بسم الله الرحمن الرحيم

جمهورية مصر العربية
مجلس الدولة
رئيس الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع
المستشار النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

رقم التبليغ:	٨٢٢
بتاريخ:	٢٠١٨/ ٦/ ٤

ملف رقم: ٤٣٩٢/٢/٣٢

السيد الدكتور المهندس/ رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان

تحية طيبة، وبعد،

فقد اطلعنا على كتابكم الوارد إلى الجمعية برقم (٢٥٣) المؤرخ ٢٠١٥/٣/٨، بشأن النزاع القائم بين الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان ومحافظة الإسكندرية عن المساحة التي قامت المحافظة باستقطاعها من الأرض المملوكة للهيئة بمنطقة سموحة التابعة لحي شرق الإسكندرية، وإلزام المحافظة بسداد مبلغ (١٠٠٨٢١١٠,٥٠) جنيهات قيمة ما لحق الهيئة من خسارة، ومبلغ (٣٠٢٤٦٣,٥٠) جنيهًا قيمة ما لحق الهيئة من أضرار مادية تتمثل في عمولة الدلالة ومصروفات المزاد، ومبلغ (١٠٠٠٠٠٠) جنيه تعويضًا عن الأضرار الأدبية التي حاقت بالهيئة، وكذا مبلغ (٢٣٢٢٠٠٠٠) جنيه تعويضًا عن الأضرار المادية التي حاقت بالهيئة جراء تعديل خطوط التنظيم بالمنطقة.

وحاصل الوقائع – حسبما يبين من الأوراق – أن محافظة الإسكندرية باعت قطعة أرض بمنطقة سموحة مساحتها (٨٥٥٣٠,٢٧ م٢) إلى الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان، وقد أقامت الهيئة عليها مشروعًا سكنيًا عدا مساحة (١٢٤٧ م٢)، حيث فوجئت باستقطاع جزء من هذه المساحة من قبل محافظة الإسكندرية نتيجة تعديل خط التنظيم بالمنطقة، وأضحت المساحة المتبقية (٥٠٠,٨٥ م٢)، وقامت المحافظة بعمل شهادة صلاحية تخطيط للمساحة السابقة بناءً على طلب الهيئة، وأعلنت الهيئة عن بيع هذه المساحة بطريق المزايدة العلنية، ورست المزايدة على السيد/ محمد عبد التواب عبد اللطيف والذى قام بسداد نسبة (٥٧,٥%) من إجمالي قيمة المساحة، وتقدم بطلب إلى المحافظة لإصدار ترخيص بناء لهذه المساحة إلا أن طلبه قُوبل بالرفض بحجة إعادة تعديل خطوط التنظيم للمنطقة مرة أخرى؛ الأمر الذى أدى إلى استقطاع جزء من هذه المساحة،

مما حدا بالهيئة إلى رد جميع المبالغ المحصلة إلى الراسي عليه المزاد بناء على طلبه، وإزاء إصابة الهيئة بأضرار مادية ومعنوية جراء استقطاع جزء من أرضها، وإلغاء المزاد بعد الانتهاء من كامل إجراءاته، فقد طلبتم عرض النزاع على الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع.

ونفيد: أن النزاع عُرض على الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة في ٢٣ من مايو ٢٠١٨م، الموافق ٧ من رمضان ١٤٣٩هـ؛ فتبين لها أن المادة (٦٦) من قانون مجلس الدولة الصادر بالقانون رقم (٤٧) لسنة ١٩٧٢ تنص على أن: "تختص الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بإبداء الرأي مسببًا في المسائل والموضوعات الآتية: (أ)... (د) المنازعات التي تنشأ بين الوزارات أو بين المصالح العامة أو بين الهيئات العامة أو بين المؤسسات العامة أو بين الهيئات المحلية أو بين هذه الجهات وبعضها البعض. ويكون رأى الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع في هذه المنازعات ملزمًا للجانبين...".

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم – وعلى ما جرى به إفتاؤها – أن المشرع اختص الجمعية العمومية بإبداء الرأي مسببًا فى الأنزعة التي تنشب بين الجهات الإدارية، وذلك بديلاً عن استعمال الدعوى وسيلة لحماية الحقوق وفض المنازعات، وأضفى المشرع على رأيها صفة الإلزام للجانبين حسمًا لأوجه النزاع وقطعًا له، ولما كانت ممارسة الجمعية العمومية لولايتها تتطلب أن يكون النزاع مستوفيًا شرائطه الشكلية والموضوعية مدعومًا بمستنداته التي يمكن من خلال تمحيصها الفصل فيه وصولاً إلى وجه الحقيقة، ومن ثم فللجمعية العمومية في سبيل تهيئتها للنزاع ليكون صالحًا للفصل فيه أن تنتدب خبيرًا، أو أكثر للاستنارة بالرأي في المسائل الفنية التي تستدعي خبرة خاصة بشأنها، ويظل تقدير عمل أهل الخبرة والموازنة بين آرائهم فيما يختلفون فيه خاضعًا كغيره من الأدلة لتقدير الجمعية العمومية، باعتباره عنصرًا من عناصر الإثبات في النزاع.

وترتيبًا على ما تقدم، ولما كان البين من مطالعة أوراق النزاع الماثل أنه غير صالح للفصل فيه بحالته الراهنة لوجود بعض الأمور الفنية المتخصصة التي يتوقف الفصل فيها على الاستعانة بأهل الخبرة، لذا فقد ارتأت الجمعية العمومية تكليف أطراف النزاع بتأليف لجنة فنية، وحددت مهامها على نحو ما سيرد تفصيلاً بالمنطوق.

لـذلـك

انتهت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع إلى تكليف طرفي النزاع بتأليف لجنة فنية مشتركة برئاسة ممثل عن الهيئة المصرية العامة للمساحة، وعضوية ممثل عن الوحدة المحلية لحى شرق – محافظة الإسكندرية، وممثل عن الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان، ومديرية الإسكان بالإسكندرية،

تكون مهمتها تحديد مساحة الأرض محل النزاع على وجه الدقة، وتحديد البيانات الأساسية لها من واقع السجلات الرسمية والخرائط المساحية، وما إذا كانت المساحة محل النزاع تدخل ضمن خطوط التنظيم المعتمدة بجلسة المجلس التنفيذي المؤرخة ١٩٨٥/١١/٢٤، وتحديد صافى أبعاد قطعة الأرض الحقيقية المعطى لها رقم (٣٩٩) تنظيم بالخريطة المساحية (٥١٤,٨/٩٤٤) فى ضوء قرار مدير مديرية الإسكان رقم (٣٢) لسنة ٢٠٠٦، وكذلك بيان الأضرار التى لحقت بالهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان جراء تعديل خطوط التنظيم، وإلغاء المزاد، على أن تودع اللجنة تقريرها مرافقًا له محاضر أعمالها وجميع الأوراق التي بُنيت عليها نتيجة هذا التقرير لدى الجهة عارضة النزاع التي تلتزم بتقديمه إلى الجمعية العمومية قبل انعقاد جلسة ٢٠١٨/٧/١٢ .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تحريرًا في: ٩ / ٦ / ٢٠١٨

رئيس
المكتب الفني

المستشار/
مصطفى حسين السيد أبو حسين
نائب رئيس مجلس الدولة

رئيس
الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

المستشار/
يحيى أحمد راغب دكروري
النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

مجلس الدولة
الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع