

السيد الاستاذ المستشار / نائب رئيس مجلس الدولة  
ورئيس محكمة القضاء الإداري

مقدمه إلى سيادتكم / ..... / بطاقة رقم قومي .....  
ومحلة المختار مكتب الأستاذ / احمد إبراهيم محمد المحامي بالاستئناف العالي ومجلس الدولة الكائن  
مقرة فيلا 9-البنفسج 7 - التجمع الأول - القاهرة الجديدة - القاهرة.

## ض

1-السيد الأستاذ \ رئيس هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة {بصفته}

2-السيد الأستاذ \ رئيس جهاز مدينة القاهرة الجديدة {بصفته}

## الموضوع

تمتلك الطالبة قطعة الأرض رقم (.....) في حي .....- المنطقة (.....) بمساحة .....  
..... والصادر لها محضر تسليم أرض إسكان (فيلات) بقرار لجنة رقم (.....)  
لسنة ..... بناء على إخطار التخصيص رقم (.....) بتاريخ ...../...../..... وترخيص مباني رقم (.....) لسنة  
.....

وقد اوضح قرار التخصيص والرخصة ان الهدف من البيع هو اقامة فيلا سكنية فاخرة مكونة من (بدروم +أرضي  
+غرف سطح + سور بكامل المحيط فقط).

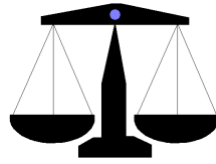
جاء سعر الأرض شامل تكاليف المرافق العامة من مياه وصرف صحى وكهرباء ورصف الطرق وغيرها ورغبة من  
الطالب في تلبية الدور الإضافي اسوة بالمعمول في المنطقة فتقدم إلى الجهاز للموافقة على إقامة هذا الدور إلا انه  
فوجئ بأن الجهاز والهيئة يشترطان من اجل الموافقة على التلبية ضرورة سداد..... من أجمالي سعر الأرض  
بدعوى انها مقابل تعديل مرافق نظرا للكثافة السكانية ولم تجد إلا الرضوخ الى ارادة الجهة الادارية بعد ان استغل  
حاجتها الملحة إلى هذا الدور فقامت بسداد مبلغ ..... بموجب إيصال نقدية رقم .....  
بتاريخ ...../...../..... وكذلك مبلغ ..... بموجب إيصال نقدية رقم ..... بتاريخ

...../...../..... صادرة من جهاز مدينة ..... هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بإجمالي مبلغ .....  
وبعد ان قامت المدعية بدفع كامل ثمن الأرض وكذلك..... من قيمة الأرض كرسوم تلبية للتخصيص بالدور الإضافي  
الذي فرضته الجهة الادارية واستخراج رخصة المباني وشرع في اقامته وانتظر تعديل المرافق كما وعد الجهاز والهيئة  
مقابل زيادة سعر الأرض إلا انه لم يحدث في المرافق أي تعديل حتى الان وتكشف للمدعية ان حجة اعباء المرافق  
ماهي إلا ذريعة من جانب الهيئة والجهاز اتخذتها وسيلة لتبرير زيادة ثمن البيع دون سند من القانون.

ولما كان هذا التصرف المنفرد من جانب الجهاز بمدينة ..... ينطوي على قرار إداري بتحصيل مبالغ من  
المدعى لا سند لها من القانون وخارج نطاق عقد البيع وكراسة الشروط بحجة تدعيم المرافق على غير سند من  
القانون او الواقع ومن ثم فانه يحق للمدعى اللجوء إلى القضاء الإداري طعنا على هذا القرار وذلك للأسباب الآتية.

أولاً: من حيث شكل الدعوى

- حيث ان شرط المصلحة في هذه الدعوى يجد سنده التشريعي في المادة (12) من القانون رقم 1972/47 بشأن مجلس الدولة المعدل بالقانون رقم 136/ 1984 والتي نصت على أنه " عدم قبول الطلبات المقدمة من أشخاص ليس لهم فيها مصلحة شخصية " ولما كان مفهوم المصلحة الشخصية يقتضى ان يكون رفع الدعوى

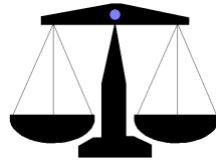


الغرض منه حماية حق ، ولما كان من حق الطالبة استرداد المبالغ الذى سدده - دون وجه حق - لقاء موافقة الجهاز على إصدار ترخيص التعليق باعتباره اصبح مالكا لقطعة الارض المذكورة وآلت إليه كافة الحقوق والالتزامات المفروضة عليها فقد اصبح يحق لها المطالبة باسترداد هذا المبلغ إعلاء لمبدأ المشروعية الذى يسعى القضاء لتحقيقه.

- وحيث ان الدعوى الماثلة من دعاوى الاسترداد التي لا يرتبط رفعها بمواعيد وإجراءات دعوى الإلغاء المنصوص عليها في المادتين 12 و 24 من قانون مجلس الدولة سالف الذكر، وبذلك تكون هذه الدعوى مقامة في الميعاد المقرر قانونا.
- وحيث انه نفاذا لأحكام القانون رقم 2000/7 بإنشاء لجان التوفيق في بعض المنازعات التي تكون الوزارات والاشخاص الاعتبارية العامة طرفا فيها والمنشور في الجريدة الرسمية بالعدد (13) مكرر في 2000/4/4 والمعمول به اعتبارا من أول أكتوبر سنة 2000 تقدم الطالب - قبل إقامة دعواه - إلى لجنة التوفيق المختصة رقم (7) ومقرها وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية الجديدة بالقاهرة بطلب التوفيق رقم لسنة وقد اوصت فيه اللجنة بجلستها المعقودة في بعدم قبول الطلب لتقديمه بعد الميعاد.
- وإذ استوفت الدعوى الماثلة سائر الأوضاع الإجرائية الأخرى المتطلبة قانونا لقبولها فمن ثم تغدو مقبولة شكلا.

### ثانيا: من حيث أنه عن الموضوع الدعوى.

- حيث ان المادة [18] من الاعلان الدستوري والخاص بإصدار دستور مؤقت لجمهورية مصر العربية والنافذ اعتبارا من 2011\3\31 والتي تقابل المادة [119] من الدستور الملغى تنص على أن "إنشاء الضرائب العامة وتعديلها أو إلغائها لا يكون إلا بقانون ولا يعفى أحد من ادائها إلا في الأحوال المبينة في القانون. ولا يجوز تكليف احد اداء غير ذلك من الضرائب والرسوم إلا في حدود القانون.
- وحيث ان المادة [1] من القانون رقم [59] لسنة 1979 في شأن المجتمعات العمرانية الجديدة تنص على أنه "في تطبيق احكام هذا القانون يقصد بالمجتمعات العمرانية الجديدة كل تجمع بشري متكامل يشهد في خلق مراكز حضرية جديدة، تحقق الاستقرار الاجتماعى والرخاء الاقتصادى {الصناعى - الزراعى - والتجارى وغير ذلك من الأغراض} بقصد اعادة توزيع السكان عن طريق اعداد مناطق حذب مستحدثة خارج نطاق المدن والقرى القائمة "
- وتنص المادة الثانية من ذات القانون على أن "يكون إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة وفقا لأحكام هذا القانون والقرارات المنفذة له وتنشأ هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة طبقا لأحكام الباب الثانى من هذا القانون تكون دون غيرها - جهاز الدولة المسئول عن إنشاء هذه المجتمعات العمرانية ويعبر عنها في هذا القانون بالهيئة.
- وتنص المادة [13] من ذات القانون على أنه "إلى أن يتم تسليم المجتمع العمرانى الجديد إلى الحكم المحلى طبقا لأحكام المادة [50] من هذا القانون يكون للهيئة وللأجهزة وللوحدات التى تنشئها فى سبيل مباشرة اختصاصاتها المنصوص عليها فى هذا القانون جميع الصلاحيات المقررة قانونا بالوحدات المحلية كما يكون للهيئة الموارد المالية المقررة للمحليات.
- كما تختص الهيئة بالموافقة وإصدار التراخيص اللازمة لإنشاء وإقامة وإدارة وتشغيل جميع ما يدخل فى اختصاصاتها من أنشطة واعمال ومشروعات وأبنية ومرافق وخدمات وذلك كله وفقا للقوانين واللوائح والقرارات السارية.



- وتنص المادة [6] من القانون رقم 106 لسنة 1976 في شأن توجيه تنظيم اعمال البناء المعدل بالقانون رقم 101 لسنة 1996 على ان "-----ويصدر المحافظ المختص بناء على موافقة الوحدة المحلية للمحافظة قرار يحدد فيه الرسوم المستحقة عن الرسومات والبيانات المقدمة من طالب الترخيص على ألا تجاوز مائة جنيه كما يحدد الرسوم المستحقة عن إصدار الترخيص وعن تجديده بما لا يجاوز اربعمائة جنية.
- ويؤدى طالب الترخيص رسما مقداره [1%] من قيمة الاعمال المرخص بها لمواجهة نفقات الإزالة وتصحيح الأعمال المخالفة وغير ذلك من النفقات والمتطلبات وتحديد اللائحة التنفيذية كيفية التصرف منه.
- وفي جميع الاحوال لا يجوز فرض أى مبالغ على إصدار الترخيص تحت أى مسمى عدا ما ورد بالفقرتين السابقتين".

### ثالثا: ومن حيث ما جاء فى إفتاء الجمعية العمومية لقسمى الفتوى التشريعية

حيث انه قد استقر على ان المشرع بموجب القانون رقم 59 لسنة 1979 اعتبر هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة جهاز الدولة المسنول عن انشاء تلك المجتمعات وناط بها القيام بجميع الاختصاصات المقررة للأجهزة والوحدات المحلية ، في مناطق إنشاء تلك المجتمعات وناط بها القيام بجميع الاختصاصات المقررة للأجهزة والوحدات المحلية في مناطق التعمير الجديدة وذلك إلى ان يتم تسليمها إلى الإدارة المحلية و خصها بإصدار الموافقات والتراخيص اللازمة لإقامة وإدارة وتشغيل جميع ما يدخل في اختصاصها من أنشطة ومشروعات ومنح رئيس مجلس إدارتها السلطات المقررة للوزراء في القوانين واللوائح والقرارات في كل ما يتعلق بنشاط الهيئة والأجهزة التابعة لها واجاز للهيئة إنشاء جهاز لتنمية المجتمع العمراني الجديد وإدارة المرافق والمشروعات الداخلة فيه على ان تحدد في كل حالة على حده سلطات واختصاصات ذلك الجهاز وما يكون من قراراته نهائيا وما يكون منها خاضعا لتصديق سلطة أعلى ومؤدى ذلك ان اجهزة تنمية المجتمعات العمرانية الجديدة تستمد اختصاصاتها وسلطاتها مما تقرره لها الهيئة من سلطات او اختصاصات بما لا يجاوز تلك المقررة للوحدات المحلية المناظرة لها سواء كانت مدنا او احياء او قرى.

[فتوى الجمعية العمومية القسمة الفتوى التشريعية رقم 715 بتاريخ 22\12\2001 ملف رقم 207\2\7]

### رابعا: ومن حيث ما استقر عليه الفقه والقضاء

ان الرسم بمعناه القانوني هو مبلغ من المال يجبيه أحد الاشخاص العامة كرها من الفرد نظير خدمة معينة تؤديها الدولة اليه وهو بذلك يتكون من عنصرين اولهما: ان الرسم يدفع مقابل خدمة معينة ثانيها: انه لا يدفع اختيارا وانما يؤدى كرها بطريق الإلزام وتستأدي الدولة من الافراد مما لهم عليهم من سلطة الجبائنة وقد تقدم هذه الخدمة من للفرد دون ان يطلبها وقد تقدم له ولو اظهر رغبته ولا يتمثل عنصر الإكراه في التزام الفرد بدفع الرسم مقابل الخدمة المؤداة له ولكنه يتمثل في حالة الضرورة التي تلجئ الفرد الى المرافق العامة لاقتضاء هذه الخدمة.

[حكم المحكمة الادارية العليا في الطعن رقم 339 لسنة 48 جلسة 23\12\2006]

- وحيث ان الدستور قد ميز بنص المادة 119 بين الضريبة العامة وغيرها من الفرائض المالية فنص على ان اولا لا يجوز فرضها او تعديلها او إلغائها إلا بقانون وثانيا يجوز إنشاؤها في الحدود التي بينها القان ون. وكان ذلك مؤداه ان المشرع الدستوري بهذه التفرقة في الأداة قد جعل من القانون وسيلة وحيدة ومصدرا مباشرا بالنسبة للضرائب العامة ، فالسلطة التشريعية هي التي تقبض بيدها على زمام الضريبة العامة وتتولى بنفسها تنظيم اوضاعها وتفاصيل ما يتصل ببنياتها ، وذلك على تقدير ان الضريبة العامة هي فريضة مالية يلتزم الشخص بأدائها للدولة مساهمة منه في التكاليف والاعباء والخدمات ودون ان يعود عليه نفع خاص من وراء التحمل بها ، بما ينطوي عليه ذلك من تحميل المكلفين بها اعباء مالية تقطع من ثروتهم تبعا لمقدراتهم التكاليفية ، ومن ثم فان يتعين تقريرها بموازين دقيقة ولضرورة تفتنضيها وهو ما ارتبط من الناحية التاريخية بوجود المجالس التشريعية ورقابتها للسلطة التنفيذية ، ومن هنا كان القانون هو وحده وسيلة فرضها. اما



بالنسبة للفرائض والاعباء المالية الأخرى ومن بينها الرسوم التي تستأدى جبرا مقابل خدمة محددة يقدمها الشخص العام لمن يطلبها عوضا عن تكلفتها وان لم يكن بمقدرها ، فقد سلك الدستور في شأنها مسلكا وسطا فإن اجاز للسلطة التشريعية ان تفوض السلطة التنفيذية في تنظيم اوضاعها ولكنة لم يشأ ان يكون هذا التفويض مطلقا وانما مقيدا بالقيود التي حددها الدستور ذاته واخصها ان تكون في حدود القانون مبينا العرض من شئون فلا يحيط بها في كل جزئيتها وانما يكون تفويض السلطة التنفيذية في استكمال ما نقص من جوانبها ، فالقانون هو الذى يجب ان يحدد نوع الخدمة التي يحصل عنها الرسم وحدوده القصوى التي لا يجوز تخطيها ، بأن يبين حدودا لها حتى لا تنفرد السلطة التنفيذية بهذه الامور على خلاف ما اوجبه الدستور من ان يكون تفويضها في فرض هذه الرسوم في حدود القانون.

" يراجع حكم المحكمة الدستورية العليا في الدعوى رقم 175 لسنة 22 من دستورية جلسة 2004\9\5 "

من جماع ما تقدم وما اتضح لعدالتكم خلو كل من القانون رقم 59 لسنة 1979 الخاص بإنشاء هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة واللائحة العقارية الصادرة بقرار وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية رقم 3 لسنة 2001. والقانون رقم 106 لسنة 1976 بشأن توجيه وتنظيم اعمال البناء في الزام بأداء مبالغ اضافية او سداد رسوم اخرى تحت أي مسمى الا ما قد ذكرهما قام المدعى بسداده لدى استخراج الترخيص فمن ثم فإن مطالبة الهيئة للمدعى بسداد مبالغ إضافية تحت مسمى علاوة تعليه حتى يتمكن من استكمال من رخص له به من بناء بلا سند له من القانون الامر الذى يتعين معه التقرير بعدم احقية الهيئة في تلك المطالبة مع ما يترتب عليه اثار اخصها عدم مطالبته بسداد اية مبلغ مستقبلا تحت المسمى المذكور أو غير سوى ما يقرره القانون.

#### اولا: مخالفة القرار المطعون فيه للقانون والواقع.

- ذلك ان تعليه دور إضافي مساله تخضع لقيود الارتفاع التي تنظمها قوانين ولوائح البناء وما على الجهة الإدارية إذا ما طلب منه الترخيص بالتعليه إلا ان ترجع إلى تلك اللوائح فإذا ما وجدتها تسمح بالتعليه المطلوبة رخصت بها لصاحب الشأن دون ان تفرض عليه أي مقابل ما لم يرد الفصل عليه في القانون إلا تكون قد استفادت ما ليس من حقها.
- ومما يؤكد ان اشتراطات البناء وقيود الارتفاع المعمول بها في المنطقة تسمح بتعليه دور اضافي ان الجهاز رخص بها فعلا للمدعى ولغيره ولكن ذلك تم مقابل الحصول على نسبة من ثمن الأرض.
- ومن جهة اخرى - ومع الفرض جدلا - بأن الجهاز يحق له تحصيل هذا المقابل استنادا إلى الإقرار الموقع من المدعى في هذا الشأن فإن ذلك مشروطا طبقا لمضمون الاقرار بتنفيذ الجهاز للالتزام الذى قطعه على نفسه بتدعيم المرافق وهذا لم يحدث على أرض الواقع ولن يحدث لأن الجهاز قد فرغ من تنفيذ كافة المرافق قبل إجراء عملية البيع لقطع الأرض بالمنطقة وتسليمها للمشتريين وحمل تكاليف ادخال المرافق على ثمن البيع ولن يقوم الجهاز بأي تعديل لا حق عليها بسبب التراخيص بالأدوار الإضافية ومن ثم فانه لا يصلح حجة او سند لإلزام المدعى بسداد هذا المبلغ.
- وحيث جاء توقيع المدعى على هذا الإقرار تحت ضغط وإكراه معنوي بعد ان وجد نفسه امام مأزق لا يستطيع الفكاه منه إلا بالتوقيع على الاقرار والادعاء له.

#### ثانيا: التعسف في استعمال السلطة والانحراف بها عن جادة الصواب

- فقد استغل الجهاز المدعى عليه السلطة العامة المخولة في قوانين البناء كجهة إدارية قائمة على شئون التنظيم ليحقق لنفسه كبائع للأرض محل التداعي مزايا لا تمت بصلة لعقد البيع المبرم مع المدعى وذلك بمناسبة إبرام هذا العقد وخطت عامدا بين احكام قيود الارتفاع وشروط عقد البيع ليرغم المشتري على الرضوخ لإرادته مستترا وراء سلطة عامة مستخدما إياها لتحقيق اهداف غير الاهداف المخصصة لها وذلك بالحصول دون وجه حق على مقابل عن عمل يلزم به القانون في غير الاحوال المصرح لها به قانون ، فطالما ان القانون



يرخص في التعلية فلا يجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم وهي الجهاز المدعى عليه في الحالة الماثلة ان تمنع عن هذا الترخيص او يقيد بقيود واشترطات لا تجد لها سنداً من النصوص الحاكمة له وإلا عد ذلك إتابة لا سند لها من القانون هو ما تصطبغ معه بعدم المشروعية الجسيمة فضلاً عما يلحق بقرار الجهة الادارية من عيب التعسف والانحراف في استعمال السلطة.

• ومما يؤكد صحة هذا القول بهذا الانحراف في استعمال السلطة ان الجهاز قعد عن اجراء أي تدعيم للمرافق لاحق على البيع مفصحا بذلك عن إقرار ضمنى منه بأن المرافق لن تتأثر بهذا الدور الإضافي وإلا لسارع لأجراء التدعيم المزعوم الأمر الذي يدل دلالة قاطعة على ان هدف الجهاز هو الالتفاف حول سعر البيع الثابت المحدد تحديداً واضحا وصريحا بعقد البيع بغية تدعيم موارده المالية والإثراء بلا سبب على حساب المدعى الذي اوفي بكافة التزاماته العقدية دون تقصير او تقاعس.

### ثالثاً: الإخلال بمبدأ المساواة بين المنتفعين.

ذلك لأن الجهاز فتح تراخيص في كثير من الاحياء التي تتبعه في مدينة ..... ببدروم وأرضى واول وثاني دون تحصيل مبالغ اضافية على ثمن البيع بدعوى تدعيم المرافق، ومن جهة اخرى فإن المسلم به أن أي تعديل يدخله الجهاز على المرافق الكائنة بالمنطقة يستفيد منه كل المشتريين وليس المدعى وحده وبالتالي يجب أن يوزع عبوه على جميع المشتريين سواء من طالب دوراً إضافياً ومن لم يطلب بحسبان ان الجميع يستفيد منها دون حصر ذلك في الطالب.

### الخلاصة

ان المدعى غير ملزم بسداد رسم التعلية المحدد من إجمالي ثمن الأرض مقابل تدعيم المرافق وذلك لأن سعر البيع قد شمل تكاليف كافة المرافق ، ولا يجوز إلزامه بسدادها مرة اخرى ، وأن واقع الحال يشهد ان الجهاز المدعى عليه حتى الان لم يقم بأي عمل لتدعيم المرافق منذ تحرير عقد البيع مع المدعى ولن يقوم ، وغنى عن البيان ان ما شاب القرار المطعون فيه من مخالفات مستحقة على النحو سالف البيان من شأنه أن يهبط بالقرار الى درجة الانعدام التي يجوز معها الطعن عليه في أي وقت دون التقيد بميعاد

### بناء عليه

وما تراه عدالة الهيئة الموقرة من اسباب أفضل يلتزم المدعى.  
اولاً: قبول الدعوة شكلاً.

ثانياً: وفي الموضوع

الحكم بأحقية طالبة في استرداد مبلغ ..... تم سدادهم بموجب عدد 2 إيصال صادرة من جهاز مدينة ..... هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الجهة الإدارية المدعى عليها مع ما يترتب على ذلك من اثار مع إلزام الجهة الإدارية بالمصروفات.

وكيل المدعى

أ. أحمد إبراهيم محمد

### اعلان بالصحيفة

انه في يوم الموافق / / 2020

بناء على طلب السيدة/..... / بطاقة رقم قومي .....  
ومحلها المختار مكتب الأستاذ / احمد إبراهيم محمد المحامي بالاستئناف العالي ومجلس الدولة الكائن مقررة فيلا 9-البنفسج 7 – التجمع الأول – القاهرة الجديدة – القاهرة.



انا محضر محكمة  
1- السيد الاستاذ / رئيس هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة "بصفته"  
وقد انتقلت واعلنت: -  
ويعلن في الادارة العامة للشئون القانونية بمقر هيئة المجتمعات العمرانية الكائن مقرها في مدينة الشيخ زايد  
- بجوار هايبر وان- مدينة 6 أكتوبر- الجيزة  
مخاطبا مع / .....

انا محضر محكمة  
2- السيد الاستاذ / رئيس جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة "بصفته"  
وقد انتقلت واعلنت: -  
ويعلن بمقر جهاز تنمية مدينة القاهرة الجديدة الكائن مقره القاهرة الجديدة التجمع الخامس -الحي الرابع - امام  
بنك التعمير والاسكان.  
مخاطبا مع / .....

### الموضوع

صحيفة الدعوى المرفقة طيه

### بناء عليه

انا المحضر سالف الذكر قد انتقلت إلى حيث مقر المعن إليهما وسلمتهما صورة من صحيفة الدعوى المرفقة طيه  
وكلفتها بالحضور امام محكمة القضاء الإداري الكائن مقرها شارع عصام الدالي بالجيزة وذلك بجلستها التي  
ستعقد علنا في الساعة التاسعة صباحا وما بعدها يوم الموافق / / ..... امام الدائرة  
( قضاء إداري ) لسماع الحكم بالطلبات المبينة بعريضة الدعوى المرفقة طيه.