

The Egyptian Cabinet

Prime Minister's Office

Official spokesperson

Press Release (issued September 22,2010)

Dr. Ahmad Nazif, his Excellency, The Prime Minister, has received, today, a report about the recommendations of the committee constituted pursuant to his decree on Sep. 16th 2010, to study The Supreme Administrative Court's rule concerning Madinaty project, and the manner of its implementation:

Firstly, the committee stressed on the considerations that should be observed before proceeding on how to put that rule into effect:

1. the subject matter of the ruled-void contract – that is to say the area of land that amounts to eight thousand feddans – does no longer exist in the status which was there at the time of signing the contract. This land has been transformed from being a barren desert land with no water, tress, nor buildings to an infra-structured land with an urban community that has public utilities, roads, and installations and facilities. These works have consumed huge amounts of funds, which is impossible to be overlooked. Besides, it is impossible, too, to reinstate the status of this land to the way it had been before the contracting, as a result of enforcing court rules that invalidates and nullifies contracts in general.
2. To give the land back, with an area of eight thousand feddans to the Authority to reallocate it, without taking into its consideration the transformations and changes that happened, is something that can not go with no heeding. This, also, can not be compared with the case when someone builds on someone else's property or land, because this would lead to weaving and creating a complicated web of conflicted interests based on how much the compensation would be. This compensation is so high that no one could compensate the company for the installations and the buildings. Besides, the conflict extends to all involved parties and stakeholders of the project. All these parties are considered at good faith when contracting. It is quite impossible to put the blame on the company or to assume bad intentions on its part when executing the contract which the rule issued from the Supreme Administrative Court stated it was done in breach to the law. Moreover, the negative and dangerous effects of the said ruling extend to affect not only the company but all parties involved.
3. Those who signed contracts to purchase the project's units did not do so to contract on buildings and installations that have walls, ceilings, and doors, but

rather, they contracted - and the financial implications of their dealing are based on the premise that the units are part of an overall master plan and that they will be part of the project as a whole as it was planned at the time of dealing. The legal status of those dealers extends to their rights to be in their units in a complete city with its overall facilities and utilities surrounded by its urban boundaries.

4. That, and despite the fact that legal fixed codes mandate to consider ruled- void contracts as void as a legal action, these contracts still stand there as material facts and actual upcoming incident. In this regard, this case, by itself, has the ability to produce a number of juristic effects that covers the ostensible situation, and is deemed to stabilize the transactions and dealings and the status of the parties involved.
5. Stabilizing the legal stance of all involved parties in Madinaty project, and securing them unharmed is a matter of essence that should be taken care of as a necessity of public interest; therefore, the case mandates that the highest degree of caution, when implementing the ruling and remedy its consequences, should be taken; as the priority should always be given to the public interest which is an inseparable bond with the interests and status of the parties involved in this project. Among those parties, the contracting company and the people who have dealt with it, either the natural persons or the corporations, as well as the shareholders. As this all in the end leads to support the climate of investment in Egypt and establish pillars of trust when dealing with the governmental entities.

Secondly, in pursuance of the above mentioned, the committee has recommended to enforce the rule issued by The Supreme Administrative Court on Sep. 14th 2010 through the following:

1. The New Urban Communities Authority is to terminate the contract made between self and The Arab Company for Projects and Urban Development dated on August.1st 2005, and its appurtenance dated on Dec. 21st 2005, as an implementation to The Supreme Administrative Court's ruling on Sep 14th 2010. This naturally, constitutes its right to have back (on paper) the land -the subject matter of the ruled- void contract (and its appurtenance), and to restore its right to assign the land once more.
2. The New Urban Communities Authority , once it has received the eight thousand feddans , the void-contract subject matter, is to re-assign the land once more by applying the correct legal procedures in this regard in pursuant to Article 31 (repeated) which was added by the Law 148 of year 2006 to The law of Tenders and Auctions which stipulates that " with exception to articles (30,31) of this law, real estates , or licensing to use real estates, may be assigned

by direct order to the appropriators from farmers who have done constructions on it or to who reclaimed and cultivated it with a maximum limit of 100 feddans in the desert and reclaimed lands, and 10 feddans in the old cultivated lands and the same is valid to up to the extents of the building line, **and in other cases, as the necessity may arise, to realize social and economic requirements deemed by public interest**, in accordance with the rules and procedures that are issued by a Prime Minister' decree and by recommendations raised to him from the ministry of finance, that includes the conditions that have to be satisfied to effectuate the said assigning or licensing. The authorizing party has to be determined and approved as well as the principles of estimating the fair price and method of paying thereof.

Through applying the regulations of the Prime Minister's decree No. 2041 of year 2006, which was issued as an amendments to The Law of Tenders and Auctions, The New Urban Communities Authority is allowed to restore the area of land mentioned and re-assign the same a second time to The Arab Company For Projects and Urban Development through sale by direct order relying on the case of necessity to achieve the social and economic needs that are sought by public interest, as explicitly stipulated by article 31 (repeated) of the Law of Tenders and Auctions previously mentioned.

The committee views that reallocation of the land through sale by direct order to The Arab Company for Projects and Urban Development, is legally supported as there is a case of necessity mandated by public interest. It is proven from the rule documentations that the company has completed a considerable part of the project. Infra-structure has been made to the land, which also includes: installations, buildings, utilities, and different facilities. Some citizens have already occupied their units which have been established on this land forming a new urban community set up by this company. This should be preserved and supported without taking any action that entails any hindrances or drawbacks to them. Therefore, reallocating this land to the same company goes in line with the regulations of The law of Tenders and Auctions in its amendments issued by the law No 148 of year 2006 – the Authority has to take into its consideration the necessity of abiding by the rules and regulations stipulated in the Prime Minister's decree No. 2041 of year 2006 which defines the conditions that should exist to perform that allocation and naming the authorizing entity to perform and endorse the transaction as well as the principles of estimating fair price and the method of paying thereof.

3. The New Urban Communities Authority, in its process to determine the price on which the assignment takes place, is to apply the rules and judgments of the Prime Minister' decree No 2014 of year 2006, article 11, as for getting the consent of the minister of finance and the minister of housing as to the

justifications exhibited by the two ministries in regard to the recommended sale price and the method of paying thereof. The high committee of appraisal at the high commission of governmental services is to review the suitability of this price and the minister of finance is to approve the work of the commission as it is done.

The committee stressed that the stability of the legal status of all parties, with no impediments is definitely a matter of public interest as per amendments made to the law of Tenders and Auctions of year 2006. This stability is only attained by securing the continuity of Madeniyat project by its original parties.

It could not be said that this is contravene to the law of Tenders and Auctions, but enforcing thereof. Selling one more time to the Arab

Company for Urban development is not an unlawful circumvent to the law, in the contrary, the implementation in the said manner is a mandate for social and economic considerations previously mentioned. This, also, is an application to the regulations of the law of Tenders and Auction after it had been amended by the law No. 148 of year 2006.

In the end of the report, the committee, in performing its duties to study the rule issued by the Supreme Administrative Court on Sep. 14th 2010, and its enforcement, implores the legislator to review the rules of the laws that govern the works and terms of references of the New Urban Communities Authority, and to grant this authority the necessary powers to achieve its role as a means to develop urban communities and to facilitate its role through possible legal procedures. This includes assigning lands to achieve its role; and not to exert some restraints which leads the authority to be in the position of performing country's land trading without endeavouring to build and establish new urban communities, and in the manner that avoids situations similar to the one arose by the current case.

Thirdly:

Dr. Ahmad Nazif, his Excellency, the Prime Minister, has decided that a ministerial committee be formed by Dr. Mofeed Shehab, the minister of legal and parliamentary affairs, Dr. Yousef Boutros Ghali, the minister of finance, Eng. Ahmad El Maghrabi, the minister of housing, utilities and urban development, to view the necessary procedures to put these recommendations into effect, and to report the outcomes at the cabinet meetings on Sunday, Sep. 26th 2010.

- The committee stresses the stability of legal status to all parties related to Madeniyat project, in a way that necessitates the completion of the project by its same parties.

- The report assures that the legal status of the contracting parties of the project's units will not be affected– whether they received these not or not yet.
- The place of the ruled-void contract does no longer exist in the manner it had been at the execution of the contract, as the land has been transformed from a barren desert into an urban community and public utilities at very high costs that can not be overlooked. The process of giving the land back to the Authority has to take into consideration what has been done on the land as to the transformation and the remarkable changes.
- The committee assures that there is no evidence that the rule of nullifying Madinaty contract will cast its shadows on all other lands that have been allocated as this allocation has been done in coherence with the stipulated rules and regulations observed by the New Urban Communities Authority.

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 ومحددة 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 أخطاؤها في استرداد المساهمة محل العقد (ملحقه) المقضي ببطلانه واستلامها استلاما حكما واسترداد حقا 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 بالاحتلاع بها أو باستغلالها بطريق الاحتلاق المباشر لواضعي 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 سداده".

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 الاحتلاق 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، فالتأهب 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 المتعلقة 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 ببطالته 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.