الحكومة الأستاذ المستشار/ عوني فكري.

كما نظرت الدائرة الطعن رقم ٣١٣١٤ لسنة ٥٦ القضائية عليا حيث قدم الحاضرون عن الهيئة الطاعنة (هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة) حافظة مستندات كما حضر المطعون ضدهما بشخصيهما. وبهذه الجلسة قررت الدائرة ضم الطعن رقم ٣١٣١٤ لسنة ٥٦ ق القضائية العليا إلى الطعن رقم ٣٠٩٥٢ لسنة ٥٦ القضائية للارتباط وليصدر فيهما حكم واحد بجلسة ٢٠١٠/٨/٥ مع التصريح بالاطلاع وتقديم مستندات ومذكرات خلال ثلاثة أيام. وخلال هذا الأجل تقدمت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بمذكرة بدفاعها، كما تقدمت هيئة قضائية الدولة بمذكرة طلبت في ختامها الحكم: بعدم قبول الدعوى لرفعها علي غير ذي صفة بالنسبة لوزير الإسكان ورئيس مجلس الوزراء كما قدم المطعون ضدهما ست مذكرات دفاع.

وبجلسة ٢٠١٠/٨/٥ قررت الدائرة إحالة الطعنين إلى المحكمة الإدارية العليا - الدائرة الثالثة (موضوع) لنظرهما بجلسة ٢٠١٠/٨/١٠ وبهذه الجلسة نظرت المحكمة الطعنين، حيث قدم الحاضرون عن المطعون ضدهما وعن طالبي التدخل انضمامياً إلى المطعون ضدهما في طلباتهما مذكرتي دفاع وست حوافظ مستندات، كما حضر السيد/ جمال زهران وطلب التدخل انضمامياً للمطعون ضدهما في طلباتهما، كما طلب التدخل انضمامياً إلى الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني السيد/ سمير عباس شعبان، بصفته والد كل من نجلاء وأحمد الحاجزين في مشروع مدينتي.

وبتلك الجلسة، وبناء علي طلب الحاضرين عن الطاعنين والمطعون ضدهما، قررت المحكمة إصدار الحكم في الطعنين بجلسة ٢٠١٠/٩/١٤ مع التصريح بالاطلاع وتقديم مذكرات ومستندات خلال ثلاثة أسابيع. وخلال هذا الأجل، وبتاريخ ٢٠١٠/٨/١٦ قدم المطعون ضدهما (حمدي الدسوقي الفخراي، ياسمين حمدي الدسوقي الفخراي) حافظة مستندات ضمت صورة ضوئية مما نشر في الصحف حول تقرير الجهاز المركزي للمحاسبات بشأن عقد "مدينتي" والمخالفات التي شابته، كما قدم المطعون ضدهما - بذات التاريخ - مذكرة صمما فيها علي طلبهما رفض الطعنين وإلزام الطاعنين المصروفات، وقدمتا - كذلك - بتاريخ ٢٠١٠/٨/٣٠ مذكرتين بدفاعهما طلبهما في ختامهما الحكم: برفض الطعنين، ورفض تدخل الشركة العربية

لمشروعات والتطوير العمراني هجوميًا بطلب التعويض من المطعون ضدهما المذكورين، وإلزام الطاعنتين لمصرفات، وبتاريخ ٢٠١٠/٨/٢٨ قدمت هيئة المجتمعات العمرانية مذكرة بدفاعهما صممت فيها علي طلب الحكم بالطلبات الواردة بختام صحيفة الطعن - وبتاريخ ٢٠١٠/٨/٣٠ تقدمت الشركة العربية للمشروعات التطوير العمراني بمذكرة بدفاعها سردت فيها ما سبق أن أبدته من أوجه دفاع، مقررًا فيها الحاضر عن لشركة يتنازل الشركة عن الدفع ببطان صحيفة الدعوى، بعد أن حضر الأستاذ المنسوب إليه التوقيع علي لعريضة وقرر أن التوقيع المذيلة به العريضة توقيعه، وأضافت الشركة المذكورة في هذه المذكرة أن النائب لعام قرر بتاريخ ٢٠١٠/٨/٢٨ حفظ البلاغ رقم ٢٠١٠/٢٠٠ أموال عامة عليا والذي كان قدم بشأن العقد محل لتداعي، وأن الدعوى الفرعية التي أقامتها الشركة ضد المطعون ضدهما بطلب التعويض عن إساءة حق التقاضي توفرت لها أركان المسؤولية وأنها مقبولة لأنها متصلة اتصالًا مباشرًا بالدعوى الأصلية، خلًا لما ذهب إليه الحكم المطعون فيه، واختتمت الشركة مذكرة دفاعها هذه بطلب الحكم بالطلبات المحددة بصحيفة الطعن ومذكرات دفاعها أمام المحكمة الإدارية العليا.

وبجلسة اليوم ٢٠١٠/١٤/١٤ صدر الحكم وأودعت مسودته مشتملة علي أسبابه عند النطق به.

المحكمة

بعد الاطلاع علي الأوراق وسماع الإيضاحات والمداولة قانونًا.

وإذا استوفي الطعان سائر أوضاعهما الشكلية، فمن ثم يكونان مقبولين شكلاً. ومن حيث إن عناصر المنازعة في الطعن تخلص - حسبما يبين من الأوراق - في أن المطعون ضدهما (حمدي الدسوقي الفخراي وابنته ياسمين) كان قد أقام الدعوى رقم ١٢٦٢٢ لسنة ٦٣ القضائية، أمام محكمة القضاء الإداري بالقاهرة، بموجب صحيفة أودعت قلم كتاب تلك المحكمة بتاريخ ٢٠٠٩/١/٤ طلبًا في ختامها الحكم بصفة عاجلة بوقف تنفيذ القرار السلبي بامتناع المدعي عليهم (رئيس مجلس الوزراء، وزير الإسكان رئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة "بصفتهم" عن فسخ عقد بيع أرض مشروع مدينتي المؤرخ ٢٠٠٥/٨/١ وملاحقه، والمتمثل في بيع ثلاثة وثلاثين مليون وستمائة ألف متر مربع للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني، التي يمتلكها ويرأس مجلس إدارتها في ذلك الوقت هشام طلعت مصطفى، وفي الموضوع: بإلغاء القرار المطعون فيه مع ما يترتب علي ذلك من آثار، وإلزام المدعي عليهم بصفتهم المصرفات.

وذلك علي سند من قول حاصله أن المدعي الأول (المطعون ضده الأول) سبق أن تقدم بطلب لتخصيص قطعة أرض له لإنشاء منزل عليها بالقاهرة الجديدة، فطلب منه أخذ رقم لطلبه وانتظار الإعلان عن المزااد المزمع طرحه لذلك، غير أنه لم يخطر بأي مزااد، ثم فوجئ بنشر العقد المبرم بين هشام طلعت مصطفى وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في موقع إحدى الصحف، دون الإعلان عن مزايدة أو اتخاذ أية إجراءات قانونية، وأضاف المدعيان أن قيمة هذه الأرض تقدر بمبلغ مائة وخمسة وستين مليار جنيه تم تخصيصها بالمجان للسيد المذكور بصفته رئيس مجلس إدارة الشركة السالفة الذكر، علي وفق العقد المؤرخ ٢٠٠٥/٨/١ بتخصيص ثمانية آلاف فدان، فضلًا عن أحقيته في أخذ مساحة ٢م٧٥٦٠٠٠٠ بالشفعة، وتعهد هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتوصيل جميع المرافق لهذا المشروع - المسمي مدينتي - بالمجان، وذلك مقابل حصول الهيئة علي نسبة عينية مقدارها ٧% من الوحدات التي سيتم تنفيذها علي نسبة ٦٠% من إجمالي المساحة، وباقي المساحة يتصرف فيها رئيس مجلس إدارة الشركة المذكورة لحسابه الخاص، في حين تصل قيمة الوحدة في هذا المشروع إلي عدة ملايين من الجنيهات، ويتراوح سعر متر الأرض القضاء من تسعة آلاف إلي عشرين ألف جنيه حسب نسبة التميز.

وركن المدعيان - تأسيسًا لدعواهما - إلي الأسانيد الآتية:
١- إن قرار هيئة المجتمعات العمرانية بالتعاقد مع الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني علي إنشاء مشروع مدينتي للإسكان الفاخر قد جاء مخالفًا للدستور، لإخلاله بمبدأ تكافؤ

الفرص والمساواة بين المواطنين، إذ الهيئة سألته الذكر امتنعت عن التعاقد مع المدعي الأول (المطعون، ضده الأول) علي قطعة أرض واحدة إلا من خلال مزاد علني، علي وفق الشروط التي سيتم وضعها في هذا الشأن، في حين قامت بتخصيص تلك المساحة من الأرض للشركة السالفة الذكر، دون أي إعلان أو ممارسة بين هذه الشركة وأية شركات أخرى، ودونما مراعاة لمبدأ تكافؤ الفرص أو المساواة بين المواطنين.

٢- إن قرار التعاقد بين الهيئة والشركة المشار إليهما عن قطعة الأرض سألته البيان قد جري بالمخالفة لأحكام قانون تنظيم المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ والذي تسري أحكامه علي جميع الهيئات العامة بالدولة بما فيها هيئة المجتمعات العمرانية، والذي يقضي بأن يكون البيع بطريق المزايدة العلنية وعلي وفق القواعد والإجراءات المقررة بهذا القانون ولائحته التنفيذية.

٣- إن هذا التعاقد جاء مخالفاً لأحكام القانون المدني والتي تقضي بأن يكون البيع بمقابل نقدي وليس عينيًا، فالثمن يمثل أحد أركان عقد البيع، وقد خلا العقد المبرم بين الهيئة والشركة السالفتي الذكر من الثمن النقدي للأرض محل هذا العقد، ومن ثم فإن العقد لا يعتبر عقد بيع.

٤- ومن جهة أخرى، فإن التعاقد محل التداعي قد حمل الهيئة - كذلك - بتوصيل المرافق إلي المشروع، ودون أن يكلف الشركة بأية مبالغ عن ذلك، فلا تلتزم الشركة إلا بمنح الهيئة حصة عينية مقدارها ٧% من الوحدات السكنية التي سيتم تشييدها خلال عشرين سنة، في حين أن الأرض المماثلة للأرض محل هذا المشروع قد تم بيعها في آخر مزاد بخمسة آلاف جنيه للمتر وبالتالي تكون قيمة الأرض المخصصة لهذا المشروع مائة وخمسة وستين مليار جنيه، ولا تتحمل الشركة السالفة الذكر سوي المرافق الداخلية التي تتكلف ما لا يزيد علي مليار جنيه، ومن ثم تكون الشركة المذكورة قد حصلت علي الأرض موضوع النزاع دون مقابل، في حين تقوم ببيع المتر المسطح في الوحدة السكنية بسعر يتراوح ما بين سبعة وعشرة آلاف جنيه، ومن ثم يكون قرار تخصيص الأرض لهذا المشروع قد جانب المصلحة العامة.

٥- إن الشركة أعلنت عن بيع أرض ووحدات المشروع دون أن تقوم بأداء ثمن الأرض أو التأمين أو مقدم الثمن إلي الجهة الإدارية، مخالفةً بذلك أحكام القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في شأن المجتمعات العمرانية الجديدة، الذي يحظر علي كل من تملك أرضًا أو منشأة داخلية في مجتمع عمراني جديد التخريف فيها بأي نوع من أنواع التصرفات الناقلة للملكية إلا بعد أداء الثمن كاملاً وملحقاته، وبناء عليه يكون التعاقد المبرم بين الهيئة والشركة السالفتي الذكر عن الأرض محل التداعي قد تم بالمخالفة لقانون المجتمعات العمرانية المشار إليه.

واستطرد المدعيان - بيئًا لركن الاستعجال المتطلب لوقف تنفيذ القرار المطعون فيه - قائلين أن الشركة سألته الذكر قد حصلت علي الأرض موضوع التداعي دون مقابل وتقوم بالتعاقد عليها مع الغير، وتجنبي لمسار هذه التعاقدات دون غيرها، الأمر الذي يتحقق به ركن الاستعجال المتطلب لوقف تنفيذ القرار المطعون فيه.

تابع الحكم الصادر في الطعن رقمي ٣١٣١٤، ٢٠٩٥٢، سنة ٥٦ القضائية عليا

وقد تدول نظر الشق العاجل من الدعوى أمام محكمة أول درجة علي النحو الثابت بمحاضر الجلسات، وإبان ذلك، وبجلسة ٢٠٠٩/٥/١٠ حضر وكيل الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني وطلب تدخله لصماً منضماً إلى الجهة الإدارية المدعي عليها، وهجومياً طالباً بإلزام المدعين بمبلغ عشرة ملايين جنيه لإساءة حق التقاضي.

وبجلسة ٢٠١٠/٢/١٦ قررت محكمة أول درجة إصدار الحكم في طلب وقف التنفيذ بجلسة ٢٠١٠/٢/١٦ وبهذه الجلسة قررت المحكمة إعادة الدعوى للمرافعة بجلسة ٢٠١٠/٣/١٦، وكلفت هيئة فوضي الدولة بإعداد تقرير بالرأي القانوني في الدعوى.

وقد أعدت هيئة مفوضي الدولة تقريرها، والذي ارتأت فيه الحكم بالآتي:
أولاً: قبول تدخل الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني انضمامياً إلى جهة الإدارة.
ثانياً: عدم اختصاص المحكمة ولائياً بنظر طلب الشركة المذكورة إلزام المدعين بالتعويض، وإحالاته إلى المحكمة المدنية المختصة، مع إبقاء الفصل في المصروفات.

ثالثاً: قبول الدعوى شكلاً، وفي الموضوع: ببطلان عقد البيع الابتدائي المبرم بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني المؤرخ ٢٠٠٥/٨/١، مع ما يترتب علي ذلك من آثار وإلزام جهة الإدارة والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني المصروفات مناصفة.

وقد تدول نظر الدعوى أمام محكمة أول درجة علي النحو الثابت بمحاضر الجلسات، حيث قدم المدعيان - بجلسة ٢٠١٠/٥/٤ - مذكرة خلاصاً في ختامها إلى طلب الحكم بالآتي:

أصلياً: بطلان عقد البيع 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 علي ذلك من آثار.
احتياطياً: فسخ العقد المشار إليه مع ما يترتب علي ذلك من آثار.
ومن باب الاحتياط الكلي: رفض طلب التعويض المقدم من الشركة المتدخلة، وإلزام المدعي

عليهم المصروفات وإبان تداول نظر الدعوى قصر الحاضر عن الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني طلب الشركة التعويض علي خمسين ألف جنيه، وقدم كل من الحاضر عن هذه الشركة والحاضر عن هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة - في معرض ردهما علي الدعوى - عدة حواظ مستندات ومذكرة دفاع علي النحو الثابت بالأوراق، وبخلص دفاع الهيئة والشركة - في الرد علي الدعوى - في الآتي:
أولاً: الدفع بعدم اختصاص المحكمة ولائياً بنظر الدعوى، لتعلقها بعقد مدني.
ثانياً: الدفع ببطلان صحيفة الدعوى، لعدم توقيعها من محام مقبول أمام المحكمة المرفوع أمامها الدعوى.

ثالثاً: الدفع بعدم قبول الدعوى لانتهاء الصفة والمصلحة.

رابعاً: الدفع بعدم قبول الدعوى لانتهاء القرار الإداري.

خامساً: الدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها بغير الطريق القانوني بالنسبة للطلبات الختامية للمدعين، حيث كان يتعين عليهما - بالنسبة لهذه الطلبات - اللجوء إلى لجنة التوفيق في بعض المنازعات علي وفق ما يقضي به القانون رقم ٧ لسنة ٢٠٠٠.

سادساً: رفض الدعوى، لعدم قيامها علي أساس سليم من القاتون، بحسبان أن التعاقد علي أرض مشروع مدينتي قد تم علي وفق ما يمليه صحيح حكم القانون، أو نذب مكتب الخبراء المختص لبيان الإجراءات التي أتبع في التعاقد وما تم تنفيذه من المشروع والمبالغ التي أنفقت عليه.
وبجلسة ٢٠١٠/٦/٢٢ قضت محكمة أول درجة بالآتي:

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

ثانياً: برفض الدفوع بعدم اختصاص المحكمة ولائياً 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 لإقامة مشروع مدينتي بمدينة القاهرة الجديدة.

رابعاً: ألزمت الجهة الإدارية المصروفات، والخصم المتدخل مصروفات تدخله.

وشيدت المحكمة قضاءها هذا على أسانيد وأسباب حاصلها الآتي:

أولاً: إن أحد طرفي العقد موضوع التداعي شخص من أشخاص القانون العام هو هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، والهدف منه تحقيق أغراض المرفق العام، بإنشاء مجتمعات عمرانية جديدة وتنميتها،

وقد تضمن شروطاً استثنائية تخرج عن الشروط المألوفة في روابط القانون الخاص، ذلك أن إقامة المشروع تجرى على وفق اشتراطات الهيئة ومواصفاتها الفنية وطبقاً للبرنامج الزمني المعتمد منها،

وللهيئة وقف الأعمال، وإنفاض أرض المشروع وفسخ العقد وسحب الأرض من الشركة بالطريق الإداري، وكل ذلك يعد شروطاً استثنائية بما يقطع بتوافر عناصر العقد الإداري في عقد البيع محل

التداعي، ومن ثم ينعقد الاختصاص بنظر المنازعات الناشئة عنه لمحاكم مجلس الدولة، مما يغدو معه

الدفع بعدم اختصاص محاكم مجلس الدولة بنظر هذا النزاع غير قائم على سند صحيح من القانون، حرياً

بالرفض.

ثانياً: إن الثابت من مطالعة صحيفة الدعوى الماثلة يبين أنها قدمت إلى المحكمة مهورة بتوقيع من

الأستاذ/أحمد حميد "المحامي"، المقيد بجدول المحامين المقبولين أمام محكمتي النقض والإدارية العليا،

ومن ثم يكون الدفع ببطلان صحيفتها لعدم توقيعها من محام مقبول للمرافعة أمام محكمة القضاء الإداري

غير قائم على أساس سليم من الواقع أو القانون.

ثالثاً: إن المدعين من مواطني جمهورية مصر العربية، وهما من المخاطبين بأحكام الدستور، وبحق

لهما الدفاع عما يبدو لهما أنه حق من حقوقهما المتعلقة ببيع جزء من أراضي الدولة، ومن ثم يكون قد

تحقق في شأنهما شرط المصلحة وتحققت لهما الصفة في إقامة الدعوى، وبالتالي يكون الدفع بعدم قبول

الدعوى لانتفاء شرطي المصلحة والصفة غير قائم على أساس سليم من القانون، مما يتعين معه القضاء

برفضه.

رابعاً: إن الثابت أن الدعوى أقيمت مقترنة بطلب عاجل، ومن ثم فإنها تكون بذلك قد أقيمت مستثناة من

العرض على لجان التوفيق، على وفق ما تقضي به المادة (١١) من القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٠

المشار إليه. ولا ينال من ذلك قيام المدعين بتعديل طلباتهما ببطلان وفسخ العقد موضوع النزاع،

بحسبان أن هذا التعديل جاء متصلاً بالطلبات الأصلية المقامة بها الدعوى اتصالاً وثيقاً لا يقبل التجزئة،

الأمر الذي يغدو معه الدفع بعدم قبول الدعوى لهذا السبب فاقداً لسنده القانوني جديراً بالرفض.

خامساً: إن المنازعة الماثلة منازعة عقدية تنتمي أساساً إلى القضاء الكامل ومن ثم لا يسرى في شأنها

الدفع بعدم القبول لانتفاء القرار الإداري، مما يغدو معه الدفع بعدم قبول الدعوى لانتفاء القرار الإداري

في غير محله حرياً بالرفض.

سادساً: إن هيئة المجتمعات العمرانية تعاقدت مع الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني على

بيع مساحة ثمانية آلاف فدان بمدينة القاهرة الجديدة، بطريقة مباشرة ودون اتباع طرق التعاقد المقررة

قانوناً، طبقاً لقانون تنظيم المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨، سواء المزايدة

العننية العامة أو المحلية، وقد أجدبت أوراق الدعوى ومستنداتها مما يفيد أن ظروف التعاقد قد اقتضت

ولوج الطرق الاستثنائية المنصوص عليها في هذا القانون وهي الممارسة المحدودة والاتفاق المباشر،

ومن ثم تكون هيئة المجتمعات العمرانية قد أبرمت العقد محل النزاع مع الشركة سائلة الذكر دون سند تشريعي وبالمخالفة لأحكام قانون تنظيم المناقصات والمزايدات المشار إليه، الذي أضحى الشريعة العامة الواجبة الاتباع من الهيئة في إبرام عقودها، مما يجعل تصرف الهيئة بالمخالفة لأحكام هذا القانون مشوباً بالبطلان. وبناء عليه، يتعين القضاء ببطلان عقد البيع المبرم بين الهيئة والشركة السالفتي الذكر 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).

وإذ لم يلق هذا القضاء قبولا من الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني، فمن ثم طعنت فيه الطعن رقم ٣٠٩٥٢ لسنة ٥٦ القضائية عليا. وقد استهلت الشركة الطاعنة تقرير طعنها هذا بمقدمة أشارت فيها إلى أن هذه القضية والحكم المطعون فيه هزّ عرش إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة والتنمية العمرانية في مصر كلها، وأحدثا فزعا في المجتمع، لأن البطلان سيصيب جميع التصرفات المماثلة إلى الأفراد والشركات مهما كان حجم المشروعات، وأن ما نضي به الحكم من قبول الدعوى من أحاد الناس

في علاقة عقدية إنما يمثل إجازة صريحة لدعاوى الشهرة والابتزاز، ثم أتبعته الشركة الطاعنة ما تقدم بغير أسباب وأسانيد طعنها بقولها - بداءة - عن هذا الحكم أنه: قد جمع أسباب الطعن كلها إذ خالف الحكم المطعون فيه أحكام القانون ... وأخطأ في تطبيقه وتفسيره، كما جمع صور الفساد في الاستدلال، والإخلال بحق الدفاع".

ثم فصلت الشركة الطاعنة أوجه وأسانيد طعنها على النحو الآتي:

الوجه الأول: الخطأ في تطبيق القانون وتفسيره:

وساقت الشركة الطاعنة أسانيد وأسباب نعيها على الحكم المطعون فيه بهذا الوجه على النحو الآتي:

١- إن الحكم المطعون فيه أخطأ في تطبيق القانون عندما لم يقض ببطلان صحيفة الدعوى، رغم أن البادي من صحيفة الدعوى - من حيث الشكل والموضوع - ينبئ بل يكاد يقطع أن معدّها وكاتبها هو المدعي الأول، خاصة أن المدعين كانوا يحضران بشخصيهما ويقدمان الأوراق والمستندات بصياغة تؤيد الدفع الذي دفعت به الشركة بطلان صحيفة الدعوى لعدم توقيعها من محام - الأمر الذي كان يتعين معه على المحكمة أن تستوثق من صحة دفاع الشركة، غير أن المحكمة اكتفت وحسبما جاء بحكمها المطعون فيه - بالقول بأن الثابت من صحيفة الدعوى أنها ممهورة بتوقيع من الأستاذ/أحمد محمد، مما تكون مستوفاة لهذا الإجراء الجوهري. فهذا القول مصادرة على المطلوب، ولا يبين منه كيف استوثقت المحكمة من صحة هذا التوقيع، بعد أن دفعت الشركة ببطلان صحيفة الدعوى لعدم توقيعها من محام، ومن ثم فإن المحكمة تكون بذلك قد خالفت القانون، مما يتعين معه إلغاء الحكم المطعون فيه، والقضاء مجدداً ببطلان صحيفة الدعوى.

٢- إن الحكم المطعون فيه قضي بقبول الدعوى شكلا رغم انتفاء الصفة والمصلحة الشخصية للمدعين. فكل من المدعين ليس في حالة قانونية تحقق له مصلحة شخصية أو منفعة خاصة يكون له معها مصلحة شخصية في إقامة الدعوى حسبما يستوجبه كل من قانون المرافعات المدنية والتجارية في المادة (٣) منه وقانون مجلس الدولة في المادة (١٢)، فضلا عن أن الدعوى ليست دعوى إلغاء مما يتوسع في تفسير المصلحة في شأنها وإنما هي دعوى عقدية ناشئة عن علاقة عقدية

ليس لأي من المدعين صفة أو شأن فيها، وليس لأي منهما مصلحة شخصية في طلب بطلان العقد الناشئ عن هذه العلاقة أو الحكم لهما بذلك، بل إن الحكم المطعون فيه بقضائه بقبول الدعوى رغم ذلك ورغم الدفع المبدئي من الشركة الطاعنة في هذا الشأن- يعود بالدعوى الإدارية إلى دعاوى الحسبة والشهرة والابتزاز. كما وأن بعض ما استشهد به من أحكام في غير محله لتعلقه بدعوى الإلغاء: وأخيراً، فإن ما قضي به الحكم المطعون فيه بشأن شرطي الصفة والمصلحة يتناقض مع أحكام قضائية عديدة قُضت بعدم القبول لانتفاء الصفة والمصلحة الشخصية، إعمالاً لنصوص القانون، الأمر الذي يتعين معه إلغاء الحكم المطعون فيه لمخالفته القانون.

٣- إن طلب وقف تنفيذ وإلغاء قرار الامتناع عن فسخ العقد يختلف من حيث الشكل والموضوع والطبيعة عن طلب بطلان العقد، ولا يرتبط هذا الطلب بالطلب الأصلي ولا يكمل أحدهما الآخر، ومن ثم يكون ما ذهب إليه الحكم- رداً على الدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها بغير الطريق الذي رسمه القانون رقم ٧ لسنة ٢٠٠٠ السالف الإشارة إليه من أن طلب البطلان لا يعدو أن يكون مكملاً للطلب الأصلي أو مترتباً عليه أو متصل به اتصالاً لا يقبل التجزئة قول خاطئ في القانون، فضلاً عن أن استشهاد الحكم المطعون فيه بقضاء المحكمة الإدارية العليا في الطعن رقم ٢٦٧٦٩ لسنة ٥٢ القضائية عليا بجلسة ٢٠٠٨/١١/١ في غير محله لاختلف الوقائع.

٤- إن الحكم المطعون فيه أخطأ في تطبيق القانون عندما اعتبر المادة الأولى من مواد إصدار القانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ بإصدار قانون تنظيم المناقصات والمزايدات والباب الثالث من قانون تنظيم المناقصات والمزايدات المشار إليه قد نسخا التشريعات السابقة ومنها قانون هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩، ذلك أن الحكم بما ذهب إليه على هذا النحو يكون قد أهدر قاعدة أصولية استقرت أحكام المحكمة الإدارية العليا ومحكمة النقض على تطبيقها- هي:- "إن النص الخاص يقيد العام"، ومن ثم يكون الحكم المطعون فيه قد أخطأ في تطبيق القانون.

٥- إن الحكم المطعون فيه أخطأ في تطبيق القانون عندما أهدر نصوص قانون هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ (الفصل الثالث من الباب الأول والباب الثاني)، وقرارات رئيس الجمهورية الصادرة بإنشاء مجتمعات عمرانية جديدة، وكذا اللائحة العقارية المنشورة في عدد الوقائع المصرية رقم ١٢٥ بتاريخ ٦ نوفمبر سنة ٢٠٠١، وأصر الحكم المطعون فيه على تطبيق قانون تنظيم المناقصات والمزايدات وحده دون غيره واعتبره ناسخاً لها، رغم صدور هذه التشريعات واللوائح لاحقة عليه ورتب على ذلك بطلان العقد فإنه يكون قد خالف صحيح حكم القانون.

كما خالف الحكم المطعون فيه القانون بإغفاله تطبيق هذه التشريعات، فقد جاء به إن أحكام القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة والقرارات المنفذة له قد جاءت خلواً من الوسيلة التي يتعين إبرام التعاقد بها وإجراءاتها وضماتها، ورتب الحكم على ذلك ضرورة سريان قانون المناقصات والمزايدات، في حين ينص القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ المشار إليه في المادة ١/١١ من الفصل الثالث "تنفيذ المشروعات"، على أن للهيئة أن تجري جميع التصرفات والأعمال التي من شأنها تحقيق البرامج والأولويات المقررة لها، ولها أن تتعاقد مباشرة مع الأشخاص والشركات والمصارف والهيئات المحلية والأجنبية طبقاً للقواعد التي تحددها اللائحة الداخلية للهيئة، وتنفيذاً لهذا التفويض التشريعي صدرت

تابع الحكم الصادر في الطعن رقم ٣١٣١٤، ٣٠٩٥٢ لسنة ٥٦ القضائية عليا

اللائحة العقارية الخاصة بالهيئة في العام ١٩٨٣ ثم عدلت بالقرار رقم ١٤ لسنة ١٩٩٤ ثم بالقرار رقم ٢٩٠٤ لسنة ١٩٩٥، ثم بالقرار رقم ٢٤٨١ بتاريخ ٢٧/٥/٢٠٠١. كما وأنه على وفق المادة ٥/٢٨ من قانون الهيئة المشار إليه يكون لها التعاقد المباشر وفقاً للوائح الهيئة، وقد انعقد عقد البيع موضوع الدعوى- بإرادة سليمة وصحيحة قانوناً. على وفق ما تقضي به المادتان (١١ و ١٨) من قانون الهيئة المشار إليه والمادة (٢٧/ج) من اللائحة العقارية.

٦- إن الحكم المطعون فيه أخطأ في تطبيق القانون عندما قضي ببطلان العقد محل النزاع لمجرد القول بأن هناك مخالفة لأحكام قانون المناقصات والمزايدات، ذلك أنه على فرض صحة هذا القول، فإن المستقر عليه في أحكام القضاء وفي إفتاء الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع، أن مخالفة أي إجراء في القانون لا يؤدي إلى البطلان ما لم يكن ثمة نص بذلك، ولم يتضمن قانون تنظيم المناقصات والمزايدات نصاً يقرر جزاء البطلان على مخالفة أي إجراء فيه.

٧- أخطأ الحكم المطعون فيه حين قضي ببطلان العقد، بعد أن دخل حيز التنفيذ وبعد خمس سنوات من تمام التعاقد والتنفيذ، وبعد أن أصبح الحاجزون في المشروع بالآلاف من المواطنين، مخالفاً بذلك قواعد حسن النية في تنفيذ العقود، واحترام الحقوق والمراكز القانونية المستقرة، وهو ما يندرج ضمن السلام الاجتماعي والأمن القانوني للمجتمع، وهي مصلحة أولى بالاعتبار من أي مصلحة أخرى.

٨- إن الحكم المطعون فيه- بقضائه بعدم قبول التدخل الهجومي من الشركة الطاعنة بطلب التعويض تأسيساً على عدم ارتباطه بموضوع الدعوى- قد أخطأ في تطبيق القانون، ذلك أن طلب التعويض كان مرتبطاً ارتباطاً وثيقاً بإساءة استعمال حق التقاضي

إذ أن ما تضمنته صحيفة الدعوى ودفاع المدعيين (المطعون ضدّهما الأول والثانية) فيه إساءة بالغة تخرج عن حدود حق الدفاع، مما أصاب الشركة بأضرار بالغة، الأمر الذي يجعل طلبها التعويض عن ذلك مرتبطاً بالدعوى ذاتها.

الوجه الثاني: الفساد في الاستدلال:

وساقت الشركة الطاعنة أسانيد وأسباب نعيها على الحكم للمطعون فيه بهذا الوجه على النحو الآتي:

١- إن الحكم المطعون فيه قضي بقبول الدعوى شكلاً، بحسبان أن المدعيين من مواطني جمهورية مصر العربية، ويحق لهما الدفاع عما يبدو لهما أنه حق من حقوقهما المتعلقة ببيع جزء من أراضي الدولة، وهو استدلال فاسد، إذ ما تزال المصلحة الشخصية والصفة ضمانات للبعد بساحة القضاء عن الخصومات التي تستهدف الشهرة والابتزاز.

٢- إن ما استنبطه الحكم المطعون فيه من نص المادة الأولى من مواد إصدار القانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ بإصدار قانون المناقصات والمزايدات ومن مناقشات جلسة وحيدة وترك ما جاء بغيرها من الجلستين الثالثة والستين والسابعة والستين من أن هذا القانون ألغى القوانين الخاصة ومنها قانون هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩، هو استدلال فاسد، ذلك أن مادة

تابع الحكم الصادر في الطعن رقمي ٣١٣١٤، ٢٠٠٢، ٣٠٩٥٢ لسنة ٥٦ القضائية عليا

الإصدار قد ألغت صراحة قانونية اثنين هما القانون رقم ١٤٧ لسنة ١٩٦٢ بشأن تنفيذ أعمال خطة التنمية وقانون تنظيم المناقصات والمزايدات رقم ٩ لسنة ١٩٨٣، وما ورد من إشادة عابرة بإلغاء كل حكم يخالف أحكام هذا القانون لا تعني إلغاء القوانين الخاصة ومنها قانون هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة. وبناء عليه، فإن ما استدل به الحكم المطعون فيه من أن قانون المناقصات والمزايدات قد نسخ ما سبقه، قد انطوى على فساد في الاستدلال أو وقع في خطأ ما قضي به من بطلان للعقد محل النزاع.

٣- كما وقع الحكم المطعون فيه في فساد في الاستدلال، عندما قضي ببطلان عقد بيع أرض مدينتي، لمجرد ما أشار إليه الحكم من مخالفة الهيئة لأحكام قانون المناقصات والمزايدات رغم خلو القانون ذاته من نص يقرر البطلان صراحة.

٤- اعتبر الحكم أن قانون تنظيم المناقصات والمزايدات هو الشريعة العامة الجامعة المانعة، على الرغم من أن إبرام العقد- على وفق الثابت من التمهيد وباقي نصوص العقد- تشير إلى سند إبرامه، لتحقيق الهدف من إقامة وإنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة، على وفق أحكام قانون المجتمعات العمرانية الجديدة واللوائح السارية.

٥- لم يناقض الحكم المطعون فيه ما أورده الشركة الطاعنة بدفاعها بخصوص حماية التعاقد الذي لم يكن له شأن في المخالفة على فرض وقوعها.

الوجه الثالث: الإخلال بحق الدفاع:

وقد ساءت الشركة الطاعنة أسباب وأسانيد نعيها على الحكم المطعون فيه بهذا الوجه من الطعن على النحو الآتي:

١- لم يشر الحكم المطعون فيه من قريب أو بعيد إلى دفاع الشركة الطاعنة الذي أوضحت فيه وجود أحكام بقانون المجتمعات العمرانية الجديدة تحدد السلطات والضمانات والتصرف العقارات بالطريق المباشر، على وفق المادتين ١١ و ٢٨ وباقي نصوص هذا القانون، وكذا اللائحة العقارية التي صدرت، وعدلت في العام ٢٠٠١، ولم يرد الحكم على هذا الدفاع أو يحصه، وإلا لتغير وجه الرأي في الدعوى.

٢- لم يرد الحكم المطعون فيه كذلك- على ما أبدته الشركة الطاعنة من دفاع بشأن وجود اللائحة العقارية الصادرة- بتفويض تشريعي من نصوص القانون ذاته في العام ٢٠٠١، والتي خولت مجلس إدارة الهيئة إصدار لوائح بقواعد التصرف وتنفيذ المشروعات، وبذلك يكون الحكم المطعون فيه قد صدر مخالفاً بحق الدفاع.

٣- لم يشر الحكم المطعون فيه أو يرد على الدفاع الذي أبدته الشركة الطاعنة بشأن الأثر المترتب على صدور قرارات وزير الإسكان منذ العام ٢٠٠٦ وحتى العام ٢٠٠٩ باعتماد التخطيط العام والتخطيط التفصيلي وتراخيص البناء لمشروع "مدينتي"، بما له من سلطة على وفق القوانين واللوائح، والتي استندت في صدورهما إلى قانون المجتمعات العمرانية الجديدة، وجاءت تنفيذاً للعقد

تابع الحكم الصادر في الطعن رقمي ٣١٣١٤، ٣٠٩٥٢ لسنة ٥٦ القضائية عليا

المؤرخ ٢٠٠٥/٨/١ وملحقه المؤرخ ٢٠٠٥/١٢/٢١ والذي قضت محكمة اول درجة ببطلانه، فلو كان الحكم محص هذا الدفاع لتغير به وجه الرأي في الدعوى.

٤- لم يرد الحكم- من قريب أو من بعيد- على طلب الشركة الطاعنة نذب خبراء من وزارة العدل للاطلاع على محاضر اجتماع مجلس إدارة الهيئة والانتقال إلى موقع مشروع "مدينتي" للمعينة على الطبيعة وبيان ما تم تنفيذه، والوحدات التي تم تسليمها إلى الحاجزين وتلك التي تم تسليمها إلى الهيئة.

٥- لم يرد الحكم المطعون فيه على ما أبدته الشركة الطاعنة من دفاع بشأن ضرورات استقرار المعاملات وحماية الحقوق والمراكز القانونية التي ترتبت على العقد، حتى ولو كانت هناك مخالفة لإجراء من الإجراءات، بحسبان أن تقرير تلك الحماية من شأنه أن يعصم العقد من الحكم بالبطلان، وكان على الحكم أن يحقق هذا الدفاع، إذ لو كان حقه لتغير به وجه الرأي في الدعوى. وإذا لم يفعل، فمن ثم يكون مشوباً بالإخلال بحق الدفاع.

كما لم يلق هذا الحكم قبولا من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، ومن ثم طعن فيه بالطعن رقم ١٣١١٤ لسنة ٥٦ القضائية . عليا.

وأستت الهيئة طعنها على ان الحكم المطعون فيه جاء مخالفا للقانون ومخطئا في تطبيقه وتاويله، ومشوباً بالفساد في الاستدلال والقصور في التسيب، وذلك على النحو الآتي :-
أولاً: فيما يتعلق برفض الدعوى بعدم قبول الدعوى انتفاء شرطى الصفة والمصلحة فى المطعون ضدهما.

فلا خلاف فى ان النزاع المائل يتعلق برابطة عقدية بين طرفين لا علاقة للمطعون ضدهما الاوول والثانية نها الامر الذى كان يوجب على المحكمة - خلال تصديها لشرطى الصفة والمصلحة ان تلتزم بالروابط التى استقر عليها القضاء الاداري فى ولاية القضاء الكامل ومن ثم لا تقبل دعوى بطلان عقد من شخص ليس طرفا فيه، وليس له مركز قانونى او حق ذاتى، ولا يكفى فى هذا الصدد ما ذهب اليه عن القول بوجود مصلحة شخصية على النحو الذى استظهره الحكم بطريقة مباشرة، ومن ثم فان هذا الحكم يكون قد شاب القصور فى التسيب وجاء مخالفا لصحيح القانون .

كما خالف الحكم المطعون فيه القانون بما ذهب اليه من ان انه لا يجوز للمحكمة تطبيق احكام المادة (٣) من قانون المرافعات على هذه الدعوى، فضلا عما يمثل ذلك من ائماع لشرط المصلحة يخلط بين الدعوى التى يتعدد لمحاكم مجلس الدولة ولاية الفصل فيها ودعوى الحسبة، وهو ما رفضته المحكمة الادارية العليا فى حكمها الصادر فى الطعن رقم ٧٠١٨ لسنة ٤٧ القضائية عليا بجلسة ٢٥/٣/٢٠٠٦

ثانياً: إن ما قضى به الحكم المطعون فيه من بطلان للعقد محل النزاع بمقولة ان هيئة المجتمعات العمرانية ابرمته متجاهلة احكام قانون تنظيم المناقصات والمزايدات الصادرة بالقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ وهو الشريعة العامة الواجبة الاتباع فى هذه الشأن وان الهيئة ارتكبت الى احكام القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن انشاء المجتمعات العمرانية الجديدة والقرارات المنفذة له والتي جاءت خلوا من بيان الوسيلة التى يتعين ابرام ذلك التعاقد بها وضمائنها وانها نسخت باحكام القانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ المشار اليه، مما يجعل هذا العقد قد أبرم دون سند تشريعي، مشوباً بالبطلان و جاء- كذلك، مخالفا لصحيح حكم القانون ومشوباً بالفساد فى الاستدلال والقصور فى التسيب، وذلك على النحو الآتى :-

١- ان احكام القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ المشار اليه قد تضمن في المواد ١١، ١٤، ٢٨ ، ٤٠ كيفية التصرف في الأراضي المخصصة للهيئة والتي تدخل في ولايتها، خلافا لما ذهب اليه الحكم .

٢- ان احكام قانون تنظيم المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ لم تنسخ احكام القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في شأن إنشاء هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، ذلك ان المشرع لم ينص على ذلك صراحة ، فضلا عن ان قانون هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة قانون خاص والقاعدة ان القانون الخاص يقيد العام .

الثالث: ان الحكم المطعون فيه حينما قرر بطلان العقد محل النزاع مستندا الى القول بتجاهل جهة الإدارة لأحكام قانون تنظيم المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ يكون قد تجاهل المبادئ والقواعد التي جرى عليها إفتاء الجمعية العمومية عن ان مخالفة التعاقد الذي تم بالأمر المباشر لأحكام القانون ليس من شأنها أن تؤثر على صحة العقد أو تؤدي الى بطلانه الفتوى رقم ٨٠٩ بتاريخ ١٩٨٥/٧/١٨ جلسة ١٩٨٥/٦/٢٦ الملف رقم ٣٠٨/٦/١٦. كما وأن الحكم المطعون فيه يخالف ما جرى عليه إفتاء الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع من ان العقد الذي تبرمه الإدارة مع الغير أيا كان نوعه ينعقد صحيحا وينتج آثاره حتى مع تخلف الإجراء المقرر ، ولا يمس ذلك نفاذ العقد وانما قد يستوجب المسؤولية التأديبية أو السياسية أو كليهما وذلك حماية للغير وعدم زعزعة الثقة في الإدارة وفي مصداقية تعاملاتها مع الغير " الملف رقم ٤٢٥ / ١ / ٥٤ جلسة ٢٠٠٥/١٢/١٤ وحكم محكمة القضاء الاداري دائرة المنازعات الاقتصادية والاستثمار في الدعوى رقم ٤٥٠٠٧ لسنة ٦٢ القضائية جلسة ٢٠٠٨/١١/٢٢

رابعاً: ان القواعد التي تضمنها قانون المناقصات والمزايدات بشأن بيع العقارات المملوكة للدولة وأيا كانت المزايا التي تحققها لا تتلاءم في جميع الأحوال مع الدور الذي ناطه المشرع بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، فاتباع قواعد المزايدة كان غير ملائم في مستهل إنشاء الهيئة ولقترات لاحقة ومن ثم كان لا بد من اتباع نظام التخصيص الذي يستوجب أن يلتزم من يساهم في بلوغ اهداف الهيئة بقواعد صارمة تتسم في نفس الوقت بالمرونة اللازمة لتحقيق الغاية التي استهدفها المشرع .

خامساً: أن الطاعن بصفته تقدم بجلسة ٢٠١٠/٥/٤ بمذكرة بدفاعه أوضحت جوانب الموضوع وصحة العقد ، وتضمنت تأصيلاً قانونياً للدفع بعدم القبول لانتفاء المصلحة غير أن الحكم المطعون فيه لم يعن بهذه المذكرة ، رغم ما تضمنته من دفاع جوهري ، ومن ثم يكون قد جاء مشوباً بالقصور في التسبب ، وذلك انه من اسباب القصور في التسبب عدم عناية الحكم لبحث ما تثيره الدعوى من مسائل . وما اثاره ذوو الشأن من اوجه دفاع ، وعدم تعرضه لها بما يفيد نظره الهيأ او تقيده لها وهو ما يبطله من اكثر من وجه " حكم المحكمة الادارية العليا في الطعن رقم ٥٤١ لسنة ٤٢ القضائية عليا جلسة ١٩٨١/٤/٥ ، لسنة ٨٤٦ -

ومن حيث ان الحاضر عن الشركة الطاعنة قدم بجلسة ٢٠٠٠/٧/١٤ مذكرة بدفاع الشركة طلب في ختامها الحكم وقف تنفيذ الحكم المطعون فيه ونظر موضوع الطعن في اقرب جلسة ممكنة بسبب الاضرار الجسيمة التي يتعذر تداركها والمتلاحقة منذ صدور الحكم وذلك بناء على ما تضمنته هذه المذكرة من اسانيد حاصلها الاتي :-

• أن أسعار الأوراق المالية والاستثمارات في مصر بصفة عامة الاستثمارات العقارية بصفة خاصة قد اهتزت منذ صدور الحكم المطعون فيه في ٢٠١٠/٦/٢٢

تابع الحكم الصادر في الطعن رقمي ٣١٣١٤، ٢٠٩٥٢، لسنة ٥٦ القضائية عليا

• ان الشركة الطاعنة دفعت ببطلان صحيفة الدعوى لعدم توقيعها من محام مقبول امام محكمة القضاء الاداري وعدم قبولها لرفعها بغير الطريق الي راسمه القانون رقم ٧ لسنة ٢٠٠٠ في شأن التوفيق في بعض المنازعات / حيث لم يلجا المدعيان (المطعون ضدهما الاول والثاني) الى لجنة التوفيق في بعض المنازعات - كما دفعت الشركة الطاعنة بعدم قبول الدعوى لانتفاء الصفة والمصلحة ، باعتبار ان رافعها يستند الى عقد لم يكن طرفا فيه ، وليس في مركز خاص بشانه ولا يمس مصلحة له كما وانه ليس صاحب حق بطلب حماية فضلا عن انه لا يطلب الحكم لنفسه بشي ومع ذلك قضى الحكم المطعون فيه بقبول الدعوى شكلا مما يجعله مرجع الالغاء .

• وان ما قضى به الحكم المطعون فيه من بطلان عقد بيع ارض قد ينتى انما يتناقض ويتنافر مع المبادئ القانونية والقواعد المقررة فقها وقضاء .

• ان احد اعضاء الدائرة التي اصدرت الحكم المطعون فيه وهو المقرر وكاتب اسباب الحكم له خصومة مع هيئة المجتمعات العمرانية في الدعوى رقم ٢٠٨٩٩ لسنة ٦٤ القضائية (قضاء ادارى القاهرة) ومن ثم يكون قد تحقق في شأن احد اسباب عدم الصلاحية في نظر الدعوى الصادرة فيها الحكم المطعون فيه وقد ارفق الحاضر عن الشركة الطاعنة بالمذكرة السالفة البيان صورة ضوئية من المستندات الآتية:-

(١) تقرير قطاع الخبراء بوزارة العدل (ادارة الكشيب غير المشروع) بشأن احتساب القيمة السعرية لنسبة ٧% من مشروع مدينتي المخصصة لهيئة المجتمعات العمرانية ، وما اذا كان السداد العيني يماثل ثمن المثل وقت التصرف في حالة السداد النقدي من عدمه .

(٢) صحيفة الدعوى رقم ٢٠٨٩٦ لسنة ٦٤ المقامة من المستشار محمد محمود عبد الواحد عقيلة عضو الدائرة التي اصدرت الحكم المطعون فيه ضد كل من رئيس هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ورئيس جهاز تنمية مدينة السادس من اكتوبر بصفتها .

(٣) الحكم الصادر من محكمة القضاء الإداري بالقاهرة (الدائرة الثانية) بجلسة ٢٠٠٦/٦/٢٥ في الدعوى رقم ٣٩٧٠٦ لسنة ٥٩ القضائية المقامة من المستشار / ممدوح عبد الحميد السقا أحد أعضاء الدائرة التي اصدرت الحكم المطعون فيه ضد رئيس هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ورئيس جهاز تنمية القاهرة الجديدة .

(٤) تقرير الطعن رقم ٣١٨٨١ لسنة ٥٢ القضائية عليا المقام من هيئة المجتمعات العمرانية ، طعنا في الحكم الصادر في الدعوى رقم ٣٩٠٧٦ لسنة ٥٩ القضائية السالف الإشارة اليها .

(٥) تقرير هيئة مفوض الدولة بشأن تقرير الطعن المشار إليه .

تابع الحكم الصادر في الطعين رقمي ٣١٣١٤، ٣٠٩٥٢ لسنة ٥٦ القضائية عليا

وبذات الجلسة قدم الحاضرون عن هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (الهيئة الطاعنة) مذكرة بدفاع الهيئة وثلاث حواظف مستندات. وقد طلبت الهيئة في ختام هذه المذكرة وقف تنفيذ الحكم المطعون فيه بصفة مستعجلة، وفي الموضوع بإلغاء الحكم المطعون فيه والقضاء مجدداً بالآتي :-

أصلياً: بطلان الحكم المطعون فيه، تأسيساً على وجود خصومة قضائية بين عضوين ممن اشتركوا في إصدار هذا الحكم وبين الهيئة.

احتياطياً: عدم قبول الدعوى لانقضاء شرطى الصفة والمصلحة- تأسيساً على أن دعوى بطلان العقد لا تقبل ممن ليس طرفاً فيه.

ومن باب الاحتياط الكلى: رفض الدعوى، وذلك تأسيساً على أن الحكم المطعون فيه فيما قضى به من بطلان عقد بيع أرض مدينتى جاء مخالفاً لما استقر عليه قضاء محكمة النقض والمحكمة الإدارية العليا وإفتاء الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع فضلاً عن أن اللجنة الثانية من لجان الفتوى بمجلس الدولة سبق لها أن راجعت عقد بيع مساحة أربعين فدانا أبرم بنظام التخصيص فى ظل العمل بقانون تنظيم المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ ومن دون أن تتضمن الملاحظات التى وردت بشأن العقد أية إشارة الى مخالفة العقد لأحكام هذا القانون .

وبتلك الجلسة قدم الحاضرون عن الهيئة المذكورة ثلاث حواظف مستندات طويت على عدة مستندات تتعلق بتأييد ما أبدته الهيئة بمذكرة دفاعها السالف البيان .

كما قدم الحاضران مع المطعون ضدتهما الأول والثانية - رداً على ما ركن إليه الطاعنان في طعنيهما المائلين وما أبدياه من دفاع فيما قدماه من مذكرات - عدة حواظف مستندات ومذكرات دفاع، وقد ضمت هذه الحواظف صوراً ضوئية لأحكام وفتاوى صادرة عن مجلس الدولة، وصفحات جرائد تتضمن أخباراً تتعلق بالتصرف فى أراضي الدولة، وصورة من المذكرة الإيضاحية لمشروع قانون بإصدار قانون تنظيم المناقصات والمزايدات

وتضمنت المذكرة الأنفة البيان الرد على ما ساقه الطاعنان من أوجه طعنهم وأسانيد للنعي على الحكم المطعون فيه .

ويخلص ما تضمنته تلك المذكرات إلى طلب رفض الطعنين وإلزام الطاعنين المصروفات ومقابل

أتعاب المحاماة عن درجتي التقاضى .

وهو ذات ما خلصت إليه مذكرات الدفاع اللاتي بها المطعون ضدتهما المذكوران أبان فترة حجز

الدعوى للحكم

كما خلصت مذكرتا دفاع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركة العربية للمشروعات والتطوير

العمراني أبان ذلك الى طلب الحكم بالطلبات الواردة بصحيفتي الطعنين وذلك استناداً إلى ما سبق إيدأؤه من

أوجه دفاع . والى أن النيابة العامة أصدرت قرارها بتاريخ ٢٠١٠/٨/٢٨ بحفظ التحقيقات لعدم وجود أية شبهة

جنائية في التعاقد محل التداعي .

ومن حيث انه عن طلب التدخل انضمامياً إلى المطعون ضدتهما (حمدي الدسوقي الفخرانى و ياسمين

حمدي الدسوقي الفخرانى) في طلبهما رفض الطعنين وطلب طالب التدخل خصماً منضمماً للطاعنتين في

طلباتهما فان المحكمة ترجى البت فيهما لحين الفصل في وجه النعي المتعلق بمدى توافر شرطى الصفة

والمصلحة لدى المطعون ضدتهما في الدعوى المطعون في الحكم الصادر فيها بالطعنين المائلين ١٠

ومن حيث انه عن طلب الحاضر عن الحكومة عدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذي صفة بالنسبة لكل من رئيس

مجلس الوزراء ووزير الاسكان والمرافق والتنمية العمرانية تأسيساً على أن صاحب الصفة في النزاع محل هذين الطعنين

هو رئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، فانه لما كان كل من رئيس مجلس الوزراء ووزير الاسكان

والمرافق والتنمية ليسا من النزاع محل الطعنين المائلين ببعيد وينبغي أن يكونا على بصيرة مما سيفضى به في هذا النزاع

تابع الحكم الصادر في الطعن رقمي ٣١٣١٤، ٢٠١٤، ٣٠٩٥٢ لسنة ٥٦ القضائية عليا

في منطوق الحكم وما ارتبط به من أسانيد وأسباب وحجيات جوهرية ومكمله، له الأمر الذي تقضى معه المحكمة برفض هذا الطلب وتكفي بذلك في الأسباب دون تكراره في منطوق الحكم.

ومن حيث انه بالنسبة للنوعي على الحكم المطعون فيه بمخالفة قواعد الاختصاص الولائي بقالة أن العقد محل التداعي ليس عقد إداريا وإنما عقد مدني من عقود القانون الخاص إذ هو مجرد عقد بيع لأملك الدولة الخاصة غير متصل بتسيير المرفق ونشاطه فانه كما كان المشرع قد ناط بموجب المادة رقم (١٠) من قانون مجلس الدولة الصادر بالقانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٢ بمحاكم مجلس الدولة الاختصاص دون غيرها بالفصل في المنازعات الخاصة بعقود الالتزام أو الأشغال العامة أو التوريد أو بأي عقد إداري آخر .

ومن حيث انه قد بات من المستقر عليه - قضاء - وإفتاء - ان العقود التي تبرمها الإدارة مع الأفراد بمناسبة ممارستها لنشاطها في إدارة المرافق العامة وتسييرها ليست سواء فمنها ما يعد عقودا إداريا تأخذ فيها الإدارة بوسائل القانون العام بوصفها سلطة عامة تتمتع بحقوق وامتيازات لا يتمتع ، بمثلها المتعاقد وقد تنزل ومناطق العقد الإداري أن تكون الإدارة أحد أطرافه وان يتصل بنشاط المرفق العام من حيث تنظيمه وتسييره بغية خدمة أغراضه وتحقيق احتياجاته مراعاة و لوجه المصلحة العامة وأن يأخذ العقد بأسلوب القانون العام بما يتطوى عليه من شروط استثنائية غير مألوفة في عقود القانون الخاص سواء تضمن العقد هذه الشروط أو كانت مقررمة بمقتضى القوانين واللوائح .

ومن حيث انه لا مرأ في أن الهيئات العامة هي من أشخاص القانون العام وأن ما تبرمه من عقود تحصل بنشاط وتسيير المرافق القائمة تعد عقودا إدارية متى أخذت فيها بأسلوب القانون العام بان تضمنتها شروطا استثنائية غير مألوفة في عقود القانون الخاص .

ومن حيث ان المشرع بموجب القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في شأن انشاء المجتمعات العمرانية الجديدة جعل من هيئة المجتمعات العمرانية جهاز الدولة المسئول عن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة وتنميتها من كافة النواحي الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية وناط بها في المادة ٢٨ من هذا القانون بحث واقتراح وتنفيذ ومتابعة خطط وسياسيات وبرامج إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة وفي سبيل تحقيق الهيئة أغراض المرفق القائمة على أمره أبرمت العقد محل التداعي لاقامة مشروع للاسكان الحر على الأرض محل هذا العقد على وفق الاشتراطات والقواعد البنائية المعمول بها في الهيئة مما يقطع وبما لا يدع مجالاً للشك أن هذا العقد والذي أبرمته هيئة عامة يتصل بنشاط المرفق القائمة عليه هذه الهيئة وتسييره وتحقيق أغراضه أن ما يقصد اليه المشروع محل هذا العقد هو عين ما تهدف اليه الهيئة وتسعى الي تحقيقه .

ومن حيث إن الثابت من استقراء بنود العقد المشار إليه ، أن هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ولجأت فيه الى أسلوب القانون العام بأن تضمنته شروطا استثنائية غير مألوفة في روابط القانون الخاص فقد تضمن هذا العقد في التمهيدي ان تنفيذ المشروع بخضع لاعتماد الهيئة ولجري على وفق الشروط الفنية التي تضعها الهيئة كما نص البند الخامس على أحقية الهيئة في إنقاص مساحة الأرض المخصصة للشركة المخصصة للشركة لحسب إمكانياتها وان لها الحق في استرداد الأرض إداريا بعد التنبيه على الشركة بذلك وفي البند السادس على أن يكون للهيئة حق امتياز على جميع أموال الشركة وعلى الأرض محل العقد ضمانات لقيمة الأرض وفقا للمادة ١٦ من القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ المشار اليه وفي البند السابع على أن يحظر على الشركة استعمال الأرض محل العقد في غير الغرض المخصصة له وفي البند التاسع على أن لا يتم تسليم الأرض للشركة إلا بعد صدور قرار التخطيط والتقسيم وفي البند الحادي عشر على حق الهيئة في المرور الدوري على المشروع لتأكيد من التزام الشركة بالبرنامج الزمني المقدم منها والمعتمد من الهيئة والتأكد من مطابقة الأعمال للمواصفات والشروط البنائية والتراخيص وأن للهيئة وقف الأعمال المخالفة وإنذار الشركة بإصلاحها خلال المهلة التي تحدده ، وفي حاله عدم قيام الشركة بالإصلاح يكون للهيئة إزالة هذه الأعمال إداريا على حساب الشركة على وفق القواعد المعمول بها بالهيئة وفي البند الرابع والعشرين على حق الهيئة في فسخ العقد اذا

تابع الحكم الصادر في الطعن رقمي ٣١٣١٤، ٣٠٩٥٢، السنة ٥٦ القضائية عليا

خلت الشركة باى من التزاماتها الناشئة عن العقد واسترداد الاراض اداريا مع عدم الإخلال بحق الهيئة فى تعويضات ومقابل الانتفاع عن مدة بقاء الأرض فى حوزة الشركة.

ومن حيث مما تقدم أن الشروط التي تضمنها العقد محل التقاضي هي بعينها الشروط الاستثنائية غير مألوفة فى روابط القانون الخاص ومن ثم يكون قد توفر لهذا العقد ما يجعله بيقين لا يخالطه شك عقد اداريا لما يعقد الاختصاص بنظر المنازعات المتعلقة به لمحاكم مجلس الدولة حسبما ذهب الحكم المطعون فيه وليس لحاكم القضاء المدني حسبما تقول به الشركة الطاعنة الأمر الذي يكون معه النعي على الحكم المطعون فيه بهذا الوجه من النعي في غير محله .

ومن حيث إنه عن النعي على الحكم المطعون فيه بمخالفة القانون بسند من أنه لم يقض ببطلان صحيفة الدعوى الصادر فيها الحكم المطعون فيه لعدم توقيعها من محام فإنه لما كان الحاضر عن الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني قد اقر في مرافعته الشفهية أمام المحكمة بجلسة ٢٠١٠/٨/١٠ بتنازله عن هذا الوجه من النعي بعد أن حضر المحامي المنسوب إليه التوقيع على العريضة أمام المحكمة وأقر بان التوقيع المزيلة به العريضة ومن ثم لم يعد ثمة لان تصدى المحكمة لهذا الوجه من النعي على الحكم المطعون فيه بمخالفة القانون .

ومن حيث انه بالنسبة لنعي الطاعنتين على الحكم المطعون فيه بالبطلان على سند من أن كلا من السيد المستشار / ممدوح عبد الحميد السقا . والسيد المستشار محمد محمود عبد الواحد عقيلة . اللذين شاركا في إصدار الحكم ووقعا مسودته على الرغم من أن بينهما وبين الهيئة خصومة مما يقوم به احد أسباب عدم الصلاحية الأمر الذي يجعل الحكم المطعون فيه باطلا فإنه لما كانت المادة ١٤٦ من قانون المرافعات المدنية والتجارية تنص على أن " يكون القاضي غير صالح لنظر الدعوى ممنوعا من سماعها ولو لم يرده احد من الخصوم في الأحوال الآتية :-

- ١- اذا كان قريبا أو صهرا لأحد الخصوم إلى الدرجة الرابعة
- ٢- إذا كان له أو لزوجته خصومة قائمة مع احد الخصوم في الدعوى أو مع زوجته.

٣- - ٤ - ٥ -

كما تنص المادة (١٤٧) من هذا القانون على أن يقع باطلا عمل القاضي أو قضاؤه في الأحوال المتقدمة الذكر ولو تم باتفاق الخصوم

ومن حيث أن المشرع قد حدد على سبيل الحصر بموجب نص المادة ١٤٦ من قانون المرافعات المدنية والتجارية المشار إليه الحالات التي يكون فيها القاضي غير صالح للحكم في الدعوى حتى ولو لم يرده احد الخصوم، والمعنى الجامع لهذه الأسباب- حسبما جرى عليه قضاء هذه المحكمة هو كونها مما تضعف له النفس في الأغلب الأعم وكونها معلومة للقاضي ويبعد أن يجهلها وهديا بما سبق فان الخصومة التي تكون بين القاضي وأحد الخصوم والتي تمنع القاضي الإداري من الحكم فيما هو مقام أمامه من دعاوى يكون هذا الخصم طرفا فيها هي الخصومة التي و يخش معه أن يميل قلبه عن أن يصدر في حكمه بالحق فان كان بينه وبين جهة إدارية ينظر إليها على انها خصم شريف خصومة ارسيت بشأنها سواء من محكمة أول درجة أو من محكمة الطعن قاعدة معينة يتم الفصل فيها على أساسها حتى أضحي الفصل فيها يجرى بالنسبة للقاضي ولغيره بشكل نمطي من خلال تطبيق المبدأ أو القاعدة على الطلبات بحيث تبدو نتيجة الفصل في النزاع محكمة بتطبيق ما استقر عليه قضاء المحكمة في هذا الخصوص فلا يشكل النزاع في هذه الحالة خصومة مما تضعف معها نفس القاضي على نحو يجعله غير صالح للفصل فيما مطروح عليه من منازعات تتعلق بهذه الجهة .

ومن حيث أن محل الدعويين المقامتين من المستشارين اللذين شاركا في إصدار الحكم المطعون فيه ضد الهيئة هو المطالبة برد مبالغ كان قد حصلها من كل منهما جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة وجهاز

تابع الحكم الصادر في الطعن رقمي ٣١٣١٤، ٣٠٩٥٢، السنة ٥٦ القضائية عليا

لمية مدنية ٦ أكتوبر نظير الترخيص لكل منهما ببناء دور ثاني علوي على قطعة الأرض السابق تخصصها له وهو الأمر الذي أصبح الفصل فيه محكوما بما جرى عليه قضاء محكمة القضاء الإداري السابق لخصوص تلك الدعاوى ، مما لا يتسنى معه النظر إليها على أنها خصومة يعيل بها قلبا المستشارين لمذكورين عن الحكم بالعدل فيما يفصلان فيه من دعاوى تتعلق بالهيئة المذكورة الأمر الذي يكون معه النعي على الحكم المطعون فيه بالنعي السالف البيان في غير محله حريا بالرفض.

ومن حيث انه عن النعي على الحكم المطعون فيه بمخالفة القانون لرفضه الدفع بعدم قبول الدعوي لانتفاء شرطي الصفة و المصلحة ، والذي تؤسسه الطاعتان على أن المنازعة عقدية ، وأن المدعين ليسا طرفاً في العقد حتى يطلبوا الحكم بطلانه ، وأن قبول دعواهما - رغماً عن ذلك - يعني الخلط بين دعاوي المنازعات الإدارية المتعلقة بدعاوى القضاء الكامل ودعاوى الحسبة ، كما يعني السماح بدعاوى الشهرة و الأبتزاز ، وهو ما قصد المشرع منعه ، فإنه وإن كان المشرع قد اشترط - في نص المادة ٣ من قانون المرافعات المدنية و التجارية ونص المادة ١٢ من قانون مجلس الدولة الصادر بالقانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٢ - لقبول أي دعوي أو طلب أو دفع أن يكون لصاحبه فيه مصلحة شخصية ومباشرة وقائمة بقرها القانون ، بيد أن المشرع لم يعرف المصلحة أو يحدد مضمونها تاركاً ذلك للفقهاء والقضاء .

وبناء عليه كان على القضاء الإداري حتماً مقضياً أن يجتهد رأيه ولا يألو في تحديد مفهوم المصلحة بالنسبة للدعاوي التي تطرح في ساحته - سواء كانت من دعاوى الإلغاء أو مما اصطلح على تسميته بدعاوي القضاء الكامل - بتفسير النصوص - التي تشترط المصلحة لقبول الدعوي - تفسيراً ينأى بالمنازعات الإدارية - بوجه عام - عن أن تكون من دعاوى الحسبة ، ويتوافق في ذات الوقت مع طبيعة المنازعات الإدارية و الدور الذي يقوم به القضاء الإداري في حراسة الشرعية وسيادة القانون ، بغير إفراط ولا تفريط فلا يبسط في مفهوم المصلحة كل البسط في المنازعات الإدارية فينلاشي الفارق بينها وبين دعاوى الحسبة فلا يكاد يبين ، ولا يتشدد في تحديد مفهوم المصلحة بما يتأبى وطبيعة المنازعات الإدارية فيحجب أصحاب الحقوق و المصالح عن أن يطرقوا بابها ويلجوا ساحاته دفاعاً عن مصالحهم وحقوقهم ، وإنما كان عليه أن يتخذ بين ذلك سبيلاً ، ولذلك حسب الظروف و الملابس التي تظهر له في الدعوي .

ومن حيث إنه في خصوص مدي توفّر شرطي الصفة و المصلحة في المدعين في الدعوي المطعون

في الحكم الصادر فيها بموجب الطعنين المائلين ، فإنه لما كانت المادة ٣٠ من الدستور الحالي تنص على أن :-

" الملكية العامة هي ملكية الشعب و تتمثل في ملكية الدولة والأشخاص الاعتبارية العامة " .

كما تنص المادة (٣٣) منه على أن :- " الملكية العامة حرمة و حمايتها و دعمها واجب على كل مواطن

وفقاً للقانون "

ومن حيث إن مفاد ذلك أن الملكية العامة تتمثل في الأموال المملوكة للدولة أو للأشخاص الاعتبارية

العامة ومنها الهيئات العامة ، وأن هذه الأموال ملك للشعب بكل أفراد ملكية شيوع ، الأمر الذي يجعل لكل

مواطن من أفراد هذا الشعب حقاً في هذه الأموال له ، - بل عليه - أن يهب للدفاع عنه على وفق ما يقرره

القانون أي بإتباع الإجراءات و الرخص و الوسائل التي قررها القانون لكفالة هذه الحماية ومنها اللجوء إلى

القضاء لاستصدار حكم قضائي يكون بمثابة السند التنفيذي الذي تتحقق به الحماية المنشودة .

ولما كان ذلك ، وكانت الدعوي الصادرة فيها الحكم المطعون فيه تنصب على طلب الحكم بطلان عقد

بيع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة إلى الشركة العربية للمشروعات و التطوير العمراني قطعة أرض

مساحتها ثمانية آلاف فدان لإقامة مشروع "مدينتي " عليها بناء على ما ساقه المدعيان من أسانيد حاصلها أن

هذا البيع تم بمقابل بخس ، وجاء ثمرة إجراءات غير صحيحة ، فمن ثم فلا محيص من القول - بالنظر إلى

حجم الأرض محل التصرف المطلوب الحكم بطلانه وماله من انعكاس على حقوق المدعين و غيرها في

تراب هذا الوطن - بأن لكل مواطن مصري صفة و مصلحة في النعي مثل هذا التصرف ولوج سبيل الدعوي

القضائية دفاعاً عن حقه في هذا المال من دون أن تختلط دعواه في هذه الحالة بدعوي الحسبة . وبناء عليه يكون

تابع الحكم الصادر في الطعن رقمي ٣١٣١٤، ٢٠٩٥٢، السنة ٥٦ القضائية عليا

دعيتين مصلحة حقيقية - وليست نظرية - في دعواهما التي طلبا فيها الحكم ببطلان عقد البيع المشار إليه بند من أن إبرامه قد تم بخروج بواح على القانون أهدرت فيه قواعد المساواة وتكافؤ الفرص التي بمراعاتها كنان وغيرهما من التنافس في الفوز بقطع من أرض الدولة تلك. ولا ينال من ذلك القول بأن هذا من شأنه سماح بدعاوي الشهرة و الابتزاز ، ذلك أن قبول الدعاوي إنما هو بملاك يد القضاء الإداري الذي يستطيع أن يوز الخبيث من الطيب و الغث من السمين من الدعاوي التي تطرح في ساحته ، على وفق ما يمليه صحيح كم القانون ويظهره واقع الحال في الدعوي .

كما وأنه لا حجة في القول بأن الحكم المطعون فيه توسع في شرط المصلحة قياساً على دعوي الإلغاء غم ما بينهما من خلاف ، ذلك أن الصحيح أن الحكم لم يغب عنه أنه بصدد دعوي من دعاوي القضاء الكامل ليس دعوي إلغاء ، إلا أنه حدد مفهوم المصلحة بما يتفق وواقع الحال في الدعوي وعلى ضوء ما تقتضيه طبيعة المنازعات الإدارية و النصوص ذات الصلة بالدعوي .

ومن جهة أخرى ، لا وجه للاحتجاج ببعض أحكام المحكمة الإدارية العليا الصادرة في شأن المصلحة الصفة ، لا اختلاف الوقائع في الدعاوي الصادرة فيها هذه الأحكام عن وقائع الدعوي الصادر فيها الحكم لمطعون فيه بالطعن المائلين .

وبناء على ما تقدم ، فلا تثريب على محكمة أول درجة أن طرحت تفسير الشركة العربية للمشروعات و التطوير العمراني لنص المادة (٣) من قانون المرافعات المدنية والتجارية والذي ينتهي إلى انتفاء مصلحة و الصفة المدعيتين في الدعوي الصادر فيها الحكم المطعون فيه .

ولما كان ذلك ، وكان طالبو التدخل - أثناء نظر الطعنين - انضمامياً إلى المطعون ضدهما في طلبيهما رفض الطعنين قد تقدمتا بطلب تدخلهم شفاهة في حضور الطاعنتين ، وقد أثبت الطلب في محضر الجلسة - على وفق ما تقرره المادة (١٢٦) من قانون المرافعات المدنية والتجارية ، وان لهم - بصفتهم مواطنين مصريين كما هو الشأن بالنسبة للمطعون ضدهما - مصلحة شخصية ، ومن ثم يتعين قبول تدخلهم . كما يتعين قبول تدخل طالب التدخل خصماً منضمماً للشركة المذكورة وجهة الإدارة في طلباتهم ، حيث أثبت طلبه بمحضر

الجلسة وله مصلحة في التدخل .

ومن حيث أنه عن النعي على الحكم المطعون فيه بمخالفة القانون تأسيساً على أنه قضي بقبول الدعوي ، ورغم عدم لجوء المدعيتين إلى لجنة التوفيق في بعض المنازعات على وفق ما رسمه القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٠ المشار إليه ، ورغم انقطاع الصلة بين الطلبات الأصلية التي كانت قد أقيمت بها الدعوي ، والتي كانت مقترنة بطلب مستعجل ، وبين الطلبات المعدلة والتي فصل فيها الحكم المطعون فيه ، فإنه لما كان المشرع - بموجب المادة (١١) من القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٠ المشار إليه - قد استثنى الدعاوي التي تكون مقترنة بطلبات عاجلة من العرض على لجان التوفيق في بعض المنازعات .

ومن حيث إن قضاء هذه المحكمة قد جري على أنه ليس هناك ما يتأبى وأن تتضمن الدعاوي المتعلقة بالعقود طلبات مستعجلة .

ومن حيث إن اللجوء إلى لجنة التوفيق في بعض المنازعات - الذي فرضه المشرع في القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٠ المشار إليه - ليس طقساً في ذاته ، ولم يفرضه المشرع عبثاً ، وإنما أوجبه المشرع لرغبة قبصدها وغاية أراها ، تتمثل في تقليل حجم المنازعات التي تطرح على القضاء الإداري ، بالفصل فيها من قبل اللجان المشكلة طبقاً لهذا القانون - وبناء عليه ، فلاغرو أن جري قضاء هذه المحكمة على أنه متى رفعت الدعوي أمام المحكمة المختصة وكانت الطلبات فيها مستثناة من العرض على اللجان المنصوص عليها في القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٠ المشار إليه ، أو كانت الدعوي قد رفعت بطلبات لجأ المدعي بشأنها إلى لجنة التوفيق المختصة ، ثم عدلت الطلبات أمام المحكمة ، وكانت هذه الطلبات المعدلة لا تعدو أن تكون طلبات مكلمة للطلب الأصلي في الدعوي أو مترتبة عليه أو متصلة به اتصالاً لا يقبل التجزئة ، فلا يكون ثمة جدوى

المطالبة مرة أخرى باللجوء إلى تلك اللجان بعد تعديل الطلبات ، ولا سيما أن الدعوي قد أصبحت مروحة - بالفعل - أمام المحكمة المنوط بها أصلا الفصل في النزاع .
ومن حيث إنه لما كان ذلك ، وكان الثابت من الأوراق ، أن المدعين في الدعوي المطعون في الحكم صادر فيها بالطعن المائلين كانا قد أقاما دعواهما بطلبات جاءت مقترنة بطلب مستعجل ، حيث تحددت لياتهما - حسب ما جاء بختام عريضة دعواهما - في وقف تنفيذ ثم إلغاء القرار السلبي بالإمتناع عن فسح ند بيع أراضي لإقامة مشروع مدينتي المشار إليه ، وهو ما يجعل دعواهما مستثناة من شرط اللجوء إلى لجنة توفيق في بعض المنازعات ، ثم قاما بتعديل طلباتهما - اتساقاً مع التكييف الذي ذهبت إليه هيئة مفوضي دولة لطلبات المدعين - لتصبح الحكم ببطلان عقد بيع أراضي مشروع مدينتي ، وذلك بعد أن كانت صومتهما مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة - وغايتها هدم هذا العقد وما يترتب عليه من آثار قد استوت على سوقها وتبلور موقف الهيئة بشأنها ، مما لم يعد معه ثمة جدوى من اللجوء إلى لجنة التوفيق في بعض منازعات بخصوص هذه الطلبات ، الأمر الذي يكون معه قضاء محكمة أول درجة برفض الدفع بعدم قبول دعاوي لرفعها بغير إتباع الطريق القانوني في محله .

ومن حيث إنه عن نعي الطاعنتين على الحكم المطعون فيه بمخالفة القانون ، لقضائه ببطلان العقد محل لتداعي من دون إن يكون لقضائه سند صحيح من القانون ، بحسبان أن الحكم استند في قضائه إلى إبرام هذا لعقد بالمخالفة لما يقضي به قانون تنظيم المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ ، وهو استناد في غير محله ، ذلك أن إبرام هذا العقد يخضع للقانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة واللائحة العقارية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والأجهزة التابعة لها ، فضلا عن أنه فرض القول بمخالفة إجراءات إبرام العقد المشار إليه لأحكام قانون تنظيم المناقصات والمزايدات المشار إليه ، فإنه ليس مؤدي ذلك بطلان العقد .

ومن حيث إنه تجدر الإشارة - بادئ ذي بدء - إلى أن ما تبرمه الجهات الإدارية من عقود إنما تبرمها بوصفها قوامة على الشأن العام ، فمن قوامة الدولة على الشأن العام تتفرع التفاريع إلى الهيئات والمصالح وسائر الوحدات العامة التي تنقسم نوع نشاط ومكان إقليم ومجال تخصص ، فالشأن العام هو شأن الجماعة مصالحا وأوضاعا ومقاصد منشودة . و الجماعة تشخصها الدولة ، وهي لا تتشكل من هيئة واحدة ولكنها تتكون من الناحية التنظيمية من هيئات كبرى تتوزع عليها مراحل تشكل العمل العام ، وذلك بما عرف من سلطات التنفيذ والتشريع والقضاء - فالدولة كتنظيم مشخص للجماعة - يستمد من هذا التنظيم مبرر قيامه ويستمد منه - كذلك - شرعية نفاذ القول على الغير بشأن أوضاع الجماعة حفاظا وضبطا وتسييرا وتنمية في كل المجالات ، هذه الدولة تقوم على مفهوم النيابة عن الجماعة والتمثيل لها .

ومن هنا ، فإن وظائف التنفيذ لا تستمد أي من الجهات الشرعية ممارستها إلا بوصف هذه الجهة ممثلة أو نائبة عن غيرها ، فلا يوجد من يتصرف في شأن عام إلا وهو مفوض في ذلك لا أصيلا عن نفسه ولا صاحب شأن بذاته هيئة كانت أو مجلسا أو فردا ، إنما هو قوام على شأن عام بموجب وصف تمثيلي وصفة تفويضية أتته من مستند عام دستورا كان أو قانونا أو قرارا فرديا ، وهو ما يعبر عنه بالاختصاص في مجال الإقانون العام .

ومن جهة أخرى ، فإن أي تصرف يصح وينفذ على نفس المتصرف وماله بموجب توفر شروط أهلية المتصرف التي تمكنه من إلزام نفسه بقول يصدر عنه ، بينما يصح أي تصرف وينفذ في حق غير المتصرف بهوجب ما يتوفر للمتصرف من ولاية إمضاء القول على الغير . والولاية إما خاصة أو عامة ، وتكون الولاية عامة متى توفر لها مكنة إمضاء القول على غير ليس محدد ولا محصورا ولا معيناً ، وهي ما يتعلق بالدولة في الشئون العامة وما يتفرع عن أجهزتها وتنظيماتها وهيئاتها ووحداتها وأفرادها . وهي لا تقوم إلا بمسند شرعي مبن دستور أو قانون أو لائحة أو قرار فردي ، فليس من سلطة عامة إلا وهي مقيدة ومحدودة بمسند شرعيتها وبقدر ما تكون السلطة وبقدر ما تنفسح المكنة بقدر ما ترد القيود والضوابط ، وهذا شأن العقد الإداري

اعتباره صادرا عن ولاية تستند لاختصاص مفوض بإجراء التصرف في شأن يتعدى ذات مصدر القرار إلى حال ومصالح وشئون هو أمين عليها بموجب حكم قانوني وفي نطاق ما جري تخويله به وتفويضه فيه. وذلك حسب أن مال الدولة بأجهزتها المختلفة - عاما كان أو خاصا - مملوك لا لمن يديره ولا لمن هو مخول مكنة لتصرف فيه، إنما هو للدولة كشخص اعتباري عام. وبناء عليه، لا تصح إرادة أي من الجهات الإدارية بقوامه علي هذا المال إلا بشروط التفويض الصادر إليها والمنظم لإرادتها من أحكام موضوعية وإجراءات إردت بالتشريعات، فالأمر أمر ولاية عامة وهو أمر نيابة لا تمارس إلا بشرطها المضروب وفي نظامها لمعين وبالقيود الضابطة لها.

وبناء على ما تقدم، جري قضاء المحكمة الإدارية العليا على أنه من الأصول المسلمة أن الإدارة لا تستوي مع الأفراد في حرية التعبير عن الإرادة في إبرام العقود، إدارية كانت أو مدنية، ذلك أنها تلتزم في هذا السبيل بإجراءات وأوضاع رسمها المشرع في القوانين واللوائح كفالة لاختيار أفضل الأشخاص للتعاقد، وأزمانا في الوقت ذاته للوصول إلى أنسب العروض وأكثرها تحقيقا للمصلحة العامة.

ومن مؤدي ما تقدم، أنه متى حدد المشرع - بموجب ما يسنه من قوانين ولوائح - طريقة معينة وإجراءات محددة لإبرام عقود الإدارة، تقديرا من المشرع لأن هذه الطريقة هي التي يتحقق بها المساواة و تكافؤ الفرص - حسبما يوجبه الدستور - فضلا عن حرية المناقصة وما تنمى من تنافس تتحقق به المصلحة العامة، حيث يتباري المتقدمون في تقديم أفضل العروض. ففي هذه الحالة تختلط طريقة التعبير عن الإرادة - باتباع هذه الطريقة أو عدم اتباعها - بمشروعية الإرادة ذاتها - ومن ثم لا تكون الإرادة - والتي هي قوام ركن الرضا في العقد - صحيحة ومعتبرة إلا باتباع هذه الطريقة، خاصة إذا كان المقبل على التعاقد مع جهة الإدارة يعلم حقيقة أو حكما - من خلال علمه المقترض بالقوانين واللوائح التي توجب هذه الطريقة سبيلا لإبرام العقد - بوجوب اتباع هذه الطريقة لتحقيق هذا الغرض.

ومن حيث إنه عن خضوع إبرام العقد محل التداعي لقانون تنظيم مناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ من عدمه، فإنه لما كانت المادة (٢٧) من القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة قد نصت على أن: "تنشأ هيئة تسمى "هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة" تكون لها شخصية اعتبارية مستقلة تسري في شأنها أحكام قانون الهيئات العامة فيما لم يرد فيه نص في هذا القانون....".

ومن حيث إن المادة الأولى من مواد إصدار القانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ بإصدار قانون تنظيم المناقصات ولمزايدات 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، خدمية 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 على حكم آخر يخالف أحكام هذا القانون.

ومن حيث إن المشرع قرر في إفصاح جهير سريان أحكام قانون تنظيم المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ على وحدات الجهاز الإداري للدولة والإدارة المحلية والهيئات العامة الخدمية والاقتصادية، بما مفاده إخضاع هذه الجهات لأحكامه دون تفرقة بين كون هذه الجهات تنتمي إلى وحدات الجهاز الإداري للدولة والإدارة المحلية التي تسري عليها الأنظمة الحكومية أو تدرج في عداد الهيئات العامة التي تنظمها قوانين ولوائح خاصة.

و هذا النهج الذي سلكه المشرع - في هذا القانون - بغاير نهج قانون المناقصات والمزايدات السابق الصادر بالقانون رقم ٩ لسنة ١٩٨٣ والذي كان ينص على سريان أحكامه على الهيئات العامة فيما لم يرد بشأنه نص خاص في القوانين أو القرارات المتعلقة بها.

تابع الحكم الصادر في الطعن رقم ٣١٣١٤، ٢٠١٤، ٣٠٩٥٢ لسنة ٥٦ القضائية عليا

وإذ عمد المشرع إلى إلغاء ذلك القانون بموجب القانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ المشار إليه وأخضع بنص امر جميع الهيئات العامة لأحكامه بصفة مطلقة، ومن دون أن يقيد ذلك بما قد يرد من نصوص وقرارات متعلقة بتلك الهيئات، فإنه لا محيص من القول بخضوع تلك الهيئات لأحكام قانون تنظيم المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ من دون الأحكام الواردة في القوانين واللوائح المنظمة لها، وهو ما يستوجب من هذه الهيئات أن تصدر أحكام هذا القانون ولا تتولي عنها حولا بقالة أن لها قوانينها ولوائحها الخاصة أو أن من سلطتها وضع لوائح خاصة بها لا تتقيد فيها بالأحكام والنظم والقواعد المعمول بها في الجهات الحكومية.

ولا يحاج في ذلك بأن قوانين ولوائح هذه الهيئات هي تشريعات خاصة وأن قانون تنظيم المناقصات والمزايدات المشار إليه قانون عام، وأن القاعدة أن الخاص يقيد العام، وأن العام لا يلغي الخاص، ذلك أنه من المقرر قانوناً أن العام يلغي الخاص بالنص صراحة على إغاثة، أو باستعمال عبارات في سن أحكامه لا يمكن معها تطبيق هذه الأحكام إلا بالقول بنسخ الأحكام الواردة في التشريع الخاص، تغليباً لإرادة المشرع الحديثة على إرادته السابقة، كما هو الحال لما فعله المشرع في المادة الأولى من مواد إصدار القانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ المشار إليه، فقد جاءت عبارات هذا النص - علي نحو ما سلف بيانه - جلية المعنى قاطعة الدلالة على سريان أحكام قانون المناقصات والمزايدات المشار إليه على الهيئات العامة ومن دون أن يقيد ذلك بما خلت منه نصوص القوانين والقرارات المتعلقة بتلك الهيئات كما كان الحال في القانون السابق، وهو ما لا يتأتى إعماله إلا بالقول بنسخ جميع الأحكام التي تضمنتها تلك القوانين والقرارات فيما تعارضت فيه مع أحكام هذا القانون، بما في ذلك قواعد التصرف في الأراضي الفضاء المملوكة للدولة والمحافظات المنصوص عليها في قانون نظام الإدارة المحلية وقانون الأراضي الصحراوية والقانون رقم (٧) لسنة ١٩٩١ وقانون ضمانات وحوافز الاستثمار.

ويؤكد ذلك - فضلاً عن صراحة النص - ما جاء بالأعمال التحضيرية لمشروع القانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ المشار إليه من أن نص المادة الأولى منه كان ينص على أن تسري أحكام هذا القانون علي كما تسري أحكامه على الهيئات العامة ويشمل ذلك الهيئات القومية ولا يعُتد بأي نص خاص في القوانين أو القرارات الخاصة بإنشاء تلك الهيئات ..."، وأنه عند مناقشة مشروع القانون بمجلس الشعب أبدي 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، وتحدث رئيس اللجنة المشتركة قائلاً: السؤال هو: هل الهيئات الاقتصادية ستخضع لهذا القانون، إذ أن هناك قانوناً عاماً وقانوناً خاصاً؟ إنني أعتقد أن السيد الدكتور وزير المالية قد أوضح في لجنة الخطة والموازنة أن جميع الهيئات الاقتصادية خاضعة للقانون الجديد سواء كانت خدمية أو اقتصادية، وحسم رئيس المجلس هذا الجدل بقوله: "ما دامت المادة الأولى نصت على أن القانون يحكم الأجهزة ذات الموازنات الخاصة والهيئات العامة فهذا قاطع بأن أي نص خاص بقوانين هذه الأجهزة لا يسري وهذا باتر وواضح .. ويجب ألا تخشي من هذا .."، كما تحدث وزير المالية قائلاً: "الشركات أياً كانت تخرج عن هذا المشروع لكن الهيئات ووحدات الإدارة المحلية هي التي تخضع لمشروع هذا القانون وتدخل في نطاقه".

ولا يحاج في ذلك - وحسبما ذهب إليه هيئة المجتمعات العمرانية - بأن الأحكام التي تضمنها التشريعات الخاصة بالهيئة بما تضمنه من مرونة أكثر مناسبة لطبيعة نشاط الهيئة، إذ لا اجتهاد مع صراحة النص، فضلاً عن أن هذه الأحكام تتعلق بالتخصيص وليس البيع على نحو ما سيأتي بيانه.

وحاصل ما تقدم أن ما تبرمه الهيئات العامة من عقود - اعتباراً من تاريخ العمل بقانون تنظيم المناقصات والمزايدات المشار إليه - مما يسري في شأن إبرامها أحكام هذا القانون، إنما يخضع في إجراءات إبرامه لأحكام هذا القانون، سواء كانت قوانين ولوائح هذه الهيئات وردت خلواً من الأحكام التي تنظم إبرام تلك العقود أو كانت الأحكام التي تضمنتها في هذا الشأن مخالفة لأحكام هذا القانون.

تابع الحكم الصادر في الطعن رقمي ٣١٣١٤، ٣٠٩٥٢ لسنة ٥٦ القضائية عليا

ولما كان قانون تنظيم المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ قد أفرد بابًا مستقلًا نظم فيه السبل الواجب إتباعها لبيع وتأجير العقارات والمنقولات والمشروعات والترخيص بالانتفاع أو باستغلال العقارات، فإن مؤدي ذلك - أعمالاً لما تقدم - وجوب تقييد الجهات التي تتبسط عليها أحكامه - بمنها الهيئات العامة - فيما يتبعه من عقارات بأحكام هذا القانون.

ومن حيث إنه ينبغي التمييز بخصوص تصرف هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في الأراضي المملوكة لها بين تصرف الهيئة إلى الأشخاص الطبيعية في قطع من الأراضي للاستخدام الشخصي وكذا إلى الأشخاص الاعتبارية (الجمعيات الخاصة والنقابات والأندية) لصالح أعضائها تحقيقاً لأغراض الإسكان الاجتماعي حيث يجري التخصيص والحجز فيه على وفق قواعد محددة وضمن مخططات معتمدة ومحكومة بقواعد معينة، سواء بالبداية في البناء والانتهاج من خلال مدة معينة وعدم جواز التنازل عنها للغير إلا وفق ضوابط محددة، والبيع للغير للاستثمار وتحقيق الأرباح بإقامة وحدات سكنية وغير سكنية والتصرف فيها للغير، إذ الخلاف بين البنون شاسع بين تصرف الهيئة في كل من الحالتين، ففي الأولى يأتي التصرف في صورة تخصيص لمن تتوفر فيه شروط معينة بغية الاستخدام الشخصي ويحظر التنازل عن الأرض إلى الغير إلا بضوابط معينة، وأما في الحالة الثانية فيأخذ التصرف صورة البيع الخالص بقصد الربح والمضاربة على النحو الذي يخاطبه قانون تنظيم المناقصات والمزايدات، وهذا التصرف - أو البيع - في هذه الحالة الأخيرة هو الذي يسري في شأنه قانون تنظيم المناقصات والمزايدات، خلافاً للتخصيص لأغراض الإسكان الاجتماعي الذي تحكمه قواعد التخصيص المنصوص عليها في القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة واللجنة العقارية الخاصة بهيئة المجتمعات العمرانية والأجهزة التابعة لها، والعبرة في هذا الصدد بحقيقة التصرف على وفق ما سلف بيانه وليس بالوصف الذي أطلق عليه، إذ القاعدة أن العبرة بالحقائق والمعاني وليست بالألفاظ والمباني.

ومن حيث إن العقد محل التداعي وملحقه المشار إليهما قد أنصبا على تصرف هيئة المجتمعات العمرانية إلى الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني في ثمانية آلاف فدان، لإقامة مشروع مدينتي بإقامة الشركة وحدات سكنية من الإسكان الحر لبيعها إلى الغير، ومن ثم يكون هذا العقد عقد بيع مما يخاطبه قانون تنظيم المناقصات والمزايدات المشار إليه في أجلي صورة، ومن حيث إن هذا العقد قد أبرم في ٢٠٠٥/٨/١ وملحقه في ٢٠٠٥/١٢/٢١، أي في ظل العمل بأحكام هذا القانون، فمن ثم يكون خاضعاً في إبرامه لأحكامه.

ومن حيث إنه عن بطلان هذا العقد من عدمه، فإنه لما كانت المادة (٣٠) من قانون تنظيم المناقصات والمزايدات المشار إليه تنص على أن: "يكون بيع وتأجير العقارات والمنقولات، عن طريق مزايده علنية عامة أو محلية أو بالمظاريف المغلقة ومع ذلك يجوز استثناء، وبقرار مسبب من السلطة المختصة، التعاقد بطريق الممارسة المحدودة فيما يلي:

أ- الأشياء التي يخشى عليها من التلف ببقاء تخزينها.

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

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

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

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

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

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

ومن حيث إن مفاد ما تقدم، أن المشرع - في قانون تنظيم المناقصات والمزايدات المشار إليه - اتخذ من المزايدة العلنية العامة أو المحلية والمظاريف المغلقة سبيلا أصليا لبيع وتأجير العقارات المملوكة للجهات الخاضعة لأحكام هذا القانون، بحسبان أن المزايدة - عامة كانت أو محلية - والمظاريف المتعلقة تقومان علي المساواة ونجدان أن مبدأ تكافؤ الفرص، فضلا عن تحقيق المصلحة العامة، حيث يطرح العقار المطلوب بيعه أو تأجيره علي الكافة، ومن ثم يتقدم الراغبون في الشراء أو الاستئجار بعروضهم، وفي سبيل الفوز به يتنافس المتنافسون، فتحل الشفافية محل الضبابية، وتجري المزايدة ويتم فتح المظاريف المغلقة علي رؤوس الأشهاد، ويتم الاختيار لأفضل الشروط والأسعار، ومن ثم تجني المصلحة العامة ثمرة ذلك بالوصول إلي أعلى الأسعار. وإن ما فرضه وأوجبه المشرع علي هذا النحو إنما هو أصل الإدارة الرشيدة لأموال الدولة، وتفرضه

الصفة التمثيلية للقائمين علي أمر هذه الأموال وبيعها. ولم يسمح المشرع - في هذا القانون - بالبيع أو التأجير بالممارسة المحدودة والأمر المباشر إلا علي سبيل الاستثناء، وفي حالات محددة علي سبيل الحصر.

ومن حيث إنه قد بات معلوماً من المعارف العامة - التي لا تحتاج في تفصي حقيقتها وتمحيها إلي أعمال خبرة أو تجربة - بات معلوماً أن الهيئة الطاعنة - يُعيد إبرام ملحق العقد موضوع الطعن ببضعة أشهر - بادرت في العام ٢٠٠٦ إلي إجراء مزايدات كبرى طرحت فيها للبيع مساحات شاسعة داخل زمام المجتمعات العمرانية الجديدة، بعضها في ذات المنطقة الكائن بها موقع عقد مشروع "مدينتي" وهي القاهرة الجديدة.

وحيث إنه بمقارنة البيع الذي تم في الحالة المعروضة بالبيع التي تمت في الحالات الأخرى من حيث مقايه وشرطه وإجراءاته ...، فإن الوضع بدأ وكأنه أمر عجب، ففي الحالة المعروضة "عقد مشروع مدينتي" بدأ التصرف في المال العام محاطا بالكتمان لا يعلم أحد من أمره شيئا - حاشا طرفاه - فتمخض الأمر عن بيع لأراضي الدولة بمقابل عيني ضئيل يتم أدائه خلال عشرين عاماً يمكن زيادتها إلي خمسة وعشرين، فضلا عن اشتغال العقد علي شروط مجحفة، فقد اشتمل العقد - بادئ ذي بدء - علي التصرف في خمسة آلاف فدان، زِيدت في ملحقه إلي ثمانية آلاف فدان، إضافة إلي تقرير حق الشركة سالفة الذكر في الاستحواذ علي مساحة ١٨٠ ف، "الف وثمانمائة فدان بالشفعة".

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

كذلك بدأ مقابل البيع في الحالة المعروضة ضئيلا غير متناسب مع قيمة الأرض المباعة يتم أدائه وفق مراحل زمنية تصل إلي عشرين عاماً أو تزيد، أما في الحالات الأخرى فقد بدأ ثمن الأرض المباعة عادلا ومتوافقا مع سعر السوق والذي تحدد من خلال مزايدات علنية عامة علم بها من بالداخل والخارج، فانبسط الأمر واتسع الرجاء وبدت صحاري مصر المتخذة أراض سكنية ومجتمعات عمرانية، بدت وكأنها كنوز لا تنفد ومعينا لا ينضب، جديرة بحمايتها والحرص عليها من أن تبدد بأثمان بخسة.

تابع الحكم الصادر في الطعن رقمى ٣١٣١٤، ٣٠٩٥٢، لسنة ٥٦ القضائية عليا

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

في الحالة الأولى، وعلي خلاف ما يدعيه دفاع الشركة الطاعنة، اهتزت الثقة في السوق العقاري، إثر لم المستثمرين بظروف وملابسات بيع أرض مشروع "مدينتي" ومقابلته وشروطه، وداخل الناس الشك في بلوب وكيفية إخراج المال العام من ذمة الدولة إلى الغير، وتحديداً إلى مستثمر بعينه. أما في الحالات الأخرى فقد أقبل المستثمرون من كل حذب وصوب، أقبلوا يتنافسون في وضوح النهار، بل يريد الظفر بما يستطيع من أراضي الدولة، وهو يعلم أن استثماره فيها سيؤتي أكله ضعفين، فزادت موارد بلاد، وبدأ الاستثمار العقاري والسكني يأخذ طريقه إلى النمو والازدهار.

ولا غرو في ذلك، فالاستثمار العقاري ينمو ويزدهر في ظل الالتزام بالشرعية وسيادة القانون، وتحقيق علي درجات الشفافية والعلانية وتكافؤ الفرص عن التصرف في أموال الدولة.

ومن حيث إن الثابت من الأوراق، أن العقد محل التداعي والسالف الإشارة إليه، والمحزر بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني في ٢٠٠٥/٨/١، وملحقه المحزر في ٢٠٠٥/١٢/٢١، قد انصبا على بيع الهيئة المذكورة إلى تلك الشركة مساحة من الأرض بمدينة القاهرة الجديدة، مقدارها ثمانية آلاف فدان - تعادل ثلاثة وثلاثين مليون وستمئة ألف متر مربع تحت العجز والزيادة - وذلك لإقامة مشروع للإسكان الحر، مقابل منح الهيئة وحدات سكنية كاملة التشطيب نسبتها ٧% من إجمالي مسطحات الوحدات السكنية. وقد حاول طرفاه أن يلبساها خلة التخصيص، بما نص عليه في التمهيد من أن الطرف الثاني تقدم لحجز مساحة من الأرض بمدينة القاهرة ... وقد وافقت الهيئة على حجز...، وذلك حتى يكون إبرامه على وفق قواعد التخصيص المقررة باللائحة العقارية الخاصة بالهيئة والتي تسرى بخصوص التخصيص بمفهومه الأنف البيان، للفاك من تطبيق أحكام قانون المناقصات والمزايدات، والتي سبق وأن انتهت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع - بفتاها رقم ٥٢٢ بتاريخ ٢٠٠١/٩/٢٠ بجلسة ٢٠٠١/٩/٢٦

الملف رقم ٢٨٠/١/٥٤ - إلى سرياتها على مشروع العقد الذي كان مزماً إبرامه بين الهيئة وشركة العاشر للتنمية والاستثمار لبيع مساحة خمسين فداناً للشركة لاستخدامها في أغراض سكنية بمدينة القاهرة من رمضان. وفي فتاها رقم ١٨٨ بتاريخ ٢٠٠٤/٣/١٥، جلسة ٢٠٠٤/١/١٤، الملف رقم ٣٨٩/١/٥٤ إلى سرياتها على الترخيص بالانتفاع بقطعة الأرض موضوع العقد المبرم بين هيئة المجتمعات العمرانية وشركة مصرفون للإتصالات.

ومن حيث إن عقد التداعي هو عقد بيع، ورغم ما اشتمل عليه من بيع مساحات شاسعة تكفي لإنشاء مدينة بأكملها، فقد جرى إبرامه بالأمر المباشر، في خروج سافر وإهدار بواح لأحكام قانون المناقصات والمزايدات المشار إليه وما تقتضيه أصول الإدارة الرشيدة من أن يجرى إبرامه من خلال مزاييدة علنية - أو مظاريف مغلقة - يتبارى فيها المتنافسون، وهو ما يعيب الإرادة التي انعقد بموجبها العقد، بل ويلقى بظلاله ويعكس آثاره على التوازن المالي - مقابل وشروطاً - للعقد، وهو ما من شأنه أن يصيب العقد - بوصفه من روابط القانون العام - بالبطلان.

يضاف إلى ما تقدم، أن تصرف هيئة المجتمعات العمرانية على هذا النحو ببيع تلك المساحة الشاسعة من الأرض إلى الشركة السالفة الذكر، إنما يشكل إقامة مجتمع عمراني متكامل، مما تختص به الهيئة دون غيرها، حيث نصت المادة (٢) من القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة على أن "يكون إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة وفقاً لأحكام هذا القانون والقرارات المنفذة له".

وتنشأ هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة طبقاً لأحكام الباب الثاني من هذا القانون وتكون - دون غيرها - هي التي تجعل من إبرام هذا العقد أمراً محظوراً من شأنه أن يجعله معيباً في محله بعبء يجعل منه عقداً باطلاً. ولا يحتاج في ذلك بأن القاعدة أنه "لا بطلان إلا بنص"، ذلك أن هذا القول أضحى قولاً مهجوراً في فقه والقضاء، فكما أن البطلان يلحق بالقاعدة بنص فإنه قد يلحق به غير نص كما لو كانت المخالفة التي بابت التصرف تشكل خروجاً على نص أمر ولا مرأه في أن النص الذي يوجب المزايدة سبباً لبيع أملاك دولة إنما هو نص أمر لتعلقه بحماية الملكية العامة كما أوجب الدستور، ولتجسيده لمبدأ المساواة وتكافؤ الفرص، فضلاً عن أنه يضمن لكل ذي حق حقه في المال العام.

كما لا يحتاج فيما تقدم بأنه سبق للجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع أن انتهت إلى أن إبرام العقد الأمر المباشر لا يترتب عليه البطلان وإن كان يترتب المسؤولية التأديبية إن كان لذلك محل. لا حجة في ذلك، إذ أن كل إفتاء أو قضاء إنما يرتبط بالوقائع التي صدر بشأنها. وقد صدر الإفتاء لمحتج به بشأن عقد أعمال استشارية أسند بالأمر المباشر إلى إحدى شركات القطاع العام، وهو ما يختلف اختلافاً بيناً عن العقد محل التداعي في الطعن المائلين، ومن ثم فلا محل هنا للقياس لوجود الفارق، ومن المعلوم في القانون بالضرورة أنه لا قياس مع الفارق.

ولا يحتاج فيما تقدم - كذلك - بأنه سبق لإحدى لجان الفتوى أن راجعت عقد بيع قطعة أرض من دون أن تشير إلى ضرورة إتباع أحكام قانون تنظيم المناقصات والمزايدات، ذلك أن الثابت من الإطلاع على كتاب اللجنة الثانية لقسم الفتوى رقم ٢٤٧ بتاريخ ٢٠٠٥/٣/٣٠ - سجل رقم ٥٩/٦٥ - جلسة ٢٠٠٥/٣/٨ الملف رقم ٢٤١٩/١٣/٣١ أنه لم يتناول أو يشير إلى الإجراءات السابقة على إبرام العقد من قريب أو من بعيد، وهو ما لا يمكن تفسيره أو الاحتجاج به في تقرير الخروج السافر أو الإهدار البواح لحكم القانون فيما يتعلق ببيع أملاك الدولة التي هي - بنص الدستور - أملاك الشعب.

كما لا ينال مما تقدم - القول بتأبي الحكم ببطلان العقد بعد أن دخل حيز التنفيذ، ذلك أنه من المقرر قانوناً أن البدء في تنفيذ العقد لا يحول دون الحكم ببطلانه، لما يكون قد شابه من عيب جسيم يستتبع ذلك. وبناء على ما تقدم، فلا تثريب على محكمة أول درجة أن التفتت عن طلب الشركة المذكورة ندب خبراء من وزارة العدل لبيان ما تم تنفيذه وتسليمه إلى الحاجزين وإلى الهيئة، لعدم جدوى هذا الطلب في الفصل في بطلان العقد من نعلمه.

وفيما يتعلق بالنوعي على الحكم المطعون فيه بأنه زلزل المراكز المستقرة وهز المركز المالي للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني، وسيعكس أثره على الحاجزين في مشروع "مدينتي"، بل ومن سبق لهم التخصيص من الأفراد والنقابات والجمعيات..، فمردود عليه بالآتي:

أولاً: إن الأثر المترتب على الحكم ببطلان العقد فيما بين طرفيه لا يستوى سنداً لأن يقبل العقد الذي شابه البطلان من عثرته، وبخاصة إذا كان البطلان أثر خروج بواح على القانون بشأن بيع أرض بناء مملوكة للدولة بلغت مساحتها ثمانية آلاف فدان نظير مقابل توجي الظروف والملابسات بضالته، ويتأكد - من العلم العام والمجري العادي للأمور عدم عدالته - ومن ثم فلا تثريب على محكمة أول درجة أن تقلت موازين كلمة القانون لديها، فالحق أحق أن يتبع.

ثانياً: بالنسبة للمتعاقدین على وحدات سكنية أو محلات أو وحدات أخرى بقصد التجارة والاستثمار أو إقامة مشروعات الخدمات بمشروع مدينتي، سواء كانوا قد تسلموها أو لم يتسلموها، فإن مركزهم القانوني لن يضار عند معالجة آثار الحكم ببطلان عقد بيع أرض المشروع المشار إليه، فلقد تعاملوا مع بائع ظاهر بحسن نية، ومن ثم لن يضاروا من آثار الحكم ببطلان العقد المشار إليه. وعلى الجهات المختصة مراعاة ذلك عند أعمال آثار الحكم ببطلان العقد، نفاذاً للحكم - والتي من مؤداها إنهاء العقد وإعادة الأرض محل العقد إلى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة مع تقييد التصرف فيها بإتباع

الإجراءات القانونية السليمة وبالمقابل العادل في الوقت الحالي والذي تسفر عنه هذه الإجراءات التي فرضها القانون للتصرف بالبيع في أراضي الدولة ذلك أنه من المقرر قانوناً على وفق ما تقضي به المادتان (٤٦٦) (٤٦٧) من القانون المدني- أن البيع الصادر من غير مالك وإن كان باطلاً، فإن بطلانه ليس مطلقاً، وإنما بطلانه مقرر لمصلحة المشتري، وللمالك الحقيقي (هيئة المجتمعات العمرانية) أن يقر هذا البيع في أي وقت فيسرى عندئذ في حقه وينقلب صحيحاً في حق المشتري. كما ينقلب العقد صحيحاً في حق المشتري إذا آلت ملكية المبيع إلى البائع بعد إبرام العقد.

ثالثاً: لا صحة للقول بأن الحكم ببطلان العقد المشار إليه يلقي بظلاله على كل من سبق أن خصصت له قطعة أرض من الأشخاص الطبيعية أو النقابات والوادي وغيرها من الجهات التي تقوم على تادية الخدمات لأعضائها ولا تستهدف الربح، ذلك أن التخصيص الذي تم لهؤلاء قد جرى- كما سبق ذكره- على وفق القواعد المقررة بالهيئة ولائحتها العقارية بشأن الإسكان الاجتماعي لخروجه عن مفهوم البيع الذي يخضع لقانون تنظيم المناقصات والمزايدات المشار إليه والذي يلزم إتباع المزايدة في شأنه بإجراءاتها المقررة في هذا القانون.

وفيما يتعلق بالنعي على الحكم المطعون فيه بالإخلال بحق الدفاع لعدم تمحيصه دفاع الشركة بشأن الأثر المترتب على صدور قرارات وزير الإسكان منذ العام ٢٠٠٦ وحتى العام ٢٠٠٩ باعتماد التخطيط العام والتخطيط التفصيلي وتراخيص لمشروع "مدينتي" على القول ببطلان العقد، فإنه لا مرأى في أن صدور هذه القرارات لا يدفع عن العقد محل التداعي غائلة البطلان الذي شابه ولا يمكن أن يطهره من العيب الذي لحقه، وبناء عليه فإن هذا الدفاع لا يكون من قبيل الدفاع الجوهري الذي يتغير به وجه الرأي في الموضوع ولا تثير على محكمة أول درجة إن رأت أنه لا يستأهل رداً أو ذكراً.

ومن حيث إنه عن الأسباب والأسانيد الأخرى للنعي على الحكم المطعون فيه بالفساد في الاستدلال والخطأ في الاستنباط والإخلال بحق الدفاع والتي سبق سردها تفصيلاً فإنه لما كان الثابت من مطالعة هذه الأسباب والأسانيد أنها تدور حول فساد ما استدل به الحكم المطعون فيه من توفر الصفة والمصلحة في المدعين في الدعوى المطعون في الحكم الصادر فيها، وفساد ما استدل به- كذلك- على القول بإلغاء قانون المناقصات والمزايدات لما سبقه من تشريعات مستنداً في ذلك إلى ما جاء بالأعمال التحضيرية بجلسة وحيدة وترك ما جاء غيرها من الجلستين الثانية والستين والسابعة والستين، بالإضافة إلى فساد ما خلص إليه الحكم المطعون فيه من بطلان العقد محل التداعي لمجرد مخالفة الهيئة قانون تنظيم المناقصات والمزايدات المشار إليه، وأن الحكم لم يناقش دفاع الهيئة بشأن عدم قبول الدعوى وصحة العقد والذي يقوم على أن العقد أبرم صحيحاً حسب ما يقضي به القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ المشار إليه واللائحة العقارية الخاصة بالهيئة.

ومن حيث إن هذه الأسباب والأسانيد لا تخرج- فلي جوهرها ومضمونها- عما ساقته الطاعتان من أسباب وأسانيد في نعيهما على الحكم المطعون فيه بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه وتفسيره والتي تبين وهنها.

ولما كان الحكم المطعون فيه قد أخذ بوجهة نظر مخالفة لما أبدته الشركة في دفاعها وشيد بنيان قضائه في أخذه بهذه الوجهة على أسباب وأسانيد تقوى على حمله، وتضمن ما ساقه من حجج يشد بها من عضد قضائه ما يمثل رداً على دفاع الشركة والهيئة الطاعتين، وعليه لم يكن الحكم المطعون فيه بحاجة لأن يتتبع- بصفة مستقلة- كل قول أو دفاع من الشركة أو الهيئة ليرد عليه على استقلال ما دام قد تضمن في حيثياته- ولو بطريقة ضمنية- ما يفيد عدم صواب هذا الدفاع، الأمر الذي يغدو معه النعي على الحكم المطعون فيه بما سلف غير ذي أثر.

ولا ينال مما تقدم أن النيابة العامة قررت- حسب ما جاء بالشهادة المقدمة من الشركة الطاعنة- حفظ التحقيق في بلاغ إهدار المال العام في العقد محل التداعي، ذلك أن أمر بطلان العقد من عدمه مسألة مستقلة عن هذا التحقيق الذي يتعلق بالمسؤولية الجنائية وعما إذا كان ثمة إهدار للمال العام من عدمه.

تابع الحكم الصادر في الطعن رقمي ٣١٣١٤، ٣٠٩٥٢، سنة ٥٦ القضائية عليا

ومن حيث إنه عن نعي الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني على الحكم المطعون فيه
الفتحه للقانون، فيما قضي به من عدم قبول الدعوى الفرعية، التي طلبت فيها هذه الشركة. يطلبها التدخل
رمياً. الحكم لها بتعويض مقداره خمسون ألف جنيه، عما أصابها من أضرار من جراء إساءة استخدام
عيين حق التقاضي.

وإذ ركنت الشركة المذكورة في تأسيس هذا النعي إلى أن الحكم قد بني قضاءه في هذا الشأن على أن
عوى الفرعية منبئة الصلة عن الطلبات المقامة بها الدعوى الأصلية، على الرغم من الارتباط الوثيق بين
الطلبات في الدعويين.

ومن حيث أن قضاء هذه المحكمة قد جرى- تفسيراً لنص المادة ١٢٦ من قانون المرافعات المدنية
تجارية- على أنه يشترط لقبول طلب التدخل الهجومي أن يكون هناك ارتباط بين الطلبات محل التدخل
الطلبات محل الدعوى الأصلية، بحسبان أن هذا الارتباط هو الذي يبرر قبول طلب كان ينبغي أن ترفع به
عوى مستقلة.

ومن حيث إن الثابت مما تقدم أن الدعوى الفرعية تختلف موضوعاً وسبباً عن الدعوى الأصلية،
الطلبات في كل منهما تختلف عن الأخرى، كما يختلف السبب الذي تقوم عليه الطلبات في كل منهما، الأمر
ذي ينتفي معه الارتباط بينهما، ومن ثم يكون قضاء الحكم المطعون فيه بعدم قبول الدعوى الفرعية المقامة من
شركة المذكورة لانتفاء الارتباط بينها وبين الدعوى الأصلية قد وافق صحيح حكم القانون، وبناء عليه يغدو
نعي عليه بالنعي السالف البيان في غير محله حرياً بالرفض.

ولما كان الثابت مما تقدم أن الحكم المطعون فيه قد ولي وجهه شطر نتيجة حالفه فيها التوفيق، وأصاب
ها وجه الحق وصحيح حكم القانون، وشيد قضاءه على أسباب وأسانيد أصلها ثابت في الدستور وقرعها في
لقانون، فإنه يكون قد أوى إلى ركن شديد من القانون، وقد قامت أوجه وأسانيد الطعن فيه على شفا جرف هار
لأنهيار به، وجاء النعي عليه ماله من قرار، ومن ثم يكون هذا الحكم حرياً بالتأييد، ويغدو الطعن عليه بالطعنين
لماتلين جديراً بالرفض.

ومن حيث إنه من يخسر الطعن يلزمه مصروفاته، عملاً بالمادة (١٨٤) من قانون المرافعات المدنية
والتجارية.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة: بقبول الطعنين شكلاً، وبقبول طالبي التدخل خصوماً منضمين للمطعون ضدهما، وكذا
بقبول طالب التدخل خصماً منضمماً للشركة والهيئة الطاعنتين، وفي الموضوع برفض الطعنين .. وذلك على
نحو ما هو مبين تفصيلاً بالأسباب، وألزمت كلا من الطاعنتين مصروفات طعنهما.

صدر هذا الحكم وتلي علنا بجلسة ٥ من شوال سنة ١٤٣١ هجرية، الموافق ١٤ / ٩ / ٢٠١٠ ميلاديه بالهيبه المبينه بصدوره.

رئيس المحكمة

سكرتير المحكمة

حسنين

روجع / مرسى