

النشرة التشريعية

عن شهر مايو سنة ١٩٩٠

الفوانين

قانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠

بشأن نزع ملكية المقارات للتنمية العامة (١)

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه ، وقد أصدرناه :

الباب الأول

في تقرير التنمية العامة

مادة ١ - يجري نزع ملكية المقارات اللازمة للتنمية العامة والتعريف عنه وقف لاحكام هذا القانون .

مادة ٢ - بعد من أعمال التنمية العامة في تطبيق احكام هذا القانون :

أولاً - انشاء الطرق والتوارع والميادين أو توسيعها أو تعديها ، أو تجديدها أو انشاء أحيا ، جديدة .

ثانياً - منروعات المياه والصرف الصحي .

(١) الجريدة الرسمية في ٢١ مايو سنة ١٩٩٠ - العدد ٢٤ «تابع»

مادة ٤ -- يكون مندوب الجهة القائمة باجراءات نزع الملكية ، بمجرد التنصيص عليه في المادة السابقة العزف في دخول الاراضي التي تقرر لزومها لأعمال المنفعة العامة بحسب التخطيط الاجمالي للمشروع ، وذلك بالنسبة للمشروعات الطويلة ، لاجراء العمليات الفنية والمساحية ، ووضع علامات التحديد ، والوصول على البيانات اللازمة بشأن العقار .

وبالنسبة لبيانى والمشروعات الموقمية ، فيخطر ذوو الشأن بخطاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول قبل دخول العقار .

الباب الثاني

في حصر الممتلكات وعرض البيانات الخاصة بها وتقدير التعويض

مادة ٥ -- يكون حصر وتحديد العقارات والمنشآت التي تقرر لزومها لمنفعة العامة بواسطة لجنة مؤلفة من مندوب الجهة القائمة باجراءات نزع الملكية ومن أحد رجال الادارة المحلية ومن الصراف .

ويسبق عملية الحصر المذكورة اعلان بالموعد الذي يعين للقيام بها ، يعمق في محل المعد للإعلانات بالمقار الرئيسية او وحدات الادارة المحلية وفي مقر العدالة ، كما يخطر ذوو الشأن بالموعد المذكور بخطاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول ، وعلى جميع الملاك وأصحاب الحقوق الحضور أمام اللجنة المذكورة في موقع المشروع للارشاد عن ممتلكاتهم وحقوقهم .

وتحرر اللجنة محضرًا تبين فيه هذه الممتلكات وأسماء الملاك وأصحاب الحقوق ، وبيان أقامتهم من واقع الارشاد في مواقعها ويكون التحقيق من صحة البيانات المذكورة ببرهانها على دفاتر المكلفات والمراجع الأخرى .

ويسبق هذا العرض بستة اسابيع اعلان في الوقائع المصرية - ملحق
الجريدة الرسمية - وفي جريدين يوميين واسعى الاشتراك ، يشمل بيان المفروض
والمواعيد المحددة لعرض الكشف والخرائط في الاماكن المذكورة .

ويختبر الملاك وأصحاب الحقوق بوجوب الاخلاه في مدة أقصاها خمسة
أشهر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

الباب الثالث

فى الفصل فى المعارضات والطعن

مادة ٨ - لذوى الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق خلال ثلاثة ملايين يوماً
من تاريخ انتهاء مدة عرض الكشف المنصوص عليهما في المادة السابقة حق
الاعتراض على البيانات الواردة بهذه الكشف .

ويقدم الاعتراض الى المقر الرئيسي للجهة القائمة باجراءات نزع الملكية او الى
المديرية او الادارة التابعة لها بعاصمة المحافظة الكائن في دائرةها العقار ، و اذا كان
الاعتراض متعلقاً بحق على العين الواردة في الكشف المشار اليها وجب ان يرفق به
جميع المستندات المؤيدة له ، وتاريخ شهر الحقوق المقدم بشأنها الاعتراض
وأرقامها وذلك خلال التسعين يوماً التالية لتقديم الاعتراض ، والا اعتبر كان لم
يُسكن ، ولجهة القائمة باجراءات نزع الملكية - عند اللزوم - ان تطلب من ذوى
الشأن تقديم مستندات أخرى مكملة ، وعليها أن تبين لهم هذه المستندات كتابة
ودفعه واحدة ، وتحدد لهم ميعاداً مناسباً لتقديمها .

وفي جميع الأحوال يجب أن يشتمل الاعتراض على العنوان الذي يعلن
فيه ذوى الشأن بما تم في الاعتراض .

ولذوى الشأن الحق في الطعن على القرار الذي يصدر في الاعتراض أمام
المحكمة الابتدائية الكائن في دائرةها العقار ويرفع الطعن بالطرق المبينة في
قانون المرافعات خلال ستين يوماً من تاريخ اعلانهم بالقرار .

مادة ١٢ - اذا لم تودع النساج او القرار الوزاري طبقا للإجراءات المنصوص عليها في المادة السابقة خلال سنتين من تاريخ نشر قرار المنفعة العامة في الجريدة الرسمية ، عد القرار كان لم يكن بالنسبة للعقارات التي لم تودع النساج او القرار الخاص بها .

مادة ١٣ - لا يحول الطعن في تقدير التعويض على النحو الوارد بال المادة (٩) من هذا القانون دون حصول ذوى الشأن من الجهة طالبة نزع الملكية على المبالغ المقدرة بضرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة (٦) من هذا القانون ، كما لا يحول استئنافهم الأحكام الصادرة في هذه الطعون من المحكمة الابتدائية دون حصولهم من تلك الجهة على التعويضات المقضى بها (ابتدائيا) .

وإذا تعذر الدفع لأى سبب كان ، ظلت المبالغ مودعة بأمانات هذه الجهة مع الخطأ ذوى الشأن بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

ويكون دفع التعويض لذوى الشأن أو ايداعه بأمانات الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية أو الخطأ ذوى الشأن بتعذر الدفع ، مبرراً لذمة الجهة طالبة نزع الملكية من قيمة التعويض عن عدم الاتفاع المنصوص عليه في المادة (١٤) من هذا القانون .

الباب الرابع

في الاستيلاء المؤقت على العقارات

مادة ١٤ - يكون للجهة طالبة نزع الملكية الاستيلاء بطريق التنفيذ المباشر على العقارات التي تقرر لزومها للمنفعة العامة ، وذلك بقرار من رئيس الجمهورية أو من يفوضه ، ينشر في الجريدة الرسمية وبشمل بيانا اجماليا بالعقار واسم المالك الظاهر مع الاشارة الى القرار الصادر بتقرير المنفعة العامة .

ويبلغ قرار الاستيلاء لذوى الشأن بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول يعطون بسو الجهة مهلة لا تقل عن أسبوعين لاخلاه العقار .

ويترتب على نشر قرار الاستيلاء اعتبار المقارات مخصصة للمتنفعة العامة ويكون لدى الشأن الحق في تعويض مقابل عدم الانتفاع بالمقار من تاريخ الاستيلاء الفعلي إلى حين دفع التعويض المستحق عن فرع الملكية .

ويمثل تقدير التعويض عن عدم الانتفاع بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة (٦) من هذا القانون خلال شهر من تاريخ الاستيلاء ، وتقوم الجهة القائلة بأجراءات فرع الملكية باعلان ذي الشأن بذلك ، وله خلال ثلاثة أيام من تاريخ اعلانه بقيمة التعويض حق الطعن على هذا التقدير على النحو البين بال المادة (٩) من هذا القانون .

ولا يجوز إزالة المنشآت أو المباني إلا بعد انتهاء الاجراءات الخاصة بتقدير قيمة التعويضات تقدر نهائيا .

مادة ١٥ - للوزير المختص بناء على طلب الجهة المختصة في حالة حصول غرق أو قطع جسر أو تفتيت وباء ، وسائر الأحوال الطارئة أو المستعجلة أن يأمر بالاستيلاء مؤقتا على العقارات اللازمة لأجزاء أعمال الترميم أو الوقاية أو غيرها ، وتحمل هذا الاستيلاء بمجرد انتهاء مندوبي الجهة المختصة من اثبات صفة العقارات ومساحتها وحالتها دون حاجة لاتخاذ اجراءات أخرى .

ويمثل تقدير التعويض الذي يستحق لدى الشأن مقابل عدم انتفاعهم بالمقار بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة (٦) من هذا القانون خلال شهر من تاريخ الاستيلاء ، ولذى الشأن خلال ثلاثة أيام من تاريخ اعلانه بقيمة التعويض الحق في الطعن على تقدير التعويض على النحو المبين بال المادة (٩) من هذا القانون .

مادة ١٦ - تحدد مدة الاستيلاء المأقرت على العقار باتهاء الغرض المستولى عليه من أجله أو بثلاث سنوات من تاريخ الاستيلاء الفعلي أيهما أقرب ويجب إعادة المقار في نهاية هذه المدة بالحالة التي كان عليها وقت الاستيلاء مع تعويض عن كل تلف أو نقص في قيمته .

وإذا دعت الضرورة إلى مد مدة التلران-السنوات المذكورة وتصدر الإهانة مع ذوي الشأن على ذلك ، وجب على الجهة المختصة أن تأخذ قبل منفي منه المدة بوقت كافٍ إجراءات نزع الملكية ، وفي هذه الحالة تقدر قيمة العقار حسب الأوصاف التي كان عليها وقت الاستيلاء وطبقاً للأسعار السائدة وقت نزع الملكية، أما إذا أصبح العقار نتيجة الاستيلاء المؤقت غير صالح للاستعمال وجب على الجهة المختصة أن تعيد العقار إلى حالته الأولى أو أن تدفع تعويضاً عادلاً للنالك أو صاحب الحق .

الباب الخامس

أحكام عامة ووقتية

مادة ١٧ - إذا زادت أو نقصت قيمة الجزء الذي لم تزرع ملكيته بسبب أعمال المنفعة العامة في غير مشروعات التنظيم داخل المدن ، وجب على اللجنة النصوص عليها في المادة (٦) من هذا القانون مراعاة هذه الزيادة أو هذا النقصان في تقدير التعويض .

مادة ١٨ - إذا كانت قيمة العقار الذي تقرر نزع ملكيته لأعمال التنظيم في المدن قد زادت نتيجة تنفيذ مشروع سابق ذي منفعة عامة فلا تحتسب هذه الزيادة في تقدير التعويض إذا تم نزع الملكية خلال خمس سنوات من تاريخ بدء التنفيذ في المشروع السابق .

مادة ١٩ - يلزم ملاك العقارات التي يطرأ عليها تحسين بسبب أعمال المنفعة العامة في مشروعات التنظيم بالمدن دون أخذ جزء منها بدفع مقابل لهذا التحسين بحيث لا يجاوز ذلك نصف التكاليف الفعلية لإنشاء أو توسيع الشارع أو الميدان الذي تقع عنه هذا التحسين .

ويجرى حكم الفقرة السابقة اذا كان نزع الملكية مشاريعات تنفيذية من المدن مقسمبورة على جزء من العقار ورأت السلطة الدائمة على اعمال التنفيذ ان اختص المالك بالجزء البالغ من العقار لا يتعارض مع الغاية من المشروع المراد تنفيذه .

وتتضمن الاشارة التنفيذية لهذا القانون الاجراءات الخامسة بقدر قيمة التحسين وتكليف المشروع .

مادة ٢٠ - يصرف نصف قيمة العقارات المنزوع ملكيتها والتي دخلت ضمن مناطق التحسين ويودع التعميم، الآخر بأمانات الجهة طالبة الملكية الى حين تقديم ذوى الشأن شهادة من الجهة المختصة تفيد سداد مقابل التحسين عن هذه القارات .

مادة ٢١ - تشتري العقارات اللازم نزع ملكية جزء منها باكمالها اذا كان الجزء الباقى منها يتعدى الارتفاع به وذلك بناء على طلب يقدمه ذوو الشأن خلال المدة المنصوص عليها في المادة (٩) من هذا القانون والا سقط حقهم في ذلك .

ويتبع في شأن هذا الجزء جميع الاجراءات المنصوص عليه في هذا القانون دون حاجة لاستصدار القرار المنصوص عليه في المادة (٤) من هذا القانون .

مادة ٢٣ - لا يدخل في تقدير التعويض المستحق عن نزع الملكية المبنية او الغراس او عقود الایجار او غيرها اذا ثبت أنها أجريت بغرض الحصول على تعويض يزيد على المستحق وذلك دون المساس بحق ذوى الشأن في تزالمة بهذه التحسيبات على شفته الخامسة ، بشرط عدم الاضرار بالمشروع المراد تنفيذه .

ويعد كل عمل او اجراء من هذا القبيل بعد نشر قرار نزع الملكية في البريدية الرسمية انه قد أجرى للغرض المذكور ولا يدخل في تقدير التعويض .

ماده ٢٣ - لا توقف دعاوى القسم ودعاوى الاستحقاق وسائر الدعاوى
المبنية على اجراءات نزع الملكية ولا تنسى نتائجها وتنقل حق المطالبة لا الى

٢٤ - جسيع المبالغ التي تستحق على ذوي الشأن طبقاً لأحكام هذا القانون يكون تحصيلها في حالة التأخير بطريق الحجز الإداري .

مادة ٢٥ - جميع المبالغ التي تتحقق لذوى الشأن وفقاً لاحكام هذا القانون بمحضها عند الدفع مبلغ قدره جنيه عن كل مبلغ يتجاوز عشرة جنيهات مقابل دسم الدمعة والتوقيع على المستندات والعقود والأوراق المتعلقة بتحقيق الملكية أو تلك المؤيدة للاستحقاق مقابل اعفاء هذه الأوراق وغيرها مما يقدم لهذا الغرض الى الجهة القائمة باجراءات نزع الملكية من جميع الرسوم المقررة في سائر القوانين الأخرى .

مادّة ٣٦ — مع عدم الالتحام بأحكام القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة والباب الثاني من القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ باصدار قانون التخطيط العمراني . يلغى القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ لبيان نزع ملكية المقارات للتنمية العامة أو التحسين والقرار بقانون وقى ٧ لسنة ١٩٦٣ بشأن نزع ملكية المقارات الالازمة لتنفيذ مشروعات تحويل أراضي العياض الى نظام الرى الدائم ، كما يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون .

مادّة ٣٧ — المعارضات في التعويض التي لم يفصل فيها حتى تاريخ العمل بهذا القانون تحال بحالاتها إلى المحكمة المختصة وفقاً لأحكامه .

مادّة ٢٨ - يصدر وزير الأشغال العامة والموارد المائية اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة ٣٩ - ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به بعد شهر من تاريخ نشره.

بِسْمِ هَذَا الْقَانُونِ بِخَاتَمِ الدُّولَةِ ، وَيَنْفَذُ كُلُّ قَانُونٍ مِّنْ قَوَاعِدِهَا بِهِ
صدر برئاسة الجمهورية في ٧ ذي القعدة سنة ١٤١٠ هـ (٣١ مايو
سنة ١٩٩٠ م) .

تقرير اللجنة المشتركة

من لجنة الشئون الدستورية والتشريعية ومكاتب لجان الاسكان والمرافق العامة والتعهير ، والزراعة والرى ، والادارة المحلية والتنظيمات الشعبية

عن مشروع قانون بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين

(القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٩٠)

أحال المجلس بجلسته المقودة في ٢٣ من ديسمبر سنة ١٩٨٩ : مشروع قانون بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين ، إلى لجنة مشتركة من لجنة الشئون الدستورية والتشريعية ومكاتب لجان الاسكان والمرافق العامة والتعهير ، والزراعة والرى ، والادارة المحلية والتنظيمات الشعبية . فعقدت اللجنة سبعة اجتماعات في ٨ و ١٠ من يناير و ١٩ و ٢ و ٣ من أبريل و ١٧ و ٣١ من ديسمبر سنة ١٩٨٩ و ١٤ و ٢٨ من يناير سنة ١٩٩٠ ، حضرها السيد المهندس عصام راضى وزير الأشغال العامة والموارد المالية والمسادة : على عبد الرحمن على رئيس مجلس ادارة الهيئة المصرية العامة للمساحة ، وكمال عبد المجيد نائب رئيس الهيئة ، وفؤاد يوسف خيس مدير الشئون القانونية بالهيئة ، وعبد الرحمن شلبي مدير عام المكتب الفنى بوزارة الأشغال العامة والموارد المالية .

واعمالاً لحكم المادة (٧٣) من اللائحة الداخلية للمجلس قرر المجلس بجلسته المقودة في ٥ من مايو سنة ١٩٩٠ ، اعادة تقرير اللجنة عن مشروع القانون لتمييز دراسته في ضوء ما استجد من ظروف واعتبارات ، فعقدت اللجنة لهذا الغرض اجتماعاً في ٦ من مايو سنة ١٩٩٠ حضره السيد الدكتور أحمد سلامة وزير الدولة لشئون مجلس الشعب والشورى .

أعادت اللجنة نظر مشروع القانون ومذكرته الإيضاحية وتقريرها السابق المعد عنه ، واستعادت نظر الدستور ، والقانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن قرعة ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين ، المعدل بالقانون رقم ٢٥٣ لسنة ١٩٦٠ و ١٣ لسنة ١٩٦٦ ، كما استعادت نظر القوانين أرقام : ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ بشأن فرض مقابل تحسين على العقارات التي يطرأ عليها تحسين بسبب أعمال المنفعة العامة و ٢ لسنة ١٩٦٣ بشأن قرعة ملكية العقارات لللازمة لتنفيذ مشروعات تحويل أراضي العجائب إلى نظام الرى الدائم ، وقانون نظام الادارة المحلية الصادر بالقرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ وتعديلاته و ٤٣ لسنة ١٩٨٤ باصدار قانون التخطيط العرائى ، واستعمت إلى إيضاحات مثل الحكومة ، فتبين لها : أن تعدد المهام الملقاة على عاتق الدولة في شتى المجالات الاقتصادية والاجتماعية ، يقتضي منها اقامة العديد من المشروعات المختلفة التي تعود بالربح الشام على مواطنها ، وقد تضرر الدولة عند تنفيذها لهذه المشروعات أن تتبع ملكية بعض العقارات المملوكة للمواطنين ، مما يتربّ عليه حرمان مالك العقار ، من ملكة بغيرها .

ولقد حرصت الدساتير المصرية على معالجة هذا الأمر ، بدءاً من دستور سنة ١٩٢٣ حتى دستور ١٩٧١ الذي تضمنت المادة ٣٤ منه أن الملكية الخاصة مصونة ولا يجوز فرض الحراسة عليها إلا في الأحوال المبينة في القانون وبمكم قضائي ، ولا تزعم الملكية إلا للمنفعة العامة مقابل تعويض وفقاً للقانون .

ويتبين من هذا أن الدساتير المصرية قد كفلت حماية الملكية الخاصة وفي الوقت ذاته أجازت الدولة — بصفة استثنائية — اتخاذ إجراءات قرعة ملكية العقارات ما دامت تحتاج إليها ، على أن يتم ذلك وفقاً لضوابط معينة أهمها :

(١) أن يكون قرعة ملكية هذه العقارات لازماً للمنفعة العامة ، متوافقاً المنفعة العامة هو الركن الأساسي الذي يرتكز عليه أي قرار خاص بزرع الملكية وبدونه لا يكون له أي كلام قانوني .

(ب) أن يتم ذلك مقابل تعويض المالك الذين تزعز ملكيتهم تعويضاً عادلاً ظهراً ما أصابهم من ضرر ، وذلك عن طريق قواعد خاصة تحصن لهم اقتضاء هذا التعويض بالسرعة الواجبة .

ولتحقيق هذا الغرض صدرت عدة قوانين متعاقبة بشأن فرع ملكية العقارات للمنفعة العامة ، آخرها القانون المطبق حالياً رقم ٦٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن فرع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين ، وعلى الرغم من تناول المشرع لهذا القانون بالتعديل بموجب القانونين رقمي ٢٥٢ لسنة ١٩٦٠ و ١٣ لسنة ١٩٦٢ إلا أنه لم يتحقق بالكامل الغرض المرجو منه ، فقد كشف التطبيق العلني له عن عدم مواكبته للتطورات التي حدثت بالمجتمع والتي من تيجتها تزايد دور الدولة في إقامة المشروعات ذات النفع العام التي تتضمنها المسالح الاقتصادية والاجتماعية للوطن ، بالاضافة إلى عدم توفير أحكامه للفساد الكاف الذي يتحقق للملالك الذين تزعز ملكيتهم عقارتهم اقتضاء التعويض العادل في خلل اجراءات بسيطة .

وقد حدا هذا بالحكومة إلى التقدم بمشروع القانون المعروض متضمناً سبعة أبواب تحتوى على ثلاثة مادة تناول الإجراءات الخاصة بنزع ملكية العقارات اللازمة للمنفعة العامة وتقدير التعويض عنها ، وذلك على النحو الآتي :

١ - يكون تقرير صفة المنفعة العامة بالنسبة للعقارات المراد نزع ملكيتها بناء على قرار من رئيس الجمهورية ، على أن يرفق به مذكرة بيان المشروع المطلوب اختياره من أعمال المنفعة العامة ورسم بالخطيط الاجمالي لهذا المشروع . وينشر هذا القرار مع صورة من المذكرة الخاصة بيان المشروع في الجريدة الرسمية ، كما يلصق في محل المد للإعلانات بالقرار الرئيسي لوحدات الادارة المحلية . وفي مقر العمدة وفي مقر المحكمة الابتدائية الكائن في دائرة العقار ، ثم بعد النشر المشار إليه يكون لندون الجهة القائمة باجراءات نزع الملكية الحق في دخول العقارات اللازمة بأعمال المنفعة العامة بالنسبة للمشروعات الطويلة لاجراء

البيانات الفنية والمساحية ووضع علامات التحديد والمحصول على البيانات الخاصة بالمقارن .

أما بالنسبة للمشروعات الموقعة فيتم اخطار دوى الشأن بخطاب موسى عليه قبل دخول العقار .

٢ - تقوم لجنة مؤلفة من مندوب الجهة القائلة بأجراءات نزع الملكية ، ومن أحد رجال الادارة المطين والصراف بمحضر العقارات التي تقرر لزومها للتنفعة العامة ، على أن يسبق عملية الحصر هذه بعض الاجراءات ، مثل الاعلان عن الموعد المحدد له واطمار أصحاب الشأن بهذا الموعد بخطاب موسى عليه بطلب الوصول كي يتم حضورهم أمام هذه اللجنة في موقع المشروع للارشاد عن مستكانتهم وحقوقهم ، على أن تعمم اللجنة بتحريه محضر بين في هذه المستكان وأسماء المالك وأصحاب الحقوق ومحال اقامتهم ، ويكون التحقق من صحة هذه البيانات براجعتها على دفاتر المكلفات والمراجع الأخرى .

وأن يوقع أعضاء اللجنة والحاضرون على كشف الحصر اقرارا منهم بصحة البيانات الواردة بها .

٣ - يتم تقديم التعويض بواسطة لجنة تشكل بكل محافظة بقرار او من المحافظ : من مندوب الجهة القائلة بأداء نزع الملكية رئيسا وعضوية مندوب عن مديرية الزراعة بالمحافظة بالنسبة للأراضي الزراعية أو من مندوب عن مديرية الاسكافي والتعير بالنسبة للعقارات والمنشآت الواقعية داخل كردون المدن ، ومندوب عن مديرية المساحة بالمحافظة ، ويقدر التعويض طبقا للأسمار السائدة وقت تسليم العقارات التي تقرر لزومها للتنفعة العامة ، كما أنه يجوز بموافقة المالك اقتناه التعويض كله أو بعضه عينا ، أو ارجاء صرف قيمة أنصبتهم الى أن يتم بيع قطع أراضي الحى أو المنطقة جمعهما .

٤ - تمهى الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية كشوفاً من واقع عملية العصر سالفه الذكر تبين فيما كل ما يتعلق بالعقارات والمنشآت التي تم حصرها سواء فيما يختص بالمساحة والموضع وأسماء المالك والتعويضات أو غيرها ، على أن تعرّف هذه الكشوف وممّا يرافقها بين موقع هذه الممتلكات في المقار التي حددتها مشروع القانون وذلك بعد شهر ويتم اخطار المالك وأصحاب الشأن والجهة طالب نزع الملكية بهذا العرض بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول على أن يسبق هذا العرض اعلانه في الوجائع المصرية وفي جريدة تين يوميين واسعى الانتشار يتسلل بيان المشروع والمواعيد المحددة لعرض الكشوف والخواص ، ومحظوظ المالك المستاجر وفقاً بالأخلاق في مدة اقصاها خمسة أشهر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

٥ - أجزاء المشروع للجهة طالبة نزع الملكية ولذوي الشأن من المالك وأصحاب الحقوق العقلي في الطعن على تقدير التعويض الوارد بكشوف العرض أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرة العقارات والمنشآت طبقاً للإجراءات العادلة خلال ثلاثة أيام من تاريخ انتهاء مدة عرض الكشوف السابق الاشارة إليها .

٦ - يكون للملاك وأصحاب الحقوق الحق في الاعتراض على باقي البيانات الواردة بكشوف العرض الخاصة بيان العقارات أمام الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية خلال شهر من تاريخ عرض هذه الكشوف على أن يرفق بالاعتراض كافة المستندات المرتبطة به خلال التسعين يوماً التالية لتقديمه .

٧ - اعتبار البيانات الخاصة بالعقارات والحقوق المدرجة بكشوف العرض نهاية إذا لم تقدم عنها طعون أو معارضات ، ويقوم أصحاب العقارات والحقوق التي لم تقدم بشانها معارضات بالتوقيع على نساج خاصه ينذر ملكيتها للمنفعة العامة ، أما الممتلكات التي تعدّ الحصول على توقيع أصحاب الشأن بالنسبة لها فيصدر الوزير المختص قراراً بنزع ملكيتها ، على أن يودع هذا النموذج أو القرار بمكتب الشهر العقاري المختص ، ويترتب على هذا الابداع جمع الأثار المترتبة على شهر عقد «أبيج »

- ٨ - إذا لم تودع النادج الخاصة بنقل الملكية للمنفعة العامة أو القرار الوزارى الخاص بنزع ملكية الممتلكات التى يتذرع العصوب على توقيع أصحابها خلال ستين من تاريخ نشر قرار المنفعة العامة في الجريدة الرسمية سقط مفعول هذا القرار .
- ٩ - إن الطعن في تقدير التعويض لا يحول دون حصول ذوى الشأن من الجهة طالبة نزع الملكية على المبالغ المقدرة لهم بسرقة لجنة تقدير التعويض ، وإذا تمذر الدفع لأى سبب كان ، أو دعت الجهة بأمانات الجهة طالبة نزع الملكية مع اخطارهم بذلك ، ويكون دفع التعويض لذوى الشأن أو اخطارهم يتذرع الدفع مبرراً لذاته الجهة المذكورة من قيمة التعويض عن عدم الاتفاق .
- ١٠ - يكون للجهة طالبة نزع الملكية الحق في الاستيلاء بطريق التنفيذ المباشر على العقارات التي تقرر لزومها للمنفعة العامة ، وذلك بقرار من رئيس الجمهورية أو من ينوبه ، ويتم نشره في الجريدة الرسمية ، على أن يشمل كل البيانات الخاصة بالعقارات ، ويتم تبليغه لذوى الشأن مع منحهم مهلة لا تقل عن أسبوعين للاحتجاج بالعقار ، ولهم الحق في التعويض مقابل عدم اتفاقهم بالعقار من تاريخ الاستيلاء الفعلى عليه إلى حين دفع التعويض عن نزع ملكيته ، ويتم تقدير هذه التعويض بسرقة لجنة التعويض السابق الاشارة إليها وذلك خلال شهر من تاريخ الاستيلاء ولصاحب الشأن الحق في الطعن على قيمة التعويض عن عدم الاتفاق خلال ثلاثة أيام من تاريخ اعلانه به أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرة العقار .
- ١١ - يجوز لصاحب بناء على طلب الجهة المختصة في حالة حصول غرق أو قطع جسر أو تفشي وباء ، وفيسائر الأحوال الطارئة أن يأمر بالاستيلاء مؤقتاً على العقارات الالزمة لاجراء أعمال الترميم أو الوقاية أو غيرها ، وذلك مقابل تعويض عن عدم الاتفاق ، و يجب الا تزيد مدة الاستيلاء المؤقت على ثلاث سنوات يعاد بعدها العقار لمالكه بالحالة التي كان عليها وقت الاستيلاء ، وفي حالة تذرع الاتفاق مع أصحاب الشأن على مد المدة أو عدم صلاحية العقار فتقوم الجهة المختصة قبل مضي الثلاث سنوات بوقت كافٍ باتخاذ اجراءات لروع الملكية .

- ١٢ - مراعاة الزيادة أو النقصان في قيمة الجزء، الذي تم تزويده مسكنه بسبب أعمال المنفعة العامة وذلك عند تقييم القيمة التي يستحقها المالك مقابل تزويده الملكية ، بحيث لا يزيد المبلغ الواجب إضافته أو استدانته على نصف القيمة التي يستحقها المالك مقابل تزويده الملكية ، وكذلكأخذ مقابل تحسين من الملوك الذين يطرأ تحسين على عقاراتهم - دونأخذ جزء منها - بسبب أعمال المنفعة العامة .
- ١٣ - جواز التوسيم في تزويده الملكية بحيث يشمل عقارات أخرى غير العقارات الازمة للمشروع الأصلي متى رأت الجهة القائمة على أعمال المنفعة أنها لازمة لتحقيق الغرض المقصود من المشروع أو أن بقائها بحالها لا يتفق مع التحسين .
- ١٤ - يتم الشراء الكامل للعقارات الازمة تزويده الملكية جزء منها، إذا كان الجزء البالغ منها يتعدى الافتراض به كاملاً . وذلك بناء على حساب يقدمه صاحب المسألة خلال مدة معينة .
- ١٥ - لا يدخل في تقييم التمويض المستحق عن تزويده الملكية ما قد يطرأ عليها من مبانٍ أو غرائب أو تحسيفات أو غير ذلك إذا ثبت أنها أجريت بقصد الحصول على تمويل أزيد .
- ١٦ - لا توقف دعاوى الفسخ أو الاستحقاق أو أية دعاوى عينية اجراءات تزويده الملكية وينتقل حق المطالبين بها إلى التعويض .
- ١٧ - يتم تحصيل المبالغ التي تستحق على ذوي الشأن في حالة التأخير بطرق العجز الإداري ، أما المبالغ التي تستحق لذوي الشأن قبل الجهة المختصة فيتم تحصيل رسم محدد عنها وذلك عند سدادها لهم .
- ١٨ - النص على عدم الارتكاب بأحكام القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في شأن المبانيات العقارية الجديدة ، والباب الثاني من القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ باصدار قانون التخطيط العقاري ، وعلة ذلك تطبيق الأحكام الواردة بهما إذا تعارضت مع أحكام هذا المشروع بقانون .

تتأكد الجهة القائمة باجراءات نزع الملكية من أن ذوى الشأن قد تم اخطارهم فعليا لتنفيذ الحكم الوارد بال المادة .

٦ - استبدال كلمة « المحلية » بكلمة « المحليين » واستبدال عبارة « بالمقار الرئيسية لوحدات الادارة المحلية » بعبارة « بالقر الرئيسي لوحدات الحكم المحلي » الواردة في المادة (٦) من المشروع وذلك للأسباب السابق الاشارة إليها .

٧ - تعديل صياغة نص المادة (٧) من المشروع ، بحيث يسند تشكيل لجنة تقدير التعويض المنصوص عليها بها إلى وزير الأشغال العامة والموارد المالية بدلا من المحافظ ، وأن يكون رئيس هذه اللجنة مندوبا عن هيئة المساحة بدلا من مندوب عن الجهة القائمة باجراءات نزع الملكية ، كما يضم إلى عضويتها مندوب عن مأمورية الضرائب العقارية . وأن يكون التعويض عن العقارات المتزوع ملكيتها طبقا للأسعار السائدة وقت صدور قرار نزع الملكية وليس عن سعرها وقت تسليمها .

كما تحسن تعديل المادة استحداث الحكم بالا تقل درجة أى عضو من أعضاء لجنة تقدير التعويض عن الدرجة الأولى ، وأن يتم تغيير هؤلاء الأعضاء كل ستين ، بالإضافة إلى قيام الجهة طالبة نزع الملكية بإيداع مبلغ التعويض بمخراتها خلال مدة لا تجاوز شهرا من تاريخ صدور قرار نزع الملكية .

وكذلك حذف الحكم الخاص بارجاء صرف قيمة النسبة ملأك العقارات المتزوع ملكيتها إلى أن يتم بيع قطع أراضي الحى أو المنطقة جماعيا واستحقاقهم تعويضا مساويا لقيمة هذه النسبة منسوبا إلى التقييم الاجسالى لأراضى الحى . ضافا اليه نصف الفرق بين القيمة المذكورة وبين قيمة النسبة منسوبة إلى مجموع ثمن بيع قطع الأرضى المتبقية بعد خصم تكاليف تنفيذا المشروع .

وقد هدفت اللجنة من تعديل هذه المادة ما يأتي :

(أ) سدد تشكيله تقدير التمويض اوزير الاشتغال العامة والمواد المسائية نظراً للدور الذي تقوم به الوزارة وهيئات المساحة التابعة لها بالنسبة لإجراءات تزعيع الملكية مما يجعلها تحت اشرافه ، كما ان تشكيلها بالصيغة التي ارتأتها اللجنة يضمن وجود عناصر ذات مستوى عالي يوفر العدالة والضمانات اللازمة للمواطنين عند تقدير الثمن العادل لعقاراتهم .

(ب) الزام الجهة مالية تزعع الملكية بايداع مبلغ التمويض بخزانتها خلال شهر من تاريخ صدور القرار بتزعع الملكية ، حتى ترافق هذه الجهة في أعدل التمويض المستحقه مما يلحق الضرر بهم .

(ج) التبيه على مستحقى التمويض فى عدم ارجاء صرف قيمة أنصيائهم من العقارات المنزوع ملكيتها الى أن يتم بيع قطع اراضى الهى أو المنطقة بالشروط الذى حددها الحكم الذى حذفته اللجنة من عجز المادة ، لصعوبة تطبيق هذا الحكم من الناحية العملية .

٨ - اضافة جملة « بعد ايداع مبلغ التمويض المنصوص عليه في المادة السابقة » الى صدر المادة (٨) من المشروع ، وعلة هذا أن تقوم الجهة القائمة بإجراءات تزعع الملكية بايداع مبلغ التمويض قبل اعداد كشوف العنصر ، مما يؤدي الى توفير الضمانات الكافية لاصحاح العقارات في الحصول على مقابل الاتساع ، وكذلك استبدال بعض العبارات الواردة في هذه المادة على النحو الآتى : استبدال عبارة « المنصوص عليها في المادة (٦) من هذا القانون » بعبارة « سالفه الذكر » ، وعبارة « ومرفقها بها » بكلمة « منها » وعبارة « مدير المساحة او الادارة التابعة لها » بعبارة « مقر المديرية او الادارة التابعة لها » وعبارة « الواقع المصرية » - بعبارة « ملحق الجريدة الرسمية »

الرسمية - الواقع المصري » - وعبارة « يوجب الأخلاق » بعبارة « بالأخلاقيات » وذلك لتوضيح الأحكام الواردة بهذه المادة بغية تحقيق المعنى المقصود منها .

٩ - رأت اللجنة أن تعدل ترتيب المادتين ٩ و ١٠ - الواردتين في مشروع الحكومة برقى ٨ و ٩ - بحيث يسبق الحكم الوارد بالمادة (١٠) والخامس باعتراض ذوى الشأن حق الاعتراض على البيانات الواردة بكشوف العرض - عدا بيان الخامس بالتمويض - الحكم الوارد بالمادة (٩) الخامس باعتراض الجهة مخالفة نزع الملكية وذوى الشأن الحق في تقدير التمويض ، وعلة ذلك أن القعن في هذه البيانات قد يتربّط عليه آثار فيما يتصل بتقدير الحق في التمويض ، مما يستدعي أن يكون القعن في هذه البيانات سابقاً على القعن في تقدير التمويض من حيث الأنساق والترتيب التسلبي .

كما رأت اللجنة تعديل المادة (٩) بإضافة عبارة « من تاريخ انتهاء» مدة عرض الكشوف المنصوص عليها في المادة السابقة » بعد عبارة « خلال ثلاثة أيام »، وذلك لتحديد بدء سريان المدة المنصوص عليها في هذه المادة؛ كما تم استبدال عبارة « بهذه الكشوف » بعبارة « بكشوف العرض » الواردة بها، وكذلك إضافة فقرة رابعة إليها تتضمن أنه يجوز للذوي الشأن الحق في الطعن على القرار الذي يصدر بشأن البيانات الواردة في كشوف العرض أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرةها العقار خلال ستين يوماً أسوة بما يتبع بالنسبة لتقدير التعويض ».

وكذلك تعديل المادة (١٠) باستبدال عبارة « خلال أربعة أشهر من تاريخ انتهاء مدة عرض الكشوف المنصوص عليها في المادة (٨) » بعبارة « خلال ملايين يوماً »، وعله ذلك اعتداء ذوى الشأن الذين يطعنون على البيانات الواردة بالكشف فرصة أوسع للطعن على تقدير التعرض ، مع تحديد بدء سريان المدة المنصوص عليها في هذه المادة .

كما تم استبدال عبارة «على وجه السرعة» بعبارة «على وجه الاستعجال» الواردة في عجز المادة ذاتها؛ انساقاً مع ما هو وارد في قانون المرافعات بالنسبة لنظر الطعون في الدعاوى المستموجلة، حيث تضمن هذا القانون نظر الطعن على والسرعة وليس على وجه الاستعجال.

١٠ - استبدال كلمة «تمد» بكلمة «تعتبر» الواردة في المادة (١١) .

وكذلك استبدال عبارة «معارضات أو طعون خلال المدد المنصوص عليها في المادتين (٩) و (١٠) من هذا القانون» بعبارة «طعون أو معارضات خلال المدة المنصوص عليها في المادة السابعة» ليتسق ذلك مع التعديل الذي أدخل على هاتين المادتين .

كما رأت اللجنة استبدال عبارة «التي يتغدر فيها ذلك لأى سبب كان» بعبارة «التي يتغدر بها الحصول على توقيع أصحاب الشأن فيها لأى سبب كان على النساج المذكورة» وعبارة «وفي تطبيق أحكام الفقرة الأولى من هذه المادة يجوز للأوصياء والقوامة» بعبارة «وفي تطبيق الفقرة الأولى يجوز للأوصياء والمفامة» الواردتان في المادة (١٢)، وذلك لتوضيح المعنى وضبط الصياغة .

١١ - استبدال عبارة «عد القرار كان لم يكن» بعبارة «سقط مفسول هذا القرار» الواردة في المادة (١٣) وذلك لدقق معنى العبارة الأولى .

وكذلك حذف عبارة «ما لم يكن قد بدأه في تنفيذ الشروع خلال المدة المشار إليها» الواردة في ذات المادة، حتى لا تترافق الجهة طالبة نوع الملكية في تنفيذ إجراءات نقل ملكية العقارات للمنفعة العامة، مما يترتب عليه الإضرار بصلة الملك الذين تظل أوضاعهم معلقة بسبب عدم اتخاذ الإجراءات التي تلزم لنقل الملكية للمنفعة العامة .

١٢ - إضافة عبارة «من هذا القانون» إلى المواد الوارد ذكرها في المادة (١٤)، وحذف عبارة «من الملك وأصحاب الحقوق» الواردة في الفقرة الأولى منها، لأن عبارة «ذوى الشأن» الواردة بها تشمل معنى الملك وأصحاب الحقوق .

وكذلك اضافة عبارة « او اياديه بامانات الجهة الفائمة باجراءات نزع الملكية » الى حالات ابرام ذمة الجهة مالية نزع الملكية الواردة في ذات المادة وذلك لتحقيق مصلحة ذوى الصالح فى تقدير قيمة التعويض المستحق عن عدم الارتفاع مع استبدال عبارة « مالية نزع الملكية » بكلة « المذكورة » الواردة بهذه المادة لتوضيح المعنى .

١٣ - استبدال كلتي « لذوى » و « بوجبة » بكلتي « لصاحب » و « وفيه » الواردتين بالفقرة الثانية من المادة (١٥) مع استبدال كلتي « الذى » و « ذو » بكلتي « لصاحب » و « صاحب » و اضافة عبارة « من هذا القانون » الى المادتين الوارد ذكرها في الفقرة الثالثة من ذات المادة ، فضلا عن إعادة صياغة هذه الفقرة وجعلها فقرتين ، وذلك لغرض الاختصار الوارد بهذه الفقرتين مصلحة المالك عند تقدير التعويض مقابل عدم الارتفاع .

١٤ - استبدال عبارة « الموزير المختص » بعبارة « يجوز للمحافظ » الواردة في صدر المادة (١٦) ، لأن الوزير هو صاحب الاختصاص الأول في تنفيذ أحكام هذا القانون ، كما أن الجهة التي تقوم بتنفيذ مثل هذه الأمور تخضع لامر رفده ، فضلا عن أنه قد يتطلب الأمر الاستيلاء المؤقت على بعض العقارات التي قد تدخل في نطاق محااظتين ما يتطلب أن يكون القرار في مثل هذه الحالة للوزير .

وكذلك اضافة عبارة « من هذا القانون » الى المادتين الوارد ذكرها في الفقرة الثانية من ذات المادة .

١٥ - تعديل صياغة الفقرة الأولى من المادة (١٧) بحيث يكون نصها كالتالي : « تحدد مدة الاستيلاء ، بأثرت على العقار بانتهاء الغرض المتولى عليه من أجله ، أو ثلاثة سنوات من تاريخ الاستيلاء ، الفعلى أيهما أقرب ويجب إعادة العقار في نهاية هذه المدة بالحالة التي كان عليها وقت الاستيلاء مع تعويض عن كل تلف أو نقص في قيمتها » .

ويهدف هذا التعديل إلى تحقيق مصالحة ملوك العقارات التي تم الاستيلاء عليها بصفة مؤقتة ، وبذلك تنتهي مدة الاستيلاء المؤقت التي تبدأ من تاريخ الاستيلاء الفعلى على العقارات ماتتها الغرض الذي من أجله تم الاستيلاء والتي قد تقل عن ثلاثة سنوات أو بضيئي ثلاثة سنوات كاملة .

وكذلك تعديل عجز هذه المادة بما يوجب على الجهة المختصة أن تعيد العقار إلى حالي الأولى أو أن تدفع تعويضاً عادلاً للملك اذا أصبح العقار نتيجة الاستيلاء المؤقت غير صالح للاستعمال . وعلة هذا التعديل تعويض الملك تعويضاً عادلاً يتناسب مع ما تحققه من ضرر بسبب الاستيلاء المؤقت على عقاره والذي تجنه عدم صلاحيته للاتفاص به مرة أخرى .

١٦ - رأت اللجنة حذف عنوان البابين الخامس والسادس الوارددين في مشروع القانون ، ونقل عنوان الباب السابع والمتضمن عبارة «أحكام عامة ووقتية» كى يشتمل على الأبواب الثلاثة (الخامس والسادس والسابع) وتسمى كلها بالباب الخامس ويعنون بعبارة «أحكام عامة ووقتية» ويحتوى على المواد من مادة (١٨) إلى مادة (٣١) .

وسبب ذلك أن عنوان الباب الخامس والمتضمن على عبارة «في التحسينات التي تطراً على العقارات بسبب أعمال المنفعة العامة» لا يتفق مع المعنى الوارد في المواد التي يحتوى عليها هذا الباب : لأنها مواد تتبع تنظيم مسائل تدخل في عناصر تقييد التعويض مقابل نزع الملكية ، ولا صلة لها باجراء التحسين ذاته . كما أن عنوان الباب السادس والمتضمن عبارة في التوسيع في نزع الملكية لا يتضمن المعنى الوارد في المادة التي يشملها هذا الباب ، اذ أن المقصود من هذه المادة ليس هو التوسيع في نزع الملكية ، وإنما الهدف منها هو امكان ادخال كل ما هو لازم من العقارات للمشروع ذاته من ضمن ما يتم نزع ملكيته .

١٧ - تعديل صياغة المادة (١٨) وذلك على النحو الآتي (اذا زادت او تضفت قيمة الجزء الذي لم تزرع ملكيته بسبب أعمال المنفعة العامة في غير

مشروعات التنظيم داخل المدن ، وجب على اللجنة المنصوص عليها في المادة (٧) من هذا القانون مراعاة هذه الزيادة وهذا التضاد في تدبير التعويض) .

والهدف من هذا التعديل أن الزيادة أو التضاد الذي يرد على المقار المنزوع ملكيته جزء منه نتيجة للتحسينات التي قامت بها جهة الادارة غير معروفة أو محدد قيمته مسبقا ، مما يجعل تحديد حد أقصى لها أيا كان لا يتحقق العدالة بالنسبة لذوي الشأن أو لجهة الادارة على السواء .

١٨ - تعديل صياغة الفقرة الأولى من المادة (٢٠) باستبدال عبارة « ويودع » بعبارة « ويعلى » الواردة في المادة (٢١) ، وذلك لحسن الصياغة كما روى استبدال عبارة « أو التخطيط العرائفي وتحسين المرافق العامة » بعبارة « أو التحسين أو التجميل » الواردة بالمادة (٢٢) مع حذف كلمة « المقصود » وعبارة « أو التجميل » الواردة بذات المادة ، حتى يتتفق الحكم الوارد بها مع ما ورد بالمادة (٢) من تعريف أعمال المنفعة العامة .

١٩ - إعادة صياغة المادة (٢٣) بتقديم أو بتأخير أو إضافة بعض العبارات أو استبدال بعض الكلمات منها ، وذلك لتوضيح الحكم الوارد بها .

٢٠ - استبدال عبارة « أو غيرها » بعبارة « أو غير ذلك » وكلمة « يفرض » بكلمة « يقصد » ، وعبارة « يزيد على المستحق » بكلمة « ازيد » وكلمة « ذي » بكلمة « صاحب » الواردة في الفقرة الأولى من المادة (٢٤) .

وكذلك تعديل صياغة الفقرة الثانية من المادة ذاتها على النحو الآتي :

« وبعد كل عمل أو اجرا من هذا القبيل بعد نشر قرار نزع الملكية في الجريدة الرسمية أنه قد أجرى للفرض المذكور ولا يدخل في تدبير التعويض » .

وبسبب ذلك ابراز الحكم الوارد بالسادة وزرادة وضوح معناها .

٢١ - استهلاك المادة (٢٥) بعبارة « لا توقف » بدلاً من ورود هذه العبارة في سياق نص المادة ، وذلك لفبسط الصياغة .

٢٢ - تعديل نص المادة (٢٧) بحيث تم استبدال كلمتي « مبلغ » و « مقابل » بكلمتين « رسٌ » و « نظير » وعبارة « والأوراق » بعبارة « وكافة الأوراق » وكذلك عبارة « أو تلك المؤيدة » بعبارة « أو المؤيدة » كما تم حذف الكلمة « جميع » واستبدال عبارة « من جميع الرسوم المقررة في سائر القوانين الأخرى » بعبارة « من رسوم » ، وذلك لحسن الصياغة .

واللجنة توافق على مشروع القانون ، وترجو المجلس الموقر الموافقة عليه مجدلاً بالصيغة المرفقة .

رئيس اللجنة المشتركة بالاتفاقية

سعد بهنساوي

مذكرة ايضاحية

مشروع قانون

مشروع قانون بشأن نزع ملكية العقارات للستففة العامة والتحسين

صدر القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للستففة العامة والتحسين وقت أن كان النظام السائد في البلاد هو نظام المركبة الادارية وفي وقت كانت فيه المرافق العامة - في الغائب الاعم - عبارة عن مصالح عامة تتبع وزارات الحكومة . وقد مضى ما يزيد على دفع قرن من دوره هذا القانون دون أن يتحقق تعدل . ذكر يساير التصور البائن الذي لحق البيان الاداري للدولة والذي بدأ بالأخذ بنظام الامر كرية الادارية مستثلا في نظام الحكم المحلي وما تلا ذلك من تحول العديد من المصالح العامة الى هيئات عامة تستتبع كل منها بشخصية معنوية مستقلة عن الشخصية المعنوية للدولة كأنسب لكل هيئة من هذه الهيئات ميزانية مستقلة عن الميزانية العامة للدولة .

ونظرا لما لهذا القانون من آثار خطيرة بالنسبة لأجهزة الدولة القائمة على المرافق العامة والأفراد من يراد نزع ملكيتهم للستففة العامة أو التحسين فقد بات من الضروري تعديله بما تكفل هذا التطور من جهة وسد الثغرات التي كشف عنها التطبيق العملي للقانون .

وآية ذلك أن هذا القانون قد صدر وقت أن كانت الهيئة المصرية العامة للساحة احدى المصالح التابعة لوزارة الاشتغال العامة والموارد المائية ، وكانت المشروعات التي تتولاها الدولة محصورة في نطاق محدود . ومن أجل ذلك عهد إليها باعتبارها الجهة التي تقوم بإجراءات نزع الملكية بمهمة تقدير التعويض عن العقارات ، والمتلكات التي يجري نزع ملكيتها واستتبع ذلك أن ترصد في الميزانية قيمة التعويضات المقدرة للأراضي والعقارات المقرر نزع ملكيتها للستففة أو التحسين وأناط بها تلقى الاعتراضات المقدمة من أصحاب الشأن وتحقيقها واحالة ما كان منها خاصا بتقدير التعويض الى رئيس المحكمة الابتدائية ليحلها بدوره الى لجنة الفصل في المعارضات لتم حل فيها . وأجاز القانون لكل من مصلحة

المساحة ولاصحاب الشأن الطعن على هذه القرارات أمام المحكمة الابتدائية الكائن بتأثيرها العقارات . ومد نشرع هذه الاجراءات الى حالات الاستيلاء بطرق التنفيذ المباشر والاستيلاء المؤقت على العقارات الازمة لاجراء أعمال الترميم او الوقاية او غيرها . كذا افاد القانون بمصلحة المساحة الوفاء بقيمة العقارات من الاعتدادات المخصصة لها وفي حالة صدور قرارات او احكام بزيادة قيمة التعويضات عن المبالغ المقدرة في الميزانية ، فان مواجهة هذه الزيادة لم تكن تتطلب سوى ادراج المبالغ المطلوبة في الميزانية الجديدة .

الا ان الأمر أصبح جد مختلف بعد ازدياد عدد الاشخاص المعنوية العامة وتتنوع مشاريعها ، فضلا عن التطورات الاقتصادية المتلاحقة ، كل ذلك أدى الى أن الأحكام الصادرة بزيادة التعويضات عن القيمة المقدرة أساسا تعطل عاطلة عن التنفيذ لفترات طويلة الى ان تقوم الجهات طالبة فرع الملكية بادرارج قيمة هذه الزيادة في ميزانيتها نه موافاة هيئة المساحة بها لتفويم بالوفاء بها لاصحاب الشأن بالنظر الى أن هذه الأحكام تصدر طبقا لأحكام القانون القائم خد هيئة المساحة وليس خد الجهة طالبة فرع الملكية وهذا الأمر - في حد ذاته - فضلا عن أنه يتحقق خررا بلغا بين فروع ملكيتها يظهر أحجزة الدولة في مجموعها بمظاهر المتنزع عن تنفيذ أحكام القضاء .

كما وأن افراد هيئة المساحة بتقدير التعويض لم يعد متلاءما مع الأوضاع الاقتصادية الحالية ، فضلا عن حلولها محل الجهات طالبة فرع الملكية في الطعن على قرارات لجنة الفصل في المعارضات وانعقاد الخصومة بينها وبين أصحاب الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق أمام المحكمة الابتدائية ، ثم صدور الأحكام لصالحها أو ضدها لا يتفق من الناحية القانونية السليمة مع الآثار المرتبة على تسع كل من الهيئة وهذه الجهات بشخصية معنوية وابرز هذه الآثار الذمة المالية المستقلة والأهلية للتقاضي .

هذا علاوة على أن الدولة قد أتجهت منذ أسد الى الرجوع بالازمة التي تدور بين الدولة والآخرين الى خاصيتها الطبيعى ليحصل فيها بذلك احكام القوانين التي تنظم اجراءات التقاضى .

لكل ما تقد - فقد اعد مشروع القانون المقدم الذى نص فيه على الغاء بعض النصوص التى تناول نزع الملكية فى بعض القرىتين تساندتها مع القانون الحالى او احالتها الى احكامه وهي نصوص القانون رقم ٤ لسنة ١٩٦٣ بشأن نزع ملكية العتارات الازمة لتحويل اراضى العياض الى نظام الري الدائم وكذلك كل نص يخالف احكام هذا القانون .

وقد نصت المادة السادسة من القانون الى أن تقدر التعويض يتم بواسطة لجنة تشكل بكل محافظة بقرار من المحافظ من مندوب من الجهة الثالثة بجرائم نزع الملكية رئيسا وعضوية مندوب عن مديرية الزراعة بالمحافظة بالنسبة للأراضى الزراعية او مندوب عن مديرية الاسكان والتعمير بالنسبة للعقارات والمنشآت الواقعة داخل كردون المدن ومندوب عن مديرية المساحة بالمحافظة ويقدر التعويض طبقا للأسعار السائدة وقت تسليم العقارات التى تقرر لزومها للمنفعة العامة .

وأضافت المادة الى أنه يجوز بموافقة المالك اقتضاء التعويض كله او بعضه عينا ، او ارجاء صرف قيمة انصبتهم عن العقارات المتزوع ملكيتها الى أن يتم بيع قطع اراضى الحى او المنطقة جميعها .

وفي هذه الحالة يستحقون تعويضا مساوايا لقيمة هذه الأنصبة منسوبا الى التقييم الاجمالى لأراضى الحى او المنطقة مضافا اليه نصف الفرق بين القيمة المذكورة وبين قيمة هذه الأنصبة منسوبة الى مجموع ثعن بيع قطع الاراضى المتبقية بعد خصم تكاليف تنفيذ المشروع .

وتم قصر المادة الثامنة من القانون على الطعن على تقدير التعويض حيث نصت على أنه لكل من الجهة مطالبة نزع الملكية وذوى الشأن من المالك وأصحاب

العنوان خلال ثلاثة أيام من تاريخ انتهاء مدة عرض الكشف المنصوص عليها في المادة السابعة الحق في الطعن على تقدير التعويض الوارد بكشف العرض أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرةها المقارن والمنشآت ، ويرفع الطعن طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون المراهنات وتنعقد الخصومة في هذا العاين بين الجهة طالبة نزع الملكية وذوي الشأن من المالك وأصحاب الحقوق فقط .

نصت المادة التاسعة على أنه لكل المالك وأصحاب الحقوق خلال المدة المنصوص عليها في المادة السابعة الحق في الاعتراض على باقي البيانات الواردة بكشف العرض ويقدم الاعتراض إلى الجهة القائلة باجراءات نزع الملكية مرفقاً به كافة المستندات المؤيدة له وذلك خلال التسعين يوماً التالية له ولا يخرب الاعتراض كأن لم يكن .

وأوضحت المادة الثانية عشرة من القانون أنه إذا لم تودع التساذج أو القرار الوزاري طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في المادة العادية عشر خلال سنتين من تاريخ نشر قرار المنشئة العامة في الجريدة الرسمية سقط مفعول هذا القرار بالنسبة لامارات التي لم تودع أو القرار الخاص بما لم يكن قد بدأه في تنفيذ المشروع خلال المدة المشار إليها .

وأفادت المادة الثالثة عشر إلى أن الطعن في تقدير التعويض لا يحول دون حصول ذوي الشأن من المالك وأصحاب الحقوق من الجهة طالبة نزع الملكية على المبالغ المقدرة بعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة السادسة ، كما لا يحول استئناف الأحكام الصادرة من المحكمة الابتدائية المقاصد منهم ومحدهم دون حصولهم من هذه الجهة على المبالغ المحكوم بها من المحكمة الابتدائية وإذا تمثل الدفع لأى سبب كان أو دعت المبالغ بأمامات هذه الجهة مع اخطار ذوى الشأن بذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول ويكون دفع التعويض لذوى الشأن أو اخطارهم بتعذر الدفع مبرراً لذمة الجهة نازعة الملكية من قيمة التعويض من عدم الاتصال

وخصص الباب الرابع من القانون للاستيلاء المؤقت على العقارات حيث نصت المادة ١٤ منه على انه يكون للجهة مأمولة نزع الملكية الحق في الاستيلاء بطرق التنفيذ المباشر على العقارات التي تقرر نزولها للفترة العامة ويتم ذلك بقرار من رئيس الجمهورية أو من ينوبه وينشر في الجريدة الرسمية ويشمل بيسافا اجرائياً للعقار واسم المأمور الظاهر مع الاشارة الى القرار الصادر بتقرير المنفعة العامة وبلغ القرار الى أصحاب الشأن بكتاب موصى عليه بعلم الوصول ويستحون مهلة لا تقل عن أسبوعين لاخلاء العقار ويكون لهم الحق في تعويضهم مقابل عدم الاتفاق من تاريخ الاستيلاء الفعلى الى حين دفع التعويض عن قرع الملكية . ويقدر التعويض بsurفة اللجنة المنصوص عليها في المادة السادسة خلال شهور من تاريخ الاستيلاء ، واصاحب الشأن الحق في الطعن على قيمة التعويض عن عدم الاتفاق خلال ثلاثة أيام من تاريخ اخلائه بقيمة التعويض وذلك على النحو المبين بالفقرة الأولى من المادة ٨

وأجازت المادة الخامسة عشرة لمحافظ بناء على طلب الجهة المختصة في حالة حصول غرق أو قطع جسر أو تقىي وباء وكافة الأحوال الطارئة أن يأمر بالاستيلاء مؤقتاً على العقار انت الازمة لاجراء اعمال الترميم أو الوقاية أو غيرها ويقدر تعويض مقابل الاتفاق بواسطة اللجنة المنصوص عليها في المادة السادسة ويتم الاخطار به والطعن عليه ملباً للوارد في المادة السابقة . وحددت مدة الاستيلاء بثلاث سنوات يجب بعدها اعادة العقار بالحالة التي كان عليها وقت الاستيلاء أو نزع ملكيته في حالة تعدى الافتراق من أصحاب الشأن أو عدم صلاحته .

وأفرد الباب الخامس للتحسينات التي تود على العقارات بسبب أعمال المنفعة العامة ومواده مستقاه كما هي في القانون الحالى عدا أنه تم حذف جملة (ويكون تقدير السلطة القائمة على أعمال التنظيم للتکاليف المذكورة غير قابل للطعن عليه) حيث تطلب الائحة التنفيذية الاجراءات الخاصة بتقدير التحسين وتکاليف المفروع وفي الباب الخاص يتوسع في نوع الملكية الغير المادة الخاصة بجواز

تأجيل دفع التعويض في حالة نزع الملكية للتحسين أو التجبيل أو إنشاء حي جديد وكذلك استبقت مواد الباب الأخير الخاصة بالأحكام العامة والوقتية عدا أنه تم رفع قيمة الرسم الذي يدفع تشير الدمعة والتوفيق على المستندات والعقود إلى مبلغ جنيه عن كل مبلغ يجاوز العشرة جنيهات .

كما تم الغاء نص المادة ٣١ من القانون العالى وتم النص بال المادة ٢٨ من القانون المقدم على أن المعرفات التى لم يفصل فيها حتى تاريخ العمل بهذا القانون تعالى بحالتها الى المحكمة المختصة وفقاً للأحكام .

ويشرف وزير الأشغال انفاسة والموارد المائية بعرض مشروع القانون المذكور بعد افراغه في الدورة التى أقرها مجلس الدولة والتعديلات التى أدخلتها الملجنة الوزارية لاشئون التشريعية .

رجاء الموافقة عليه واصداره

وزير الاشغال العامة
والموارد المائية
(مهندس/ عصام دالمن)