

التوصل

٢٠١١

جامعة الدول العربية
محكمة الاستثمار العربية

بالجلسة المنعقدة علناً بمقر المحكمة بالقاهرة يوم الأربعاء 24 من جمادى الأولى سنة 1432هـ الموافق 27 أبريل 2011م.

وبرئاسة السيد المستشار/ محمد إبراهيم بوهندي رئيس المحكمة
وعضوية السيدين المستشارين/ على محمد الضمور وجلول شلبي
وبحضور السيد المستشار/ طه عبده كرسوع مفوض المحكمة
وبحضور السيد / حسن عبد اللطيف مسجل المحكمة

صدر الحكم الآتي:

الدعوى رقم 7/2 ق

المقامة من:

السيد/ هاشم محمد صالح المحضار بصفته ممثلاً
لشركة الأفق للمشروعات السياحية - هوريزن تورستك -

ضد

- 1- السيد الدكتور رئيس مجلس وزراء جمهورية مصر العربية .. بصفته
- 2- السيد المشير وزير الدفاع للإنتاج الحربي جمهورية مصر العربية .. بصفته
- 3- السيد اللواء محافظ البحر الأحمر .. بصفته
- 4- السيد رئيس مدينة الغردقة .. بصفته
- 5- السيد اللواء مدير مشروع تنمية الثروة السمكية بالبحر الأحمر .. بصفته

الوقائع :

بعد الإطلاع على الأوراق وعلى تقرير مفوض المحكمة ، وبعد المداولة ،
وحيث إن وقائع النزاع وفقاً لما يبين من أوراق الدعوى وتقرير مفوض المحكمة
تتصل بأنه بتاريخ 2009/9/17 أقامت الشركة المدعية هذه الدعوى بصحيفة معلنة إلى
المدعى عليهم بصفاتهم طالبة الحكم بإلزامهم وعلى سبيل التضامن بأن يؤديوا لها:-

- 1- مبلغ مليار جنيه مصري قيمة الخسائر التي لحقت بها.
 - 2- مبلغ أربعمئة مليون جنيه عن الأضرار المادية.
 - 3- مبلغ أربعمئة مليون جنيه عن الأضرار المعنوية، مع إلزامهم بالمصروفات.
- وقالت الشركة في بيان ذلك بأنه بتاريخ 1982/5/17 أصدر السيد محافظ البحر الأحمر
بصفته القرار رقم 1982/33 باعتبار مشروع مركز الغردقة السياحي الجديد مشروعاً خاصاً
من مشروعات المحافظة ويمول ذاتياً ، وتتولى المحافظة الإشراف على تنفيذه ، وذلك بهدف
إنشاء مركز سياحي متكامل يسهم في رفع مستوى الخدمات السياحية على ساحل البحر
الأحمر وتكون الغردقة من خلاله منطقة جذب للسياحية وهواة الصيد والغطس والسياحية
العلاجية والدينية والثقافية والعلمية في أبحاث وعلوم البحار ومنح ميناء الغردقة أهمية
خاصة.

وقد نشر هذا القرار بالوقائع المصرية بالعدد 29 في 1982/6/3 وعمل به من تاريخ
نشره. وأنه قد روعي في تخطيط هذا المركز وضع كيان اقتصادي سليم على أسس علمية مما
يساعد على جذب الاستثمار السياحي الخارجي على توجيه سياحة المصريين داخل البلاد،
وقد روعي في التخطيط إلى تقسيم المنطقة إلى مسافات محدودة لمشاريع استثمارية برأس
مال مصري وعربي وأجنبي، وتشكيل لجان تمهيداً لطرح بعض الأراضي للبيع للممولين

العرب أو الأجانب لذلك قامت الشركة المدعية بضخ أموال من المملكة العربية السعودية للاستثمار داخل مصر، وبناء عليه تعاقدت الشركة مع محافظ البحر الأحمر ورئيس مدينة الغردقة بالعقود التالية:

1- العقد المؤرخ 1990 لمساحة 2م8981

2- العقد المؤرخ 1990 لمساحة 2م7650

3- العقد المؤرخ 1991 لمساحة 2م15750

4- العقد المؤرخ 1992 لمساحة 2م4632

5- العقد المؤرخ 1999 لمساحة 2م19095

6- إضافة إلى مساحة 2م1500 مشتراه من شركة مصر أسوان لتصنيع الأسماك.

ومضت المدعية إلى القول بأن الشركة بدأت نشاطها الفعلي عام 1997 بتنفيذ المشروع المكون من سبعة مبان فندقية تحتوي على 1070 غرفة بمنافعها، وتم البدء بتنفيذ عدد ثلاثة مباني بمساحة 512 غرفة واستمر العمل بالمشروع حتى علم 2005، وأنه أثناء ذلك عانت المدعية معاناة كبيرة نتيجة للعراقيل التي وضعها المدعى عليهما الثالث والرابع، وطلبت المدعية باستكمال الأربعة مباني الأخرى إلا أن تلك السلطات لم تستجب إلى ذلك، وتقدمت الشركة بطلب ترخيص للمبني الرابع إلا أن الجهة الإدارية امتنعت دون مبرر، مما أدى بالشركة إلى اتخاذ قرارها بالترخيص استناداً لقانون المباني. أما الثلاثة المباني السياحية لم تتمكن الشركة من العمل بها بسبب بنزع واستيلاء المدعى عليهم عليها، على الرغم من حصول الشركة على أحكام قضائية وتقارير اللجان الثلاثية لخبراء وزارة العدل بأحقيتها في إقامة المباني عليها. وأن الشركة المدعية بدأت في تنفيذ مشروعاتها المرخصة لها على مساحة قدرها 52000 متر مربع إلا أنها لم تتمكن من ذلك نظراً للتعديلات التي واجهتها من قبل المدعى عليهم، وعددت تلك التعديلات بالآتي:

1- صدر القرار رقم 363 بالاستيلاء سنة 2003 من قبل المدعى عليه الأول.

2- صدر قرار بسحب الأراضي وتحويلها إلى شاطئ.

- 3- إزالة المسجد وهدمه من قبل المدعى عليهما الثالث والرابع.
- 4- ألزم المدعى عليه الثاني الشركة ببناء فيلا على أراضي الشركة ثم تم نزع الفيلا وما عليها.
- 5- استولى المدعى عليه الخامس على مساحة الأراضي بالقوة.
- 6- بتاريخ 2008/9/2 صدر قرار إزالة برقم 2008/524 من قبل الوحدة المحلية لمدينة الغردقة الذي تم الطعن عليه بالدعوى رقم 12257 ، وانتهى تقرير هيئة المفوضين إلى الغائه.
- 7- بتاريخ 2008/10/15 صدر قرار إزالة برقم 2006/428 من قبل الوحدة المحلية لمدينة الغردقة ن فطعن عليه بالدعوى رقم 17/409 وانتهى التقرير إلى إلغاء القرار المذكور.
- 8- بتاريخ 2008/7/8 استعمل المدعى عليهم الثاني والرابع والخامس القوة بوضع علامات حديدية على المساحة المستخدمة كبارك للفندق وتم تحرير عدة محاضر لبناء دون ترخيص وهذه المحاضر القصد منها الكيد.
- 9- إن المساحة التي تم الاستيلاء عليها تقدر بحوالي 18.000م². وانتهت الشركة المدعية إلى أن الأضرار المادية التي حاقت بها من جراء ما أصابها من قبل المدعى عليهم تتمثل في المبالغ الكبيرة التي أنفقتها على هذه المشاريع، إذ أنها كانت قد تعاقدت مع بعض الشركات الكبرى والأفراد لإنشاء تلك المباني وعددها (7) مباني بالكامل، وأحضرت الكبار من المهندسين والاستشاريين والعمالة والآلات في تنفيذ المشروع، كما أنه قد فاتها مكاسب من عدم تمكنها من تنفيذ المشروع.
- ولما كانت الشركة المدعية تعد من أكبر الشركات الاستثمارية في جمهورية مصر العربية ولها اسمها وكفاءتها وكانت الممارسات التي تمت ضدها قللت من تلك الكفاءة مما أحاق أضراراً أدبية يستحق التعويض عنها.
- واختتمت الشركة صحيفة دعواها بالطلبات السالف بيانها.

وحيث أن النص في المادة (29) من النظام الأساسي لمحكمة الاستثمار العربية على أن يتولى المفوض تحضير الدعوى وتهيئتها للمرافعة ، وله في سبيل ذلك أن يتصل بالهيئات ذات الشأن للحصول على ما يكون لازماً من بيانات وأوراق، وأن يستدعي أطراف الدعوى لسؤالهم عن الوقائع التي يري لزوم تحقيقها أو تكليفهم بتقديم مذكرات أو مستندات تكميلية ويودع المفوض - بعد إتمام تهيئة الدعوى - تقريراً يحدد فيه الوقائع والمسائل القانونية التي يثيرها النزاع ويبيدي رأيه مسبقاً

وحيث أن المفوض أودع تقريره المؤرخ 2010/7/10 ، ويبين من هذا التقرير أن هيئة قضايا الدولة قدمت مذكرة بدفاعها عن المدعى عليهم رداً على ما جاء بصحيفة الدعوى، تقر بموجبها بأن الشركة المدعية قد حصلت على مساحات من الأراضي بمدينة الغردقة لاستغلالها فيما خصصت له في إطار خطة الدولة الرامية إلى تنمية ساحل البحر الأحمر، وأن هذه المساحات تمت بعقود بين الجانبين، إلا أن المدعية لم تحترم تعاقدها، وقامت بالتعدي على أراضي الدولة العامة والخاصة، وذلك بروح جزء من شاطئ البحر الأحمر بمساحة 2م1100 ، وتعدت على الطرق العامة والأراضي المخصصة لمشروع تنمية الثروة السمكية بمحافظة البحر الأحمر بغير سند مشروع، وأقامت مصنع ثلج على تلك الأراضي وكراج للسيارات ودورات مياه ونقاط للأمن، دون أن تحصل على تراخيص من الجهات المختصة عند تعليية المنشآت المقامة عليها، الأمر الذي دفع الجهات الإدارية في المحافظة لإصدار قرارات عديدة لوقف الأعمال المخالفة للقوانين واللوائح، مما حدى بإحالتها إلى النيابة العامة لبعثها بعلامات الحدود.

ودفعت هيئة قضايا الدولة بعدم اختصاص محكمة الاستثمار العربية بنظر الدعوى، وأسست ذلك على عدم وجود ثمة استثمار قائم في هذه القضية، لعدم قيام المطالبة على أساس الاتفاقية الموحدة لاستثمار رؤوس الأموال العربية في الدول العربية، إذ أنه وفقاً لحكم المادة (9) من الاتفاقية الموحدة يجوز بنزع الملكية لتحقيق نفع عام ، واتخاذ الإجراءات التحفظية بموجب أوامر من الجهات القضائية.

كما أن المدعى عليهم اتخذوا القرارات حماية للمال العام استناداً إلى قانون الاستثمار المصري رقم 1989/23، ومن ثم فإنه عملاً بالمادة 39 من الاتفاقية الموحدة لا يؤثر أي حكم من أحكام الاتفاقية على ما للدولة من سلطة اتخاذ قرارات محددة تقتضيها المصلحة العامة ، وبالتالي فإن القانون المصري هو الواجب التطبيق على النزاع القائم باعتبار أن المال المتعلق بالنزاع يوجد في جمهورية مصر العربية وفي التزام نشأ وواجب التنفيذ فيها.

كما دفعت الهيئة بعدم جواز نظر الدعوى لسبق إقامتها أمام المحاكم الوطنية، وذلك إعمالاً لحكم المادة (31) من الاتفاقية الموحدة، إذ أن المدعية أقامت نزاعها أمام المحاكم المصرية الوطنية وبالتالي يتمتع عليها رفعها أمام محكمة الاستثمار.

وانتهت المذكرة إلى طلب رفض الدعوى، إذ أنها تستند في أساسها إلى العمل غير المشروع، وأن هذه المسؤولية تقوم على أركانها الثلاثة الخطأ والضرر وعلاقة السببية بينهما وأن الضرر يكون منتفياً في الدعوى لعدم التزام المدعية بالتزاماتها لارتكابها العديد من المخالفات، فقامت بردم البحر وعملت صبة مسلحة في ... الشاطئ، وعملت طرقاً للمحلات التجارية وإنشاء الدور الرابع للمبني الجنوبي ومبني الغطس والمغسلة والغلايات بمساحة تقدر بـ 2م4475 بدون ترخيص، كما أنها قامت بالبناء للدور الثاني العلوي للمبني الرئيسي، وارتكبت مخالفة ببناء في الدوريين الثالث والرابع العلوي للمبني الرئيسي بدون ترخيص، واعتمدت على مشروع الثروة السمكية، كما أنها وضعت سوراً من الحديد فاصل للحدود الجنوبية للقرية إلى آخر ما جاء بتلك المخالفات ومضى المدعى عليهم في دفاعهم إلى القول بأن الشركة المدعية لم تلتزم باحترام القوانين المصرية في شأن هذا الاستثمار مخالفة بذلك لحكم المادة (14) من الاتفاقية الموحدة، وبالتالي فإنه لا يحق لها المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي تدعيها وانتهى مفوض المحكمة في تقريره إلى أن الشركة المدعية هي شركة استثمارية تملك بموجب عقود موقعة من ممثلي الطرفين ومصدقة من الجهات المختصة في الشهر العقاري العديد من قطع الأراضي لغرض إقامة مشروع سياحي في مدينة الغردقة،

وقد بدأت عملها في عام 1997 دون معارضة من الجهات المختصة وبأشرت البناء وأنهت جزء منه ويرى أن المشروع هو مشروع استثماري ويدخل في مضمون التعاريف المنصوص عليها في المادتين الأولى والثانية من الاتفاقية الموحدة، وانتهى إلى أن محكمة الاستثمار هي المختصة في نظر الدعوى ، كما رد المفوض على الدفع الآخر بشأن لجوء الشركة المدعية إلى المحاكم الإدارية بأن هذه المحاكم التي لجأت إليها المدعية من قبيل دفع القرارات الإدارية التي صدرت ضدها، وأن القضاء التي لجأت إليه ليس قضاء عاديا أو استثماريا.

وحيث أنه بجلسة المرافعة بتاريخ 2010/12/6 حضر الممثل القانوني للشركة المدعية هاشم محمد المحضار وحضر معه هيئة دفاع من المحامين وحضر عن المدعى عليهم الأستاذين مهاب جلال وسيد نور من هيئة قضايا الدولة، والحاضرين مع ممثل الشركة قاموا بشرح الدعوى وقدموا مذكرة تضمنت ما سبق أن أبدوه في صحيفة الدعوى وردوا فيها على الدفع المبدى من المدعى عليهم بالنسبة للدفع بعدم اختصاص المحكمة بنظر الدعوى، بأن الشركة ضخت مبالغ كبيرة لإقامة المشاريع استثمارية بالگردقة وأن ممثل الشركة السيد هاشم محمد المحضار سعودي الجنسية ويمتلك رأسمال الشركة تقريبا ويستثمره في المشروع مما تتوافر فيه شروط المادة الأولى من الاتفاقية وتكون محكمة الاستثمار هي المختصة في هذا النزاع.

وردت المذكرة على الدفع لسبق اللجوء إلى المحاكم المصرية بأن النزاع المطروح على محكمة الاستثمار يتعلق بتقدير التعويض الجابر للأضرار التي قامت بالمدعية من جراء الممارسات التي قام بها المدعى عليهم وأعاقت المشروع السياحي محل النزاع، وأن الدعوى التي لجأت فيها الشركة المدعية إلى القضاء المصري فإنها تخرج عن اختصاص المحكمة لأنها قرارات إدارية يختص بها قضاء مجلس الدولة المصري وحده، ومن ثم يضحى هذا الدفع على غير أساس.

كما قدم الحاضر عن هيئة قضايا الدولة حافظة مستندات طويت على ذات العقود والمستندات السابق تقديمها أمام مفوض المحكمة.

كما قدما مذكرة تمسكا فيها بالدفع السابق إيدأؤه وهو عدم اختصاص محكمة الاستثمار بنظر الدعوى إلا أنهما غيراً الأسباب السابق بيانها بالنسبة لهذا الدفع إلى أسباب جديدة مؤداها بأن الشركة المدعية هي شركة مصرية ومسجلة بالسجل التجاري المصري ومركز إدارتها الرئيسي في مصر فتكون شركة مصرية وتخضع للقانون المصري، ولما كان النزاع الدائر في الدعوى الراهنة بين الشركة المدعية وهي شركة مصرية الجنسية وبين المدعى عليهم بصفاتهم وهم أيضا مصريون، الأمر الذي ينتقي معه اختصاص محكمة الاستثمار العربية بنظر هذه الدعوى.

كما تمسكا بالدفع السابق بعدم جواز نظر الدعوى لسبق الشركة المدعية إلى المحاكم الوطنية المصرية وتمسكا في هذا الصدد بالدعوى رقم 2007/10618 أمام القضاء الإداري التي طلبت فيها المدعية الحكم بوقف تنفيذ وإلغاء القرار الإداري السلبي بالامتناع عن صرف رخصة التعديل بمشروع العمل محل النزاع، وبالتعويض بمبلغ خمسة ملايين جنيها مصرية عما لحقها من أضرار لعدم استفادتها الكاملة من المشروع.

وتمسكا أيضا بالدعوى رقم 2001/20 مدني كلي الغردقة المقامة من المدعية ضد المدعى عليهما الثالث والرابع بالحكم لها بتسليمها باقي المساحة المتعاقد عليها مع إلزام المدعى عليهما بمبلغ ستة عشر مليون جنيها مصرية تعويضا ماديا وأدبيا.

وأنه من باب الاحتياط يدفع المدعى عليهم بعدم قبول الدعوى فيما تضمنه من مطالبة بالتعويض عن نزع ملكية الأرض على سند من القوى بأن ملكية العقارات المطالب بالتعويض عن فقد ونزع ملكيتها لم تنتقل إلى الشركة المدعية وذلك لعدم تسجيل عقودها، إذ أن الملكية العقارية لا تنتقل سواء بين المتعاقدين أو الغير، إلا بالتسجيل، ومن ثم تبقى الملكية على ذمة المتصرف فيها، وبالتالي تكون الشركة المدعية لا صفة لها في المطالبة بالتعويض عن نزع الملكية.

وحيث أن هذه المحكمة حددت جلسة 2011/3/6 لتقدم الشركة المدعية مذكرة تتضمن ردها على الدفوع التي أبدت من المحاضرين عن المدعى عليهم، إلا أنه نظراً للظروف التي حدثت بها جمهورية مصر العربية، وهي دولة المقرر، فتأجلت الدعوى لجلسة 2011/4/26 وبهذه الجلسة قدم الحاضر عن الشركة المدعية حافظة مستندات ومذكرة احتوت الحافظة على صور للعقود المبرمة بين السيد محافظ البحر الأحمر وبين شركة الأفق للمشروعات السياحية تتضمن المساحات من الأراضي التي قامت الشركة بشرائها بهدف إقامة مشروعاتها السياحية عليها في مدينة الغردقة على البحر الأحمر، وتناولت المذكرة الرد على الدفوع المبدأة من المدعى عليهم، فتناولت الرد على الدفع بعدم الاختصاص بأن رؤوس الأموال العاملة في شركة الأفق هي رؤوس أموال سعودية وأنه طبقاً لنص المادة (29) من الاتفاقية الموحدة أن محكمة الاستثمار هي المختصة بنظر النزاع.

وردت المذكرة على الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسبق اللجوء إلى المحاكم الوطنية بأن الدعوى الماثلة مختلفة خصوماً وموضوعاً وسبباً عن الدعويين رقمي 10618 إداري و 2008/20 مدني كلي الغردقة. فالدعوى الأولى موضوعها طعن على قرار إداري سلبي بالامتناع عن صرف رخصة التعديل، والأخرى موضوعها تسليم بناقي المساحة المتعاقد عليها، وهي دعوى إثبات حقوق فقط، أما موضوع الدعوى الماثلة فهو المطالبة بتعويض عن الخسائر والأضرار المادية والمعنوية التي لحقت بالشركة المدعية من جراء الاستيلاء عليها. وردت المذكرة على الدفع الثالث بشأن إقامة الدعوى من غير ذي صفة على أساس أن الشركة غير مالك، بأن الثابت من المستندات الرسمية المقدمة بحافظة الشركة المدعية أن الأراضي محل المنازعة هي أراضي مملوكة للشركة بعقود مشهورة، فضلاً عن أنها مملوكة بحكم قضائي. وقد تبين من الحافظة أن الأراضي المشهورة هي:

1- صورة عقد بيع مبرم بين السيد محافظ البحر الأحمر وشركة مصر أسوان لصيد الأسماك لأرض فضاء بمساحة 1500م²، وقد آلت ملكية هذه الأرض إلى الشركة المدعية بموجب الحكم الصادر من محكمة استئناف القاهرة رقم 2000/5820.

2- صورة عقد بيع مشهر في 1990/2/25 بامتلاك الشركة المدعية لمساحة قدرها 2م8982 على البحر الأحمر.

3- صورة عقد بيع مشهر برقم 52 في 1991/2/25 بامتلاك الشركة المدعية لمساحة أرض قدرها 2م7650 بمحافظة البحر الأحمر.

4- صورة عقد لفيلا على البحر الأحمر مشهر برقم 53 في 1990/2/25 بمساحة 2م72.40.

5- صورة عقد لفيلا على البحر الأحمر مشهر برقم 54 في 1990/2/25 بمساحة 2م77.55.

6- صورة عقد لفيلا على البحر الأحمر مشهر برقم 55 في 1990/2/25 بمساحة 2م77.55.

7- صورة عقد مشهر برقم 837 في 1998/6/28 بمساحة 2م350.

وانتهت المذكرة المقدمة من الشركة المدعية إلى الطلب أصليا: بطلباتها الواردة بصحيفة الدعوى، واحتياطيا: تعيين مكتب استشاري دولي من المكاتب الموجودة فروع منها بجمهورية مصر العربية لتقدير الأضرار التي لحقت بالشركة والتعويض عنها.

وحيث أن المحكمة ترى لزوماً عليها، قبل البحث في موضوع الدعوى أن ترد على الدفع بعدم اختصاصها بنظر النزاع، عملاً بالمادة 37 من النظام الأساسي للمحكمة.

وحيث أنه عن الدفع المبدي من المدعى عليهم بعدم اختصاص المحكمة بنظر الدعوى استناداً إلى السبب الجدير الذي أبدوه من أن الشركة المدعية هي شركة مصرية والمدعى عليهم مواطنون مصريون، فهو غير سديد، ذلك أن المادة السابعة من الاتفاقية الموحدة لاستثمار رؤوس الأموال العربية في الدول العربية تعرف المستثمر العربي بأنه هو ذلك المواطن العربي الذي يملك رأسمالاً عربياً، ويقوم باستثماره في إقليم دولة طرف لا يتمتع بجنسيتها، وكانت المادة 23 من النظام الأساسي لمحكمة الاستثمار العربية تنص بأن تختص المحكمة بالفصل فيما يرد إليها من منازعات وفق أحكام الفصلين الخامس والسادس من

الاتفاقية الموحدة، وقد حددت المادة 29 من الاتفاقية اختصاص المحكمة بالفصل فيما يعرضه عليها أحد طرفي الاستثمار من المنازعة المتعلقة بتطبيق أحكام الاتفاقية، مشترطة في النزاع ان يكون قائما:-

أ - بين أية دولة طرف ودولة طرف أخرى، أو بين دولة طرف وبين المؤسسات والجهات العامة التابعة للطرف الأخرى أو بين المؤسسات والهيئات العامة التابعة لأكثر من دولة طرف.

ب- بين الأشخاص المذكورين في الفقرة (أ) وبين المستثمرين العرب.

ج- بين الأشخاص المذكورين في الفقرتين (أ ، ب) وبين الجهات التي توفر ضمانات للاستثمار طبقاً لهذه الاتفاقية.

لما كان ذلك، وكان البين من الأوراق أن صاحب الشركة المدعية سعودي الجنسية وهو الممثل القانوني لها، وأن رأس المال المستثمر في المشروعات السياحية في الغردقة بالبحر الأحمر، هو رأس مال سعودي عربي، وإن كانت شركة الأفق قد أخذت الشكل الرسمي بتسجيلها في سجل الشركات الاستثمارية، إلا أن المستندات جميعها تدل على أنها من شركات الاستثمار العربية بأشخاصها وبأموالها ، ولا محل بالتالي للقول بأنها شركة مصرية، ويعد بذلك نشاط الشركة نشاطاً استثمارياً عربياً مما تختص بالفصل في النزاع فيه محكمة الاستثمار العربية، ويضحى النعى بعدم اختصاص المحكمة في نظر الدعوى بهذا الدفع على غير أساس.

وحيث أنه عن الدفع المبدى من المدعى عليهم بعدم جواز نظر الدعوى لسبق لجوء المدعية إلى المحاكم المصرية، فإن النص في المادة 31 من الاتفاقية الموحدة على أن " للمستثمر العربي أن يلجأ إلي قضاء الدولة التي يقع فيها الاستثمار، طبقاً لقواعد الاختصاص فيها، وذلك في الأمور التي تدخل في اختصاص المحكمة، على أنه إذا رفع المستثمر العربي الدعوى أمام إحدى الجهتين امتنع عليه رفعها أمام الجهة الأخرى " ومفاد هذا النص أنه ليس للمستثمر العربي الحق في أن يقيم دعواه للمطالبة بحقوقه أمام محكمة الاستثمار وأمام المحاكم

الوطنية للدولة التي يقع فيها هذا الاستثمار في أن واحد وإلا تكون دعواه غير مقبولة أمام هذه المحكمة. لما كان ذلك، وكان البين من الأوراق أن الشركة المدعية كانت قد أقامت الدعوى رقم 2001/20 مدني كلي الغردقة ضد المدعى عليهما الثالث والرابع للحكم لها بتسليمها باقي المساحة من الأراضي المتعاقد عليها وقدرها 6800م2 مع إلزامها بمبلغ ستة عشر مليون جنيها مصريا تعويضا لها عن الأضرار المادية والأدبية التي لحقت بها ، ويكون بذلك هذا الشق من الدفع صحيحاً ويجب إبعاد هذه المساحة من نطاق هذه الدعوى.

أما عن باقي المساحة من الأراضي محل الخلاف ، فإن الدفع بشأنها يكون في غير محله، إذا أن الدعوى التي أقيمت من الشركة المدعية لا تعد دعوى حقوق مدنية، بل هي دعوى إدارية الهدف منها الرد على القرارات الإدارية التي صدرت من بعض المدعى عليهم، وخاصة أن موضوع الدعوى الماثلة هو تعويض عن الأضرار المادية والأدبية التي لحقت بالمدعية.

وحيث أنه عن الدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير ذي صفة لعدم تسجيل عقود الأراضي، محل النزاع في الشهر العقاري، فهو مردود ذلك أن الثابت من عقود الشركة المدعية بأنها عقود رسمية وموقعة من محافظ البحر الأحمر صاحب الاختصاص في إبرام مثل هذه العقود الاستثمارية، كما أن الكثير من تلك العقود مشهورة ولا محل للقول بأن الشركة المدعية غير مالكة للأراضي محل تلك العقود، مما يضحى هذا النعي على غير أساس.

وحيث أنه عن موضوع الدعوى، فإنه يبين مما تقدم وبإقرار الطرفين بأن الشركة المدعية قد تعاقدت مع السيد محافظ البحر الأحمر والسيد رئيس مدينة الغردقة بعدة عقود خلال الفترة من عام 1990 وحتى عام 1999 على مساحات من أراضي مدينة الغردقة على البحر الأحمر، بهدف إنشاء عدد من المباني الفندقية، وقامت الشركة بالفعل بإنشاء عدد من تلك المباني على المساحات التي خصصت لها، وبدأت نشاطها الفعلي عام 1997 وجلبت إلى مواقع العمل العديد من الفنيين والإداريين والعدد للقيام بتلك الأعمال محل العقود المتفق عليها وأنها تكبدت في سبيل ذلك الكثير من الأموال لهذا الغرض، إلا أنها لم تستطع إنهاء باقي

المباني على المساحات المخصصة لها وأدعت المدعية أن ذلك راجع إلى المدعى عليهم ، فلجأت إلى الجهات المختصة من جهات قضائية إدارية أو لجان خاصة بغية الحفاظ على حقوقها باستكمال ما بقي لها من مباني ولما لم تتمكن من ذلك أقامت دعواها الماثلة أمام هذه المحكمة.

ورد المدعى عليهم الدعوى بأن الشركة المدعية قد حصلت على مساحات من الأراضي المتفق عليها بمدينة الغردقة لاستغلالها فيما خصصت لها، إلا أنها لم تحترم تعاقدها وتلتزم بحدود الأراضي المتعاقد عليها، بل تعدت على أراضي الدولة العامة والخاصة وذلك على النحو السالف بيانه.

وتشير المحكمة هنا إلى أن النزاع القائم بين الطرفين يقوم على أساس من المسؤولية العقدية وهي مدى إخلال أي من الطرفين المتعاقدين في تنفيذ التزاماته، لا على أساس المسؤولية التقصيرية أو العمل غير المشروع.

لما كان ذلك وكان كل طرف يتمسك بما جاء بدفاعه ملقياً عبء الإخلال بالتعاقد على الطرف الآخر، وكانت هذه المحكمة يصعب عليها القيام بالفصل في موضوع هذا النزاع دون الاستعانة بالخبراء المختصين من نوى الخيرة في مثل هذه الأمور، فإنها تقضي بنذب لجنة من ثلاثة خبراء، وتكون مهمتها وفقاً لما يأتي في المنطوق.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة :-

أولاً : برفض الدفع المبدئي من المدعى عليهم بعدم اختصاص المحكمة بنظر الدعوى.
ثانياً : برفض الدفع المبدئي من المدعى عليهم بعدم جواز نظر الدعوى لسبق اللجوء إلى المحاكم الوطنية، فيما عدا ما مساحته 6800م2 من أراضي النزاع المبينة بالدعوى رقم 20/2001.

ثالثاً : برفض الدفع المبدئي من المدعي عليهم لإقامة الدعوى من غير ذي صفة.

رابعاً: وقبل في الموضوع بندب لجنة ثلاثية من السادة الخبراء:

1- خبير محاسبي ينتدب من مجموعة جداول المحاكم الاقتصادية بجمهورية مصر العربية.

2- خبير هندسي ينتدب من خبراء مجموعة النور الاستثمارية.

3- خبير في المجال الفندقي والسياحي ينتدب من خبراء شركة ارنست ويونج.

تكون مهمة هذه اللجنة سماع أقوال الطرفين ومناقشتهم على ضوء الأوراق والمستندات المحفوظة بملف الدعوى، مع ما قد يقدمه الأطراف منها، وللجنة سماع من ترى لزوماً لسماع أقواله - بغير يمين - ولها الانتقال إلى أية جهة داخل جمهورية مصر العربية في سبيل أداء مهمتها على الوجه الأكمل، تم الانتقال مع أطراف النزاع أو ممثليهم إلى مواقع الأعمال محل المنازعة في مدينة الغردقة على البحر الأحمر ومعاينتها على الطبيعة على ضوء العقود المبرمة بين الطرفين لبيان ما يلي:

1- عدد المباني التي تعاقدت عليها الشركة المدعية ومساحة كل منها.

2- عدد المباني التي تم انجازها، وهل هذه المباني لا تزال بحوزة الشركة المدعية وتقوم باستقرارها من عدمه.

3- عدد المباني التي لم تستطع الشركة المدعية القيام بإنشائها ومن المتسبب في ذلك.

4- هل تم بالفعل سحب أي من تلك الأراضي المخصصة للمدعية، ومن هو مصدر أمر السحب.

5- هل استولت الشركة المدعية على أراضي غير تلك المخصصة لها بموجب العقود المبرمة معها.

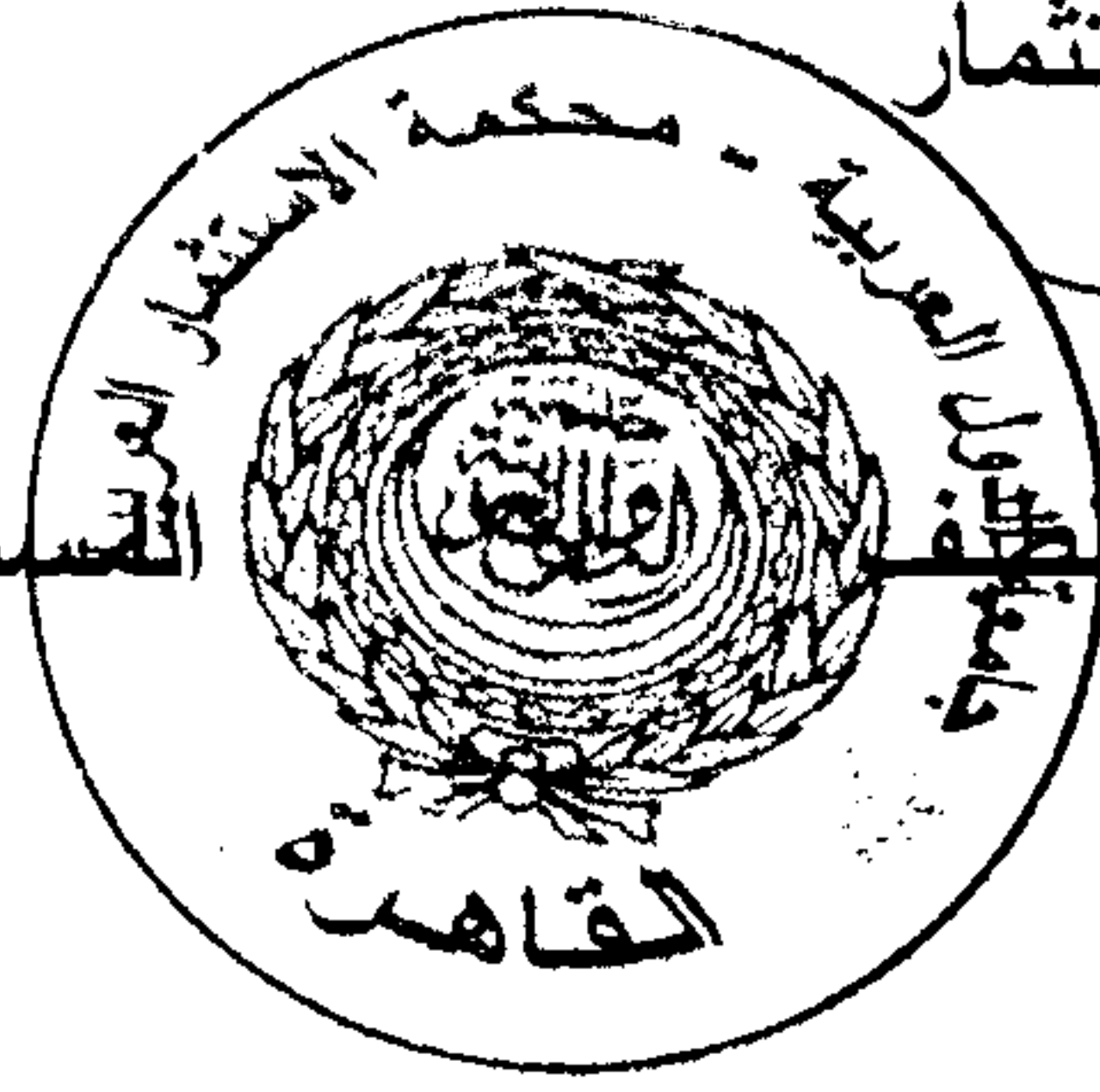
6- ما المخالفات التي ارتكبتها المدعية وهي بصدد تنفيذ عقودها.

وعلى اللجنة بيان الأضرار التي تكبدها الشركة المدعية وما فاتها من كسب وما لحقها من خسارة إن وجد.

وعلى الشركة المدعية إيداع مبلغ ثلاثين ألف جنيهاً مصرياً خزينة المحكمة على ذمة
أتعاب ومصاريف الخبراء وحددت تاريخ 2011/5/15 لسداد الأمانة وتاريخ 2011/5/30
لحضور طرفي النزاع أمام لجنة الخبراء، وعلى اللجنة تقديم تقريرها إلى ما قبل جلسة
2011/10/17 بشهر، وللجنة تمديد المدة إلى مدة لا تزيد على الشهر، وأبقت الفصل في
المصروفات لحين الفصل في الموضوع، واعتبرت النطق به بمثابة إعلان للطرفين.

رئيس المحكمة

المشرف على محكمة الاستثمار



محمد إبراهيم بوهندي

وزير مفوض / حسن عبد اللطيف