



محكمة النقطة

محكمة القضاء الإداري بالقاهرة

الدائرة الثالثة

مسودة بأسباب ومنطوق الحكم الصادر بجلسته ٢٠١٩/١١/١٩
فسي الدعوى رقم ١٣٣٠١ لسنة ٧١ ق
المقامة من :-

ضد :-

- ١- رئيس هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (بصفته)
- ٢- رئيس جهاز مدينة ٦ أكتوبر (بصفته)
- ٣- أحمد محمد علي أحمد (بصفته)

الوقائع

أقام المدعين الدعوى الماثلة بموجب صحيفة أودعت ابتداء فلم كتاب محكمة ٦ أكتوبر الجزئية بتاريخ ٢٠١٦/٣/١ وطلبوا في ختامها الحكم بإلزام المدعى عليهم الأول والثاني بصفتهم بإتمام التنازل المؤرخ ١٩٩٣/٦/٢٩ الصادر من المدعى عليه الثالث لمورث الطالبين والحكم بسريان التوكيل الخاص. ثم ١٣٤٣ لسنة ١٩٩٣ لتوثيق الجيزة، ونقل ملكية الوحدة السكنية البالغ إجمالي مساحتها ٦٧ متر باسم مورث الطالبين بصفتهم ورثة المرحوم بجهاز مدينة السادس من أكتوبر م الزام المعلن اليهم بالمصروفات ومقابل تعاب المحاماة وذكر المدعين شرحاً لدعواهم أنه بموجب قرار التخصيص رقم ٥٢ بتاريخ ١٩٨٧/٩/٢٩ وموجب محضر تسليم وحدة سكنية مؤرخ ١٩٨٩/٣/٤ باع أكتوبر البالغ إجمالي مساحتها ٦٧ متر، وبموجب عقد بيع مؤرخ في ١٩٩٣/٦/٢٩ باع وتنازل المدعى عليه الثالث لمورثهم الوحدة السكنية المخصصة له وقام بتحرير توكيل خاص رقم ١٣٤٣ لسنة ١٩٩٣ لتوثيق الجيزة لمورث المدعين بالبيع لنفس وللغير والتعامل مع هيئة المجتمعات وجهاز مدينة السادس من أكتوبر وكذا سداد الأقساط واستلام وتسليم المستندات فيما يخص الوحدة سالفة البيان، وحيث أن مورث المدعى كان يقوم بسداد الأقساط على الشقة حتى وفاته و ظل الطالبين يتقربوا بالسداد من بعده حتى تم سداد كامل الثمن وحيث أن المرحوم / توفي وانحصر ارثة في ورثته الطالبين ولم يتم نقل ملكية الشقة في حياته وحيث توجه الطالبين إلى الجهاز لاستخراج عقد بيع نهائي باسم مورثهم إلا أنهم فوجئوا برفض الجهاز وحيث لحا المدعين إلى لجنة التوفيق في بعض المنازعات بالطلب رقم ١١٦ لسنة ٢٠١٦م لكن دون جدوى ونعى المدعين على تصرف الجهة الإدارية مخالفة لصحيح القانون، الأمر الذي حدا بهم إلى إقامة دعواهم الماثلة بغيره الحكم لهم بطلباتهم سالفة الذكر.

وحيث يتم تداول نظر الدعوى بجلستات المرافعة أمام هيئة محذمة ٦ أكتوبر الجزئية، و بجلسته ٢٠١٦/٤/٢٤ أصدرت المحكمة حكمها بعدم اختصاصها فيما ينظر الدعوى وأحالتهأ بحالتها لمحكمة ٦ أكتوبر الابتدائية، ونفاذا لهذا الحكم أحيلت الدعوى إلى محكمة ٦ أكتوبر الابتدائية الدائرة السابعة و بجلسته ٢٠١٦/١٢/٣١ صدر الحكم بعدم اختصاصها ولاتبا بنظر الدعوى وأحالتهأ بحالتها لمحكمة القضاء الإداري بمجلس الدولة، ونفاذا لهذا الحكم أحيلت الدعوى إلى هذه المحكمة وقيدت بجدولها بالرقم المشار إليه عاليه بصدر هذا الحكم، وقد تداول نظر الدعوى وتحضيرها أمام هيئة مفوضي الدولة على النحو المبين بمحاضر جلساتها، وقد أودعت تقرير بالرأي القانوني فيها.

وقد تداولت الدعوى أمام المحكمة على النحو الثابت بمحاضر جلساتها، و بجلسته ٢٠١٩/١٠/٨ قررت المحكمة إصدار الحكم بجلسة اليوم، وفيها صدر الحكم وأودعت مسودته المشتملة على أسبابه ومنطوقه عند النطق به.

المحكمة

بعد الإطلاع على الأوراق وسماع الإيضاحات والمداولة قاتونا.

من حيث أن المدعين يهدفون من دعواهم الماثلة - وفقا لتكييف القانوني الصحيح لطلباتهم - بقبول الدعوى شكلاً، وفي الموضوع بإلغاء قرار الجهة الإدارية برفض السير في إجراءات التنازل عن الوحدة السكنية رقم ٩ بالدور الأخير إلى السادس من أكتوبر البالغ إجمالي مساحتها ٦٧ متر - لتكون باسم مورثهم / بموجب التوكيل الخاص رقم ١٣٤٣ لسنة ١٩٩٣ لتوثيق الجيزة مع ما يترتب على ذلك من آثار، وإلزام الجهة الإدارية بالمصروفات.

وحيث إنه عن شكل الدعوى فإنها وقد استوفت أوضاعها الشكلية المقررة قانوناً فإنها تكون مقبولة شكلاً.

وحيث إنه عن الموضوع فإن المادة الثمانية من القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة تنص منه 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، تكون - دون غيرها - جهاز الدولة المسئول عن إنشاء هذه المجتمعات العمرانية ويعبر عنها في هذا القانون "بهيئة".

وتنص المادة (١٤) منه على أن " يكون الانتفاع بالأراضي والمنشآت الداخلة في المجتمعات العمرانية الجديدة طبقاً للأغراض والأوضاع وفقاً للقواعد التي يضعها مجلس إدارة الهيئة وتتضمنها العقود المبرمة مع ذوي الشأن - وفي حالة المخالفة يكون لمجلس إدارة الهيئة إلغاء



«يخضع الانتفاع أو حقوق الامتياز، إذا لم يتم المحالفة بوزالة المحافظة خلال المدة التي تحددها له الهيئة بكتاب موصي عليه بعدم الوصول، ينفذ قرار الإلغاء بالطريق الإداري».

وتلص المادة (٣٩) منه على أن "يصنع مجلس إدارة الهيئة اللوائح الداخلية للهيئة وذلك دون التقيد باللوائح والنوع والسطح لمنطقة في الجهاز الإداري للدولة..."

وحيث أن اللائحة العقارية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والأجهزة التابعة لها الصادرة بقرار وزير الإسكان رقم ٢ لسنة ٢٠٠١ قد خصصت أحكام الباب الثاني لبيان إجراءات حجز وتخصيص الأراضي والعقارات بالمجتمعات العمرانية الجديدة فتناول الفصل الثاني إجراءات التخصيص فنصت المادة رقم (١٣) - والمعلقة بقرار وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية رقم ٣١٢ لسنة ٢٠٠٥ - على أن "بتضمن إخطار التخصيص البيانات الآتية:

(أ)

(و) عدم جواز التصرف في الأرض إلا بموافقة كتابية من رئيس الجهاز المختص مع الالتزام بالشروط اللازمة للموافقة على التصرف والمنصوص عليها في هذه اللائحة.

(ز) -

وتناول الباب الثالث بيان قواعد تخصيص الوحدات السكنية وأراضي الإسكان والأنشطة التجارية والمهنية فنصت المادة رقم (٢٩) - والمعلقة بقرار وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية رقم ٣١٢ لسنة ٢٠٠٥ نشر بتاريخ ٠٨/ ٠٢ / ٢٠٠٥ :

١- بالنسبة للتنازل للغير عن قطع الأراضي السكنية والوحدات السكنية والتوكيلات الخاصة في البيع أو التنازل عن العقارات بالتمسك الجديدة أن يتم التنازل بموجب توكيلات خاصة ويحفظ أصل التوكيل بملف المستثمر على الأساس الآتي:

أن يتم التنازل والتوقيع أمام جهاز المدينة من المتنازل والمتنازل إليه أو وكيليهما بموجب توكيلات خاصة تحفظ بالملف.

أن يكون قد تم سداد الأقساط المستحقة حتى تاريخ تقديم طلب التنازل.

أن يحل المتنازل إليه محل المتنازل في المدة الباقية من تاريخ استلام الأرض حتى التاريخ المحدد لتنفيذ البناء على الأرض السكنية وفقاً للبرنامج الزمني المعتمد من جهاز المدينة.

٢- في حالة التنازل عن الوحدة السكنية أو الأراضي السكنية للغير أو لأقرب من الدرجة الأولى أو الثانية يلتزم صاحب الشئ بسداد المبالغ وفقاً للحالات التالية:

(أ) ١٠% (عشرة بالمائة) من قيمة الوحدة السكنية عند التخصيص.

١% (واحد بالمائة) من قيمة الوحدة السكنية عند التخصيص لأقرب الدرجة الأولى.

٢% (اثنان بالمائة) من قيمة الوحدة السكنية عند التخصيص لأقرب الدرجة الثانية.

وحيث إن مفاد ما تقدم أن المشرع قرر إنشاء هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجعلها جهاز الدولة المسئول عن إنشاء هذه المجتمعات ، كما قرر أن الانتفاع بالأراضي وكذا المنشآت التي تخضع لولايتها يكون وفقاً للقواعد والشروط التي يضعها مجلس إدارة الهيئة تحقيقاً لمعاصم من إشتاتها والتي تتضمنها العقود المبرمة مع دوى الشئ؛ ولم يحز التصرف في الأراضي المخصصة من قبل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والأجهزة التابعة لها إلا بعد موافقة رئيس الجهاز المختص كتابية ، وأن يتم الالتزام بكافة الشروط والإجراءات المنصوص عليها في اللائحة العقارية سالفة الذكر للموافقة على التصرف ، وأنه إذا تصرف المخصص له هذه الأرض فيها للغير دون الحصول مسبقاً على الموافقة الكتابية من الهيئة بجواز التصرف فإن الهيئة تتخذ إجراءات إلغاء التخصيص ، وتناول الباب الثالث من اللائحة العقارية بيان قواعد تخصيص

الوحدات السكنية وأراضي الإسكان والأنشطة التجارية والمهنية فنصت المادة رقم (٢٩) - والمعلقة بقرار وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية رقم ٣١٢ لسنة ٢٠٠٥ شروط وأوضاع التنازل للغير عن قطع الأراضي السكنية والوحدات السكنية والتوكيلات الخاصة في البيع أو التنازل عن العقارات بالتمسك الجديدة فاستلزم أن يتم التنازل بموجب توكيلات خاصة ويحفظ أصل التوكيل بملف

المستثمر ، وأن يتم التنازل والتوقيع أمام جهاز المدينة من المتنازل والمتنازل إليه أو وكيليهما بموجب توكيلات خاصة تحفظ بالملف ، وأن يكون قد تم سداد الأقساط المستحقة حتى تاريخ تقديم طلب التنازل ، وأن يحل المتنازل إليه محل المتنازل في المدة الباقية من تاريخ استلام

الأرض حتى التاريخ المحدد لتنفيذ البناء على الأرض السكنية وفقاً للبرنامج الزمني المعتمد من جهاز المدينة ، وفي حالة التنازل عن الوحدة السكنية أو الأراضي السكنية للغير أو لأقرب من الدرجة الأولى أو الثانية يلتزم صاحب الشئ بسداد المبالغ وفقاً للحالات التالية: ١% (عشرة بالمائة) من قيمة الوحدة السكنية عند التخصيص ، ١% (واحد بالمائة) من قيمة الوحدة السكنية عند التخصيص لأقرب الدرجة الأولى ، ٢%

(اثنان بالمائة) من قيمة الوحدة السكنية عند التخصيص لأقرب الدرجة الثانية.

وحيث إن قضاء المحكمة الإدارية العليا قد تواتر على أن القرار الإداري يجب أن يقوم على أسباب شريرة صدقاً وحققاً في الواقع والقانون ، وإذا ما تكررت جهة الإدارة لقراراتها أسباباً ، فإنها تكون حاضمة لرفعة القضاء الإداري؛ للتحقق من مدى مطابقتها للقانون من عدمه ، وأثر ذلك في النتيجة التي انتهى إليها القرار ، وتجدد هذه الرفاية حدوها الطبيعي للتحقق مما إذا جاءت النتيجة مستخلصة استخلاصاً سافهاً من أصول

تفتجها مادياً وقانونياً ، فإذا سارت شئرة من غير أصول موهودة ، أو كانت مستخلصة من أصول لا شئتها ، فإن القرار يكون فاقاً لركبي من أركفه ، وهو ركن السبب ، ووقع مخالفاً للقانون.

وحيث إن المستقر عليه أن الأصل في بحث مدى صحة القرار الإداري الطعن ، والأسباب التي قام عليها ، ترتكز على أساس الأصول الثمانية في الأوراق وقت صدور القرار ، ومدى مطابقتها للنتيجة التي انتهى إليها



وحيث أنه باعمال ما تقدم على واقعات الدعوى العائلية ولما كان الثابت من الأوراق أنه بموجب قرار تخصيص رقم ٢١ لسنة ١٩٨٧/٩/٢٩ وبموجب محضر تسليم وحدة سكنية مؤرخ ١٩٩١/٣/٤ سلم المدعى عليه السيد أحمد محمد علي حماد - د. جهاز مدينة السادس من أكتوبر - الوحدة السكنية الثلاث.

من أكتوبر البالغ اجمالي مساحتها ٦٧ م^٢، وقد أقر السيد المذكور بموجب محضر تسليم المثلث إليها والتوقيع عليه - الالتزام بما تضمنه هذا المحضر من بنود والتزامات - والتي من ضمنها الالتزام الوارد بالبند (١١) منه - الذي تضمن النص على أنه - ((لا يجوز له التنازل عن الشقة للغير ايا كانت صورة هذا التنازل، ويجوز له التنازل لأقاربه من الدرجة الأولى فقط بشرط الحصول على موافقة كتابية من الجهاز وفي حالة مخالفة ذلك يعتبر العبد ومحضر التسليم مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة الى تدوير أو شبهة وحكم قضائي))، ولما كان ذلك وكان الثابت أن السيد المذكور / أحمد محمد علي أحمد (المخصص له الوحدة السكنية) - قد خالف لقرره سالف البيان- بأن قام بموجب عقد بيع مؤرخ في ١٩٩٣/١/٢٩ بالبيع والتنازل عن هذه الوحدة - للمرحوم كما أنه بتاريخ ١٩٩٣/٧/١ تحرر منه توكيل خاص برقم ٣٣٤٣ لسنة ١٩٩٣ توفيق الجيزة الى السيد المذكور ببيع النص والتنازل عن هذه الوحدة مع هيئة المجتمعات وجهاز مدينة السادس من أكتوبر وكذا سداد الأقساط.

ومن حيث أنه وهدياً بما تقدم ولما كان الثابت من الأوراق أن المخصص له الوحدة السكنية المذكورة محل الداعي قد تنازل عنها لمورث العدين بموجب التوكيل سالف البيان، ولما كان البند (١١) من محضر استلام الوحدة السكنية قد نص على أنه ((لا يجوز له التنازل عن الشقة للغير ايا كانت صورة هذا التنازل، ويجوز له التنازل لأقاربه من الدرجة الأولى فقط بشرط الحصول على موافقة كتابية من الجهاز وفي حالة مخالفة ذلك يعتبر العبد ومحضر التسليم مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة الى تدوير أو شبهة وحكم قضائي))، ولما كان الثابت أن العدين لمعوا من أقارب الدرجة الأولى للمخصص له - الأمر الذي يكون معه قرارها برفض الطلب المقدم من (العدين) ورثة / بشأن استخراج عقد بيع نهائي للوحدة ورفض قرار التنازل المشار إليه والتعامل معها بموجبه أو بموجب التوكيل سالف البيان - استناداً للبند (١١) سالف البيان - قد صدر مستوفياً لأساسه المقررة قانوناً، ومستخلصاً استخلاصاً متابعاً من أصول نتجه حقاً وعدلاً واستهدفت به الجهة الإدارية الالتزام بتطبيق وسبق فرائد المنظمة لتتبع على الوحدات السكنية توري استثناء، ومن ثم جاء مبرراً من عيب إساءة استعمال السلطة أو الانحراف بها، وكان في حدود سلطاتها ويعتبر الظعن عليه غير قائم على سند صحيح من الواقع والقانون جديراً بالرفض وهو ما تقتضيه المحكمة.

وحيث إن من يخسر الدعوى يلزم مصروفاتها عملاً بحكم المادة ١٨٤ من قانون المرافعات المدنية والتجارية.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة :- بقبول الدعوى شكلاً، ورفضها موضوعاً، وألزمت المدعين المصروفات.

د. ٢٠١٣