٢٠٠٥/١/٥

بسم الله الرحمن الرحيم

تشوعات

مجلس الدولة

الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع

رقم التبليغ :	١٥٢
بتاريخ :	٢١/ ٢/ ٢٠٠٥

ملف رقم : ٣٢ / ٢ / ٣٥٣٥

السيد الأستاذ المستشار / محافظ الشرقية

تحية طيبة وبعد

فقد أطلعنا على كتابكم رقم ٥٦٦ المؤرخ ٢٠٠٣/١٠/١٨ بشأن طلب الرأى حول كيفية تنفيذ الحكم الصادر من المحكمة الإدارية العليا فى الطعن رقم ٤٠٣٥ لسنة ٣٨ قضائية عليا بجلسة ٢٨ / ٩ / ١٩٩٩ بإلغاء القرار المطعون فيه وإلغاء الإستيلاء الحاصل على مساحة ١٢س ٩ ط الكائنة بمدينة فاقوس بمحافظة الشرقية .

و تخلص الوقائع – حسبما يبين من الأوراق– أنه تم فرض الحراسة على أملاك السيد / أحمد عبد اللطيف المردنلى بالأمر رقم ١٤٠ لسنة ١٩٦١، وقامت الحراسة العامة بالتصرف بالبيع لمساحة ١٢ س ٩ ط إلى مجلس مدينة فاقوس وتم تحرير عقد بيع بين مدير عام الأموال والممتلكات التى آلت للدولة ومجلس مدينة فاقوس بتاريخ ٢٤ / ٦ / ١٩٦٥، و تسلم الأخير قطعة الأرض المذكورة بتاريخ ٢٥/ ٧/ ١٩٦٥. فقام منشآت عليها عبارة عن سكن خاص لرئيس مجلس المدينة محاط بسور وحديقة، وبتاريخ ٢٨ / ٩ / ١٩٩٩ صدر حكم المحكمة الإدارية العليا فى الطعن المشار إليه بعاليه المقام من أحمد عمرو عبد اللطيف توفيق المردنلى وآخرين ضد رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للإصلاح الزراعى عن القرار الصادر من اللجنة القضائية للإصلاح الزراعى بجلسة ٢٧ / ٧ / ١٩٩٢ فى الاعتراض رقم ١٩٧٧ لسنة ١٩٩١ بإلغاء القرار المطعون فيه وإلغاء قرار الاستيلاء الحاصل على مساحة ٢٢ س / ٩ ط الكائنة بمدينة فاقوس محافظة الشرقية .

فأقام رئيس مجلس مدينة فاقوس إشكالاً فى تنفيذ هذا الحكم أمام المحكمة الإدارية العليا قيد بجدولها تحت رقم ٤٨٩٧ لسنة ٤٧ قضائية عليا وقضى برفضه بجلسة ٢٢ / ٤ / ٢٠٠٣، كما أقام السيد / رئيس المجلس الشعبى المحلى لمدينة فاقوس الإشكال رقم ٧٩٩ لسنة ٢٠٠٣ مدنى جزئى فاقوس طالباً وقف تنفيذ الحكم رقم ٤٠٣٥ لسنة ٣٨ قضائية عليا، و أقام السيد/ رئيس مدينة فاقوس دعوى تثبيت الملكية رقم ٩١٠ لسنة ٢٠٠٠ م٠ ك فاقوس ضد مدير عام إدارة الاموال والممتلكات التى آلت للدولة وآخرين ولم يفصَل فيهما بعد .

وقد ثار خلاف بين الهيئة العامة للإصلاح الزراعى، الصادر فى مواجهتها الحكم المشمول بالصيغة التنفيذية، ومحافظة الشرقية المالكة للأرض حول كيفية تنفيذه إذ إرتأت المحافظة إستحالة التنفيذ العينى حفاظاً على المال العام لكونها قد أقامت على الأرض منشآت، ويكون التنفيذ بالزام الإصلاح الزراعى بتعويض من ردت إليهم الملكية بموجب الحكم المذكور ، بينما ارتأت الهيئة العامة للإصلاح الزراعى وجوب رد المساحة المذكورة إلى من آلت إليهم الملكية بموجب حكم المحكمة الإدارية العليا إحتراماً لحجية الأحكام القضائية . لذا طلبتم عرض التزاع الماثل على الجمعية العمومية

ونفيد أن الموضوع عُرض على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بجلستها المنعقدة فى ٥ من يناير سنة ٢٠٠٥م الموافق ٢٤ من ذو القعدة سنة ١٤٢٥هـ فاستبان لها أن المادة ٥٢ من قانون مجلس الدولة الصادر بالقانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٢ تنص على أن " **تسرى فى شأن جميع الأحكام، القواعد الخاصة بقوة الشىء المحكوم فيه، على أن الأحكام الصادرة بالإلغاء تكون حجة على الكافة** ". و تنص المادة ٩٢٢ من القانون المدنى على أن " (١) **كل ماعلى الأرض أوتحتها من بناء أو غرس أو منشآت أخرى، يعتبر من عمل صاحب الأرض أقامه على نفقته ويكون مملوكاً له** "، و تنص المادة ٩٢٤ منه على أنه " (١) **إذا أقام شخص بمواد من عنده منشآت على أرض يعلم أنها مملوكة لغيره دون رضاء صاحب الأرض، كان لهذا أن يطلب إزالة المنشآت على نفقة من أقامها مع التعويض إن كان له وجه،**

وذلك فى ميعاد سنة من اليوم الذى يعلم فيه بإقامة المنشآت أو أن يطلب استبقاء المنشآت مقابل دفع قيمتها مستحقة الإزالة، أو دفع مبلغ يساوى مازاد فى ثمن الأرض بسبب هذه المنشآت .

(٢) ويجوز لمن أقام المنشآت أن يطلب نزعها إن كان ذلك لايلحق الأرض ضرراً، إلا إذا اختار صاحب الأرض أن يستبقى المنشأت طبقاً لاحكام الفقرة السابقة . "، كما تنص المادة ٩٢٥ منه على أنه "(١) إذا كان من أقام المنشآت المشار إليها فى المادة السابقة يعتقد بحسن نية أن له الحق فى إقامتها، فلا يكون لصاحب الأرض أن يطلب الإزالة، وإنما يخير بين أن يدفع قيمة المواد وأجرة العمل أو أن يدفع مبلغاً يساوى مازاد فى ثمن الأرض بسبب هذه المنشآت، هذا مالم يطلب صاحب المنشآت نزعها .

(٢) إلا أنه إذا كانت المنشآت قد بلغت حداً من الجسامة يرهق صاحب الأرض أن يؤدى ماهو مستحق عنها، كان له أن يطلب تمليك الأرض لمن أقام المنشآت نظير تعويض عادل . "

و استظهرت الجمعية العمومية _مما تقدم- أن المشرع قرر للأحكام الصادرة بإلغاء القرارات الإدارية حجية على الكافة، وتلك نتيجة لا معدى عنها، ادراكاً للطبيعة العينية لدعوى الإلغاء، ولكون الدعوى مخاصمة للقرار الإدارى فى ذاته. فإذا ما حكم بالإلغاء كان على جهة الإدارة الإلتزام بتنفيذ الحكم وإعادة الحال إلى ما كانت عليه كما لو لم يصدر هذا القرار إطلاقاً. دون أن يكون لها الامتناع عن تنفيذه أو التقاعس فيه على أى وجه نزولاً عن حجية الأحكام، وإعلاء لشأوها، وإكباراً لسيادة القانون، والنزول عند مقتضياته

و استبان للجمعية العمومية أن من أقام مبان على أرض الغير وهو يعتقد أن الأرض مملوكة له أو أن له الحق فى البناء عليها أو كان يجهل أنه يبنى دون إذن مالك الأرض، فهو حسن النية يحق له نزع ما أقامه من منشآت حتى ولو أراد صاحب الأرض استبقاءها. فإذا لم يشأ نزعها تملكها صاحب الأرض بالإلتصاق وكان الأخير بالخيار بين أداء ما أنفق على المنشآت، او قيمة ما زاد فى

ثمن الأرض بسبب المنشآت. إلا إذا كان أداء إحدى هاتين القيمتين مرهقاً له فيحق له أن يطلب تمليك الأرض لمن اقام المنشآت مقابل تعويض عادل تحدده المحكمة المختصة ما لم تنزع المنشآت بمعرفة من اقامها.

و من حيث إنه لما كان ما تقدم، و كان الثابت من الأوراق أن مجلس مدينة فاقوس قد أقام مسكناً لرئيس الوحدة المحلية على قطعة الأرض التى اشتراها من الحراسة العامة الصادر بشأنها حكم المحكمة الإدارية العليا فى الطعن رقم ٤٠٣٥ لسنة ٣٨ قضائية عليا بجلسة ٢٨ / ٩ / ١٩٩٩، فى مواجهة الهيئة العامة للإصلاح الزراعى، بإلغاء القرار المطعون فيه وإلغاء قرار الإستيلاء الحاصل على مساحة ٢٢ س / ٩ ط الكائنة بمدينة فاقوس محافظة الشرقية، فإنه يعتبر حسن النية عند البناء لكونه كان يعتقد آنذاك أنه يبنى على أرض تملكها بالشراء، و من ثم تسرى أحكام المادة (٩٢٥) من القانون المدنى، و يكون تنفيذ الحكم الصادر من المحكمة الإدارية العليا المشار إليه بأن يقوم مجلس مدينة فاقوس بتسليم الأرض إلى ملاكها على أن يلتزم هؤلاء بسداد قيمة النفقات التى تكلفها إنشاء المسكن المخصص لرئيس مجلس المدينة والحديقة المحيطة به أو قيمة ما زاد فى ثمن الارض بسبب هذه المنشآت إلى مجلس مدينة فاقوس وفقاً لتقدير المحكمة المدنية المختصة، و فى حالة ما إذا كان مبلغ التعويض جسيماً لدرجة ترهق ملاك الأرض إذا أدوه فيحق لهم أن يطلبوا تمليك الأرض لمجلس مدينة فاقوس.

و لا يحول دون ذلك إقامة كل من رئيس المجلس الشعبى المحلى لمدينة فاقوس و رئيس مدينة فاقوس إشكالاً بطلب وقف تنفيذ حكم المحكمة الإدارية العليا المشار إليه و دعوى تثبيت ملكية عن ذات المساحة محل الحكم المذكور أمام المحاكم المدنية إذ أنه من المستقر أن الإشكال المقام أمام محكمة غير مختصة لا ينتج أثراً لإنعدام ولايتها فى نظره . كما أن الطبيعة العينية لدعوى الإلغاء من شأنها جعل الحكم الصادر بإلغاء قرار الإستيلاء منتجاً لآثاره فى مواجهة مجلس المدينة على ما سلف البيان، وبالإضافة إلى ذلك فإن حجية هذا الحكم و ما انطوت عليه من كشفٍ عن بقاء

الأرض على ملك صاحبها– وورثته من بعده– تنهض حائلاً دون تقرير حق ملكية لمجلس المدينـــة عليها .

لـــــــذلـــــــك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتـوى والتشريع إلى أن يكـون تنفيذ الحكم الصادر من المحكمة الإدارية العليا فى الطعن رقم ٤٠٣٥ لسنة ٣٨ قضائية عليا بتطبيق قواعـد الالتصاق الواردة بالمادة (٩٢٥) من القانون المدنى، وذلك على النحو المبين بالأسباب.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تحريراً في ٢/ ٢ / ٢٠٠٥

رئيس الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

جمال سيد

المستشار / جمال السيد دحروج

النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

م//