

السيد الأستاذ/ أشرف كمال

نائب رئيس قطاع الشركات المقيدة ببورصة الأوراق المالية

تحية طيبة وبعد ...

إعمالاً بمبدأ الإفصاح والشفافية مرفق لسيداتكم صورة من البيان الصحفي الصادر من المتحدث الرسمي لمكتب معالي السيد رئيس مجلس الوزراء بشأن نتائج أعمال اللجنة المشكلة بقرار سيادته لدراسة الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية العليا بشأن مشروع مدينتي و أسلوب تنفيذه.

وتفضلوا بقبول وافر الاحترام ...

جهل السواقطة  
عند السيد الرئيس  
نائب الرئيس والرئيس التنفيذي للشؤون المالية  
ورئيس علاقات المستثمرين  
T.M.G HOLDING

تحريراً في ٢٣ / ٩ / ٢٠١٠

مكتب رئيس مجلس الوزراء  
المتحدث الرسمي

### بيان صحفي

• تلقى السيد الدكتور/ أحمد نظيف رئيس مجلس الوزراء اليوم تقريراً بشأن نتائج أعمال اللجنة المشكلة بقرار سيادته بتاريخ 2010/9/16 لدراسة الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية العليا بشأن مشروع مدينتي، وأسلوب تنفيذه:

أولاً: أكدت اللجنة على الاعتبارات التي يجب مراعاتها قبل التطرق إلى الأسلوب الواجب اتباعه لتنفيذ

#### الحكم:

1- أن محل العقد المفضى ببطلانه - أي الأرض البالغ مساحتها ثمانية آلاف فدان - لم يعد موجوداً بالحالة التي كان عليها عند إبرام هذا العقد، فقد تحولت هذه المساحة من صحراء جرداء لا تقل فيها ولا ماء ولا شجر ولا بناء إلى بنية أساسية ومجتمع صراتي ومرافق عامة ودارق ومنشآت تكلفت أموالاً طائلة، مما يستحيل تجاهله ويستحيل معه أيضاً إعادة الحال إلى ما كان عليه قبل التعاقد كنتيجة طبيعية للحكم ببطلان العقود بصفة عامة.

2- أن إعادة الأرض البالغ مساحتها ثمانية آلاف من الأقدمة للهبة لتعبد التصرف فيها مرة أخرى دون أن تضع في اعتبارها ما تم عليها من تحول وتغيير أمر لا يمكن الالتفات عنه، ولا يمكن معالجة ذلك عن طريق الاحتكام إلى قواعد البناء على أرض الغير لأن مؤدي ذلك نسج شبكة متعارضة ومعدة من المصالح المتضاربة قوامها مدى التعويض الذي لا قبل لأحد به سواء فيما يتعلق بتعويض لشركة عن المبني والمنشآت ونضارب علاقات المتعاملين على تلك المنشآت وهم كلهم يتوافر في حقهم حسن النية، فلا يمكن أن ينسب إلى تلك الشركة خطأ ولا سوء نية في إبرام عقد قرر الحكم الصادر من المحكمة الإدارية العليا أن الإدارة التي أبرمتها فعلتها بالمخالفة للقانون فضلاً عن الآثار السلبية الخطيرة التي تطول جميع الأطراف.

3- إن من تعاملوا على وحدات مشروع مدينتي لم يتعاملوا على ميثي ومنشآت بحوالط ولها أسقف وأبواب، وإنما تعاملوا = وتحدثت الآثار المالية لتعاملهم = على أساس وجودهم في المشروع بأكمله وكما تم التخطيط له عند التعامل، والمركز القانوني للمتعامل يمتد إلى حقه. في أن يكون موقعه في مجمل مخطط المدينة وبكامل موجوداتها ومرافقها وبامتداد نفوسها العمرانية.

4- إنه ولئن كان من الأصول المقررة في شأن بطلان العقود أنه بعدم وجودها كعمل قانوني، إلى أنها تبقى عملا ماديا وواقعه قطعية قائمة، وبهذه المثابة تكون قادرة على أن تنتج بذاتها ضروبا من الآثار القانونية يحتمى بها الظاهر ويستدعيها استقرار المعاملات والمراكز الذاتية للأطراف المعنية.

5- إن استقرار المراكز القانونية لجميع الأطراف المتعاملين على مشروع مدينتي وعدم تصدعها هو أمر لازم الحرص عليه لأنه بغير شك من مقتضيات الصالح العام، لذلك يتطلب الأمر بالغ التحوط عند تنفيذ الحكم ومعالجة الآثار المترتبة على هذا التنفيذ، فالأونوية دائما للصالح العام الذي يرتبط ارتباطا لا يقبل التجزئة بمصلحة ومراكز الأطراف المتعاملة في هذا المشروع بما في ذلك بطبيعة الحال لشركة المتعاقدة والمتعاملون معها من الأشخاص الطبيعيين أو الأشخاص الاعتبارية ومن المساهمين فيها، لأن كل ذلك يصب في النهاية إلى تدعيم مناخ الاستثمار العام أي مصر وإرساء دعائم الثقة في معاملات أجهزة الدولة.

تلخيص بناءً على ما تقدم أوصت اللجنة بتنفيذ الحكم الصادر من المحكمة الإدارية العليا بتاريخ 2010/9/14 من خلال:

1. قيام هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بإنهاء العقد المبرم بينها وبين الشركة الداربية للمشروعات والتطوير العمراني المؤرخ في 2005/8/1 وملحقه المؤرخ في 2005/12/21 نظراً للحكم الصادر من المحكمة الإدارية العليا بتاريخ 2010/9/14 ، ويستتبع ذلك بطبيعة الحال أخطاها في استرداد المساهمة محل العقد (ملحقه) المقضي ببطلانه واستلامها استلاماً حكامياً واسترداد حقاها في التصرف فيها مرة أخرى.

3

2. قيام هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بمجرد استردادها لمساحة الثماني الألبا فدان محل العقد المقضى ببطلانه وملحقه، بالتصرف فيها مرة أخرى وذلك بإتباع الإجراءات القانونية السليمة في هذا الشأن عن طريق تطبيق المادة 31 مكرراً المضافة بالقانون رقم 148 لسنة 2006 إلى قانون المناقصات والمزايدات والتي نصت على أنه "استثناء من أحكام المادتين (31،31أ) من هذا القانون، يجوز التصرف في العقارات أو الترخيص بالانتفاع بها أو باستغلالها بطريق الاتفاق المباشر لواقعي اليد عليها الذين قاموا بالبناء عليها أو لمن قام باستصلاحها واستزراعها من صغار المزارعين، بعد أقصى مائة فدان في الأراضي الصحراوية والمستصلحة، وعشر أفدنة في الأراضي الزراعية القديمة وكذلك بالنسبة إلى زوائد التنظيم، وفي غير ذلك من حالات الضرورة لتحقيق اعتبارات اجتماعية أو اقتصادية تقتضيها المصلحة العامة، وذلك منه وفقاً للقواعد والإجراءات التي يصدر بها قرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير المالية، يتضمن الشروط التي يلزم توافرها لإجراء التصرف أو الترخيص، وتحديد السلطة المختصة بإجرائه واعتماده وأسس تقدير المقابل العادل وأسلوب سداه".

ومن خلال تطبيق أحكام قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 2041 لسنة 2006 الذي صدر للحد لتعديل قانون المناقصات والمزايدات إذ أن ذلك التطيل يتيح للهيئة التي استردت لمساحة المشار إليها التصرف فيها مرة أخرى للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني بتطبيق بطريق الاتفاق المباشر استناداً على توافر حالة الضرورة لتحقيق اعتبارات اجتماعية واقتصادية تقتضيها المصلحة العامة، كما نصت على ذلك - صراحة - المادة 31 مكرراً من قانون المناقصات والمزايدات سابقة البيان.

وترى اللجنة أن إعادة التصرف بالبيع بالاتفاق المباشر مع الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني، يجد سنده القانوني في توافر حالة الضرورة المشار إليها في هذا النص، إذ أن الاعتبارات الاجتماعية والاقتصادية التي تقتضيها المصلحة العامة قد استنفدت وتحققت في الواقع، فالتأهت من مدونات الحكم أن الشركة قد أتمت جانباً كبيراً من المشروع وأصبحت هناك

4

بنية أساسية قائمة بالفعل على أرضه بما تشتملها من مباني ومنشآت ومرافق ووسائل خدمات وإقامة بعض المواطنين بدليل مساكنهم المقامة على هذه المساحة على نحو يشكل مجتمعاً عمرانياً جديداً شيدته تلك الشركة يلزم الحفاظ عليه وتدعيم استمراره ووجوهه دون اتخاذ أى إجراء يكون من شأنه اعاقته أو تعطيل الاستفادة منه، ومن كل ذلك يضحى إعادة التصرف فى هذه الأرض إلى الشركة ذاتها يتهدى وأحكام قانون المناقصات والمزايدات فى تعديله الصادر بالقانون 148 لسنة 2006- على أن تدخل الهيئة فى اعتبارها ضرورة الالتزام بالقواعد الأحكام المنصوص عليها فى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 2041 لسنة 2006 الذى حدد الشروط التى يلتزم توالفها لإجراء التصرف وتحديد السلطة المختصة بإجرائه واعتماده وأسس تقدير المقابل العادل له وأسلوب سداده.

3. على هيئة المجتمعات العمرانية ، وفى مقام تحديدها للسعر الذى سيتم بموجبه التصرف ، أن تطبق الأحكام والشروط التى جاء قرار رئيس الوزراء رقم 2041 لسنة 2006 فى المادة الحادية عشرة منه وذلك عن طريق الاتفاق مع وزير المالية ووزير الإسكان بناء على المبررات التى تدينها كلا الوزارتين فيما يتعلق بالتفاح مقابل التعامل وأسلوب السداد، على أن تقوم اللجنة العليا للتقييم بالهيئة العامة للخدمات الحكومية بالتعلق من مناسبة هذا المقابل، على أن يعرض السيد وزير المالية ما تنتهى إليه اللجنة على مجلس الوزراء لاعتماده.

وأكدت اللجنة على استقرار المراكز القانونية لجميع الأطراف وعدم تصدعها أمر بلا شك من مقتضيات المصلحة العامة وهو ما جاء وحرص عليه التعديل الحاصل لقانون المناقصات والمزايدات فى عام 2006. وهذا الاستقرار لا ينال إلا باستمرار تنفيذ مشروع مدينتي بذات أطرافه.

ولا يمكن القول بأن فى ذلك مخالفة لقانون المناقصات والمزايدات بل هو إعمال له، وليس فى إعادة البيع مرة أخرى للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني- ما يسمح للقول بأن ذلك يعد انتهاكاً على الحكم بالبطلان، بل أن تنفيذه على هذا الوجه أمر واجب للاعتبارات الاجتماعية والاقتصادية

5

السالف بيانها، كما أن في ذلك التنفيذ تطبيقاً لأحكام قانون المناقصات والمزايدات بعد تعديله بالقانون رقم 148 لسنة 2006.

وفي ختام التقرير، فإن اللجنة وفي مقام قيامها بدورها المنوط بها بدراسة الحكم الصادر من المحكمة الإدارية العليا بتاريخ 2010/9/14 وأسلوب تنفيذه، تناشد المشرع إعادة النظر في أحكام القوانين المنظمة لأعمال واختصاصات هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، كما يمتح هذه الهيئة السلطات اللازمة لتحقيق الرسالة المعهودة إليها، وهي تنمية المجتمعات العمرانية وتوسيع ذلك بالطرق القانونية الممكنة وما يتضمنه ذلك من التصرف في أراضي الدولة لتحقيق هذه الرسالة وعدم فرض قيود عليها تجعلها هيئة تسعى إلى الاتجار في هذه الأراضي دون السعي إلى بناء وإنشاء مجتمعات عمرانية جديدة، وبما يتجنب مثل ما أثارته الحالة المطروحة.

### ثالثاً:

قرر السيد الدكتور/ احمد نظيف رئيس مجلس الوزراء تشكيل لجنة وزارية تضم كل من الدكتور/ مفيد شهاب وزير الشؤون القانونية والبرلمانية والدكتور/ يوسف بطرس غالى وزير المالية والمهندس/ احمد المغربي وزير الإسكان والمجتمعات العمرانية الجديدة، للنظر في اتخاذ الإجراءات اللازمة لوضع هذه التوصيات محل التنفيذ، والعرض على اجتماع مجلس الوزراء المقرر عقده يوم الأحد الموافق 26 سبتمبر 2010.

- اللجنة تؤكد أن استقرار المراكز القانونية لجميع الأطراف المتوقعة بمشروع مدينتي يستلزم استكمال تنفيذ المشروع بذات أطرافه.
- التقرير يؤكد أن المراكز القانونية للمتعاقدين على وحدات بالمشروع - سواء تسلموها أو لم يتسلموها بعد - لن تختل بناء على الحكم .
- أن محل العقد المفضى ببطلانه لم يعد موجوداً بالحالة التي كان عليها عند إبرام العقد بعد أن تحولت الأرض من صحراء جرداء إلى مجتمع عمراني ومرافق عامة يتكالب طائلة لا يمكن تجاهلها ، وأن عملية إعادة الأرض للهيئة يجب أن تضع في اعتبارها ما تم على المنطقة من تحولات وتغيير ملحوظ .
- اللجنة تؤكد أنه لا صحة للقول بأن الحكم ببطلان عقد مدينتي سيأتي بطلانه على كل ما تم تخصيصه من قطع أراضي أخرى حيث أن التخصيص قد جرى وفقاً للقواعد المقررة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.