



جامعة المنصورة

كلية الحقوق

قسم القانون العام

النظام القانوني

لتخصيص العقارات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

بحث مستخلص من رسالة دكتوراه بعنوان (هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ودورها الوظيفي "دراسة مقارنة")

إعداد الباحث

أحمد رضا على عليوة عمارة

تحت إشراف

الأستاذ الدكتور/ صلاح الدين فوزي

أستاذ ورئيس قسم القانون العام بكلية الحقوق- جامعة المنصورة

وعضو لجنة العشرة لوضع الدستور وعضو اللجنة العليا للإصلاح التشريعي

وعضو المجمع العلمي

1441هـ - 2020 م

مقدمة

الحمد لله الذى جعل من بيوتنا سكنا وأمنا قال تعالى (والله جعل لكم من بيوتكم سكنا)¹.

يقصد بالمجتمعات العمرانية الجديدة كل تجمع بشري متكامل يستهدف خلق مراكز حضارية جديدة ، تحقق الاستقرار الاجتماعي و الرخاء الاقتصادي (الصناعي والزراعي و التجارى وغير ذلك من الاغراض) بقصد اعاده توزيع السكان عن طريق اعداد مناطق جذب مستحدثه خارج نطاق المدن و القري القائمه، وهو ما يتضح فى حرص المشرع فى القانون رقم 59 لسنة 1979 فى شأن انشاء هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، على ان يكون لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، دورا مميزا وفعالاً فى رسم سياسة واعداد خطط وبرامج التنمية العمرانية ، بما يساعد على انشاء مجتمعات عمرانية جديدة متطورة توفر حياة افضل للانسان المصرى وفى هذا السياق تناولت مواد هذا القانون وكذلك مواد اللائحة العقارية لهيئة المجتمعات العمرانية الصادرة بقرار وزير الاسكان ورئيس مجلس ادارة الهيئة رقم 3 لسنة 2001 وتعديلاتها ، القواعد المنظمة للعلاقة بين الهيئة و المنتفعين باراضى الهيئة ومشروعاتها .

وتعد هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة هيئة اقتصادية² مسؤولة عن التنمية العمرانية فى جمهورية مصر العربية، وهى الجهة المسؤولة عن تحديد مواقع المدن الجديدة وإعداد استراتيجيات تنميتها. كذلك تضمن الهيئة جودة عمل وإدارة المرافق والمنشآت العامة فى المدن الجديدة. وتوفر الهيئة قطع الأراضي السكنية للأفراد والشركات الاستثمارية والمنتجات السكنية وكذلك المشروعات السكنية المدعمة المقدمة من الدولة للشباب وذوي الدخل المنخفض، مثل مشروع إسكان مبارك ومشروع إسكان جمعية المستقبل ومشروعات الإسكان الحر والإسكان العائلي. صدر قانون 59 لسنة 1979 فى شأن إنشاء هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وتضمنت مواده النص على أن تتولى الهيئة إختيار المواقع اللازمة لإنشاء المجتمعات الجديدة وإعداد المخططات العامة والتفصيلية لها، وذلك طبقاً للخطة العامة للدولة، وتخصص مسافة من الأرض لاتزيد عن 5 كم حول التجمع العمرانى الجديد من جميع الجهات تحدها الهيئة – يحظر التصرف فيها بأى وجه من الوجوه أو استغلالها أو إستعمالها أو إدخالها فى تقسيم أو إقامة أى منشآت أو مشروعات أو أبنية عليها إلا بعد موافقة الهيئة، كما تخصص مسافة من الارض مقدارها 100 متر على جانبى وبطول الطرق العامة الموصلة إلى المجتمعات الجديدة تخضع لذات القيود، ويصدر قرار من رئيس مجلس الوزراء بتخصيص الأرض المملوكة للدولة التى يقع عليها الاختيار لإقامة المجتمعات الجديدة وكذا الطرق الموصلة إليها بدون مقابل، ويكون هذا القرار ملزماً لجميع الوزارات والأجهزة المعنية بأملأك الدولة، ويحظر على أى شخص طبيعى أو معنوى بعد صدور هذا القرار أن يحوز أو يضع اليد على أى جزء من أجزاء الأراضى التى تخصص لأغراض هذا القانون كما يحظر إجراء أى أعمال أو إقامة أى منشآت إشغال إلا بإذن من الهيئة ، ويعطى القانون للهيئة فى سبيل تحقيق أهدافها، أن تجرى جميع التصرفات والعمال التى من شأنها تحقيق البرامج والأولويات

¹ (سورة النحل، من الآية رقم 80.

² (الهيئات الاقتصادية هي الهيئات العامة التي تباشر بذاتها أنشطة اقتصادية ذات عوائد مادية للدولة و يكون للهيئة موازنة خاصة وحسابات ختامية سنوية، ويكون للهيئة حساب خاص تودع فيه مواردها المحلية أو الخارجية ولا تدخل ميزانيتها فى حسابات ومكونات الموازنة العامة للدولة، ويرحل الفائض من موازنة الهيئة من سنة إلى سنة أخرى (مثل هيئة المجتمعات العمرانية وهيئة التنمية السياحية).

الهيئة العامة الخدمية هي الهيئات التي تدير أنشطة إدارية أو خدمية مثل هيئة التخطيط العمراني، وتعتبر أموال الهيئة العامة أموالاً عامة وتندرج ميزانيتها ضمن الميزانية العامة للدولة، وتجري عليها القواعد والأحكام المتعلقة بالأموال العامة، ما لم ينص على خلاف ذلك في القرار الصادر بإنشاء الهيئة

المقررة، ولها أن تتعاقد مباشرة مع الشركات والأشخاص والمصاريف والهيئات المحلية والدولية، وذلك طبقاً للقواعد التي تحددها اللائحة الداخلية للهيئة.

يذكر القانون الذي أنشأ "هيئة المجتمعات" أن الهدف منها هو خلق مراكز "حضارية" جديدة، وإعادة توزيع السكان بعيداً عن الشريط الضيق لوادي النيل، وإقامة مناطق جذب مستحدثة خارج نطاق المدن والقرى القائمة، ومد محاور العمران إلى الصحراء و المناطق النائية، والحد من الزحف العمراني على الأراضي الزراعية. وهو ما يعنى أن مبرر وجود وبقاء "هيئة المجتمعات" هو جذب السكان إلى تلك المدن الجديدة.

والهدف الثانوى للمجتمعات العمرانية الجديدة هو توفير مأوى لمحدودي الدخل، كوسيلة لخلق بديل عن المناطق اللارسمية¹. حيث تذكر اللوائح العقارية الداخلية في "هيئة المجتمعات" أن أحد جوانب مهمتها هو تقديم الإسكان اللائق والملائم لكل مواطن مصري. وتتضمن مهمة "هيئة المجتمعات" الوفاء باحتياجات السكن للعائلات المحدودة الدخل، علاوة على ذلك، فإن لوائح الهيئة تنص على أنه يجب على اللجنة التي تحدد سعر الشراء للأراضي أن تأخذ في اعتبارها الفوارق في مستويات الدخل عند قيامها بمهمتها. إذ أن القانون الصادر في 1979 بإنشاء "هيئة المجتمعات" يذكر أن الهيئة مسؤولة عن تنفيذ المسؤوليات الاجتماعية للدولة وبالتالي يجب عليها دائماً أن تفكر في القاعدة العريضة من المحتاجين وأن تقدم اسكناً متوسطاً واقتصادياً لهم.

لذا سن المشرع العديد من النصوص لتحقيق الهدف من إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة ولم يتبقى على الإدارة سوى أن تتدخل لضمان تحقيق ذلك من خلال فرضها لقواعد تخصيص العقارات بالمدن الجديدة وكلما خالفت قرارات الإدارة المتعلقة بتخصيص العقارات تبرز هنا أهمية المنازعات الإدارية في الوظيفة الإبداعية للقاضي الإداري التي يستحضرها لصنع بعض القواعد القانونية متجاوزاً بعض المبادئ القضائية التي تعجز عن حل بعض منازعات تخصيص العقارات بالمدن الجديدة، على غرار وظيفته في بسط رقابته على أعمال الإدارة لتقدير مدى إحترامها لمبدأ المشروعية.

وقد بدأت وزارة الإسكان ممثلة في هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة تنفيذ سياسة جديدة لتخصيص الأراضي في المدن الجديدة، ومدن الجيل الرابع، وذلك عبر نظام التخصيص المباشر للأراضي بناء على طلب المطورين والمستثمرين، وهو ما اعتبره خبراء خطوة جيدة لتنشيط الاستثمار العقاري، بينما طالب آخرون بضرورة تحقيق التكامل بين الآليات المختلفة لطرح الأراضي خاصة في المدن الجديدة، حتى لا تغطي خطط المطورين العقاريين، على خطط الدولة لاستغلال المدن الجديدة اقتصادياً.

ويأتي النظام الجديد تنفيذاً لقرار مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، رقم 134 لسنة 2020 الخاص بوضع آليات للتعامل مع طلبات المستثمرين، للحصول على قطع أراض بأشطة مختلفة بالمدن الجديدة، بنظام التخصيص المباشر بالجنه المصري، أو الدولار الأميركي، وفقاً لمجموعة ضوابط من بينها أن يقدم مع طلب الحجز شيك مقبول الدفع بنسبة 10% من قيمة الأرض المطلوب

¹) Sims, David. (2014). Egypt's Desert Dreams: Development or Disaster. American University in Cairo Press.

تخصيصها مقابل جديّة حجز وذلك من جميع المتقدمين لحجز قطعة الارض ولا يقبل أى طلب غير مصحوب بالشيك المذكور.

وكانت الآلية السابقة لتخصيص الأراضي تعتمد على طرح هيئة المجتمعات العمرانية أراضي لمختلف الأنشطة وفي مختلف المدن بمساحات مختلفة، ويتم تسعيرها وفقا للجنة حكومية، من خلال طرّوحات على فترات متباعدة.

أما عن دوافع إختيارنا للموضوع فنقسمها إلى الأتى: دوافع ذاتية وأخرى موضوعية.

دوافع ذاتية نذكر أهمها:

- ✿ الميل والرغبة الجامحة في دراسة النظام القانوني لتخصيص العقارات في المجتمعات العمرانية الجديدة، لمعرفة قواعد واجراءات التخصيص بالمدن الجديدة وكذا قواعد التنازل عن التخصيص وحالات إلغائه.
- ✿ معرفة الدور الذى يلعبه المشرع المصرى في تحقيق الوظيفة الاجتماعية للملكية العمرانية.
- ✿ إبراز أهم أدوات الرقابة على التصرف في الأراضي والوحدات بالمدن الجديدة ومعرفة دور الجهات الإدارية المختصة في تطبيق النصوص المنظمة لها.
- ✿ عدم تناول موضوع تخصيص العقارات في المدن الجديدة ودور هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وأجهزة المدن التابعة لها في تحقيقها" من قبل الباحثين بهذه الصورة نظرا لحدائته في بعض الجوانب في مصر.
- ✿ إثراء المكتبة ببحث جديد يستفاد منه.

دوافع موضوعية كما يلي:

- ✿ الأهمية البالغة التى يكتسبها الموضوع، نظرا لإنتشار ظاهرة التوسع في إنشاء المدن الجديدة لمواجهة الامتداد العمرانى للمدن العشوائية ، وتقديم الإسكان اللائق والملائم لكل مواطن مصري.
- ✿ عدم إحترام القواعد المقررة فى القوانين واللوائح التى تنظم تخصيص العقارات بالمدن الجديدة.
- ✿ بيان أهمية دور هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة فى خلق مجتمعات عمرانية جديدة.
- ✿ كثافة المنازعات أمام القضاء بصورة عامة والإدارى على وجه الخصوص.

هذا وقد اعترضتنا صعوبات فى إعداد هذا البحث نذكر منها صعوبة وندرة إيجاد المراجع والدراسات المتخصصة فى مصر التى تناولت الموضوع.

فيما يخص الإعتماد على الدراسات السابقة فقد تم الإطلاع على عينة من المراجع، والمغزى من توظيفها جميع أعمال البحث فى أطر متكاملة، غير أن هذه الدراسات المختصة بالمنازعات الإدارية والدراسات القانونية لتخصيص العقارات فى المجتمعات العمرانية الجديدة قليلة إن لم تكن منعدمة بسبب حداثة الموضوع فى مصر.

وفى خضم المعطيات السابقة الذكر، تسعى هذه الدراسة للوقوف على الدور الذى تلعبه هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بإبراز المكنات القانونية الممنوحة لها ومدى إستعمالها للوسائل التى تملكها.

وكذا إبراز الدور الفعال الذى تلعبه أجهزة تنمية المدن الجديدة التابعة لهيئة المجتمعات العمرانية في مجال التعمير ، وايضا دور القضاء فى حل ومواجهة منازعات التخصيص .

إنطلاقا من ذلك نتضح لنا معالم الإشكالية وتبرز جوانبها التى ارتأينا بلورتها فى التساؤلات التالية:

- ❁ قواعد تسعير العقارات فى المدن الجديدة.
- ❁ مشروعية قرارات اللجان العقارية حال عدم اعتمادها من رئيس مجلس ادارة الهيئة أو من يفوضه؟
- ❁ مدى الاعتداد بتصويب قرارات اللجان العقارية التى لم يتم اعتمادها من رئيس مجلس ادارة الهيئة أو من يفوضه ؟ أو بمعنى آخر مدى الاعتداد بتصحيح عيب عدم الاختصاص فى القرار المطعون فيه قبل الحكم النهائى فى الطعن؟
- ❁ الطبيعة القانونية لإخطار التخصيص والطبيعة القانونية لعقد البيع؟
- ❁ هل قيام هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بإصدار ضوابط جديدة للتصرف فى الأراضى فى المدن الجديدة، وذلك عبر نظام التخصيص المباشر للأراضى، يعد مخالفا للدستور؟
- ❁ مضمون الإخطار الذى ترسله هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة إلى المخالف لتصحيح موقفه خلال المهلة المنصوص عليها فى اللائحة العقارية قبل صدور قرار إلغاء التخصيص.

وقصد الإحاطة بأهم أبعاد ومضامين الدراسة، وللإجابة على التساؤلات المطروحة، تم الإعتماد على المناهج التالية: الوصفى والتحليلى ، فالاول فيظهر بغية معرفة قواعد واجراءات تخصيص العقارات بالمجتمعات العمرانية الجديدة، أما المنهج التحليلى فيظهر من خلال تحليل المواد والنصوص القانونية التى تعتمد عليها الدراسة وورقابة القضاء علي احترامها.

نظرا لطبيعة الموضوع وللإلمام بمتطلبات البحث فقد تم تقسيم الخطة لمبحثين مع تدعيمهما بأمثلة وأحكام قضائية.

تعرضت فى المبحث الاول إلى إجراءات ومراحل التخصيص بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وذلك من خلال ثلاث مطالب ، الاول تسعير العقارات بالمدن الجديدة، والمطلب الثانى: الإجراءات القانونية لتخصيص العقارات بالمجتمعات العمرانية الجديدة ، أما المطلب الثالث: الطبيعة القانونية لإخطار التخصيص

وفى المبحث الثانى تعرضت فيه إلى قواعد التخصيص وحالات إلغائه بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة من خلال دراسة قواعد تخصيص العقارات بالمدن الجديدة كمطلب أول، وقواعد التنازل عن الأراضى المخصصة "مطلب ثان" ، وحالات إلغاء التخصيص "مطلب ثالث".

المبحث الاول

إجراءات ومراحل التخصيص بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

نجد ان المادة 7 من القانون رقم 59 لسنة 1979 بشأن انشاء هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة قد نصت على أن " تتولى الهيئة اختيار المواقع اللازمة لإنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة وإعداد التخطيطات العامة والتفصيلية لها، وذلك طبقاً للخطة العامة للدولة.

ويتم الإختيار والإعداد بمعرفة الهيئة أو بواسطة الأجهزة التابعة أو عن طريق التعاقد مع الأشخاص والشركات وبيوت الخبرة والهيئات المحلية والأجنبية، وذلك طبقاً للأحكام الواردة في هذا الشأن".

فيقوم جهاز المجتمع العمراني المختص بإعداد خرائط تفصيلية مطابقة للتخطيط المبدئي المعتمد مرحلياً لمواقع الأراضي والوحدات والمحللات المعدة للتصرف فيها موضحاً بها موقع كل قطعة أو وحدة أو محل وحدوها ومساحتها ، ولا يعتبر التخطيط نهائياً إلا بانتهاء مراحل المشروع في حدود الشروط والمعايير والقرارات المنظمة لذلك ، مع مراعاة اقتصادية المشروعات المنفذة¹.

وترسل نسخة من الخرائط المنصوص عليها في المادة السابقة إلى الشئون العقارية بالهيئة مؤشراً عليها بما يتم التصرف فيها في نهاية أشهر مارس ويونيو وسبتمبر وديسمبر من كل عام².

ويعد في كل جهاز من أجهزة المجتمعات العمرانية الجديدة سجلات يدون بها الطلبات المقدمة من ذوي الشأن للحصول على أراضي أو عقارات بمختلف نوعياتها واستخداماتها³.

ويكون حجز وتخصيص الأراضي والعقارات بالمجتمعات العمرانية الجديدة عن طريق اللجان المشكلة والمحددة اختصاصاتها طبقاً لأحكام اللائحة العقارية المعمول بها في هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، وسوف نعرض لتلك الإجراءات من خلال ثلاث فروع ، الفرع الاول: تسعير العقارات بالمدن الجديدة ، والثاني: إجراءات تخصيص العقارات بالمدن الجديدة " إجراءات الطلب - إجراءات التخصيص" ، أما الثالث: الطبيعة القانونية لإخطار التخصيص والطبيعة القانونية لعقد البيع.

¹ المادة 1 من اللائحة العقارية الصادرة بقرار رئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة رقم 3 لسنة 2001 ، منشور الوقائع المصرية- العدد 125 (تابع) في 6 يونية سنة 2001.

² المادة 2 من اللائحة العقارية .

³ المادة 3 من اللائحة العقارية.

المطلب الأول

تسعير العقارات بالمدن الجديدة

إن هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة التابعة لوزارة الإسكان ربما تكون من أكبر حائزي الأراضي في مصر وهي تدير ما يقرب من مليون فدان من الأراضي المخصصة للتنمية الحضرية. فالمشرع في سبيل إعادة توزيع السكان من خلال إعداد مناطق جذب مستحدثه خارج نطاق المدن والقرى القائمة نظم بالقانون رقم 59 لسنة 1979 إنشاء مجتمعات عمرانية جديدة وناط بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة دون غيرها مسئولية إدارة وتسيير والإشراف على هذه المجتمعات ومنح المشرع الهيئة وما تنشئه من أجهزة لتنمية المدن التابعة لها جميع السلطات والصلاحيات المقررة للوحدات المحلية ومن بينها الموافقة على إصدار التراخيص اللازمة لإنشاء وإقامة وإدارة وتشغيل جميع ما يدخل في اختصاصها من أنشطة ومشروعات ومرافق وخدمات فضلا عن استئداء جميع المبالغ المالية والمصروفات الادارية المقررة ومن بينها الأسعار المعتمدة والمصروفات الإدارية التي تتقرر نتيجة تغيير النشاط بناء على طلب أصحاب الشأن أو إضافة نشاط جديد طبقا للمخطط العام للمنطقة¹.

أن ما يعرف بنظام تسقيع الأراضي، بتركها فترات زمنية كبيرة بدون إستثمار حتى يرتفع سعرها ثم القيام بإستخدامها بعد ذلك، يشكل هذا أزمة إقتصادية كبيرة للغاية حيث أن الحكومة تقوم بطرح الأراضي بثمنها الحالي على توقعها أن يقوم المشتري بضخ أموال والقيام بمعاملات السوق المعتمدة على وجود أراضي، لذا فإن تأجيل إستخدام الأرض لفترة كبيرة يقوم بإعاقه العمليات التجارية المتوقعة.

من النقاط الأخرى أيضا التي تشكل إحدى معوقات التسعير العادل للأراضي هي التعديلات التي تحدث على بعض الأراضي المملوكة للدولة وللأفراد، حيث أن القيمة المالية للأراضي الواقعة ضمن المناطق التي تحدث بها تعديلات تنخفض بشدة، التعديلات والمخالفات على الأراضي المملوكة للدولة إحدى أكبر الأزمات الحالية التي تواجه الحكومة المصرية نظرا لحجم هذه التعديلات وكثافتها، بالإضافة إلى تشويهاها الكامل لأي مخططات إستراتيجية لإستخدام هذه الأراضي.

فبعض الدول قامت بإستخدام عدة نماذج ناجحة لتقييم أسعار الأراضي والوصول إلى القيمة الحقيقية لسعر هذه الأراضي في ظل الأوضاع الإقتصادية الحالية لهذه البلاد، سنقوم هنا بالتحدث عن اثنين من هذه النماذج المستخدمين، أولهما هو نموذج التقييم بإستخدام نظام المعلومات الجغرافية (GIS-Geographical information system). والنموذج الثاني هو النموذج الهيدوني (Hedonic price model).

¹ راجع في هذا المعنى حكم المحكمة الادارية العليا في الطعن رقم 18643 لسنة 53 ق.ع، جلسة 2010/10/23.

نظام المعلومات الجغرافية (GIS-Geographical information system)

تعتبر نظم المعلومات الجغرافية من أشهر التطبيقات المستخدمة, وهي تعتمد على الربط بين الخرائط والرسومات الجغرافية وبين المعلومات التي ترتبط بهذه الخرائط حيث تمكننا من البحث السريع عن موقع معين على هذه الخرائط والحصول على البيانات اللازمة لهذا الغرض. هذا الموقع وتوجد استخدامات متعددة لهذه النظم مثل تحليل بيانات السكان ونظم هيئات المساحة والنظم الزراعية. هذه النظم تعتبر أساسية في كل الدول المتقدمة حيث أن نظم المعلومات الجغرافية GIS تشرح المعلومات بالتفصيل عن المواقع التي نهتم بها على الخرائط الجغرافية كالقرى والمدن وحتى الشوارع داخل المدن كما يمكن البحث داخل هذه النظم عن أسم شارع معين فتظهر لنا الخريطة التي توضح مكان هذا الشارع داخل المدينة وكيفية الوصول إليه. يطلق على طريقة تحويل الخريطة الصماء إلى خريطة مزودة بالمعلومات كلمة جيو كودينج Geocoding ويمكن تخزين الخرائط في صورة ثنائية الأبعاد لكي توضح العرض والارتفاع. يتكون هذا النظام من خرائط يتم تخزينها على الحاسب الألى باستخدام الماسح الضوئي Scanner ويتم إجراء العمليات الفنية اللازمة لربط هذه الخرائط مع قاعدة البيانات القابلة لها وبعد ذلك يتم إعداد برامج البحث وتحليل المعلومات الضرورية لهذه النظم.

قامت عدة دول باستخدام هذا النموذج لتقييم الأراضي وأسعارها معتمدة على المعلومات الجغرافية التي تم رفعها وقراءتها من هذه الأراضي، ربما أشهر الدول التي قامت باستخدام هذه التقنية كانت الصين وهولندا, حيث قامت الدولتين بتفعيل نموذجين حسابيين معتمدين على نظم المعلومات الجغرافية وهما، مؤشر أسعار الأراضي (Land Price Index) ونموذج التوزيع المكاني (Distribution model Spatial) وقاموا بتوزيع الأراضي بحسب استخداماتها إلى 15 استخدام والقيام باستخدام المؤشر أو نموذج التوزيع بحسب المناطق إذا كانت حضرية أو ريفية¹.

النموذج الهيدوني (Hedonic price model)

يفترض النموذج الهيدوني أن أسعار الأراضي تحتوى على معلومات تتعلق بالقيمة التي يضعها المستهلكين على خصائص الأرض، لذا يمكن استخدام الاختلافات فى الأسعار لقياس القيمة الإنتاجية لتلك الخصائص، أو بشكل آخر، فإن النظام الهيدوني يقوم بتجميع الخصائص المتعلقة بالأرض والاستخدامات المتعلقة بها، ثم يقوم من خلال بعض المعادلات الحسابية بوضع هذه الخصائص معا لإخراج القيمة المتوقعة لهذه الأرض، لذا فإن النموذج الهيدوني يقوم بالفرقة بين نوعية الأراضي المراد تسعيرها، فعلى سبيل المثال، عند تسعير الأراضي الزراعية، يقوم هذا

¹) GIS-Based Web Approach for Serving Land Price Information- Yongjun Yang, Yaqin Sun , Songnian Li, Shaoliang Zhang , Kuoyin Wang,Huping Hou and Shishuo Xu

نقلا عن المركز المصرى لدراسات السياسة العامة

النموذج بقياس العوامل التي ترتبط بالإنتاج الزراعى للأرض وعند تقييم الأراضى التي سوف تباع للإستثمار العقارى، يقوم النموذج بقياس العوامل المتعلقة بالقيمة العقارية المتوقعة لهذه الأرض¹.

وقد تم إستخدام هذا النموذج لتقييم الأراضى المعدة للبناء بإستخدام عناصر أخرى للتقييم تتوافق بشكل أفضل مع الإستخدام المعد لهذه الأراضى، مثال على هذا كان التقييم الواقع فى جنوب بوسطن بالولايات المتحدة والذي أعتمد على عوامل مثل المساحة المسموح بها بالبناء على الأرض، وجود ساحات أنتظار والخدمات والمرافق الموجودة بالمنطقة وغيرها، ثم تم إستخدام النموذج لإخراج تقييم للسعر المتوقع للأرض بهذه الأنحاء².

وبالنسبة لأراضى المدن الجديدة والتي تبلغ حوالى 700 ألف فدان، فإن تسعيرها يتم من خلال لجان متخصصة فى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، وتلك اللجان تحدد سعر المتر المربع فى المدن الجديدة حسب موقعه وإستخدامه، فمتر الأراضى فى السوق التجارى يختلف عنه فى منطقة المبانى وتقوم هذه اللجان بتغيير السعر كل فترة، فالأراضى المملوكة للدولة ملكية خاصة تعتبر ثروة قومية، وأن حصيلة بيع هذه الأراضى تعتبر أموال عامة تستخدمها الدولة فى إنشاء البنية الأساسية والمرافق ورفع المعاناة عن الشعب وتحقيق مطالب المناطق الأكثر إحتياجا ، ولتحقيق ذلك فهناك العديد من الضوابط التي يجب مراعاتها عند تسعير العقارات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة نذكر منها ما يلى³:

أولا : مراعاة السعر السائد بالمنطقة مع وضع معامل تميز طبقا لإختلاف المستوى:

أن الأسعار التي تقوم الهيئة بتحديدتها للمستثمرين تحدد طبقا لعدد من النقاط لعل أهمها استرشاد بأخر مزادات تمت للأراضى المجاورة للقطعة من قبل الهيئة وليس الأفراد، وإحتساب سعر المتر طبقا للتكلفة الإنشائية للمباتى السكنية ومن ضمنها المرافق ونصيبها من قيمة الأرض على أن تضع الهيئة هامش الربح. وفى حالة عدم وجود سعر استرشادى بذات المنطقة الواقع بها الأرض أو الوحدة محل التسعير يتم الإسترشاد بأقرب منطقة مماثلة بذات المدينة ، وفى جميع الأحوال يتم تحديث السعر حتى تاريخ الموافقة على التخصيص بواقع (1 %) شهريا وبعده أقصى (10 %) سنويا.

¹) A Hedonic Price Model of Self-Assessed Agricultural Land Values- C. O'Donoghue, Jeremy Lopez, Stephen O'Neill, M. Ryan

نقلا عن المركز المصرى لدراسات السياسة العامة

²) Valuation Using Hedonic Pricing Models -Matt Monson.

نقلا عن المركز المصرى لدراسات السياسة العامة

³) راجع قرار وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية رقم 54 لسنة 2017، منشور بجريدة الوقائع المصرية-العدد 49 فى 28 فبراير سنة 2017.

ثانياً: موقع العقار ومدى تميزه:

إن السعر قد يتأثر إلى حد كبير أيضاً بإحتمالات التنمية العمرانية والتطوير في المنطقة المحيطة بأى عقار حيث يتم مراعاة فرق التميز والإرتفاعات البنائية ومساحة القطعة، فكلما زادت مساحة الأرض إنخفض سعرها. ويراعى عند تسعير الأراضى بالمدن الجديدة ألا يقل سعر المتر المربع عن أعلى سعر تكلفة مرافق المدينة طبقاً لأخر ميزانية معتمدة من الجهاز المركزى للمحاسبات مضافاً إليها كافة أعباء التمويل والمصاريف الإدارية والمصاريف غير المباشرة حتى نهاية تنفيذ المرافق مضافاً إليها هامش ربح بواقع 10% للنشاط السكنى و20% لباقى الأنشطة.

كما سبق وأن ذكرنا أنه يجب عند تسعير العقارات بالمدن الجديدة التابعة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة مراعاة السعر السائد بذات المنطقة الواقع بها الأرض أو الوحدة المزمع تسعيرها. ومن ناحيه أخرى يراعى تطبيق بعض النسب والأسس سواء بالخصم أو بالإضافة – الواردة بقرار وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية رقم 54 لسنة 2017 بشأن القواعد والأسس الخاصة بلجنة التسعير - فى حالة وجود إختلاف بين العقار موضوع التسعير والعقار المسترشد به بالنسبة للمساحة أو التميز أو الإشتراطات أو المرافق.

نجد أن هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة قررت تثبيت أسعار وحدات مشروع سكن مصر فى الطرح الأخير للهيئة بـ 5 مدن جديدة وهى: غرب أسيوط و غرب قنا ودمياط الجديدة والمنصورة الجديدة، والمنيا الجديدة، وذلك نتيجة ضعف الإقبال التى تشهده تلك المدن فى طروحات المشروعات السكنية التى قامت بها الوزارة مؤخراً، وبالتالي رأت حتمية إيجاد حوافز للمتقدمين لحجز تلك الوحدات لجذب مشتريين جدد.

ولم يتم تثبيت أسعار وحدات الإسكان المتميز فى المدن الجديدة والتى تشهد إقبالا كبيراً من قبل الأفراد مثل القاهرة الجديدة والشيخ زايد و 6 أكتوبر

وأن الهيئة تدرس وبشكل جدى تثبيت أسعار الأراضى الإستثمارية والخدمية بجميع أنشطتها لجذب المستثمرين الجدد سواء المصريين أو العرب والأجانب، فالفترات الأخيرة شهدت طرح أراض بنظام المزايدة، مما أدى إلى رفع الأسعار بشكل مبالغ فيه، وهو ما أدى إلى إحجام المستثمرين العقاريين على شراء أراضى الهيئة بالمدن الجديدة¹.

ثالثاً: مراعاة البعد الإجتماعى والإقتصادى للمخصص له:

تؤثر سياسات تمويل الإسكان تأثيراً مباشراً على عنصر القدرة على تحمل التكاليف من عناصر الحق فى السكن الملائم (الفقرة 1 من المادة 11 من العهد الدولى الخاص بالحقوق الإقتصادية والإجتماعية والثقافية). وينبغى للدول أن تضع القوانين والسياسات والبرامج للتأكد من أن النسبة المئوية للتكاليف المتصلة بالسكن تتناسب مع مستويات الدخل ومن عدم تعرض تلبية

¹ إعادة تسعير الأراضى المسحوية من المستثمرين غير الجادين بالمدن الجديدة، نقلا عن جريدة العقارية الالكترونية والمنشور بتاريخ 2020/1/5، www.aleqaria.com.eg

الإحتياجات الأساسية الأخرى للخطر أو للإنتقاص. كما يطلب من الدول بإستمرار أن تقوم برصد أثر السياسات الإسكانية على أعمال الحق فى السكن اللائق والسيطرة على الزيادات غير المعقولة فى تكاليف الإسكان¹. وبالرغم من أن مصر من الدول الموقعة على العهد الدولى الخاص بالحقوق الإقتصادية والاجتماعية والثقافية منذ عام 1967، فإن الإشارة إلى الحق فى السكن اللائق لم تظهر فى أى من الدساتير المصرية سوى فى فترة ما بعد ورة 25 يناير 2011. فقد ظهر الحق فى السكن اللائق لأول مرة فى دستور عام 2012، فى المادة 68 والتي تنص على أن " المسكن اللائق والماء النظيف والغذاء الصحى حقوق مكفولة. وتتبنى الدولة خطو وطنية للإسكان ؛ تقوم على العدالة الاجتماعية، وتشجيع المبادرات الذاتية والتعاونيات الإسكانية، وتنظيم غستخدم أراضى الدولة لأغراض العمران؛ بما يحقق الصالح العام، ويحافظ على حقوق الأجيال".

وفى مقال تحت عنوان الحق فى السكن اللائق فى الدستور المصرى؛ انتقد خبراء الإسكان هذه المادة لسببين أولاً، أن هذه المادة لم تحدد المسئول عن تلبية وإنفاذ الحق فى السكن اللائق . هل هى الدولة أم أطراف أخرى؟ كما لا تلزم هذه المادة الدولة بتوفير السكن للمواطنين الذين لا يستطيعون تحمله تكلفته المالية، ولا تحدد أليات أكثر وضوحا لتنفيذ ما يسمى بخطة وطنية للإسكان. ثانيا، لا تقدم هذه المادة تعريفا محددًا وواضحا لمفهوم المسكن اللائق، ولا ترتبط تعريف المسكن اللائق فى الدستور المصرى بالمواثيق والمعاهدات الدولية المنظمة لهذا المجال كمرجعية لتعريف معايير الحق فى المسكن اللائق. يفتح الباب لاستمرار العديد من الممارسات مثل إعادة تسكين سكان المناطق غير الرسمية فى مناطق بعيدة عن العمران وغير متصلة بأماكن عملهم، أو إغفال نقطة الحيازة الأمانة للسكن التى تهدد العديد من كان قرى ومدن مصر بالتهجير أو الإخلاء القسرى. وقد قامت لجنة العشرة فى دستور 2014 بحل إشكالية المادة 68 من خلال إلزام الدولة بكفالة المسكن اللائق لجميع المواطنين من خلال المادة 59 والتي تنص على أن: تكفل الدولة للمواطنين الحق فى السكن اللائق، والماء النظيف، والغذاء الصحى، وتلتزم بتبنى خطة وطنية للإسكان، تقوم على العدالة الاجتماعية، وتشجيع المبادرات الذاتية والتعاونية فى مجال الإسكان ، وتنظيم استخدام أراضى الدولة لأغراض العمران، بما يحقق الصالح العام ويحافظ على حقوق الأجيال².

وقد إهتمت الحكومات والأنظمة المصرية بمشاريع الإسكان المدعم لمن تسميهم بمحدودى الدخل منذ خمسينيات القرن الماضى وحتى حكومة الرئيس السيسى الحالية. تغيرت الأسماء ما بين إسكان شعبى، وإسكان إقتصادى ، وإسكان الشباب والمستقبل، وأخيرا إسكان إجتماعى.

وتتولى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة فى إطار خطة التنمية الإقتصادية والاجتماعية للدولة ووفق برنامج الإسكان الإجتماعى إقتراح وتخطيط الإسكان الإجتماعى والإشراف على تنفيذها، بغرض توفير مسكن ملائم للمواطنين محدودى الدخل.

¹ المادة 11(1) من العهد الدولى الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية التابع لمنظمة الامم المتحدة.

² نقلا عن موقع تضامن الإلكتروني www.tadamun.com

ومن ناحية أخرى يتم تحديد سعر الأراضى للمشاريع الخيرية والتي لا تهدف للربح بغرض إنشاء دور رعاية أو مستوصف طبي بقيمة أعلى سعر تكلفة مرافق بالمدينة طبقا لآخر ميزانية معتمدة من الجهاز المركزى للمحاسبات محملا بالأعباء والمصاريف الإدارية، أما بالنسبة للوحدات (السكنية – الادارية) المخصصة للغرض المشار إليه عليه فيتم تحديد (قيمة مقابل الإنفاق – السعر) طبقا للتكلفة الإنشائية مضافا إليها نصيب ما يتحمله المتر المربع من الوحدة من تكلفة المرافق طبقا لآخر ميزانية معتمدة من الجهاز المركزى للمحاسبات محملا بالأعباء والمصاريف الإدارية. بينما يتم خصم 25% من سعر المتر المربع للأنشطة البحثية فقط استرشادا بسعر النشاط السارى فى حالة التخصيص للجهات التعليمية أو البحثية التى لا تهدف إلى الربح.

ويكون تحديد سعر الأرض التى يتم الموافقة على نقل أصولها إلى جهة حكومية أخرى طبقا لأعلى سعر تكلفة مرافق وارد بالميزانية معتمدا من الجهاز المركزى للمحاسبات ومضافا إليه أعباء التمويل والمصاريف الإدارية والمصاريف غير المباشرة حتى نهاية تنفيذ المرافق فى تاريخ إستيفاء تلك الجهة للموافقات اللازمة لنقل الأصول.

رابعاً: عدم المغالاة فى تحديد الأسعار والأخذ فى الإعتبار ما تم إنفاقه على هذه الأرض (مرافق- بنيه اساسية...):

أن نظام المزايدات أدى إلى إرتفاع أسعار والتي ليست قاصرة فقط على القطع السكنية ولكنه إمتد أيضا إلى التجارى والإدارى، فالهيئة تقوم بتحديد سعر أدنى للمتر ومن ثم تترك المستثمرين المزايدة عليها ووصولها إلى أعلى سعر للإستفادة من الزيادة لضخها فى المشروعات المختلفة لخدمة شريحة من محدودى الدخل.

أن تسعير الأراضى يتم وفقا لتكلفة سعر متر المرافق فى كل مدينة على حدى، حيث تعتبر أسعار المرافق العامل الأساسى وراء إرتفاع الأسعار لأنها تكلف الدولة مليارات الجنيهات.

كما أن الإشتراطات التى تحددها الهيئة للمطور لإقامة تجمعات سكنية تحدد أيضا سعر الأرض¹.

خامساً: أى عناصر مؤثرة فى تقدير المقابل:

يعتبر السوق العقارى أحد أكثر العقارات تقلبا وتغيرا حيث أن هناك العديد من العوامل التى تؤثر فى أسعار العقارات بالزيادة والنقصان أهمها العرض والطلب فكلما ازدادت نسبة الطلب وقلت نسبة العرض على العقارات كلما ارتفعت أسعار العقارات والعكس صحيح بالطبع فكلما قلت أسعار العقارات كما تتأثر نسبة الطلب والعرض بالعديد من العوامل الإقتصادية والسياسية. وأيضا توافر الخدمات توافر الخدمات كالمدراس، الجامعات، المولات التجارية، الوسائل الترفيهية

¹ (تعدد الجهات وإرتفاع أسعار الأراضى صداع فى رأس المطورين والإسكان تعلق، نقلا عن موقع مصراوى الإلكتروني والمنشور فى 28 أكتوبر 2019 www.masrawy.com

وغيرها من الخدمات في منطقة يؤثر على أسعار العقارات بشكل كبير فيزداد الطلب عليها ما يؤثر بطبيعة الحال على ازدياد أسعار العقارات في المنطقة.

ومن العوامل المؤثرة أيضا في تسعير العقارات في المدن الجديدة تطبيق نظام الحجم بقطع الأراضي سواء بالزيادة في النسبة البنائية وتقليل عدد الأدوار او في حالة تقليل النسبة البنائية وزيادة عدد الأدوار وأيضا تعديل نسب الإستخدامات بالمشاريع العمرانية من نشاط سكنى إلى نشاط خدمى أو العكس.

فالوزارة تحاول طرح مختلف أنواع الأراضي بمختلف الأنشطة بأساليب متعددة سواء بالشراكة أو التخصيص المباشر حتى يتثنى للمطورين اختيار نوع التخصيص الذي يناسبهم. وإن أسعار الأراضي يتم تحديدها وفقا للعرض والطلب، فلو تم بيع الأراضي بتخفيض 35% للمطورين العقاريين، هل سنشهد تخفيضا في سعر الشقق؟ بالتأكيد لا، لأن المطور العقاري سوف يبيع بنفس سعر السوق وفقا للعرض والطلب¹.

وتعتبر النظم المقترحة خطوة جيدة لإصلاح نظام التقييم السعري حيث أن هذه الأنظمة المقترحة، سوف تخلق أيضا فرصة جيدة جدا للحكومة متمثلة في التحكم والتخطيط الإستراتيجي الجيد للقطر، وإتاحة إشراف هندسى على هذه الأراضي والعقارات المنشأة بها وذلك لضمان السلامة الإنشائية والهندسية لهذه العقارات. إضافة إلى ذلك، فأن حفظ السجلات بشكل إلكترونى عن طريق نظم المعلومات الجغرافية يقوم من الناحية اللوجيستية بتوفير كم هائل من العمالة المسئولة عن حفظ السجلات، ويقوم بتوفير مساحة كبيرة بداخل المكاتب الخاصة بالتسجيل.

وحول الطبيعة القانونية لقرارات لجنة التسعير بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة نجد

أن قراراتها لا تكون نافذه أو محققة لأثارها إلا بعد إتمادها من اللجنة العقارية الرئيسية وتصديق رئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة أو من يفوضه عليه ومن ثم لا يعدو أن يكون مجرد إقتراح أو توصية لا يترتب عليه ثمة أثار قانونية ، فإذا ما إقتصرت تحديد السعر على لجنة التسعير وحدها ورتبت الجهة الادارية عليه كافة الأثار فإنه يكون قد صدر مشوبا بعيب عدم الإختصاص.

وفى هذا الصدد ذهبت محكمة القضاء الإدارى الى ان ، أحكام القانون رقم 59 لسنة 1979 ناط بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة دون غيرها مسئولية ادارة وتسيير والإشراف على المجتمعات التى تقوم بانشائها ومنحها المشرع وما تنشئه من أجهزة لتنمية المدن التابعة لها جميع السلطات والصلاحيات المقررة للوحدات المحلية ومن بينها الموافقة على اصدار التراخيص اللازمة لإنشاء واقامة وادارة وتشغيل جميع ما يدخل فى اختصاصها من أنشطة ومشروعات ومرافق وخدمات فضلا عن استئناء جميع المبالغ المالية والمصروفات الادارية المقررة ومن

¹ (مطورون يعرضون مشكلات تسعير الأراضي وتصدير العقار . والإسكان ترد ، نقلا عن موقع مصرأوى الإلكتروني والمنشور فى 2019/10/16، " www.masrawy.com

بينها الاسعار المعتمدة والمصروفات الادارية التي تتقرر نتيجة تغيير النشاط بناء على طلب أصحاب الشأن أو اضافة نشاط جديد طبقا للمخطط العام للمنطقة – وكانت رقابة المحكمة- على السلطة التقديرية لجهة الادارة في نطاق الملاءمة هي رقابة دنيا تجد حدها في التحقق من صحة الوقائع المادية والقانونية التي أقامت عليها قرارها ، وعدم وجود خطأ بين في التقدير ، وعدم الغلط في القانون ، وعدم الاساءة أو الانحراف أو التعسف في استعمال السلطة ، واذ خلت الاوراق والمستندات مما يفيد الغلو في تقدير قيمة العلاوة المستحقة للمتر المربع من هذه الاراضى نتيجة تغيير النشاط من سكنى الى تجارى، ومن ثم – والحال كذلك _ يغدو القرار المطعون فيه صدر قائما على سببه متفقا وصحيح القانون ، مما ينأى به عن الالغاء، الامر الذى تكون معه الدعوى الماثلة غير قائمة على ما يساندها من الواقع أو القانون، خليفة بالرفض، وهو ما تقضى به المحكمة¹.

المطلب الثانى

الاجراءات القانونية لتخصيص العقارات فى المجتمعات العمرانية الجديدة

بحسب المادة 2 من القانون رقم 7 لسنة 1991 بشأن أملاك الدولة الخاصة تتولى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة إدارة واستغلال والتصرف فى الأراضى التى تخصص لأغراض إقامة المجتمعات العمرانية الجديدة. ويعطى القانون للهيئة فى سبيل تحقيق أهدافها، أن تجرى جميع التصرفات والأعمال التى من شأنها تحقيق البرامج والأولويات المقررة، ولها أن تتعاقد مباشرة مع الشركات والأشخاص والمصاريف والهيئات المحلية والدولية، وذلك طبقا للقواعد التى تحددها اللائحة الداخلية للهيئة².

أولا: الشروط القانونية الواجب توافرها فى طالب التخصيص:

أن المشرع ناط بمجلس ادارة هيئة المجتمعات العمرانية اصدار اللوائح المنظمة لعملها ومباشرة نشاطها وقد عينت اللائحة بوضع القواعد الخاصة بطلبات حجز الوحدات السكنية والاراضى المعدة لاقامة وحدات سكنية وشروط الحجز وغيرها مما يجب أن تتضمنه كراسة الشروط والتنى يجب أن يجرى التخصيص وفقا لها³.

وفيما يلى عرض لبعض الشروط العامة لحجز الوحدات والاراضى:

¹ (راجع حكم محكمة القضاء الادارى "الدائرة الثالثة" فى الدعوى رقم 67/44142 ق، جلسة 2018/9/4.

² (المادة 11 من القانون رقم 59 لسنة 1979، منشور بالجريدة الرسمية فى نوفمبر 1979 – العدد 48.

³ (راجع حكم محكمة القضاء الادارى "الدائرة الثالثة" فى الدعوى رقم 12823 لسنة 64 ق، جسة 2018/8/30.

1) الشكل القانوني لطالب التخصيص :

في حالة التقدم لحجز وحدة سكنية يجب ألا يقل سن المتقدم عن 21 سنة¹ ، وفي حالة طلب أرض لمشروع صناعي أو تجاري أو خدمي يتعين أن يوضح مقدم الطلب نوع المشروع والكيان القانوني له وما إذا كان فردياً أو متخذاً شكل الشركة ونوعها والعنوان الذي سيخذه المشروع ، وتعتبر الإخطارات والمكاتبات المرسلة إلى مقدم الطلب على هذا العنوان صحيحة ومنتجة لآثارها قانوناً ، ويجب أن يرفق بالطلب عقد التأسيس بالنسبة للمشروع المتخذ شكل الشركة وموافقة الهيئة العامة للتنمية الصناعية أو الهيئة العامة للاستثمار أو موافقة جهات الاختصاص ، وذلك حسب نوع النشاط المطلوب إقامته إذا تطلب النشاط ذلك ، وغير ذلك من المستندات الواردة بكراسة الشروط واللائحة العقارية².

2) الالتزام بالغرض المخصص له الأرض أو الوحدة أو المحل:

يلتزم المستفيد من التخصيص بالغرض المخصص له الأرض أو الوحدة أو المحل³ ، ويجوز لذوى الشأن طلب تغيير الوحدات السكنية إلى أنشطة إدارية أو مهنية شريطة عدم الإخلال بالتخطيط العام للمدينة ودون التأثير على طبيعة المنطقة المخصصة لأغراض السكن ، وذلك بعد سابقة موافقة مجلس إدارة الهيئة وفقاً للشروط التي يحددها ، فإذا ما تعارض التغيير مع هذه الضوابط فلا وجه للموافقة عليه⁴. فالمشرع اعتبر قائمة الشروط البنائية جزءاً من قرار تقسيم المنطقة البنائية كما أعتبر هذه الشروط في مرتبة الأحكام الواردة بقوانين ولوائح المباني وتسرى على مناطق التقسيم التي تنظمها ، وأوجب على الجهة الإدارية المختصة مراقبة تطبيق تلك الشروط والتمسك بها في مواجهة المخاطبين بها وإتخاذ كافة الإجراءات التي تكفل وضعها موضع التنفيذ⁵.

ومن حيث ان الثابت من الاوراق ان قرار التخصيص الصادر للارض المقام عليه العقار المذكور صدر بغرض انشاء عمارة سكنية عليها دون أن يتضمن الترخيص باقامة أى نشاط ادارى أو مهنى ، وعلى ذلك يكون قرار الجهة الادارية برفض الترخيص صادرا فى حدود القوانين واللوائح بما لها من سلطة تقديرية فى هذا الشأن ، واذ أجدبت الاوراق مما يفيد اساءة استعمال السلطة أو الانحراف بها فان القرار المطعون فيه يكون قد جاء قائماً على سببه ومتفقاً

1 (المادة 44 من القانون المدنى.

2 (المادة 8 من اللائحة العقارية.

3 (المادة 13 من اللائحة العقارية.

4 (راجع حكم محكمة القضاء الادارى "الدائرة الثالثة" فى الدعويين 18702 / 64 ق ، 5821 / 65 ق، جلسة 2018/8/30

5 (راجع حكم المحكمة الادارية العليا فى الطعن رقم 14824 لسنة 49 ق. عليا جلسة 2011/3/5 .

وصحيح القانون بمنأى عن الالغاء ويغدو الطعن عليه غير قائم على سند من الواقع والقانون حريا بالرفض¹.

(3) الالتزام بالموعد المحدد لاستلام الأرض :

يتم تسليم الأرض لصاحب الشأن أو وكيله فى الموعد المحدد فى إخطار التخصيص وذلك بموجب محضر تسليم موقع عليه من المختصين بجهاز المجتمع العمراني وصاحب الشأن أو وكيله وفقاً للنموذج المعد لذلك ، على أن يكون التوكيل المقدم توكيلاً خاصاً محدد الغرض ويحفظ فى ملف الموضوع².

أن الإستلام الفعلى للأرض لا يتم إلا بقيام الجهة الإدارية بتوصيل المرافق الرئيسية من مياة وصرف صحى وكهرباء إلى حدود الأرض المباعه، ..و سند ذلك يرجع إلى ما تضمنه العقد من إلزامها بتوصيل المرافق الرئيسية وكذا المادة التاسعة من اللائحة العقارية ، وكذلك أحكام القانون المدنى التى أكدت إنه فى العقود الملزمة للجانبين إذا كانت الإلتزامات المتقابلة مستحقة الوفاء جاز لكل من المتأقدين أن يمتنع عن تنفيذ إلتزامه حال إمتناع المتعاقد الأخر عن تنفيذ ما إلتزم به³. فلا يتم تسليم الوحدة السكنية أو الأرض المعدة لإقامة وحدات سكنية للطالب إلا إذا كانت جاهزة للانتفاع بها وبعد قيام صاحب الشأن بتنفيذ جميع الإلتزامات المقررة عليه طبقاً لكراسة الشروط و أحكام هذه اللائحة⁴. وإذا لم يحضر صاحب الشأن أو وكيله فى الموعد المحدد يعاد إخطاره مرة أخرى بخطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول للحضور فى موعد أقصاه ثلاثين يوماً تبدأ من تاريخ استلام الإخطار فإذا لم يحضر لاستلام الأرض فى هذا الموعد يعد عدولاً عن التخصيص وتطبق قواعد إلغاء التخصيص⁵.

(4) الالتزام بالمواعيد المقررة لتنفيذ المشروع بما لا يتجاوز المدة المسموح بها :

حددت اللائحة العقارية مدة الانتهاء من تنفيذ المشروع بالنسبة للمشروعات الصناعية والتجارية والخدمية خلال ثلاث سنوات من تاريخ استلام الأرض وخمس سنوات لأراضي الإسكان بشرط أن تكون المرافق الضرورية قد تم توصيلها للموقع وبما يسمح بالاستفادة منها .

(5) عدم التصرف فى الارض أو الوحدة بأى نوع من أنواع التصرفات:

لقد حظرت المادة 15 من القانون رقم 59 لسنة 1979 بشأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة بأى وجه من وجوه التصرفات الناقلة للملكية إلا بعد أداء الثمن كاملاً وملحقاته ورتبت على

¹ (راجع حكم محكمة القضاء الادارى فى الدعوى رقم 3804 / 68 ق جلسة 2018/5/22

² المادة 14 من اللائحة العقارية.

³ راجع فتوى الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع رقم 47 بتاريخ 2006/1/28 ، ملف رقم 242/1 / 47 ، جلسة 2005/12/14. مَجْمُوعَةُ الْقَوَانِينِ وَالْمَبَادِئِ الْقَانُونِيَّةِ - فتاوى الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة (2004 - 2007م) ، المكتب الفنى بهيئة قضايا الدولة، ص 535، 536.

⁴ المادة 25 من اللائحة العقارية.

⁵ المادة 14 من اللائحة العقارية.

مخالفة هذا الحظر بطلان ذلك التصرف، ومن ناحية أخرى نجد أن اللائحة العقارية المعمول بها في هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة قد حددت حالات إلغاء التخصيص في المادة 16 منها والتي من بينها عدم جواز التصرف في الأرض إلا بموافقة كتابية مسبقة من رئيس الجهاز المختص وهو إلزام أوردته أيضا المادة 13 من تلك اللائحة في الإلشتراتات الواردة بإخطار التخصيص.

6) سداد ثمن الارض أو العقار:

إن حقوق المتعاقد مع جهة الإدارة وإلتزاماته إنما تتحدد طبقا لنصوص العقد الذى يربطه بجهة الادارة، وأنه من المبادئ المسلمة أن العقود تخضع لأصل عام من أصول القانون يقضى بأن يكون تنفيذها بطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية وهذا الأصل يطبق على العقود الإدارية شأنها شأن العقود المدنية، كما يبين أن تخصيص الوحدات والأراضى السكنية يخضع للقواعد الواردة بكراسة الشروط والتي تتضمن ثمن الوحدة أو قطعة الأرض ومقدم الثمن الواجب أدائه وأسلوب سداد باقى الثمن وغير ذلك من الإلتزامات التي يتحمل بها المخصص له¹.

يلتزم طالب التخصيص حال الموافقة المبدئية على الطلب بدفع مقدم الثمن بما لا يقل عن (25%) من القيمة الإجمالية للأرض أو العقار شاملة نسبة التميز وذلك خلال المدة التي يحددها الجهاز المختص بما لا يجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ إخطار الطالب بالموافقة المبدئية على عنوانه المبين بالطلب بموجب خطاب موسى عليه مصحوباً بعلم الوصول يسدد الباقي الـ (75%) على أقساط طبقاً للشروط التي يعلن عنها في حينه².

7) لا يحق للأسرة (الزوج – الزوجة – الاولاد القصر) التقدم لحجز أكثر من قطعة أرض واحدة في المدن المعلن عنها:

لا يجوز للشخص الطبيعي أن يخصص له هو وزوجته وأولاده القصر أكثر من وحدة سكنية بالمجتمعات العمرانية الجديدة التابعة لهيئة بقرض تعاونى ، ولا يخل ذلك بأحقية في طلب الانتفاع بوحدة شاطئية بالمجتمعات العمرانية الجديدة³.

8) ألا يكون قد سبق تخصيص وحدة سكنية له أو لأحد أفراد أسرته (الزوج – الزوجة – الاولاد القصر) سواء كانت في حيازته أو تنازل عنها للغير:

أن " المشرع قد عهد الى هيئة المجتمعات العمرانية توفير مساكن للشباب ولذوى الدخل المحدود بتيسيرات خاصة على أن يكون ذلك بضوابط وشروط محددة يتم الاعلان عنها بكراسات الشروط التي يتم طرحها على جميع المواطنين، حيث تهدف تلك الشروط الى ايلولة تلك المساكن لمستحقيها دون غيرهم ومن بينها ألا يكون المتقدم لشاغل الوحدة السكنية حائز لوحدية أخرى بنفسه أو عن طريق أحد أفراد أسرته (الزوجه والاولاد القصر) ومن ثم فقد دأبت الهيئة على وضع

¹ راجع حكم محكمة القضاء الادارى " الدائرة الثالثة" فى الدعوى رقم 22438 لسنة 62 ق، جلسة 2017/5/23

² المادة 9 من اللائحة العقارية.

³ المادة 26 من اللائحة العقارية.

شروط التخصيص على أساسها واذ ورد بها حظرا مؤداه انه يتعين الا يكون المتقدم لشغل وحدة سكنية حائزا أو أيا من أفراد أسرته لوحدة سكنية أخرى¹.

تطبيقات قضائية:

ومن حيث مفاد ما تقدم أن الدولة أوكلت الى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ادارة جزء من مرفق الاسكان ، وعهدت اليها بتوفير مساكن للشباب المقبل على الحياة ، والذي يحتاج الى سكن يتناسب ودخله ، ورصدت لذلك دعما من خزينة الدولة منحتة لكل وحدة سكنية وحددت شروطا للحصول على هذه الوحدات وأسبابا لالغاء تخصيصها، تهدف كلها الى تحقيق غاية الدولة وهدفها في تيسير سبل الحصول على هذه الوحدات لمن يستحقها ، ومن تلك الشروط ألا يكون المتقدم لحجز وحدة سكنية حائزا لمسكن آخر مستقل هو أو أي من أفراد أسرته (الزوج – الزوجة – الاولاد القصر) وجعلت من هذه الشروط شروطا للحصول على الوحدة السكنية ابتداء ، ومن ثبوت تخلف أي منها أو عدم صحتها بعد التخصيص سببا لالغائه ، وعلى ذلك فانه في حالة ثبوت حيازة المتقدم للحجز لوحدة سكنية أخرى باسمه أو باسم أحد أفراد أسرته المذكورين ، فان الهيئة تمتنع عن التخصيص ، واذ اكتشف ثبوت ذلك التخصيص كان على الهيئة الغاء التخصيص ، والمقصود بمفهوم الحيازة في هذا الخصوص هي تلك الحيازة المستندة الى سند قانوني يحميها بأن تكون بناء على عقد من العقود القانونية أو التصرفات الفردية المانحة للحيازة أو استنادا الى أحكام القانون أو الشريعة الاسلامية كالميراث ، اما اذا لم تتوافر الحيازة على النحو السابق ، بأن كانت على سبيل التسامح أو المجاملة أو انتفت عنها صفة الاستقرار ، أصبحت الحيازة بلا سند قانوني يحميها فلا يعول عليها في هذا الخصوص².

ومن حيث أنه في معرض تحديد مفهوم حيازة المتقدم لوحدة سكنية باعتباره قيذا في الحصول على هذه الخدمة فان الحيازة التي يعول عليها في هذا الشأن هي تلك الحيازة المستندة الى سبب قانوني يحميها بأن يكون الشخص حائزا لوحدة سكنية باسمه أو باسم أحد أفراد أسرته - الزوجة – الاولاد) للاقامة بها على سبيل الانفراد بناء على عقد من العقود القانونية أو التصرفات الفردية المانحة للحيازة أما اذا انتفى هذا السند بأن كانت على سبيل التسامح أو المجاملة انتفى عنها الاستقرار وسارت بلا سند قانوني يحميها فلا يعول عليها كسبب مانع لحصول الشاب على هذه الخدمة ، كما يشترط أن تتوافر هذه الحيازة عند التقدم للحصول على الوحدة السكنية وحتى تاريخ الحصول عليها³.

وحول الطبيعة القانونية للشروط التي يلزم توافرها حال التخصيص نجد أنه طبقا للقانون رقم 59 لسنة 1979 في شأن إنشاء هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة تعتبر الهيئة جهاز الدولة

¹ (راجع حكم محكمة القضاء الادارى " الدائرة الثالثة" فى الدعوى 9936 سنة 57، جسة 2018/8/30.

² (راجع فى هذا المعنى حكم المحكمة الادارية العليا بجلسة 2012/5/30 ، فى الطعن رقم 25007 لسنة 56 ق. عليا ، وحكمها بجلسة 2013/3/27 فى الطعن رقم 23556 لسنة 56 ق. عليا.

³ (راجع حكم محكمة القضاء الادارى " الدائرة الثالثة" فى الدعوى رقم 48628 لسنة 68 ق، جلسة 2018/8/30.

المسئول عن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة وتنفيذ الخطط الموضوعة لتعمير وتنمية هذه المجتمعات، وبالتالي فهي تقوم على مرفق عام مقتضاه تقسيم المجتمع العمراني الجديد إلى مدن وقرى ومناطق وأحياء، وبما لها من سلطة عامة تتمتع بامتيازات وحقوق لا يتمتع بها المتعاقد معها، حيث قرر لها المشرع فرض شروط فيمن يتقدم لنيل وحدة سكنية بأحد مشروعاتها ولها الحق في إخضاع المتقدمين لمعايير منضبطة توطئة لتخصيص أو عدم تخصيص وحدة سكنية لكل منهم في ضوء المتاح من هذه الوحدات لتحقيق رغبات المتقدمين الذين يتزاحمون على شغل تلك الوحدات، فيوضعها لتلك الشروط تكون قد عبرت عن إرادتها الملزمة بما لها من سلطة بمقتضى القوانين واللوائح في السير في إجراءات التخصيص وإستبعاد من ترى عدم استيفائه الشروط وهو ما يعد قراراً إدارياً بالمفهوم الدقيق ويكون لذوى الشأن أن يلجأ حال المنازعة فيه إلى قضاء مجلس الدولة لمراقبة مدى مشروعيتها¹.

ثانياً:- الجهة أو الجهات التي لها صلاحية تخصيص العقارات بالمدن الجديدة:

إن المشرع أنشأ هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة واعتبرها جهاز الدولة المسئول - دون غيره - عن انشاء تلك المجتمعات ، وجعل الانتفاع بالأراضي والمنشآت التي تدخل ضمن المجتمعات العمرانية الجديدة رهين القواعد والضوابط التي يضعها مجلس ادارة الهيئة وكذا العقود المبرمة بينها وذوى الشأن ، وأنشأ لجانا فرعية بمقر كل جهاز عمراني وناط بها عدة اختصاصات ، ويتم اعتماد ما توصى به هذه اللجان من خلال اللجنة الرئيسية المشكلة بمقر هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، ولا تكون قرارات هذه اللجنة نافذة الا بعد اعتمادها من رئيس مجلس ادارة الهيئة أو من يفوضه ، ونظم قواعد واجراءات حجز وتخصيص الوحدات السكنية والأراضي المعدة للبناء السكنى أو للمشروعات بدءاً من التقدم بطلب الحجز ومروراً بفحص الطلب والمستندات المرفقة به ثم التوصية بشأن الاجابة اليه أو رفضه انتهاء بصدور قرار التخصيص من عدمه واطار ذوى الشأن بالموافقة على التخصيص لاستلام الارض أو الوحدة السكنية فى الموعد المحدد فى اخطار التخصيص وتحديد مساحة ورقم قطعة الارض أو الوحدة السكنية وبيان مقدم الثمن وأسلوب سداد باقى الثمن والعائد الاستثمارى الذى تحدده الهيئة بمراعاة ما تتحمله من عائد على القروض التى تحصل عليها لهذا الغرض من بنك الاستثمار القومى ، وحدد حالات الغاء التخصيص ، واجراءات اخطار ذوى الشأن بهذا القرار ، والتظم منه².

وتختص اللجنة العقارية الفرعية بتحديد احتياجات المجتمع العمراني الجديد من الاستخدامات المختلفة للأراضي من إسكان وخدمات وصناعة بأنواعها وتوزيع الأنشطة حسب نوعيتها بالتنسيق مع الشؤون الفنية بالهيئة طبقاً للتخطيط المعتمد لكل مجتمع عمراني جديد ودراسة واقتراح نسب التميز بالنسبة لقطع الأراضي والوحدات السكنية، كما تختص بالتوصية بتخصيص

1 (راجع حكم المحكمة الادارية العليا فى الطعن رقم 6420 لسنة 47 قضائية.عليا.

2 (راجع حكم محكمة القضاء الادارى "الدائرة الثالثة" ، دعوى 8820 سنة 66 ق ، جلسة 2018/8/30 .

الأراضي الملائمة بحسب نوع الاستخدام والمناطق المحددة له فى ضوء المخطط العام للمجتمع، واعتمادها من اللجنة العقارية الرئيسية بالهيئة¹، والتي تختص بدورها بمراجعة واعتماد توصيات اللجان العقارية الفرعية المشكّلة بأجهزة المجتمعات العمرانية الجديدة، ومراجعة واعتماد توصيات لجنة تحديد أسعار الأراضي والعقارات².

وهنا يثار التساؤل حول مشروعية قرارات اللجان العقارية حال عدم اعتمادها من رئيس مجلس إدارة الهيئة أو من يفوضه:

فى هذا السياق فقد استقرت احكام محكمة القضاء الادارى على الغاء اى قرار لم يتم اعتماده من رئيس مجلس ادارة الهيئة أو من يفوضه ومن هذا الاحكام على سبيل المثال حكم محكمة القضاء الادارى الصادر فى الدعوى رقم 8820 سنة 66 ق ، جلسة 2018/8/30 والذي تضمن فى حيثياته ان "..... كما خلت الاوراق مما يفيد مرور هذا القرار بالمرحل التي رسمتها اللائحة العقارية المشار اليها ، وذلك بعرضه على اللجنة العقارية الفرعية ثم الرئيسية بالهيئة المدعى عليها ثم اعتماد الغاء التخصيص بقرار يصدر عن رئيس مجلس ادارة الهيئة أو من يفوضه حتى يكون نافذا ومنتجا لاثاره القانونية عملا بصريح نص الفقرة الاخيرة من المادة (6) من تلك اللجنة ، واذ صدر القرار المطعون فيه بالغاء تخصيص قطعة الارض المشار اليها على النحو السابق بيانه فانه يكون قد صدر غير قائم على سند من الواقع أو القانون ومفتقدا للسبب الذى يبرره وبالمخالفة لصحيح الواقع والقانون، الامر الذى يتعين معه – والحال هذه – القضاء بالغاء القرار المطعون فيه مع ما يترتب على ذلك من اثار.

كما جرى قضاء المحكمة الادارية العليا على أنه " من المقرر أن قرار اللجنة العقارية الفرعية لا يعتبر نافذاً أو محققاً أثاره إلا بعد إعمالها من اللجنة العقارية الرئيسية وتصديق رئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة أو من يفوضه عليه ومن ثم لا يعدو أن يكون مجرد اقتراح أو توصية بالغاء التخصيص لا يترتب عليه ثمة آثار قانونية ، فإذا ما اقتصر قرار إلغاء التخصيص على اللجنة الفرعية وحدها ورتبت الجهة الادارية عليه كافة آثار الإلغاء فإنه يكون قد صدر مشوباً بعيب عدم الإختصاص³.

⊗ كما يثار التساؤل حول مدى الاعتداد بتصويب قرارات اللجان العقارية التي لم يتم اعتمادها من رئيس مجلس ادارة الهيئة أو من يفوضه ؟ أو بمعنى آخر مدى الاعتداد بتصحيح عيب عدم الاختصاص فى القرار المطعون فيه قبل الحكم النهائى فى الطعن؟:

فى هذا الصدد ذهبت دائرة توحيد المبادئ بالمحكمة الادارية العليا فى الطعن رقم 15357 لسنة 57 بجلسة 2017/5/6 الى ان " أن هناك اتجاهين يتنازعان المسألة المعروضة ، أحدهما أخذت به الدائرة السادسة بالمحكمة فى حكمها الصادر فى الطعن رقم 16827 لسنة 57

¹ المادة 5 من اللائحة العقارية.

² المادة 6 من اللائحة العقارية.

³ راجع حكم المحكمة الادارية العليا فى الطعن رقم 18575 لسنة 56 ق عليا جلسة 2014/11/26.

ق . عليا بجلسة 2012/3/28 ومفاده أنه وان كان قرار الغاء التخصيص المطعون فيه قد صدر من اللجنة الفرعية وهى غير مختصة باصداره الا انه متى ثبت أنه قد تم تصحيح عيب عدم الاختصاص الذى شاب هذا القرار وذلك باعتماده من اللجنة الرئيسية بالهيئة ومن رئيس مجلس الادارة أو من يفوضه فان القرار يضحى سليما ومتفقا مع حكم القانون وأحكام اللائحة العقارية الخاصة بالهيئة بحسبان أن المستقر عليه أن تصحيح جهة الادارة لما شاب القرار الادارى من عيب عدم الاختصاص قبل صدور الحكم النهائى فى الدعوى أو الطعن هو أمر جائز طالما أن هذا التصحيح لم يتضمن تغييرا فى مضمونه القرار أو ملائمة اصداره ، وهو ما يتفق والتصحيح الذى تم بخصوص القرار المطعون فيه.

والاتجاه الثانى هو الذى تراه الدائرة الحادية عشرة بالمحكمة ومفاده عدم الاعتداد بتصحيح عيب عدم الاختصاص فى القرار المطعون فيه قبل الحكم النهائى فى الطعن وذلك لأن الحالة الماثلة من حالات عيب الاختصاص الجوهرى لأنه وفقا لأحكام قانون هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة رقم 59 لسنة 1979 واللائحة العقارية يتعين أن يصدر قرار الغاء التخصيص بعد العرض على كل من اللجنة العقارية الفرعية والرئيسية ثم اعتماده من رئيس مجلس الادارة أو من يفوضه ، وهى اجراءات جوهرية يتعين الالتزام بها وتنفيذها ومن ثم فلا يجوز للهيئة بعد صدور الحكم المطعون فيه بالغاء قرار الغاء التخصيص المعيب بهذا العيب الجوهرى لصدوره من اللجنة الفرعية فقط تصحيحه أثناء تداول نظر الطعن أمام المحكمة الادارية العليا ، اذ أنه يجوز التصحيح اذا كان العيب بسيطا فقط وليس جوهريا كما أن رقابة المحكمة الادارية العليا على الحكم المطعون فيه تكون وقت صدوره فاذا كان قد صدر صحيحا فلا يحق لجهة الادارة أن تقدم مستندات جديدة لاحقة لصدور الحكم المطعون فيه تصحح العيب المتعلق بعدم الاختصاص الجوهرى أثناء نظر الطعن أمام المحكمة الادارية العليا ، وبالإضافة الى ما تقدم فانه بصدور حكم محكمة القضاء الادارى بالغاء القرار المطعون فيه المعيب بعيب عدم الاختصاص تكون قد ترتبت حقوق لمن صدر الحكم لصالحه وفقا لأوضاع صحيحة ومطابقة لأحكام القانون وينبغى الحفاظ عليها وعلى استقرار المراكز القانونية التى أكتسبها ، وذلك كله على النحو المبين تفصيلا فى أسباب قرار الطعن المائل فى هذه الدائرة..... وحيث ان مقتضى ما تقدم هو ترجيح الاتجاه الذى مفاده عدم الاعتداد بالاجراء الذى قامت به هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بعد صدور حكم محكمة القضاء الادارى وفى أثناء تداول نظر الطعن عليه أمام المحكمة الادارية العليا من تصحيح عيب عدم الاختصاص الجوهرى السالف بيانه وذلك للأسباب السالف ذكرها¹.

ويؤيد الباحث إتجاه دائرة توحيد المبادئ بالمحكمة الادارية العليا بعدم الاعتداد بالاجراء الذى قامت به هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بعد صدور حكم محكمة القضاء الادارى وفى أثناء تداول نظر الطعن عليه أمام المحكمة الادارية العليا من تصحيح عيب عدم الاختصاص الجوهرى وذلك للأسباب الآتية:

1- رقابة المحكمة الادارية العليا على الحكم المطعون فيه تكون بحسب الوقائع الثابتة وقت صدور الحكم فاذا كان الحكم قد صدر صحيحا فى حينه وفقا للوقائع التى كانت معروضة على

¹ (راجع حكم المحكمة الادارية العليا "دائرة توحيد المبادئ " فى الطعن رقم 15357 لسنة 57 بجلسة 2017/5/6.

المحكمة وقت صدوره بأن كان القرار المطعون فيه معيباً بعدم الاختصاص الجوهري سالف الذكر فلا يسوغ لمحكمة الطعن أن تقضى بالغاءه.

2- أن الغاء التخصيص بناء على توصية اللجنة الفرعية فقط دون استكمال الاجراءات المقررة برفع الامر الى اللجنة الرئيسية واعتماد قرارها من رئيس الهيئة أو من يفوضه فيه اخلالاً بسيم بالقواعد المقررة ويمثل حالة صارخة لعيب عدم الاختصاص الجوهري ، وغصبا للسلطة بالاضافة الى اهدار الضمانات الجوهرية المقررة لصالح ذوى الشأن فى هذا الخصوص.

3- أن اللجنة الرئيسية المشكلة بالهيئة والمختصة بمراجعة واعتماد توصيات اللجان الفرعية لا تعتبر قراراتها نافذة الا بعد اعتمادها من رئيس مجلس ادارة الهيئة أو من يفوضه.

المطلب الثالث

الطبيعة القانونية لإخطار التخصيص

يعد عقد البيع من أهم العقود التي يتعامل عليها أفراد المجتمع، ويتميز بعدة خصائص، اتفقت القوانين على غالبية هذه الخصائص، واختلفت في بعضها، ومن الخصائص الثابتة لعقد البيع، والتي لا خلاف عليها انه من عقود المعاوضة والمحددة والملزمة للجانبين¹ ، ومن أهم الالتزامات التي تترتب على عقد البيع، التزام البائع بتسليم المبيع وضمن التعرض والاستحقاق والعيوب الخفية، وبالمقابل لذلك يلتزم هذا الأخير بدفع قيمة الشيء الذي اشتراه، وهذه الخصائص، إلا أنها اختلفت في خاصة الرضائية²، حيث تعترف جميع القوانين برضائية عقد البيع بشكل عام، بحيث يتم العقد بتراضي البائع والمشتري على المبيع والتمن وكافة العناصر الرئيسية للعقد، أما في شأن عقد البيع الوارد على عقار، وبالنظر لمكانة العقارات وتأثيرها على الاقتصاد، فقد تشبعت القوانين 'فهناك من قرر البقاء على رضائية العقد وهذا هو الرأي الغالب، وقوانين أخرى قررت الأخذ بشكلية³ العقد بحيث لا يكفي لانعقاد العقد تراضي أطرافه، وإنما يلزم أن يصب التراضي في شكل معين 'ولما كان العقد المبرد بخصوص بيع العقار ينصب على ملكية حق عيني، لذا كانت مسألة نقل ملكية المبيع تمثل الغرض الأساسي للمشتري، والتي من أجلها دفع الثمن المتفق عليه، وفي هذا قرر غالبية المشرعين عدم انتقال ملكية العقار على الوجه المعتبر قانوناً إلا بالتسجيل العقاري، والذي يأتي بتسجيل عقد البيع في سجلات الشهر العقاري، وفي هذه الجزئية اختلف هؤلاء المشرعين في مكانة التسجيل العقاري، بحسب النظرة لعقد البيع، وقد تبع ذلك خلافاً بين

¹ د. نبيلة اسماعيل رسلان: عقد البيع، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، ١٩٩٨، ص ١.

² د. عبد المنعم البدر اوي: الوجيز في عقد البيع والمقايضة، مطبعة النسر الذهبي، ١٩٨٥، ص ٢٨.

³ والهدف الذي يستهدفه المشرع من اشتراطه للشكلية في بعض العقود التي خصها بهذا الشرط، وهو تنبيه أطراف التعاقد لمدي أهمية وخطورة التصرف الذي سيببرمونه، وما يثيره من مشاكل وأثار على درجة من الأهمية التي يلزم الاحتياط لهم.

الفقه حول الطبيعة القانونية لبيع العقار إلى اتجاهين، اتجاه يري أن عقد بيع العقار عقد رضائي، واتجاه آخر يؤكد على شكلية عقد بيع العقار.

وسوف نعرض فيما يلي الطبيعة القانونية لعقد البيع "أولاً" ، و"ثانياً" الطبيعة القانونية لإخطار التخصيص.

أولاً: الطبيعة القانونية لعقد بيع العقار:-

يعد عقد البيع في القانون المدني المصري، عقد رضائي سواء ورد على عقار أو منقول¹ ينعقد بتراضي أطرافه، مع ركني المحل والسبب، أما الشكل فلا يعد بحسب الأصل من أركان العقد، إلا إذا اشترطه القانون أو اتفق² أطراف العقد على ضرورة وجوده، ومن ثم يترتب العقد جميع آثاره فيما بين طرفيه، وأن الأثر الوحيد الذي يتراخى لحين إتمام عملية التسجيل هو نقل ملكية العقار، مما يعني أن العقد الوارد على عقار ولم يتم تسجيله، يعتبر عقداً صحيحاً منتجاً لجميع آثاره، إلا نقل الملكية المرتبطة بمسألة التسجيل.

وقد نصت كثير من القوانين على رضائية عقد بيع العقار، ويتجه غالب الفقه إلى ذلك، فالمستقر عليه في القانون المدني المصري³، أن العقود الواردة على عقارات، هي في الأصل رضائية، يكفي لانعقادها تراضي أطرافها، ومن ثم تترتب آثارها فيما بينهما، فيلتزم كلاً من المتعاقدين بالالتزامات المترتبة على العقد، البائع يلتزم بتسليم المبيع، كما يلتزم بالوفاء بكافة الضمانات المترتبة على العقد، كالاتزام بضمان التعرض والاستحقاق وضمان العيوب الخفية، فلا يجوز تعرضه للمشتري في حيازته للعقار المبيع وانتفاعه به، سواء كان تعرضاً مادياً أو قانونياً، كما لا يقبل منه بعد بيع العقار منازعة المشتري في ملكيته، ويمتنع عليه الإتيان بأي عمل يؤدي لحرمان المشتري من التمتع بملكيته للعقار، كما يضمن البائع التعرض القانوني الصادر من الغير. وفي هذا نصت المادة ٤٣٩ من القانون المدني المصري "يضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه سواء كان التعرض من فعله هو أو فعل أجنبي يكون له وقت المبيع حق على المبيع يحتج به على المشتري ويكون البائع ملزماً بالضمان ولو كان الأجنبي قد ثبت حقه بعد البيع إذا كان هذا الحق قد آل إليه من البائع نفسه." فإذا أخل البائع بأي صورة مما

¹ د. طارق كاظم عجيل، الوسيط في عقد البيع، دراسة معمقة ومقارنة بالفقه الغربي والإسلامي، الجزء الأول انعقاد العقد، دار الحامد للنشر والتوزيع، ٢٠١٠، ص ١٢٤.

² قد يتفق طرفي العقد على جعله عقداً شكلياً وذلك حين يتفقا على لزوم كتابة العقد، وإنه لن يتم إلا بكتابته، حيث تصبح الكتابة ركن في العقد، ولا يتم العقد إلا بكتابته، وتكون أركان العقد أربعة أركان التراضي والمحل والسبب والشكل، فإذا تخلف الشكل لم ينعقد العقد، ولكن قد يقصد المتعاقدين من اشتراط الكتابة فقط للإثبات وليس ركناً لانعقاد القانون المصري والفرنسي اعتبرت أن اشتراط الكتابة لغرض الإثبات وليس شرطاً أو ركناً لانعقاد العقد، ذلك أن الأصل رضائية العقود؛ د. محمد علي إمام، عقد البيع، دار النهضة العربية، ١٩٥٢، ص ٣٣.

³ يقصد بالالتزام بالتسليم المترتب على عقد البيع، التزام البائع بتسليم المبيع ذاته للمشتري، وهذا التسليم قد يكون تسليمياً حقيقياً كأن يتخلى عنه البائع ليتمكن المشتري من قبضه وحيازته أو بوضع المبيع تحت تصرف المشتري، وقد يكون تسليمياً حكماً. وبقتضي هذا الالتزام وجوب تسليم المبيع بالحالة التي كان عليها وقت إبرام العقد، وهذا الأمر يستلزم من البائع المحافظة على المبيع وأن يمتنع عن القيام بأي تغيير في الشيء المبيع. وهذا التسليم لا يترتب عليه نقل الملكية للمشتري، إذا تبقى الملكية على مالكها الأول وهو البائع إلي أن يتم التسجيل بالشهر العقاري؛ د. محمد علي إمام، المرجع السابق، ص ٢١.

تم ذكره، كان مخلصاً بأحد التزاماته، وحق للمشتري المطالبة بإزالة التعرض، وتمكينه من الانتفاع بملكه، كما له في سبيل ذلك رفع دعوي ضمان الاستحقاق إذا ما استحق العقار من تحت يده . وعلى الجانب الآخر يلتزم المشتري باستلام المبيع ودفع الثمن المتفق عليه¹، بحسب الشروط المتفق عليها والمذكورة بالعقد، كما يتحمل هذا المشتري نفقات الوفاء بالثمن ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك². هذه هي جملة الالتزامات الشخصية المترتبة على طرفي العقد، أما نقل ملكية العقار، فإنه لا يتم إلا بالتسجيل في سجلات الشهر العقاري، وذلك وفقاً لما ورد بنص المادة التاسعة من قانون تنظيم الشهر العقاري المصري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦.

مع مراعاة أن هذا التسجيل هو بمثابة التزام ينشأ عن عقد البيع، ويقع على عاتق البائع، حيث يُنشأ العقد التزام في ذمة البائع باتخاذ الإجراءات اللازمة لإتمام التسجيل في سجلات الشهر العقاري لنقل الملكية للمشتري³، بحيث يمكن القول بأن التسجيل هو السبب الناقل لملكية العقار، وأن هذا السبب متولد عن عقد البيع وملزم للبائع، فإذا امتنع هذا البائع عن تنفيذ هذا الالتزام، أو ماطل في الذهاب مع الدائن لمصلحة الشهر العقاري، كان من حق المشتري اللجوء للقضاء للمطالبة بالتنفيذ العيني⁴. كما يتبين رضائية عقد البيع بأنه "عقد يلتزم به البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حق مالياً آخر مقابل ثمن نقدي". "بذلك أخذ المشرع المصري برضائية عقد البيع، فالعقد الوارد على عقار عقد رضائي، ينعقد بتراضي أطرافه دون حاجة لأي شكلية معينة لانعقاده مرتباً للعديد من الالتزامات التي يلتزم بها أطرافه، ومن هذه الالتزامات التزام البائع بأن ينقل ملكية العقار المباع إلى المشتري، فهو عقد ينشئ التزاماً بنقل الملكية وليس هو ذاته ناقلاً للملكية. كما جاءت المادة ٨٩ من القانون المدني المصري تعرف العقد بصفة عامة بأنه "يتم العقد بمجرد أن يتبادل طرفان التعبير عن إرادتين متطابقتين مع مراعاة ما يقرره القانون فوق ذلك من أوضاع معينة لانعقاد العقد⁵."

وبذلك هناك تشريعات تنص بصريح العبارة أن عقد البيع الوارد على العقار يلزم لانعقاده توافر شكل معين، بحيث إذا لم يتوافر هذا الشكل كان العقد باطلاً، كان على رأس هذه التشريعات القانون المدني المصري، حيث اعتبر عقد بيع العقار عقد رضائي، ينعقد بتراضي أطرافه، ولا يتوقف هذا الانعقاد على شكل معين، بالتالي يترتب عليه جملة الحقوق والالتزامات الشخصية على طرفي العقد، مع تراخي نقل ملكية العقار المبيع إلى ذمة المشتري، لحين تسجيل العقد في مصلحة

¹ كما يلتزم المشتري في سبيل نقل ملكية العقار المباع له، أن يتولى إعداد العقد ليكون جاهزاً للتسجيل في سجلات الشهر العقاري، كما يقع عليه دفع رسوم التسجيل والتصديقات.

² د. نبيلة اسماعيل رسلان: مرجع سابق، ص ١٨٧.

³ د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الرابع، العقود التي تقع على الملكية، البيع والمقايضة، (الطبعة الثالثة الجديدة)، مطبعة نهضة مصر، 2011، ص ٢٣.

⁴ د. مصطفى الزرقاء: شرح القانون المدني السوري، العقود المسماة، عقد البيع والمقايضة، سنة ١٩٦٥، ص ٨٨.

⁵ في حين تنتقل ملكية الأشياء المستقبلية بمجرد التحقق من وجودها، كما في بيع شيء تم الاتفاق على تصنيعه خصيصاً للمشتري حيث تنتقل ملكيته للمشتري بمجرد تصنيعه. د. سليمان مرقص: الوافي في عقد البيع، الجزء الأول، دار الكتب القانونية، مصر، الطبعة الخامسة، ١٩٩٠، ص 260.

الشهر العقاري¹، بالتالي لم يعتبر القانون المدني المصري التسجيل شرط لانعقاد العقد، بل أبقى على رضائية العقد، وتشريعات رابعة منها القانون المدني الفرنسي القديم، الذي اعتبر عقد بيع العقار عقد رضائي ينعقد صحيحاً منتجاً لآثاره بتراضي أطرافه، دون استلزام شكلية معينة، ومن ضمن الالتزامات التي تترتب على العقد، التزام البائع بتسليم العقار للمشتري حتى تنتقل إليه ملكيته، وأخيراً تم تعديل هذا الاتجاه بموجب المرسوم رقم ١٣١ لسنة ٢٠١٦ بحيث أصبحت ملكية العقار تنتقل مباشرة للمشتري بالعقد، ودون استلزام التسليم من قبل البائع، أو أية شكلية أخرى.

ثانياً: الطبيعة القانونية لإخطار التخصيص:

تعريف التخصيص لغة:

الاختصاص وزن افتعال: مصدر اختص معناه نفوذ الشيء بما لا يشاركه فيه غيره مما يعد معه في العنوان، وضده العموم والتعميم.

وأصل التخصيص من خص الشيء يخصه خصوصاً وخصوصية بمعنى التفريغ والتحليل والتخريق، وهذا المعنى قريب إلى معنى التفريق الذي يلزم منه أفراد بعض الشيء عن بعضه.

واختص يأتي لازماً ومتعدياً، فالأول بمعنى ثبت له الاختصاص والثاني بمعنى أثبت له، ويستعمل تخصص في معنى اللازم، وخصص في معنى المتعدي ومصدرها التخصص والتخصيص، وهذا يعني أن الاختصاص مرة يكون بمعنى الثبوت وأخرى يكون بمعنى الإثبات، أي ثبوت الشيء، مثلاً لفلان، أو إثباته له نتيجة لمسوغات تؤيد وتؤكد هذا الإثبات والملاحظ أن من سمات الاختصاص في الاستعمال اللغوي هو: الحصر، الحبس والمنع، والاختصاص إعطاء الحكم للشيء والسكوت عما عداه، وما عليه الأكثر: أن الاختصاص هو الحصر نفسه، لأنه يفيد معناه، والاختصاص يستدعي الرد².

وحول الطبيعة القانونية لإخطار التخصيص فقد ذهبت المحكمة الإدارية العليا قضت أنه: بقبول الجهة الإدارية طلب التخصيص وصدور قرار التخصيص تنشأ علاقة تعاقدية، الإيجاب فيها لطالب التخصيص بما تقدم به من طلب لحجز إحدى الوحدات السكنية بالمشروع، والقبول للجهة الإدارية بما أصدرته من قرار تخصيص تلك الوحدة له - هذا العقد يعتبر عقداً إدارياً من كافة الوجوه، بحسبان أن أحد طرفيه شخص معنوي عام يتصل نشاطه بمرفق عام هو تنمية المدن الجديدة، فضلاً عن تضمن قواعد التخصيص شروطاً استثنائية غير مألوفة في نطاق القانون الخاص، بما حوته من اشتراط عدم حيازة طالب الحجز لوحدة سكنية في أية مدينة، وإمكانية إلغاء

¹ تم إنشاء مصلحة الشهر العقاري بموجب القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ وهي مصلحة قانونية تتمتع بالشخصية الاعتبارية، ومستقلة وقائمة بذاتها، وتتكون مصلحة الشهر العقاري من قسمين أساسيان يكملان بعضهما الآخر، حيث يضم قسم التسجيل العقاري، وقسم التوثيق، لذا تعرف بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق.

² (حيدر حسن ديوان الأسدي، حق الاختصاص دراسة فقهية مقارنة، رسالة لنيل شهادة الماجستير، الكوفة، 2011، ص17.

التخصيص في حالة ثبوت حيازته لوحدة سكنية أخرى - أية منازعات قد تنشأ بين الطرفين إنما تخضع للقواعد الحاكمة للعقود الإدارية ولا تصدر بشأنها الجهة الإدارية قرارات إدارية بما لها من سلطة عامة تخضع في التظلم منها والطعن عليها للقواعد والمواعيد المقررة لدعوى الإلغاء¹.

هذا وقد نظمت اللائحة العقارية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة كيفية حجز وتخصيص الأراضي والعقارات بهذه المجتمعات - التصرف في أملاك الدولة الخاصة شأنه شأن عقد البيع يقتضى إنعقاده اقتران الإيجاب بقبول مطابق له - الإيجاب هو العرض الذى يعبر به الشخص الصادر عنه على وجه الجزم والقطع عن إرادته فى إبرام عقد معين، بحيث إذا ما إقترن به قبول مطابق إنعقد العقد - القبول الصادر عن جهة الإدارة البائعة يمر فى تكوين صدره بمراحل متعاقبة تحددها القوانين واللوائح المنظمة لبيع أملاك الدولة الخاصة تتوج بالإفصاح عنه وإعلانه- إخطار جهة الإدارة طالب التخصيص للتقدم بطلبه لتحديد قطعة الأرض المراد تخصيصها لا يعتبر إيجاباً منها وإنما هو دعوة للتعاقد - تسلم جهة الإدارة طلب التخصيص مقترناً بنسبة من مقدم الثمن تكون به قد أفصحت عن إرادتها ورغبتها فى قبول عرض التخصيص المقدم من الطالب، ولا يتبقى من بعد إلا إستكمال الإجراءات المقررة- ترتيباً على ذلك: لا يجوز لجهة الإدارة بعد ذلك رفض التخصيص بعدما كانت الداعية إليه وقطعت مرحلة من مراحل إجراءاته².

وطبقاً للنصوص المشار إليها والواردة بقانون هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة واللائحة العقارية للهيئة فإن الهيئة المذكورة تقوم بوضع قواعد وشروط لتطبيقها على المتقدمين لحجز الوحدات السكنية وقطع الأراضي التابعة لها كما تلتزم الهيئة بالإجراءات الواردة بالنصوص المشار إليها وذلك لاختيار الأشخاص الذين تنطبق عليهم القواعد والشروط وبالتالي فقد ينتهي ذلك كله بعدم أو برفض التخصيص بالنسبة للذين ارتأت الهيئة عدم أحقيتهم فى التخصيص لعدم توافر شروطه فى شأنهم أو بالإخطار بالتخصيص بالنسبة للذين ارتأت أحقيتهم فيه لتوافر شروطه بشأنهم وبناءً على ذلك فإن قرارات رفض - أو عدم - التخصيص هى قرارات سابقة على التخصيص وتنفرد الهيئة بها فى ضوء القواعد والشروط التى وضعتها وتقوم بتطبيقها وبالتالي تتوفر فيها خصائص ومقومات القرارات الإدارية وتخضع لمواعيد وإجراءات دعوى الإلغاء أما بعد تمام التخصيص بموجب إخطار ذوي الشأن به فإن العقد يكون إنعقد بالفعل وإجراء العقد المكتوب بعد ذلك ما هو إلا إفراغ ما تلاقت عليه إرادة الطرفين وبالتالي فإن المنازعات التى تنشأ بعد التخصيص هى منازعات عقدية لا تخضع لمواعيد وإجراءات دعوى الإلغاء³.

وفى حكم اخر للمحكمة الادارية العليا قررت أن: للجهة الإدارية فى حالة المخالفة إلغاء التخصيص أو العقد بحسب الأحوال، وهو ما يقطع بأن التخصيص وإن كان مقدمة للتعاقد فى

¹ راجع حكم المحكمة الإدارية العليا (الدائرة الثالثة) فى الطعن رقم الطعن رقم 765 لسنة 50 القضائية عليا جلسة 25 من نوفمبر سنة 2008 - مجموعة المبادئ التى قررتها المحكمة الإدارية العليا - مجلس الدولة - المكتب الفني- السنة الرابعة والخمسين - من أول أكتوبر 2008 إلى آخر سبتمبر 2009 ص 119.

² راجع حكم المحكمة الإدارية العليا " الدائرة الأولى" فى الطعن رقم 29380 لسنة 54 ق.ع جلسة 9 مايو سنة 2009.

³ راجع حكم المحكمة الإدارية العليا " دائرة توحيد المبادئ" فى الطعن رقم 32155 لسنة 57 ق ع بجلسة 2018/5/5.

تحديد شخص التعاقد مع الإدارة، إلا أنه تتكامل فيه أركان القرار الإداري وينفصل عن العقد، ومن ثم يجوز الطعن عليه بطريق الطعن بالإلغاء استقلاً، ويكون نظر الطعن عليه لمحكمة القضاء الإداري¹.

ومن جانبنا نؤيد ما ذهب إليه المحكمة الإدارية العليا من انه بقبول الجهة الإدارية طلب التخصيص وصدور قرار التخصيص تنشأ علاقة تعاقدية، إذ أن المادة 89 من القانون المدني تنص على أن " يتم العقد بمجرد أن يتبادل طرفان التعبير عن إرادتين متطابقتين، مع مراعاة ما يقره القانون فوق ذلك من أوضاع معينة لإنعقاد العقد" وتنص المادة 91 من القانون المشار إليه على أن ينتج التعبير عن الإرادة أثره في الوقت الذي يتصل فيه بعلم من وجه إليه" كما تنص المادة 428 من ذات القانون على أن " يلتزم البائع أن يقوم بما هو ضروري لنقل الحق المبيع إلى المشتري وأن يكلف عن أى عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق مستحسلاً أو عسيراً.

فالمشرع إستن أصلاً عاماً في القانون المدني مقتضاه أن العقد يتم بتعبير كل من المتعاقدين عن إرادته بقصد إحداث أثر قانوني معين هو إنشاء الإلتزام شريطة توافق الإرادتين وأن التعبير عن الإرادة وهو مظهرها الخارجى وعصرها المادى المحسوس قد يكون باللفظ أو الكتابة أو بالإشارة أو بإتخاذ أى موقف اخر لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالته على حقيقة المقصود والعبارة في التعبير عن الإرادة بوجوده القانونى لأن هذا الوجود وحده هو الذى ترتب عليه الأثار القانونية للتعبير ويتم ذلك بإتصاله بعلم من وجه إليه.

ومن جهة أخرى فإن عقد البيع ليس له شكل خاص فهو ليس بعقد شكلى بل هو عقد رضائى، ومتى تم الإتفاق على البيع والمبيع والتمن فقد وقع البيع دون حاجة إلى ورقة رسمية أو عرفية ومجرد تطابق الإيجاب والقبول يكفى، شأن البيع في ذلك شأن كل عقد من عقود التراضى، ومتى إنعقد البيع ترتبت عليه كافة الأثار فالمشتري يلتزم بأداء الثمن والبائع يلتزم بنقل ملكية المبيع إلى المشتري دون حاجة إلى ثمة إجراء آخر.

تطبيقات قضائية:

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وهى تقوم بتوزيع الوحدات السكنية أو الأراضى على الأفراد والهيئات إنما تقوم بذلك باعتبارها سلطة عامة - مؤدى ذلك - أن كل ما يصدر منها متعلقاً بذلك يشكّل منازعة إدارية يدخل في اختصاص محكمة القضاء الإدارى¹.

¹ راجع حكم المحكمة الإدارية العليا في الطعن رقم 6777 لسنة 49 عليا جلسة 17 / 1 / 2007 - منشور بمجموعة السنة 52 مكتب فني - مبدأ (44) - ص 300.

ولقد قضت المحكمة الإدارية العليا بأن: المنازعات التي تنشأ بين طرفي العقد الإداري تخضع للقواعد الحاكمة للعقود الإدارية، ولا تصدر بشأنها الجهة الإدارية قرارات إدارية بما لها من سلطة عامة تخضع في التظلم منها والطعن عليها للقواعد المقررة لدعوى الإلغاء - مؤدى ذلك: يختص القضاء الإداري بنظر المنازعات التي قد تثار بشأنها، على أساس اختصاصه بنظر القرارات الإدارية، وإنما على أساس اعتباره المحكمة ذات الولاية الكاملة بنظر المنازعات الناشئة عن العقود الإدارية - هذا الاختصاص شامل لأصل تلك المنازعات وما يتفرع عليها، فيفصل في الوجه المستعجل من المنازعة الموضوعية المستندة إلى العقد الإداري، لا على اعتبار أنه من طلبات الوقف التنفيذ المتفرعة من طلبات الإلغاء، بل على اعتبار أنه من الطلبات الفرعية المستعجلة التي تعرض على قاضي العقد لاتخاذ إجراءات وقتية أو تحفظية لا تحتمل التأخير، وتدعو إليه الضرورة لدفع خطر محقق إلى أن يفصل في الموضوع .

ومن حيث إنه عن وجه الطعن بعدم إختصاص محاكم مجلس الدولة ولائياً: بنظر المنازعة المعروضة بحسبانها تصرفاً في الأموال المملوكة للدولة ملكية خاصة: فإنه (طبقاً للقانون رقم 59 لسنة 1979 في شأن إنشاء هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة تعتبر الهيئة جهاز الدولة المسئول عن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة وتنفيذ الخطط الموضوعية لتعمير وتنمية هذه المجتمعات، وبالتالي فهي تقوم على مرفق عام مقتضاه تقسيم المجتمع العمراني الجديد إلى مدن وقرى ومناطق وأحياء ، وبما لها من سلطة عامة تتمتع بإميازات وحقوق لا يتمتع بها المتعاقد معها حيث قرر لها المشروع فرض شروط فيمن يتقدم لنيل وحدة سكنية بأحد مشروعاتها ولها الحق في إخضاع المتقدمين لمعايير منضبطة توطئة لتخصيص أو عدم تخصيص وحدة سكنية لكل منهم في ضوء المتاح من هذه الوحدات لتحقيق رغبات المتقدمين الذين يتزاحمون على شغل تلك الوحدات فبوضعها لتلك الشروط تكون قد عبرت عن إرادتها الملزمة بما لها من سلطة بمقتضى القوانين واللوائح في السير في إجراءات التخصيص وإستبعاد من ترى عدم إستيفائه الشروط وهو ما يعد قراراً إدارياً بالمفهوم الدقيق ويكون لذوى الشأن أن يلجأ حال المنازعة فيه إلى قضاء مجلس الدولة لمراقبة مدى مشروعيته) ، وإذ توافرت تلك العناصر في قرار عدم تخصيص وحدة سكنية للطاعنة فإنه يعد قراراً إدارياً تختص بنظره محاكم مجلس الدولة بما يستتبع الإلتفات عن وجه الطعن بعدم إختصاص محاكم مجلس الدولة².

كما قضت المحكمة الإدارية العليا بأن : قرار هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة برفض تخصيص وحدة سكنية بمشروع مبارك للشباب يعد قراراً إدارياً، يكون لذى الشأن أن يلجأ حال المنازعة فيه إلى قضاء مجلس الدولة لمراقبة مدى مشروعيته³.

¹ (راجع حكم المحكمة الإدارية العليا فى الطعن رقم 11684 لسنة 49 ق0عليا - جلسة 2007/3/17م - الدائرة الأولى عليا ؛ مَجْمُوعَةُ الْقَوَانِينِ وَالْمَبَادِئِ الْقَانُونِيَّةِ الْمَبَادِئِ الْهَامَةِ فِي أَحْكَامِ الْمَحْكَمَةِ الْإِدَارِيَّةِ الْعَلِيَا (2007 - 2009م) الجزء الأول - أفراد وعقود، طبعة 2010، المكتب الفني ببيئة قضايا الدولة، ص 76.

² (يراجع حكم المحكمة الإدارية العليا فى الطعن رقم 6420 لسنة 47 بتاريخ 2005/1/1 .
³ (حكم المحكمة الإدارية العليا فى الطعن رقم 6420 لسنة 47 قضائية عليا بجلاسة 2005 /1 /1 - منشور بالسنة 50 مكتب فني - مبدأ (55) - ص 394.

المبحث الثانى

قواعد التخصيص وحالات إلغائه بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أن المشرع أناط بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة إدارة جزء من مرفق الإسكان وعهد إليها بتوفير الأراضى والمساكن بالمجتمعات العمرانية الجديدة ونظم قواعد الإنتفاع بهذه الأراضى بما يحقق الغرض من إنشاء الهيئة، وأوضح بأن الإنتفاع بالأراضى والمنشآت الداخلة فى نطاق المجتمعات العمرانية الجديدة يتم وفقا للأغراض والقواعد الموضوعة من قبل مجلس إدارة الهيئة المذكورة وطبقا للشروط التى تقررها الهيئة وتخطر بها الأجهزة التابعة لها وتتضمنها كراسات الشروط التى تعد لهذا الغرض والتى تتيح للراغب فى التخصيص الإطلاع عليها/ كما شكل لجانا فرعية بمقر كل جهاز عمرانى وناط بها عدة إختصاصات وأنشأ لجنة رئيسية بمقر هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة إختصها بإعتماد توصيات اللجان الفرعية، وحدد باللائحة المذكورة حالات إلغاء التخصيص ، وأوضحت اللائحة أن قرار اللجنة العقارية الفرعية لا يعتبر نافذا أو محققا أثاره إلا بعد إعتماده من اللجنة العقارية الرئيسية وتصديق رئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة أو من يفوضه عليه ومن ثم لا يعدو وأن يكون مجرد إقتراح أو توصية بإلغاء التخصيص لا يترتب عليه ثمة آثار قانونية، فإذا ما إقتصر قرار إلغاء التخصيص على اللجنة الفرعية وحدها ورتبت الجهة الإدارية عليه كافة آثار الإلغاء فإنه يكون قد صدر مشوبا بعيب عدم الإختصاص¹.

وسف نتناول هذا المبحث من خلال ثلاث مطالب كالتالى:

المطلب الأول: قواعد تخصيص العقارات بالمدن الجديدة.

المطلب الثانى: قواعد التنازل عن التخصيص المعمول بها فى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

المطلب الثالث: قواعد إلغاء تخصيص العقارات بالمدن الجديدة.

المطلب الأول

قواعد تخصيص العقارات بالمدن الجديدة

¹ (حكم المحكمة الإدارية العليا فى الطعن رقم 36082 لسنة 55 ق عليها جلسة 2014/9/13 .

أولاً: طرق التصرف فى العقارات المخصصة المعمول بها فى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة:

يكون التصرف فى الأرض والمحال و الوحدات المخصصة لكافة الأنشطة بأحد الطرق التالية¹ :

- 1- البيع بالمزاد العلنى.
- 2- البيع بالمزايدة بالمظاريف المغلقة.
- 3- البيع بالأمر المباشر
- 4- التخصيص بمقابل إنتفاع أو بالإيجار
- 5- نقل الأصول.

1- البيع بالمزاد العلنى :-

ويجوز التصرف مباشرة فى الأراضى أو الوحدات عن طريق الإعلان عن بيعها بالمزاد العلنى وفقاً للشروط والإجراءات التى يعين عنها فى حينه وطبقاً لأحكام القانون.

2- البيع بالمزايدة بالمظاريف المغلقة:

ويكون ذلك عن طريق الإعلان عن بيع قطع الأراضى "خاصة أراضى التجمع العمرانى المتكامل" والعقارات بالمزايدة بالمظاريف المغلقة وفقاً للشروط والإجراءات التى يعلن عنها فى حينه وطبقاً لأحكام القانون .

3- البيع بالأمر المباشر:

يتم بيع قطع الأراضى والعقارات بنظام البيع المباشر فى الحالات التى يجيزها القانون وفقاً للشروط والإجراءات التى يعلن عنها فى حينه، ولقد بدأت وزارة الإسكان ممثلة فى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة تنفيذ سياسة جديدة لتخصيص الأراضى فى المدن الجديدة، ومدن الجيل الرابع، وذلك عبر نظام التخصيص المباشر للأراضى بناء على طلب المطورين والمستثمرين، وهو ما اعتبره خبراء خطوة جيدة لتنشيط الاستثمار العقارى، بينما طالب آخرون بضرورة تحقيق التكامل بين الآليات المختلفة لطرح الأراضى خاصة فى المدن الجديدة، حتى لا تطغى خطط المطورين العقاريين، على خطط الدولة لاستغلال المدن الجديدة اقتصادياً.

ويأتى النظام الجديد تنفيذاً لقرار مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، رقم 134 لسنة 2020 الخاص بوضع آليات للتعامل مع طلبات المستثمرين، للحصول على قطع أراضى بآلية مختلفة بالمدن الجديدة، بنظام التخصيص المباشر بالجنيه المصري، أو الدولار الأمريكى، وفقاً لمجموعة ضوابط على النحو التالى، حيث يتم الإعلان على الموقع الإلكتروني

¹ (المادة 27 من اللائحة العقارية.

لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة عن كافة الأراضي المتاحة للتخصيص بجميع المدن العمرانية الجديدة موضح بها (النشاط – الإشتراطات البنائية – السعر المبدئي)¹.

وقد كانت الآلية السابقة لتخصيص الأراضي تعتمد على طرح هيئة المجتمعات العمرانية أراضي لمختلف الأنشطة وفي مختلف المدن بمساحات مختلفة، ويتم تسعيرها وفقاً للجنة حكومية، من خلال طرقات على فترات متباعدة.

ويرى الباحث أنه ولأن كانت الآلية الجديدة تتيح للمستثمر اختيار الأرض التي يريد، وعمل دراسة جدوى للمشروع الذي ينوي الاستثمار فيه، وبالتالي فهو مفيد في بعض الأنواع، لكن للأراضي التي تطرحها الدولة لأغراض استثمارية معينة أهمية أيضاً، وهذا لا يعني أن المستثمر غير مطالب بإعداد دراسات جدوى عند التقدم لشراء هذه النوعية من الأراضي، ففي الحالتين يجب على المستثمر عمل دراسة جدوى لأي مشروع ينوي تنفيذه. وأنه كان يفضل اتباع آلية الشراكة في طرح الأراضي في مدن الجيل الرابع، عبر طرح مساحات كبيرة لأغراض استثمارية معينة، لضمان النهوض بهذه المدن، وتنفيذ مشروعات ضخمة تساهم في إحياء المنطقة، وسرعة جذب العملاء والاستثمارات إليها»، مشيراً إلى أن «الآلية الجديدة ستخلق حالة عالية من التنافسية بين الشركات، وهو ما سيدفعها لتقديم تسهيلات أكبر في سداد ثمن الوحدات السكنية أو التجارية في مشروعاتهم، وبالتالي الضغط عليها، خاصة مع التزامها بسداد أقساط هيئة المجتمعات مقابل تلك الأراضي».

وهنا تدق الإشكالية هل قيام هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بإصدار ضوابط جديدة للتصرف في الأراضي في المدن الجديدة، وذلك عبر نظام التخصيص المباشر للأراضي، يعد مخالفاً للدستور؟

وحيث أن المادة الثانية من القانون رقم 59 لسنة 1979 في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة تنص 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 – جهاز الدولة المسئول عن إنشاء هذه المجتمعات العمرانية ويعبر عنها في هذا القانون (بالهيئة).

وتنص المادة (14) من القانون المذكور على أن " يكون الانتفاع بالأراضي والمنشآت الداخلة في المجتمعات العمرانية الجديدة طبقاً للأغراض والأوضاع ووفقاً للقواعد التي يضعها مجلس إدارة الهيئة وتتضمنها العقود المبرمة مع ذوى الشأن ،.....".

فجد أنه بموجب الأحكام التي أوردها في القانون رقم 59 لسنة 1979 في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة – اختص هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بأنها جهاز الدولة المسئول عن إنشاء هذه المجتمعات العمرانية، ونص على أن يكون الانتفاع بالأراضي والمنشآت الداخلة في هذه المجتمعات طبقاً للأغراض والأوضاع ووفقاً للقواعد التي يضعها مجلس إدارة

¹ (قرار مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بجلسته 134 بتاريخ 2020/2/24 .

الهيئة وفي حالة المخالفة يكون لمجلس الإدارة الغاء تراخيص الانتفاع اذا لم يقم المخالف بازالة المخالفة خلال المدة التي تحددها له الهيئة بكتاب موسى عليه بعلم الوصول ، ويضع مجلس ادارة الهيئة اللوائح الداخليه لها دون التقيد بالقوانين واللوائح والنظم المطبقة فى الجهاز الادارى للدولة ، ونفاذا لذلك صدرت اللائحة العقارية الخاصة بالهيئة والاجهزة التابعة لها ونصت على تشكيل لجنة فرعية بكل جهاز عمرانى برئاسة رئيس الجهاز لمباشرة الاختصاصات التى من ضمنها اصدار التوصيات اللازمة للحالات المعروضة عليها تمهيدا لعرضها على اللجنة الرئيسية بالهيئة لاعتمادها ، كما نصت على تشكيل اللجنة الرئيسية لمباشرة الاختصاصات التى منها مراجعة واعتماد توصيات اللجان الفرعية المشكلة بأجهزة المجتمعات الجديدة ، ولا تعتبر قرارات هذه اللجنة نافذة الا بعد اعتمادها من رئيس مجلس الإدارة أو من يفوضه

إلا أن الفقرة الأخيرة من المادة 32 من الدستور الصادر عام 2014، والتي تنص على أن «يحدد القانون أحكام التصرف فى أملاك الدولة الخاصة، والقواعد والإجراءات المنظمة لذلك»، جاءت صريحة فى وجوب أن يُحدد المشرّع «مجلس النواب» بموجب القانون أحكام وقواعد وإجراءات التصرف فى أملاك الدولة الخاصة، وهى بلا شك ضمانات كفلها الدستور لحماية أملاك الدولة الخاصة بأن تتولى السلطة التشريعية بيان أحكام وقواعد التصرف فيها بموجب القانون.

وبذلك فإن الدستور المصرى الصادر عام 2014 لم يترك تحديد تلك القواعد والاجراءات سواء إلى اللوائح أو قرارات إدارية. وبالرغم من ذلك فقد صدر قرار مجلس ادارة الهيئة المشار اليه بعاليه متضمنا قواعد وأوجه التصرف فى العقارات والوحدات، التى تعتبر من أملاك الهيئة الخاصة، ومنها: البيع بالأمر المباشر ، وهو ما ينطوى على مخالفة لحكم الفقرة الأخيرة من المادة 32 من الدستور.

ومن ثم فإنه قد أهدر الضمانة التى كفلها الدستور لحماية أملاك الدولة الخاصة، بأن يحدد القانون أحكام وقواعد وإجراءات التصرف فيها، الأمر الذى قد يصيب تلك القواعد بشبهة عدم الدستورية.

فكان يجب على هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة عند اصدارها قواعد وضوابط جديد للتصرف فى املاك الدولة او تعديلها ان تلتزم بالاجراءات المقررة بالدستور وهذا ما أكدته المادة 224 من الدستور والتي تنص على أن: «كل ما قررته القوانين واللوائح من أحكام قبل صدور الدستور، يبقى نافذا ولا يجوز تعديلها، ولا إلغاؤها إلا وفقا للقواعد والإجراءات المقررة فى الدستور. وتلتزم الدولة بإصدار القوانين المنفذة لأحكام الدستور».

ذلك إن المادة 224 من الدستور لا تنطبق على على ما يستجد من قواعد واجراءات من شأنها التصرف فى أملاك الدولة ، على اعتبار انه تم إصدارها بعد صدور الدستور وفى ظل العمل بأحكامه، وأنه وفقا لحكم تلك المادة فإنه لا يجوز بعد صدور الدستور الاستناد لقانون هيئة المجتمعات العمرانية رقم 59 لسنة 1979 والذي ينص فى المادة 14 منه على أن يكون الإنتفاع بالأراضى والمنشآت الداخلة فى المجتمعات العمرانية الجديدة طبقا للأغراض والأوضاع ووفقا للقواعد التى يضعها مجلس إدارة الهيئة وتتضمنها العقود المبرمة مع ذوى الشأن.

4- التخصيص بمقابل الإنتفاع أبالإيجار¹:

ويكون ذلك على النحو التالي:

- أ- بالإعلان عن تخصيص قطع الأراضى أو العقارات طبقا للقانون ووفقا للشروط والإجراءات التى يعلن عنها فى حينه².
- ب- بالأمر المباشر طبقا للحالات التى يجيزها القانون وفقا للشروط والاجراءات التى تحدد فى حينه.
- ج- ويكون التخصيص بقابل الإنتفاع لمدة 25 سنة كحد أقصى ، ووفقا للقواعد المنظمة لذلك ويصدر بشأن التخصيص قرار من مجلس إدارة الهيئة فى الحالات التى يزيد مقابل الترخيص بمقابل الإنتفاع السنوى عن 10 مليون جنيها.وقرار من اللجنة العقارية الرئيسية بالنسبة للحالات التى لايزيد مقابل الترخيص بمقابل الانتفاع السنوى عن 10 مليون جنيها.

ويكون التخصيص بمقابل الانتفاع أو بالإيجار طويل الأجل بمقابل رمزى للجهات ذات النفع العام والتى لا تهدف للربح³.

5- نقل الأصول:

يتم التخصيص بنظام نقل الأصول للجهات الحكومية بناء على موافقة السلطة المختصة، على أن تقوم الجهة المستفيدة بإستكمال الإجراءات مع جهات الإختصاص (وزارة المالية ووزارة التخطيط والتعاون الدولى) 4.

ثانيا: تخصيص المساحات المتروكة حول المجتمعات العمرانية الجديدة (الحزام الاخضر):

صدر قانون 59 لسنة 1979 فى شأن إنشاء هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وتضمنت مواده النص على أن تتولى الهيئة إختيار المواقع اللازمة لإنشاء المجتمعات الجديدة وإعداد المخططات العامة والتفصيلية لها، وذلك طبقا للخطة العامة للدولة، وتخصص مسافة من الأرض لاتزيد عن 5 كم حول التجمع العمرانى الجديد من جميع الجهات تحدها الهيئة – يحظر التصرف فيها بأى وجه من الوجوه أو استغلالها أو إستعمالها أو إدخالها فى تقسيم أو إقامة أى منشآت أو مشروعات أو أبنية عليها إلا بعد موافقة الهيئة، كما تخصص مسافة من الارض مقدارها 100 متر على جانبى وبطول الطرق العامة الموصلة إلى المجتمعات الجديدة تخضع لذات القيود، ويصدر قرار من رئيس مجلس الوزراء بتخصيص الأرض المملوكة للدولة التى يقع عليها الاختيار لإقامة

1 (قرار مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بجلسته رقم 133 بتاريخ 2020/1/26، نقلا عن الموقع الإلكتروني لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة www.newcities.gov.eg

2 (المادة 14 من القانون رقم 59 لسنة 1979.

3 (قرار رقم 54 لسنة 2017 ، السابق ذكره فى ص 8.

4 (قرار مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بجلسته رقم 53 بتاريخ 2011/7/5.

المجتمعات الجديدة وكذا الطرق الموصلة إليها بدون مقابل، ويكون هذا القرار ملزماً لجميع الوزارات والأجهزة المعنية بأمولاك الدولة، ويجوز تخصيص أراضي بمقابل انتفاع من المساحات المتروكة حول المجتمعات العمرانية الجديدة المنصوص عليها في المادتين (8، 23) من القانون رقم 59 لسنة 1979¹. ويكون التخصيص عن طريق التأجير أو الانتفاع لمدة ثلاث سنوات، فإذا ثبتت الجدية في الاستصلاح والاستزراع خلالها بصفة فعلية و مستمرة مع توفير مصدر رى دائم ومقنن يجوز للهيئة تملك الأرض أو جزء منها لصاحب الشأن ، مع خصم القيمة الإيجارية أو مقابل الانتفاع المسدد من ثمن الأرض ، مع مراعاة أحكام اللائحة².

ثالثاً: قواعد تخصيص المقابر بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة " الجبانات ":

لقد أوضحت المادة الأولى من القانون رقم 5 لسنة 1966 فى شأن الجبانات المقصود بالجبانة العامة بأنها كل مكان مخصص لدفن الموتى، قائم فعلاً وقت العمل بهذا القانون، وكذلك كل مكان يخصص لهذا الغرض بقرار من السلطة المختصة.

ولقد حددت اللائحة التنفيذية لقانون الجبانات الصادرة بقرار وزير الصحة رقم 418 لسنة 1970 الضوابط التى يجب مراعاتها فى إنشاء الجبانات وهى كالتالى³:

- خلو الناحية من الجبانات، وذلك باعتبار أن المهم هو تخصيص وإنشاء موقع محدد ليكون جبانة لدفن الموتى باعتبار أن ذلك التزاماً ملقياً على عاتق الدولة فى ظل أن الوظيفة الأساسية للدولة هى جلب المصالح ودرء المفاسد.
- يجب لإنشاء جبانة أن يتم التثبيت من أن الجبانة القائمة – حالة وجودها- لا يوجد بها أماكن يمكن دفن الموتى فيها، أو عدم وجود إمكانية مادية لتوسعه الجبانة.
- ويلزم أن يتم التثبيت من أن موقع الجبانة الحالية فى حالة وجودها أصبح غير ملائم من الناحية الصحية أو التخطيطية أو لمقتضيات الأمن العام.

و تتولى الهيئة اختيار المواقع اللازمة لإنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة وإعداد التخطيطات العامة والتفصيلية لها، ويتم تحديد مساحات الجبانات وتخطيطها وإنشائها وتحديد مساحات القطع والإختيار والإعداد بمعرفة الهيئة أو بواسطة الأجهزة التابعة أو عن طريق التعاقد مع الأشخاص والشركات وبيوت الخبرة والهيئات المحلية والأجنبية، وذلك طبقاً للأحكام الواردة فى هذا الشأن.

وهناك شروط يجب مراعاتها فى اختيار مواقع الجبانات الجديدة أو القائمة⁴:

¹ المادة 30 من اللائحة العقارية.

² المادة 32 فقرة أولى من اللائحة العقارية.

³ د.صلاح الدين فوزى، التشريعات البلدية، دار النهضة العربية، القاهرة، 2013، ص 6 ، 7.

⁴ د.صلاح الدين فوزى، التشريعات البلدية، مرجع سابق، ص 10، وما بعدها.

- أن يكون موقع الجبانة بقدر الإمكان فى الجهة القبلىة أو فى الجهة القبلىة الشرقىة من المدينة أو القرىة وذلك كى لا يكون الموقع فى مهب الرىاح وذلك حرصا على الصحة العامة خاصة وأن جنث الموتى تصاب بالتحلل بعد فترة وجيزة من عملىات الدفن.
- يلزم أن تكون الجبانة على مسافة لا تقل عن 200 م من الحيز العمرانى للمدينة أو القرىة، أو من أى تجمعات سكنىة مجاورة لها وحسب مقتضىات التخطيط.
- يشترط أن تكون الجبانات – بقدر الإمكان- على بعد لا يقل عن 200م من الطرق الرئسىة، وأن تعذر ذلك يتعين الفصل بين الطرق الرئسىة والجبانة بمنطقة تشجير لا تقل عرضها عن 20 م.
- كما يلزم أن يكون موقع الجبانة بعيدا بما لا يقل عن مائة متر من ابار المىاه الجوفىة ومجرى النىل وفرعىه وحدود ومستودعات الرى كالترع والرىاحات والمصارف وغيرها.
- ويلزم فى الموقع أيضا أن يكون فى الأماكن الأكثر ارتفاعا.
- ويتراعى كذلك أن يكون موقع الجبانات فى أماكن لا تغمرها المىاه بأى حال من الأحوال فى أى وقت من أوقات العام.
- وأخىرا يجب أن يكون موقع الجبانة مرتفعا عن منسوب مىاه الرشح بحيث يتوافر عمق كامل الجفاف بما لا يقل عن 50 سم أسفل منسوب الدفن فى أى وقت من أوقات السنة وألا وجب ردم الموقع لتحقيق هذا الشرط.

ويجوز بقرار من وزیر الصحة بالإتفاق مع وزیر الإسكان التجاوز عن بعض هذه الشروط فى الحالات التى لا يمكن توافرها فى الموقع لكن بما لا يتعارض مع متطلبات الصحة العامة والأمن العام والتخطيط العام للمدينة أو القرىة.

وتعد أراضى الجبانات من الأموال العامة وتحتفظ بهذه الصفة بعد إبطال الدفن فىها وذلك لمدة عشرة سنوات أو إلى يتم نقل الرفات منها، على حسب الأحوال.

وظالما أن الجبانات من الأموال العامة فإن للمواطنىن حق الإنتفاع بها، ويكون الحجز لقطع أراضى المقابر (مسلمىن ومسىحىىن) المتاحة بالمدن الجدىة وفقا للمتاح بكل مدينة على أن يتم تحدىد قىمة مقابل الإنتفاع بمعرفة اللجنة المختصة بالتسعىر بالهىئة والشروط الآتىة¹:-

- أ- يتم حجز قطعة واحدة كمقبرة للأسرة (الزوج والزوجة والأولاد القصر) .
- ب- أن يقدم مقدم الطلب ما يفىد أنه ىمتلك وحدة سكنىة أو محلات تجارىة أو قطعة أرض (سكنىة ، صناعىة ، خدمىة) بالمدينة التى ىرغب فى التخصىص بها.
- ت- ىمكن اتاحة مقابر للراغبىن من غىر المقىمىن بالمدن الجدىة بضعف القىمة المتاحة للمقىمىن وذلك فى حالة توافر أراضى ، وبموافقة الهىئة حال توافرها على أن تكون الأولوىة لقاطنى المدينة.

¹ (قرار رئىس مجلس إدارة هىئة المجتمعات العمرانىة الجدىة بجلسته رقم 60 بتاريخ 2012/4/10.

ث- فى حالة زىادة عدد المتقدمين عن عدد الأراضى المتاحة يتم إجراء قرعة علنية بين من تتوافر فيهم شروط الحجز.

ج- يلتزم المخصص له الأرض بأحكام قانون الجبانات رقم (5) لسنة 1966 ولائحته التنفيذية.

المطلب الثانى

قواعد التنازل عن الأراضى المخصصة

شروط وإجراءات التنازل عن قطع الاراضى السكنية والوحدات السكنية المعمول بها فى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة:

يمكن التنازل عن الأرض أو جزء منها للغير أو تأجيرها أو جزء منها أو الدخول بالأرض أو جزء منها كحصة عينية فى رأس مال الشركة ويكون التنازل للغير عن قطع الاراضى السكنية و الوحدات السكنية بموجب توكيلات خاصة ويحفظ أصل التوكيل بملف المستثمر ويكون التنازل و التوقيع أمام جهاز المدينة من المتنازل و المتنازل إليه أو وكيليهما بموجب توكيلات خاصة تحفظ بالملف، شريطة أن يكون قد تم سداد الأقساط المستحقة حتى تاريخ تقديم طلب التنازل ويترتب على اتمام التنازل أن يحل المتنازل إليه محل المتنازل فى المدة الباقية من تاريخ استلام الأرض حتى التاريخ المحدد لتنفيذ البناء على الأرض السكنية وفقاً للبرنامج الزمني المعتمد من جهاز المدينة¹.

وفى جميع الأحوال يجب على المتنازل أو وكيله أن يتقدم بطلب لجهاز المدينة المختص ويتم عرض الطلب مع المستندات المقدمة على اللجنة الفرعية لإصدار توصياتها ، وعلى رئيس الجهاز إخطار الشئون العقارية بالهيئة بمذكرة وافية لعرضها على اللجنة العقارية الرئيسية للنظر فى اعتماد تلك التوصيات 2. ويتعين على المتنازل إليه أن يقدم الى جهاز المجتمع العمراني المختص إقرار بقبوله جميع الالتزامات الخاصة بالمتنازل طبقاً لأحكام هذه اللائحة .

يحق لطالب التنازل العدول عن طلبه خلال مدة لا تتجاوز تسعون يوماً من تاريخ إخطاره بالموافقة على التنازل بخطاب موصى عليه بعلم الوصول . وفى هذه الحالة يتعين عليه تقديم كافة المستندات الدالة على العدول (فسخ عقد الشركة – محو القيد بالسجل التجاري إلخ) على ألا يكون قد تم التعامل على العين مع المتنازل إليه من قبل الجهاز أو أية جهة أخرى ، ويعتبر مضى مدة التسعون يوماً من تاريخ الإخطار دون إبداء الرغبة فى العدول أو تقديم ما يفيد إثبات العدول إقراراً بسريان التنازل والالتزام بسداد المصاريف المقررة . ولا تسرى أحكام العدول المتقدمة على

¹ (المادة 29 من اللائحة العقارية.

² (المادة 21 من اللائحة العقارية.

من لم يتقدم بطلب للتنازل أو الدخول بحصة عينية خلال ثلاثة أشهر على الأكثر من تاريخ التنازل الفعلى أو الدخول بحصة عينية فى رأس مال شركة.

وتحدد قيمة المصاريف الإدارية مقابل الموافقة على التنازل عن الأراضى والعقارات التابعة لهيئة المجتمعات لعمرانية الجديدة بالمدن الجديدة وفقا لما يلى¹:

بالنسبة لقطع أراضى المساحات الكبيرة (أكبر من 5 أفدنة) أو أجراء منها أيا كان نوعها تحصل مصاريف إدارية عن التنازل بواقع 49 % بالإضافة إلى 1% لصالح مجلس الأمناء من فرق سعر الأرض أو العقارات فى تاريخ التخصيص بعد تحديثه حتى تاريخ تقديم طلب التنازل (بواقع "1%" شهريا وبعد أقصى "10%" سنويا) والسعر المعمول به وقت تقديم طلب التنازل (الذى يتم تحديده بمعرفة لجنة التسعير بالهيئة) فى حالة تغير السعر (وبعد أدنى " 10 % " من سعر الأرض أو العقار فى تاريخ التخصيص) وكذلك الحال بالنسبة لقطع الأراضى الإستثمارية والخدمية (بمساحات أقل من 5 أفدنة) (تجارى – ترفيهى – سياحى – صحى – سكنى – تعليمى... إلخ). والمساحات التى حددتها بعض العقود كنسبة من إجمالى مساحة الأرض المخصصة ويسمح ببيعها كقطع أراضى فضاء مرفقة. وأيضا جميع الوحدات الإدارية والمهنية والمحال التجارية. ولا يتم تحصيل أية مصاريف إدارية أيا كان نوعها لحالات التنازل عن قطع الأراضى التى يتم إثبات الجدية بإستكمال البناء عليها وبيعها للعملاء والواقعة داخل أراضى المساحات الكبيرة المخصصة للشركات والجمعيات وغيرها لإقامة مشروعات (عمرانية متكاملة – تجارية – سياحية ... إلخ)

أما الأراضى السكنية ذات المساحات الصغيرة (تخصيص مباشر – قرعة) يتم تحصيل قيمة المصاريف الإدارية عن التنازل بواقع (9 %) بالإضافة إلى (1 %) مجلس أمناء من الثمن فى تاريخ التخصيص . بينما يتم تحصيل مصاريف إدارية بواقع (2 %) (من ثمن الوحدة أو الارض فى تاريخ التخصيص) بالإضافة إلى (1%) مصاريف مجلس أمناء وذلك فى حالة التنازل عن الوحدات السكنية أو جميع الأراضى تم إستكمال تنفيذ كامل المشروع المخصص له قطعة الأرض (طبقا للحد الأدنى للنسبة البنائية للمشروع والتى يتم تحديدها بمعرفة قطاع التخطيط والمشروعات بهيئة المجتمعات) .

وفى حالة تعدد التنازلات أو التأجير عن قطع الاراضى المخصصة يتم التعامل على آخر سعر تم التعامل به وسعر الأرض وقت تقديم الطلب .

يتم سداد مصاريف مجلس أمناء فقط بواقع (1 %) من ثمن الأرض أو الوحدة أيا كان نوعها فى تاريخ التخصيص فى حالة التنازل إلى أقارب الدرجة الأولى ولا يتم سداد أى مصاريف إدارية.

المطلب الثالث

¹ (قرار وزير الاسكان والمرافق والتنمية العمرانية رقم 414 لسنة 2010 ، منشور بالوقائع المصرية فى 4 سبتمبر سنة 2010 – العدد 206.

حالات إلغاء التخصيص

وحول الطبيعة القانونية لقرار إلغاء التخصيص نجد انه قرار مركب يمر بمراحل ثلاث – لا تختص اللجنة الفرعية بإصدار قرارات بإلغاء التخصيص، بل يقتصر دورها على إصدار توصية بالإلغاء، يتم رفعها إلى اللجنة الرئيسية التي تختص بمراجعة وإعتماد توصيات اللجان الفرعية، ولا تعد قراراتها نافذة إلا بعد اعتمادها من رئيس مجلس إدارة الهيئة أو من يفوضه – لكون إلغاء التخصيص تترتب عليه اثار ونتائج بالغة الأهمية؛ فإنه يتعين استيفاء هذه المراحل الثلاث لإصدار قرار إدارى واجب النفاذ بإلغاء التخصيص- إلغاؤه بناء على توصية اللجنة الفرعية فقط دون استكمال الإجراءات المقررة برفع الأمر إلى اللجنة الرئيسية وإعتماد قرارها من رئيس الهيئة أو من يفوضه، فيه إخلال جسيم بالقواعد المقررة، ويمثل حالة صارخة لغيب عدم الإختصاص الجوهري، وغصبا للسلطة، بالإضافة إلى إهدار الضمانات الجوهرية المقررة لمصلحة ذوى الشأن فى هذا الخصوص¹.

حالات إلغاء التخصيص:

أن المشرع قرر فى قانون المجتمعات العمرانية الجديدة أن يكون إنشاء هذه المجتمعات وفقا لأحكام هذا القانون والقواعد المكملة له، وجعل الإنتفاع بالأراضى والمنشآت الداخلة فى نطاق المجتمعات المذكورة طبقا للأغراض والأوضاع ووفقا للقواعد التى يضعها مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وتتضمنها قرارات التخصيص عقود الإنتفاع مع ذوى الشأن ، وقرر المشرع جزاء خطيرا على مخالفة هذه القواعد بأن خول الهيئة سلطة إلغاء تراخيص الإنتفاع إذا لم يقم المخالف بإزالة المخالفة خلال المدة التى تحددها له الهيئة بكتاب موسى عليه بعلم الوصول.

و عملا بهذا التفويض التشريعى فقد أصدر مجلس إدارة الهيئة اللائحة العقارية التى تنظم كيفية التعامل على أراضى المجتمعات العمرانية الجديدة بداية من الإعلان عن توافر الأراضى أو الوحدات السكنية وحتى تمام إستلامها فى الموعد المحدد فى إخطار التخصيص فضلا عن إستخدامها فى الأغراض المخصصة لها، وقد تضمنت اللائحة المذكورة تنفيذا لحكم الفقرة الثانية من المادة 14 من القانون سالف الإشارة جزاء صارما يوقع على المخالف وذلك بإلغاء التخصيص فى حالة توافر أحد الأسباب المبينة بالمادة (16) منها، شريطة أن يكون ذلك بعد إتباع الإجراءات التى تضمنها حكم المادة 17 من ذات اللائحة والتى تتمثل فى إخطار المخالف بخطاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول على عنوانه ومنحه مهلة ثلاثون يوما من تاريخ إستلام الإخطار لتصحيح موقفه، وفى حالة عدم الإستجابة يعرض الأمر على اللجنة العقارية الفرعية بالجهاز، ويتم رفع

¹ (راجع حكم المحكمة الادارية العليا "دائرة توحيد المبادئ" ، فى الطعن رقم 15357 لسنة 58 ق.ع، جلسة 5/2017).

توصيتها بإلغاء التخصيص إلى اللجنة العقارية الرئيسية بالهيئة لإعتمادها ، ولا تكون قرارات اللجنة الأخيرة نافذة إلا بعد اعتمادها من رئيس مجلس إدارة الهيئة أو من يفوضه¹.

تتخذ إجراءات إلغاء تخصيص الأراضي والعقارات في الحالات الآتية 2:-

- (1)- بناءً على طلب صاحب الشأن .
 - (2)- عدم تقديم المستندات خلال المهلة التي يحددها الجهاز بإخطار التخصيص .
 - (3)- عدم سداد قسطين متتاليين في مواعيد الاستحقاق المحددة .
 - (4)- عدم الانتهاء من تنفيذ المشروع بالنسبة للمشروعات الصناعية والتجارية والخدمية خلال ثلاث سنوات من تاريخ استلام الأرض وخمس سنوات لأراضي الإسكان بشرط أن تكون المرافق الضرورية قد تم توصيلها للموقع وبما يسمح بالاستفادة منها .
 - (5)- سحب الجهات المعنية موافقتها على المشروع أو إشهار إفلاس صاحب المشروع .
 - (6)- التصرف في الأرض للغير دون موافقة كتابية مسبقة طبقاً لما هو منصوص عليه في المادة (13) من اللائحة العقارية .
 - (7)- تغيير الغرض المخصصة من أجله الأرض أو العقار دون الحصول على موافقة طبقاً لحكم المادة (15) من اللائحة .
- ف نجد أن المادة 15 من اللائحة العقارية قد أجازت لصاحب الشأن تغيير النشاط أو إضافة نشاط طبقاً للمخطط العام للمنطقة والأسعار المعتمدة لمثل هذا النشاط بعد عرض طلبه على الإدارات المختصة بالهيئة وسداد المصاريف الإدارية مع الالتزام بالمواعيد المقررة للتنفيذ طبقاً للبرنامج الزمني المقدم³.
- (8)- إذا لم يحضر المخصص له لاستلام الأرض في الموعد المحدد يعاد إخطاره مرة أخرى بخطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول للحضور في موعد أقصاه ثلاثين يوماً تبدأ من تاريخ استلام الإخطار فإذا لم يحضر يعد ذلك عدولاً عن التخصيص وتطبق قواعد إلغاء التخصيص⁴.

¹ راجع حكم محكمة القضاء الإداري " الدائرة الثالثة" في الدعوى رقم 45992 لسنة 64 ق، جلسة 2017/5/23

² المادة 16 من اللائحة العقارية.

³ المادة 15 من اللائحة العقارية.

⁴ المادة 14 من اللائحة العقارية.

وفيما يلي بعض التطبيقات القضائية لحالات الغاء التخصيص المنصوص عليه في المادة 16 من اللائحة العقارية :-

قضت المحكمة الدستورية العليا: باختصاص القضاء الإدارى بنظر دعوى إلغاء القرارات الصادرين من الهيئة بإلغاء تخصيص قطع أراضى سبق تخصيصها باعتبارها من القرارات الإدارية بحسبان أن الهيئة من أشخاص القانون العام¹.

وقد أستقر قضاء محكمة القضاء الإدارى على ".... أن المقصود بحيازة وحدة سكنية أخرى فى مجال إستحقاق وحدة سكنية بمشروعات الإسكان التى تقيمها الدولة هى الحيازة القانونية التى تستند إلى سبب قانونى يتيح دوام الإنتفاع بالسكن وإستمراره وفقا لإرادة المنتفع وحده مثل الحيازة المستندة إلى ملكية الوحدة ومثلها عقود الإيجار غير محددة المدة (الإيجار القديم) ، أما إذا لم تتوافر الحيازة على النحو المتقدم بأن كانت مؤقتة مثل الإستضافة أو على سبيل التسامح أو المجاملة أو كانت بعقد إيجار محدد المدة أو أن آخرين يشاركون المنتفع فى الإنتفاع بالوحدة على المشاع كما فى حالات الميراث فى هذه الحالات تنتفى عن الحيازة صفة الإستقرار وتصبح بلا سند قانونى يحميها فلا يعول عليها فى هذا الخصوص².

وجعلت من هذه الشروط أساسا للحصول على الوحدات السكنية إبتداء ، ومن ثم ثبوت تخلف أى منها أو عدم صحتها بعد التخصيص سببا لإلغائه ، وعلى ذلك فإنه فى حالة ثبوت تصرف المخصص له فى الوحدة السكنية – سواء بالإيجار أو البيع أو التنازل قبل مضى مدة عشر سنوات من تاريخ إستلامها أو سداد كامل قيمتها أيهما لاحق ، فإن الهيئة تمتنع عن التخصيص وإذا إكتشف ثبوت ذلك بعد التخصيص كان على الهيئة إلغاء التخصيص³.

كما أنه من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن إقامة الغير فى الوحدة المخصصة لا يجيز للجهة الادارية إلغاء التخصيص أو التعاقد طالما لم يثبت قيام المخصص له بالتصرف فى الوحدة السكنية المخصصة له بالبيع أو الإيجار ، وأن التحريات التى تجريها الجهة الإدارية فى ذلك لا تكفى فى الأثبات ما دامت لم تقدم دليلا موثقا على أن الطاعن قام ببيع أو تأجير الوحدة المخصصة له⁴.

¹ (راجع حكم المحكمة الدستورية العليا بجلسة 2005/3/13 فى القضية رقم 14 لسنة 22 ق.، راجع أيضا حكم المحكمة الإدارية العليا فى طعن رقم 13808 لسنة 51 ق.ع – جلسة 6- 1- 2007 مشار إليه فى المكتب الفنى لمجلس الدولة - مجموعة المبادئ التى قررتها المحكمة الإدارية العليا – الدائرة الأولى - الجزء الأول من أول أكتوبر 2006 إلى إبريل 2007 القاعدة رقم (36)، ص (281).

² (راجع حكم المحكمة الادارية العليا فى الطعن رقم 24004 لسنة 52 ق.ع جلسة 2017/1/26.

³ (راجع حكم المحكمة الادارية العليا فى الطعن رقم 5835 لسنة 47 ق . ع بجلسة 2004/6/5.

⁴ (راجع حكم المحكمة الادارية العليا فى الطعن رقم 32695 لسنة 54 ق.ع بجلسة 2012/11/28 .

ومن المستقر عليه أيضا أن التحريات لا تعدو أن تكون رأيا لصاحبها تخضع لإحتمالات الصحة والبطلان والصدق والكذب وهي من قبيل جمع الإستدلالات التي لا تصلح بذاتها دليلا لإصدار القرار الإداري بل يجب أن تؤيد هذه التحريات قرائن وأدلة أخرى¹.

وحيث أنه قد أجريت معاينات على قطعة الأرض تبين منها أنها أرض فضاء وتم منحه مهلة لتصحيح الموقف ومن ثم فقد نشطت الجهة الإدارية المدعى عليها لإتخاذ الإجراء المقرر قانونا والسابق على إصدارها قرار إلغاء التخصيص بإعتباره ضمانا جوهرية مقررة وهو ما يقطع بسلامة ما أستندت إليه جهة الإدارة من عدم سداد الأقساط المستحقة وعدم إثبات الجدية رغم مضي المدة المقررة قانونا لذا أوصت اللجنة العقارية الفرعية بإلغاء التخصيص ثم أصدرت اللجنة العقارية الرئيسية قرارها بإعتماد التوصية الصادرة من اللجنة العقارية الفرعية معتمدة من السلطة المختصة ، ومن ثم يكون طلب المدعى إلغاء قرار إلغاء التخصيص لقطعة الأرض محل التداعي غير قائم على سند من القانون ويضحي معه غير مرجح الإلغاء مما يتعين معه القضاء برفض هذا الطلب².

إجراءات إلغاء التخصيص:-

في حالة توافر حالة أو أكثر من الحالات المنصوص عليها في المادة السابقة يتم إخطار صاحب الشأن بخطاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول على عنوانه المبين بملف الموضوع ، ويمنح مهلة ثلاثين يوماً تبدأ من تاريخ استلام الإخطار لتصحيح موقفه ، وفي حالة عدم الاستجابة يعرض الأمر على اللجنة الفرعية بالجهاز ، ويتم رفع توصياتها بإلغاء التخصيص إلى اللجنة الرئيسية لاعتمادها³.

وحيث أنه من المقرر أن مجرد تحقيق واقعة يقوم بها سبب إلغاء ما خصص من أراضي وعقارات ، لا يترتب عليه حقا إلغاء التخصيص وإنما يلزم لذلك أن يصدر عن جهة الإدارة إنذار مكتوب وصريح في الدلالة وواضح لا غموض ولا لبس فيه بإتجاه نيتها الى إلغاء التخصيص ما لم يبادر المخصص له بزالة سبب المخالفة خلال ثلاثين يوما على الأقل من تاريخ وصول الإخطار (الإنذار) اليه ، فإذا ما صدر قرار إلغاء التخصيص دون مراعاة ذلك الإجراء أضحي وقد صدر دون مراعاة إجراء جوهرى نص عليه القانون وكذا اللائحة – على النحو المشار اليه أنفا - قد لحقه البطلان بإعتبار أن الإجراء المشار إليه إنما يهدف إلى تحقيق ضمانا جوهرية لذوى الشأن ، يمثل إغفاله تفويت مصلحة على المشرع بنأمينها تتمثل في تمكينهم من بيان وإيضاح ما يكون قد تحقق لهم من أسباب ومبررات يعزى إليها تحقق المخالفة المسندة إليهم ، على نحو يضع تحت

¹ راجع حكم محكمة القضاء الادارى "الدائرة الثالثة" فى الدعوى رقم 27131 سنة 57، جسة 2018/8/30.

² راجع حكم محكمة القضاء الادارى "الدائرة الثالثة" فى الدعويين 17638، 66/17639 ق، جلسة 2018/8/30.

³ المادة 17 من اللائحة العقارية.

بصر السلطة المختصة حال إتخاذها القرار بإلغاء التخصيص إن لم تجد مقنعا أو منحهم مهلة إن أرتأت سابقا ما قدم من مبررات قد يكون معه من الملائم إستمرار التخصيص¹.

ويبلغ قرار اعتماد إلغاء التخصيص إلى جهاز المجتمع العمراني ، وتتولى الشئون العقارية بالجهاز إخطار صاحب الشأن بالقرار بخطاب مسجل مصحوبا بعلم الوصول أو إنذار قانوني . ويجوز لصاحب الشأن أن يتظلم من هذا القرار خلال ستين يوماً من تاريخ استلام الإخطار أو الإنذار وذلك إلى لجنة التظلمات بالهيئة ولا يجوز إعادة التخصيص للغير إلا بعد فوات ميعاد الستين يوماً أو البت في التظلم (أيهما أسبق).

ويراعى في تخصيص الأراضي التي تم إلغاؤها أن يكون طبقاً للقواعد وبالأسعار المعمول بها وقت إعادة التخصيص².

❁ وهنا تثار إشكالية حول مضمون الإخطار الذي ترسله هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة إلى المخالف لتصحيح موقفه خلال المهلة المنصوص عليها في اللائحة العقارية قبل صدور قرار إلغاء التخصيص.

فهناك اتجاهين يتنازعان المسألة المذكورة في أحكام المحكمة الإدارية العليا أحدهما أخذت به الدائرة السادسة بالمحكمة في حكمها الصادر في الطعن رقم 27940 لسنة 56 ق.عليا بجلسة 2014/9/3 وفي الطعن رقم 18575 لسنة 56 ق . عليا بجلسة 2014/11/26 ومفاده أنه في حالة توافر حالة أو أكثر من حالات إلغاء التخصيص فإنه يلزم أن تصدر جهة الإدارة – قبل صدور قرار إلغاء التخصيص – إنذارا مكتوبا وصریحا في الدلالة وواضحا لا غموض ولا لبس فيه باتجاه نيتها إلى إلغاء التخصيص ما لم يبادر المخالف بتصحيح موقفه وإزالة سبب المخالفة خلال ثلاثين يوما من تاريخ وصول الإنذار إليه ، فإذا صدر قرار إلغاء التخصيص دون تضمين الإنذار ذلك بالتحديد فإن القرار يلحقه البطلان لعدم مراعاة هذا الإجراء الجوهري الذي يحقق ضمانة جوهرية لذوى الشأن.

أما الإتجاه الآخر فقد ذهب إليه الدائرة الحادية عشرة في أسباب قرارها بإحالة الطعن المائل إلى هذه الدائرة ومفاده أنه طبقا لنصى المادتين 14 من قانون هيئة المجتمعات رقم 59 لسنة 1979 و 17 من اللائحة العقارية يتم إنذار أو إخطار صاحب الشأن بخطاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول لتصحيح موقفه وتدارك سبب المخالفة خلال ثلاثين يوما من تاريخ وصول الإنذار إليه وذلك دون إشتراط صيغة محدودة أو عبارات بعينها تدل على إتجاه نية الإدارة إلى إلغاء التخصيص في حالة عدم تدارك المخالفة ، وبالتالي فإن القول بغير ذلك – على النحو الذي ذهب إليه الدائرة السادسة – يعد تزييدا على ما نص عليه المشرع في المادتين المشار إليهما..... .

¹ راجع حكم المحكمة الادارية العليا فى الطعن رقم 18575 لسنة 56 ق.عليا جلسة 2014/11/26.
² المادة 18 من اللائحة العقارية.

وقد حسمت المحكمة الإدارية العليا دائرة توحيد المبادئ هذا النزاع حيث ذهبت إلى أن الإنتفاع بالأراضي الداخلة في المجتمعات العمرانية الجديدة يكون وفقا للقواعد التي يضعها مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وفي حالة المخالفة يكون لمجلس إدارة الهيئة إلغاء تراخيص الإنتفاع إذا لم يتم المخالف بإزالة المخالفة خلال المدة التي تحددها له الهيئة بكتاب موصى عليه بعلم الوصول ، وأن مجلس إدارة الهيئة هو المختص بوضع اللوائح الداخلية للهيئة دون التقيد بالقوانين واللوائح والنظم المطبقة في الجهاز الإداري للدولة ، وقد نصت المادة (16) من اللائحة العقارية الخاصة بالهيئة على تحديد الحالات التي تتخذ فيها إجراءات إلغاء التخصيص ومنها عدم سداد قسطين متتاليين في المواعيد المحددة بالنسبة لما تم تخصيصه بالقسط ، وحددت المادة 17 من ذات اللائحة إجراءات إلغاء التخصيص بأنه في حالة توافر حالة أو أكثر من حالات إلغاء التخصيص يتم إخطار صاحب الشأن بخطاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول على عنوانه المبين بملف الموضوع ويمنح مهلة ثلاثين يوما من تاريخ إستلام الإخطار لتصحيح موقفه ، وفي حالة عدم الإستجابة يعرض الأمر على اللجنة الفرعية بالجهاز ، ويتم رفع توصيتها بإلغاء التخصيص إلى اللجنة الرئيسية لإعتمادها.

وحيث إنه لما كان نص المادة 17 سالف الذكر قد خلا من إشتراط أن يكون الإخطار المذكور في هذا النص متضمنا إفصاح جهة الادارة صراحة عن نيتها في إلغاء التخصيص ما لم يبادر المخالف بتصحيح موقفه المخالف خلال مهلة الثلاثين يوما، ومن ثم فإن قيام جهة الإدارة بإخطار صاحب الشأن على النحو الوارد بالنص المذكور دون إفصاح في هذا الإخطار صراحة عن نيتها في إلغاء التخصيص حال عدم الإستجابة لتصحيح المخالفة خلال المهلة المشار إليها، يحقق إلزام جهة الإدارة بتنفيذ الإخطار على الوجه الصحيح طبقا لما ورد بالنص المذكور وليس ثمة ما يؤخذ عليها في هذا الشأن ، لأن الإخطار على النحو الوارد بالنص هو الإجراء الجوهري المنصوص عليه لتحقيق ضمانة لذوى الشأن قبل إجراء إلغاء التخصيص ، وهو الأمر الذي إلتزمت به جهة الإدارة ، ولو كان المشرع يريد أن يكون الإخطار متضمنا الإفصاح المنوه عنه انفا لما أعوزه النص على ذلك ، كما أن إشتراط أن يكون الإخطار متضمنا هذا الإفصاح يعد تزييدا على ما ورد بالنص المنظم لهذا الشأن وإلزام جهة الإدارة بما لم يوجبه هذا النص ، وإذا كان تدخل القضاء الإداري – وعلى قمته المحكمة الإدارية العليا – لتصحيح مسلك الجهة الادارية بما يتفق وصحيح ما ورد بالنصوص الحاكمة للموضوع في حالة مخالفتها لما توجبه تلك النصوص ، له ما يبرره ويجد سنده فيما يثبت من وجود هذا المسلك المخالف، فإنه لا يسوغ التدخل في حالة ثبوت إلتزام الجهة الإدارية بتنفيذ ما ورد في النصوص ، إذ ليس ثمة ما يؤخذ عليها أو يعيب مسلكها في هذه الحالة كما هو الشأن في هذه الحالة كما هو الشأن في الموضوع المائل¹.

ومن جانبنا نؤيد الإتجاه الذي ذهبت إليه الدائرة الحادية عشرة في أسباب قرارها ذلك أن المشرع لم يشترط صيغة معينة للإنذار أو كلمات بعينها تل على إتجاه نية الإدارة إلى إلغاء التخصيص حال عدم قيام المخصص له بتدارك المخالفة حيث إقتصر نصى المادتين 14 من قانون

¹ راجع حكم المحكمة الإدارية العليا "دائرة توحيد المبادئ"، في الطعن رقم 17937 لسنة 58 ق.عليا، جلسة 2017/2/11م.

هيئة المجتمعات رقم 59 لسنة 1979 و 17 من اللائحة العقارية على أن يتم إنذار أو إخطار صاحب الشأن بخطاب موسى عليه مصحوباً بعلم الوصول لتصحيح موقفه وتدارك سبب المخالفة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ وصول الإنذار إليه ، فضلاً عن ذلك فإن إخطار التخصيص السابق إرساله إلى المخصص له يتضمن الالتزام بجميع الأحكام والقواعد والشروط المنصوص عليها في هذه اللائحة والتي من المفترض علم المخصص له بها وبحالات إلغاء التخصيص.

الجزاءات التي يتم توقيعها على الملغى تخصيصه:-

مع عدم الإخلال بأحكام المادة (9) من هذه اللائحة يستحق للهيئة في حالة إلغاء التخصيص للأراضي مقابل إشغال سنوي بواقع 0.5% (نصف بالمائة) من سعر المتر المربع لإجمالي مساحة الأرض .

أما بالنسبة للوحدات أيّاً كان نوعها أو المحلات – يستحق مقابل إشغال بواقع 7% سنوياً (سبعة بالمائة) من قيمة الوحدة أو المحل بدون حد أقصى عدا وحدات الإسكان الاقتصادي والمتوسط وإسكان الشباب والمستقبل فيتم تحصيل (7%) من قيمة الوحدة بحد أقصى 1000 جنية .

وتحتسب هذه القيمة من تاريخ الاستلام الفعلي للأرض أو العقار¹.

وفي حالة إلغاء تخصيص أراضي المناطق الصناعية وبعد انتهاء موعد التظلم (60 يوماً) ، يتعين على صاحب الشأن إزالة المنشآت التي يكون قد أقامها على الأرض وذلك خلال ستين يوماً من تاريخ إخطاره ، وإلا قام جهاز المجتمع العمراني بإزالة المنشآت على نفقة صاحب الشأن ، ولا ترد أية مستحقات لصاحب الشأن إلا بعد الانتهاء من إزالة جميع المنشآت التي أقامها على الأرض بمعرفة ، أو بعد أن يقوم الجهاز بإزالتها خصماً من هذه المستحقات .

ويجوز للهيئة بناءً على اقتراح رئيس جهاز المدينة المختص بعد العرض على اللجنة الفرعية الإبقاء على المنشآت التي أقيمت على الأرض مع تعويض صاحب الشأن طبقاً لقواعد الالتصاق بحسن نية المنصوص عليها في القانون المدني².

¹المادة 19 من اللائحة العقارية.

²المادة 20 من اللائحة العقارية.

خاتمه

فى النهاية نجد أن الحكومة المصرية تنظر إلى المجتمعات العمرانية الجديدة على أنها الحل الناجح لكل مشاكل مصر العمرانية. ومنذ أن حُطت لإنشائها فى السبعينيات من القرن الماضى، بهدف توزيع النمو العمرانى بشكل أكثر توازنًا عبر الأراضى الصحراوية الشاسعة فى مصر، توالى ظهور هذه المجتمعات المخططة من قبل الدولة واحدة تلو الأخرى فى جميع أنحاء الجمهورية.

وقد سيطرت على الواقع المصرى فى هذا الصدد ثلاث سياسات رئيسية : أولها هو أن قطاعات العقارات والإنشاءات سوف تودى لتحفيز النمو الاقتصادى، وثانيها هو أن مبيعات الأراضى سوف تسد عجز الميزانية، وثالثها هو أن المساكن الجديدة سوف تحل أزمة الإسكان. وتمثل المشروع الذى تطرحه تلك السياسات الثلاث فى إقامة مدن جديدة فى الصحراء. فى تلك الأثناء، لم يقم أحد بتقييم تلك الاختيارات والسياسات المؤسسية المرتبطة بإدارة الأراضى والعقارات وبناء المساكن والنظر فى مدى فعاليتها وكفاءتها.

ومن المثير للانتباه أن نطاق عمل "هيئة المجتمعات" يتضمن وضع الخطط اللازمة لتطوير العشوائيات من خلال إعادة تخطيطها ومد المرافق لها وتقديم المأوى لسكان العشوائيات الذين يحتاجون إلى إعادة تسكين فى مناطق أخرى. إلى جانب هذا، فإن آخر قانون للإسكان الاجتماعى (القانون رقم 93 لسنة 2018)¹ يذكر أن برنامج الإسكان الاجتماعى القومى يقوم على توفير وحدات سكنية لذوى الدخل المحدود فى "المناطق التى تحددها وزارة الإسكان بالمحافظات والمجتمعات العمرانية الجديدة" وأيضًا على تقديم قطع أراضى عائلية صغيرة لذوى الدخل المتوسط فى المجتمعات العمرانية الجديدة. وهكذا فإنه من الجهة النظرية، يبدو أن نطاق عمل "هيئة المجتمعات" يتضمن جزئيًا "الوظيفة الاجتماعية للملكية العمرانية".

وفى سبيل تحقيق تلك الأهداف فنجد أن القانون رقم 59 لسنة 1979 بشأن إنشاء هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة واللائحة العقارية المعمول بها قد نظما قواعد واجراءات حجز وتخصيص الوحدات السكنية والأراضى المعدة للبناء السكنى أو للمشروعات بدءًا من التقدم بطلب الحجز ومرورًا بفحص الطلب والمستندات المرفقة به ثم التوصية بشأن الإجابة إليه أو رفضه انتهاءً بصدور قرار التخصيص من عدمه وإخطار ذوى الشأن بالموافقة على التخصيص لاستلام الأرض أو الوحدة السكنية فى الموعد المحدد فى إخطار التخصيص وتحديد مساحة ورقم قطعة الأرض أو الوحدة السكنية وبيان مقدم الثمن وأسلوب سداد باقى الثمن والعائد الاستثمارى الذى تحدده الهيئة بمراعاة ما تتحمله من عائد على القروض التى تحصل عليها لهذا الغرض من بنك الاستثمار القومى ، وحدد حالات الغاء التخصيص ، واجراءات إخطار ذوى الشأن بهذا القرار ، والتظلم منه

¹ منشور بالجريدة الرسمية - العدد 23 مكرر (أ) فى 11 يونية سنة 2018.

حيث أن المادة الثانية من القانون رقم 59 لسنة 1979 فى شأن انشاء المجتمعات العمرانية الجديدة تنص على أن " يكون انشاء المجتمعات العمرانية الجديدة وفقا لأحكام هذا القانون والقرارات المنفذة له ، وتنشأ هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة طبقا لأحكام الباب الثانى من هذا القانون، وتكون – دون غيرها – جهاز الدولة المسئول عن انشاء هذه المجتمعات العمرانية ويعبر عنها فى هذا القانون (بالهيئة).

وتنص المادة (14) من القانون المذكور على أن " يكون الانتفاع بالاراضى والمنشآت الداخلة فى المجتمعات العمرانية الجديدة طبقا للاغراض والارضاع ووفقا للقواعد التى يضعها مجلس ادارة الهيئة وتتضمنها العقود المبرمة مع ذوى الشأن ، وفى حالة المخالفة يكون لمجلس ادارة الهيئة الغاء

ومفاد ذلك أن القانون رقم 59 لسنة 1979 فى شأن انشاء المجتمعات العمرانية الجديدة – اختص هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بأنها جهاز الدولة المسئول عن انشاء هذه المجتمعات العمرانية، ونص على أن يكون الانتفاع بالاراضى والمنشآت الداخلة فى هذه المجتمعات طبقا للاغراض والايوضاع ووفقا للقواعد التى يضعها مجلس ادارة الهيئة وفى حالة المخالفة يكون لمجلس الادارة الغاء تراخيص الانتفاع اذا لم يقم المخالف بازالة المخالفة خلال المدة التى تحددها له الهيئة بكتاب موسى عليه بعلم الوصول ، ويضع مجلس ادارة الهيئة اللوائح الداخليه لها دون التقيد بالقوانين واللوائح والنظم المطبقة فى الجهاز الادارى للدولة ، وناذا لذلك صدرت اللائحة العقارية الخاصة بالهيئة والاجهزة التابعة لها ونصت على تشكيل لجنة فرعية بكل جهاز عمرانى برئاسة رئيس الجهاز لمباشرة الاختصاصات التى من ضمنها اصدار التوصيات اللازمة للحالات المعروضة عليها تمهيدا لعرضها على اللجنة الرئيسية بالهيئة لاعتمادها ، كما نصت على تشكيل اللجنة الرئيسية لمباشرة الاختصاصات التى منها مراجعة واعتماد توصيات اللجان الفرعية المشكلة بأجهزة المجتمعات الجديدة ، ولا تعتبر قرارات هذه اللجنة نافذة الا بعد اعتمادها من رئيس مجلس الادارة أو من يفوضه ، كما حددت اللائحة المشار اليها الحالات التى اذا توافرت حالة أو أكثر منها تتخذ اجراءات الغاء تخصيص الاراضى والعقارات بالمجتمعات العمرانية الجديدة وتتمثل هذه الاجراءات فى اخطار صاحب الشأن – بخطاب موسى عليه مصحوبا بعلم الوصول على عنوانه المبين بملف الموضوع ويمنح مهلة ثلاثين يوما تبدأ من تاريخ استلام الاخطار لتصحيح موقفه وفى حالة عدم الاستجابة يعرض الامر على اللجنة الفرعية بالجهاز ويتم رفع توصيتها بالغاء التخصيص الى اللجنة الرئيسية لاعتمادها مع الالتزام بأن قرارات اللجنة الرئيسية لا تعتبر نافذة الا بعد اعتمادها من رئيس مجلس ادارة الهيئة أو من يفوضه حسبما سبق ذكره.

ويستخلص مما سبق ذكره وينبنى عليه الاتى :-

1- أن الانتفاع بالاراضى والمنشآت الداخلة فى المجتمعات العمرانية الجديدة يكون وفقا للقواعد التى يضعها مجلس ادارة الهيئة دون التقيد بالقوانين واللوائح والنظم المطبقة فى الجهاز الادارى للدولة.

- 2- أن اللجنة الفرعية المشكلة بكل جهاز مجتمع عمرانى لا تختص باصدار قرارات بالغاء تخصيص الاراضى والعقارات بالمجتمعات العمرانية الجديدة ، وأن دورها – فى هذا الخصوص- يقتصر على اصدار توصية بالالغاء ويتم رفع هذه التوصية الى اللجنة الرئيسية لاعتمادها.
- 3- أن اللجنة الرئيسية المشكلة بالهيئة والمختصة بمراجعة واعتماد توصيات اللجان الفرعية لا تعتبر قراراتها نافذة الا بعد اعتمادها من رئيس مجلس ادارة الهيئة أو من يفوضه.
- 4- أنه نظرا لأن الغاء التخصيص يترتب عليه آثار ونتائج بالغة الاهمية فإنه يتعين استيفاء كافة المراحل الثلاث السالف ذكرها لاصدار قرار ادارى واجب النفاذ وذلك قبل الغاء التخصيص.
- 5- أن الغاء التخصيص بناء على توصية اللجنة الفرعية فقط دون استكمال الاجراءات المقررة برفع الامر الى اللجنة الرئيسية واعتماد قرارها من رئيس الهيئة أو من يفوضه فيه اخلال جسيم بالقواعد المقررة ويمثل حالة صارخة لعيب عدم الاختصاص الجوهري ، وغصبا للسلطة بالاضافة الى اهدار الضمانات الجوهرية المقررة لصالح ذوى الشأن فى هذا الخصوص.
- 6- أنه لما كانت رقابة المحكمة الادارية العليا على الحكم المطعون فيه تكون بحسب الوقائع الثابتة وقت صدور الحكم فاذا كان الحكم قد صدر صحيحا فى حينه وفقا للوقائع التى كانت معروضة على المحكمة وقت صدوره بأن كان القرار المطعون فيه معيبا بعدم الاختصاص الجوهري سالف الذكر فلا يسوغ لمحكمة الطعن أن تقضى بالغاؤه ، وبالتالي فان قيام جهة الادارة بتصحيح عيب عدم الاختصاص سالف الذكر فى أثناء تداول نظر الطعن أمام المحكمة الادارية العليا – التى لا يعدو دورها أن يكون محاكمة الحكم المطعون فيه فى ضوء الوقائع الثابتة وقت صدوره – لا يكون له ثمة أثر على الحكم ولا يعتد به.
- 7- إحدى معوقات التسعير العادل للأراضى هى التبعديات التى تحدث على بعض الأراضى المملوكة للدولة وللأفراد، حيث أن القيمة المالية للأراضى الواقعة ضمن المناطق التى تحدث بها تبعديات تنخفض بشدة، التبعديات والمخالفات على الأراضى المملوكة للدولة إحدى أكبر الأزمات الحالية التى تواجه الحكومة المصرية نظرا لحجم هذه التبعديات وكثافتها، بالإضافة إلى تشويهها الكامل لأى مخططات إستراتيجية لإستخدام هذه الأراضى.

التوصيات:

- 1- العمل على تحقيق العدالة الاجتماعية وتلبية حاجات الإسكان من خلال وضع العديد من الضوابط اللازمة لإستيفاء احتياجات الطبقات الفقيرة والغير القادرة من المسكن الملائم.
- 2- وضع الضوابط والإجراءات اللازمة لمضافة الرقعة العمرانية المستغلة فى مصر والتى بدورها ستحقق أهدافا أخرى مثل توفير فرص العمل ورفع مستوى المعيشة وزيادة فرص الاستثمار فى جمهورية مصر العربية.
- 3- القضاء على المركزية فى اتخاذ القرار وتفعيل دور أجهزة المدن واللجان الفرعية.
- 4- القضاء على كافة المعوقات التى تعوق عملية التنمية وذلك من خلال وضع نظام إجرائى يعمل على تسهيل وتبسيط الإجراءات وسرعتها بما يحفظ وقت الدولة والمنتفعين.

- 5- تطوير الدورة العقارية (أراضى - مشروعات - وحدات سكنية - تراخيص - مرافق -) بالشكل الذى يسمح بإستيفاء كافة المتطلبات الحكومي والإجرائية ووضع توقيتات زمنية محددة ومتناسبة لكل الإجراءات.
- 6- وضع اليات للمرونة يمكن تطبيقها فى كافة الحالات التى تطلب ذلك مثل التعامل مع المتعثرين سواء فى سداد الإلتزامات المالية أو فى تنفيذ المشروعات.
- 7- اجراء تعديل تشريعى على القانون رقم 59 لسنة 1979 بشأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة - وفقا للمادة 32 من دستور 2014 - يسمح بإصدار لائحة عقارية جديدة تضمن حق الدولة فى المشروعات الإستثمارية ذات الأرباح العالية بهدف توفير مصادر تمويل غير تقليدية لتمويل البنية التحتية للمدن الجديدة ووحدات الإسكان الإجتماعى وذلك كله عن طريق تطبيق نظام الشراكة بين الهيئة والمستثمرين فضلا عن تضمين تلك اللائحة الجديدة أسلوب التعاقد بالامر المباشر فيما يتعلق بالتصرف فى العقارات داخل المجتمعات العمرانية الجديدة

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المراجع العربية

(أ) المؤلفات العامة والخاصة:

- (1) د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الرابع، العقود التي تقع على الملكية، البيع والمقايضة، (الطبعة الثالثة الجديدة)، مطبعة نهضة مصر، 2011.
- (2) د. سليمان مرقص: الوافي في عقد البيع، الجزء الأول، دار الكتب القانونية، مصر، الطبعة الخامسة، 1990.
- (3) د. صلاح الدين فوزي، التشريعات البلدية، دار النهضة العربية، القاهرة، 2013.
- (4) د. طارق كاظم عجيل، الوسيط في عقد البيع، دراسة معمقة ومقارنة بالفقه الغربي والإسلامي، الجزء الأول انعقاد العقد، دار الحامد للنشر والتوزيع، 2010.
- (5) د. عبد المنعم البدر اوي: الوجيز في عقد البيع والمقايضة، مطبعة النسر الذهبي، 1985.
- (6) د. محمد علي إمام، عقد البيع: دار النهضة العربية، 1952.
- (7) د. مصطفى الزرقاء: شرح القانون المدني السوري، العقود المسماة، عقد البيع والمقايضة، سنة 1965.
- (8) د. نبيلة اسماعيل رسلان: عقد البيع، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، 1998.

(ب) الرسائل :

حيدر حسن ديوان الأسدي، حق الاختصاص دراسة فقهية مقارنة، رسالة لنيل شهادة الماجستير، الكوفة، 2011.

(ج) المجلات والدوريات:

- (1) الجريدة الرسمية.
- (2) الوقائع المصرية.

(د) مجموعات أحكام القضاء:

- (1) مَجْمُوعَةُ الْقَوَانِينِ وَالْمَبَادِئِ الْقَانُونِيَّةِ - فتاوى الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بمجلس الدولة (2004 - 2007 م)، المكتب الفنى بهيئة قضايا الدولة.
- (2) مَجْمُوعَةُ الْقَوَانِينِ وَالْمَبَادِئِ الْقَانُونِيَّةِ الْمَبَادِئِ الْهَامَةِ فِي أَحْكَامِ الْمَحْكَمَةِ الْإِدَارِيَّةِ الْعُلْيَا (2007 - 2009 م) الجزء الأول - أفراد وعقود، طبعة 2010، المكتب الفنى بهيئة قضايا الدولة.

- 3) مجموعة المبادئ التي قررتها المحكمة الإدارية العليا ، مجلس الدولة، المكتب الفني، السنة50.
- 4) مجموعة المبادئ التي قررتها المحكمة الإدارية العليا – الدائرة الأولى - الجزء الأول من أول أكتوبر 2006 إلى إبريل 2007، المكتب الفني لمجلس الدولة.
- 5) مجموعة المبادئ التي قررتها المحكمة الإدارية العليا، مجلس الدولة، المكتب الفني، السنة الرابعة والخمسين، من أول أكتوبر 2008 إلى آخر سبتمبر 2009 .

ثانيا: المراجع الأجنبية:

- 1) A Hedonic Price Model of Self-Assessed Agricultural Land Values- C. O'Donoghue, Jeremy Lopez, Stephen O'Neill, M. Ryan.
- 2) GIS-Based Web Approach for Serving Land Price Information-Yongjun Yang, Yaqin Sun , Songnian Li,Shaoliang Zhang,Kuoyin Wang,Huping Hou and Shishuo.
- 3) Sims, David. (2014). Egypt's Desert Dreams: Development or Disaster. American University in Cairo Press.

ثالثا: المواقع الإلكترونية:

- 1) www.aleqaria.com.eg
- 2) www.almalnews.com
- 3) www.masrawy.com
- 4) www.masrawy.com
- 5) www.newcities.gov.eg
- 6) www.tadamun.com

قائمة المحتويات	
1	مقدمة:
5	المبحث الأول: إجراءات ومراحل التخصيص بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.
6	المطلب الأول: تسعير العقارات بالمدن الجديدة.
13	المطلب الثاني: الإجراءات القانونية لتخصيص العقارات بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.
21	المطلب الثالث: الطبيعة القانونية لإخطار التخصيص.
28	المبحث الثاني: قواعد التخصيص وحالات إلغائه بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.
29	المطلب الأول: قواعد تخصيص العقارات بالمدن الجديدة.
35	المطلب الثاني: قواعد التنازل عن الأراضي المخصصة.
37	المطلب الثالث: حالات إلغاء التخصيص.
45	خاتمه:
49	قائمة المصادر والمراجع
51	قائمة المحتويات: