

الجريدة الرسمية العدد 22 تابع - بتاريخ 31-5-1990

جمهورية مصر العربية - قانون - رقم 10 - لسنة 1990 بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة. الجريدة الرسمية

العدد 22 تابع - بتاريخ 31-5-1990 - يعمل به من تاريخ 30-6-1990

توقيع: محمد حسني مبارك - رئيس الجمهورية

ديباجة

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه وقد أصدرناه:

قانون رقم 10 لسنة 1990 بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة - الباب الأول - في تقرير المنفعة العامة

المادة 1

يجري نزع ملكية العقارات اللازمة للمنفعة العامة والتعويض عنه وفقاً لأحكام هذا القانون.

المادة 2

يعد من أعمال المنفعة العامة في تطبيق أحكام هذا القانون:

أولاً - إنشاء الطرق والشوارع والميادين أو توسيعها أو تعديلها، أو تمديدتها أو إنشاء أحياء جديدة.

ثانياً - مشروعات المياه والصرف الصحي.

ثالثاً - مشروعات الري والصرف.

رابعاً - مشروعات الطاقة.

خامساً - إنشاء الكباري والمجازات السطحية (المزلقات) والممرات السفلية أو تعديلها.

سادساً - مشروعات النقل والمواصلات.

سابعاً - أغراض التخطيط العمراني وتحسين المرافق العامة.

ثامناً - ما يعد من أعمال المنفعة العامة في أي قانون آخر.

ويجوز بقرار من مجلس الوزراء إضافة أعمال أخرى ذات منفعة عامة إلى الأعمال المذكورة.

كما يجوز أن يشمل نزع الملكية فعلاً عن العقارات اللازمة للمشروع الأصلي أية عقارات أخرى ترى الجهة القائمة على أعمال التنظيم أنها لازمة لتحقيق الغرض من المشروع أو لأن بقاءها بحالتها من حيث الشكل أو المساحة لا يتفق مع التحسين المطلوب.

ويكون تقرير المنفعة العامة بقرار من رئيس الجمهورية، مرفقاً به:

(أ) مذكرة ببيان المشروع المطلوب تنفيذه.

(ب) رسم بالتخطيط الإجمالي للمشروع وللعقارات اللازمة له.

النص النهائي للمادة بتاريخ : 2009-12-02

يعد من أعمال المنفعة العامة في تطبيق أحكام هذا القانون:

أولاً - إنشاء الطرق والشوارع والميادين أو توسيعها أو تعديلها، أو تمديدتها أو إنشاء أحياء جديدة.

ثانياً - مشروعات المياه والصرف الصحي.

ثالثاً - مشروعات الري والصرف.

رابعاً - مشروعات الطاقة.

خامساً - إنشاء الكباري والمجازات السطحية (المزلقات) والممرات السفلية أو تعديلها.

سادساً - مشروعات النقل والمواصلات.

سابعاً - أغراض التخطيط العمراني وتحسين المرافق العامة.

ثامناً - ما يعد من أعمال المنفعة العامة في أي قانون آخر.

تاسعاً - المشروعات الإنتاجية التابعة لقطاع الأعمال العام ومصنعه.

عاشراً - أعمال إزالة المباني والمنشآت المقامة في المناطق غير الآمنة، والتي لا تتوافر فيها اشتراطات الأمان وسلامة الأرواح والمساكن الملائم التي يقوم بها صندوق تطوير المناطق العشوائية بالاشتراك مع المحافظات المعنية.

ويجوز بقرار من مجلس الوزراء إضافة أعمال أخرى ذات منفعة عامة إلى الأعمال المذكورة.

كما يجوز أن يشمل نزع الملكية فعلاً عن العقارات اللازمة للمشروع الأصلي أية عقارات أخرى ترى الجهة القائمة على أعمال التنظيم أنها لازمة لتحقيق الغرض من المشروع أو لأن بقاءها بحالتها من حيث الشكل أو المساحة لا يتفق مع التحسين المطلوب.

ويكون تقرير المنفعة العامة بقرار من رئيس الجمهورية، مرفقاً به:

(أ) مذكرة ببيان المشروع المطلوب تنفيذه.

(ب) رسم بالتخطيط الإجمالي للمشروع وللعقارات اللازمة له.

المادة 3

ينشر القرار المقرر للمنفعة العامة مع صورة من المذكرة المشار إليها في المادة (3) من هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويلصق في المحل المعد للإعلانات بالمقار الرئيسية لوحدات الإدارة المحلية، وفي مقر العدة أو الشرطة، وفي المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها

المادة 4

يكون لمندوب الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية، بمجرد النشر المنصوص عليه في المادة السابقة الحق في دخول الأراضي التي تقرر لزومها لأعمال المنفعة العامة بحسب التخطيط الإجمالي للمشروع، وذلك بالنسبة للمشروعات الطويلة، لإجراء العمليات الفنية والمساحية، ووضع علامات التحديد، والحصول على البيانات اللازمة بشأن العقار. وبالنسبة للمباني والمشروعات الموقعية، فيخطر ذوو الشأن بخطاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول قبل دخول العقار.

قانون رقم 10 لسنة 1990 بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة - الباب الثاني - في حصر الممتلكات وعرض البيانات الخاصة بها وتقدير التعويض

المادة 5

يكون حصر وتحديد العقارات والمنشآت التي تقرر لزومها للمنفعة العامة بواسطة لجنة مؤلفة من مندوب الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية ومن أحد رجال الإدارة المحلية ومن الصراف. ويسبق عملية الحصر المذكورة إعلان بالموعد الذي يعين للقيام بها، يلصق في المحل المعد للإعلانات بالمقر الرئيسية لوحدات الإدارة المحلية وفي مقر العمدة، كما يخطر ذوو الشأن بالموعد المذكور بخطاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول، وعلي جميع الملاك وأصحاب الحقوق الحضور أمام اللجنة المذكورة في موقع المشروع للإرشاد عن ممتلكاتهم وحقوقهم. وتحرر اللجنة محضراً تبين فيه هذه الممتلكات وأسماء الملاك وأصحاب الحقوق ومحال إقامتهم من واقع الإرشاد في مواقعها ويكون التحقق من صحة البيانات المذكورة بمراجعتها على دفاتر المكلفات والمراجع الأخرى. ويوقع أعضاء اللجنة المذكورة وجميع الحاضرين على كشوف الحصر إقراراً منهم بصحة البيانات الواردة بها، وإذا امتنع أحد ذوي الشأن عن التوقيع أثبت ذلك في المحضر مع بيان أسباب امتناعه.

المادة 6

يتم تقدير التعويض بواسطة لجنة تشكل بكل محافظة بقرار من وزير الأشغال العامة والموارد المائية، من مندوب عن هيئة المساحة رئيساً، وعضوية مندوب عن كل من مديرية الزراعة ومديرية الإسكان والمرافق ومديرية الضرائب العقارية بالمحافظة بحيث لا تقل درجة أي منهم عن الدرجة الأولى ويتم تغيير أعضاء هذه اللجنة كل سنتين. ويقدر التعويض طبقاً للأسعار السائدة وقت صدور قرار نزع الملكية، وتودع الجهة طالبة نزع الملكية مبلغ التعويض المقدر خلال مدة لا تجاوز شهراً من تاريخ صدور القرار، خزانة الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية. ويجوز بموافقة الملاك اقتضاء التعويض كله أو بعضه عينا.

المادة 7

تعد الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية بعد إيداع مبلغ التعويض المنصوص عليه في المادة السابقة كشوفاً من واقع عملية الحصر والتحديد المنصوص عليها في المادة (5) من هذا القانون تبين فيها العقارات والمنشآت التي تم حصرها ومساحتها وموقعها وأسماء ملاكها وأصحاب الحقوق فيها ومحال إقامتهم والتعويضات التي قدرتها اللجنة المنصوص عليها في المادة السابقة، وتعرض هذه الكشوف مرفقاً بها خرائط تبين موقع هذه الممتلكات في المقر الرئيسي لهذه الجهة وفي مقر مديرية المساحة أو الإدارة التابعة لها بعاصمة المحافظة الواقع في دائرتها العقار، وفي مقر العمدة وفي مقر الوحدة المحلية لمدة شهر. ويخطر الملاك وذو الشأن والجهة طالبة نزع الملكية بهذا العرض بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول. ويسبق هذا العرض بمدة أسبوع إعلان في الوقائع المصرية - ملحق الجريدة الرسمية - وفي جريدتين يوميتين واسعتي الانتشار، يشمل بيان المشروع والمواعيد المحددة لعرض الكشوف والخرائط في الأماكن المذكورة. ويخطر الملاك وأصحاب الحقوق بوجوب الإخلاء في مدة أقصاها خمسة أشهر بكتاب موصي عليه بعلم الوصول.

النص النهائي للمادة بتاريخ : 2015-01-11

تعد الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية بعد إيداع مبلغ التعويض المنصوص عليه في المادة السابقة كشوفاً من واقع عملية الحصر والتحديد المنصوص عليها في المادة (5) من هذا القانون تبين فيها العقارات والمنشآت التي تم حصرها ومساحتها وموقعها وأسماء ملاكها وأصحاب الحقوق فيها ومحال إقامتهم والتعويضات التي قدرتها اللجنة المنصوص عليها في المادة السابقة، وتعرض هذه الكشوف مرفقاً بها خرائط تبين موقع هذه الممتلكات في المقر الرئيسي لهذه الجهة وفي مقر مديرية المساحة أو الإدارة التابعة لها بعاصمة المحافظة الواقع في دائرتها العقار، وفي مقر العمدة وفي مقر الوحدة المحلية لمدة خمسة عشر يوماً ويخطر الملاك وذو الشأن والجهة طالبة نزع الملكية بهذا العرض بكتاب موصي عليه مصحوباً بعلم الوصول. ويسبق هذا العرض بمدة أسبوع إعلان في الوقائع المصرية - ملحق الجريدة الرسمية - وفي جريدتين يوميتين واسعتي الانتشار، يشمل بيان المشروع والمواعيد المحددة لعرض الكشوف والخرائط في الأماكن المذكورة. ويخطر الملاك وأصحاب الحقوق بوجوب الإخلاء في مدة أقصاها خمسة أشهر بكتاب موصي عليه بعلم الوصول.

قانون رقم 10 لسنة 1990 بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة - الباب الثالث - في الفصل في المعارضات والطعون

المادة 8

لذوي الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق خلال ثلاثين يوماً من تاريخ انتهاء مدة عرض الكشوف المنصوص عليها في المادة السابقة حق الاعتراض على البيانات الواردة بهذه الكشوف. ويقدم الاعتراض إلى المقر الرئيسي للجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية أو إلى المديرية أو الإدارة التابعة لها بعاصمة المحافظة الكائن في دائرتها العقار، وإذا كان الاعتراض متعلقاً بحق علي العين الواردة في الكشوف المشار إليها وجب أن يرفق به جميع المستندات

المؤيدة له، وتاريخ شهر الحقوق المقدم بشأنها الاعتراض وأرقامها وذلك خلال التسعين يوماً التالية لتقديم الاعتراض، وإلا اعتبر كأن لم يكن، وللجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية - عند اللزوم - أن تطلب من ذوي الشأن تقديم مستندات أخرى مكمل، وعليها أن تبين لهم هذه المستندات كتابة ودفعة واحدة، وتحدد لهم ميعاداً مناسباً لتقديمها. وفي جميع الأحوال يجب أن يشتمل الاعتراض على العنوان الذي يعلن فيه ذوو الشأن بما تم في الاعتراض. ولذوي الشأن الحق في الطعن على القرار الذي يصدر في الاعتراض أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار ويرفع الطعن بالطرق المبينة في قانون المرافعات خلال ستين يوماً من تاريخ إعلانهم بالقرار.

النص النهائي للمادة بتاريخ : 2015-01-11

لذوي الشأن والملك أصحاب الحقوق خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ انتهاء مدة عرض الكشوف المنصوص عليها في المادة السابقة حق الاعتراض على البيانات الواردة بهذه الكشوف. ويقدم الاعتراض إلى المقر الرئيسي للجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية أو إلى المديرية أو الإدارة التابعة لها بعاصمة المحافظة الكائن في دائرتها العقار وإذا كان الاعتراض متعلقاً بحق العين الواردة في الكشوف المشار إليها يجب أن يرفق به جميع المستندات المؤيدة له وتاريخ شهر الحقوق المقدم بشأنها الاعتراض وأرقامها وذلك خلال الثلاثين يوماً التالية لتقديم الاعتراض وإلا اعتبر كأن لم يكن. وللجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية - عند اللزوم - أن تطلب من ذوي الشأن تقديم مستندات أخرى مكمل، وعليها أن تبين لهم هذه المستندات كتابة ودفعة واحدة وتحدد لهم ميعاداً مناسباً لتقديمها. وفي جميع الأحوال يجب أن يشتمل الاعتراض على العنوان الذي يعلن فيه ذوو الشأن بما تم في الاعتراض. ولذوي الشأن الحق في الطعن على القرار الذي يصدر في الاعتراض أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار ويرفع الطعن بالطرق المبينة في قانون المرافعات خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إعلانهم بالقرار.

المادة 9

لكل من الجهة طالبة نزع الملكية وذوي الشأن من الملك وأصحاب الحقوق خلال أربعة أشهر من تاريخ انتهاء مدة عرض الكشوف المنصوص عليها في المادة (7) من هذا القانون الحق في الطعن على تقدير التعويض الوارد بكشوف العرض أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقارات والمنشآت، ويرفع الطعن وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون المرافعات، وتنعقد الخصومة في هذا الطعن بين الجهة طالبة نزع الملكية وذوي الشأن من الملك وأصحاب الحقوق فقط، وينظر هذا الطعن على وجه السرعة.

المادة 10

تعد البيانات الخاصة بالعقارات والحقوق المدرجة في الكشوف نهائية إذا لم تقدم عنها معارضات أو طعون خلال المدد المنصوص عليها في المادتين (8) و(9) من هذا القانون، ولا يجوز بعد ذلك المنازعة فيها أو الإدعاء في شأنها بأي حق من الحقوق قبل الجهة طالبة نزع الملكية، ويكون قيام الجهة طالبة نزع الملكية بأداء المبالغ المدرجة في الكشوف إلى الأشخاص المقيدة أسماؤهم فيها مبرراً لذهمتها في مواجهة الكافة.

المادة 11

يوقع أصحاب العقارات والحقوق التي لم تقدم في شأنها معارضات على نماذج خاصة بنقل ملكيتها للمنفعة العامة، أما الممتلكات التي يتعذر فيها ذلك لأي سبب كان فيصدر بنزع ملكيتها قرار من الوزير المختص، وتودع النماذج أو القرار الوزاري في مكتب الشهر العقاري المختص، ويترتب على هذا الإيداع بالنسبة للعقارات الواردة بها جميع الآثار المترتبة على شهر عقد البيع. وفي تطبيق أحكام الفقرة الأولى من هذه المادة يجوز للأوصياء والقوامة التوقيع عن فاقد الأهلية وناقصيها ومن الجهة المختصة بالوقف الخيري عن هذا الوقف دون حاجة إلى الرجوع إلى المحاكم المختصة، غير أنه لا يجوز لهم تسلم التعويض إلا بعد الحصول على إذن من جهة الاختصاص.

المادة 12

إذا لم تودع النماذج أو القرار الوزاري طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في المادة السابقة خلال سنتين من تاريخ نشر قرار المنفعة العامة في الجريدة الرسمية، عد القرار كأن لم يكن بالنسبة للعقارات التي لم تودع النماذج أو القرار الخاص بها.

المادة 13

لا يحول الطعن في تقدير التعويض على النحو الوارد بالمادة (9) من هذا القانون دون حصول ذوي الشأن من الجهة طالبة نزع الملكية على المبالغ المقدرة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة (6) من هذا القانون، كما لا يحول استئنافهم الأحكام الصادرة في هذه الطعون من المحكمة الابتدائية دون حصولهم من تلك الجهة على التعويضات المقررة بها (ابتدائية). وإذا تعذر الدفع لأي سبب كان، ظلت المبالغ مودعة بإعانات هذه الجهة مع إخطار ذوي الشأن بذلك بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول. ويكون دفع التعويض لذوي الشأن أو إيداعه بأمانات الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية أو إخطار ذوي الشأن بتعذر الدفع، مبرراً لذمة الجهة طالبة نزع الملكية من قيمة التعويض عن عدم الانتفاع المنصوص عليه في المادة (14) من هذا القانون.

قانون رقم 10 لسنة 1990 بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة - الباب الرابع - في الاستيلاء المؤقت على العقارات

المادة 14

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 ويشمل بياناً إجمالياً بالعقار واسم المالك الظاهر مع الإشارة إلى القرار الصادر بتقرير المنفعة العامة. ويبلغ قرار الاستيلاء لذوي الشأن بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول يعطون بموجبه مهلة لا تقل عن أسبوعين لإخلاء العقار. ويترتب على نشر قرار الاستيلاء اعتبار العقارات مخصصة للمنفعة العامة ويكون لذوي الشأن الحق في تعويض مقابل عدم الانتفاع بالعقار

من تاريخ الاستيلاء الفعلي إلى حين دفع التعويض المستحق عن نزع الملكية. ويتم تقدير التعويض عن عدم الانتفاع بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة (6) من هذا القانون خلال شهر من تاريخ الاستيلاء، وتقوم الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية بإعلان ذي الشأن بذلك، وله خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إعلانه بقيمة التعويض حق الطعن على هذا التقدير على النحو المبين بالمادة (9) من هذا القانون. ولا يجوز إزالة المنشآت أو المباني إلا بعد انتهاء الإجراءات الخاصة بتقدير قيمة التعويضات تقديراً نهائياً.

المادة 15

للووزير المختص بناء على طلب الجهة المختصة في حالة حصول غرق أو قطع جسر أو تفشي وباء، وسائر الأحوال الطارئة أو المستعجلة أن يأمر بالاستيلاء مؤقتاً على العقارات اللازمة لإجراء أعمال الترميم أو الوقاية أو غيرها، ويحصل هذا الاستيلاء بمجرد انتهاء مندوبي الجهة المختصة من إثبات صفة العقارات ومصلحتها وحالتها دون حاجة لاتخاذ إجراءات أخرى. ويتم تقدير التعويض الذي يستحق لذوي الشأن مقابل عدم انتفاعهم بالعقار بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة (6) من هذا القانون خلال شهر من تاريخ الاستيلاء، ولذوي الشأن خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إعلانه بقيمة التعويض الحق في الطعن على تقدير التعويض على النحو المبين بالمادة (9) من هذا القانون.

المادة 16

تحدد مدة الاستيلاء المؤقت على العقار بانتهاء الفرض المستولي عليه من أجله أو بثلاث سنوات من تاريخ الاستيلاء الفعلي أيهما أقرب ويجب إعادة العقار 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 الثلاث سنوات المذكورة وتعذر الاتفاق مع ذوي الشأن على ذلك، وجب على الجهة المختصة أن تتخذ قبل مضي هذه المدة بوقت كاف 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 للمالك أو صاحب الحق.

قانون رقم 10 لسنة 1990 بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة - الباب الخامس - أحكام عامة ووقفية

المادة 17

إذا زادت أو نقصت قيمة الجزء الذي لم تنزع ملكيته بسبب أعمال المنفعة العامة في غير مشروعات التنظيم داخل المدن، وجب على اللجنة المنصوص عليها في المادة (6) من هذا القانون مراعاة هذه الزيادة أو هذا النقصان في تقدير التعويض.

المادة 18

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.

المادة 19

يلزم ملاك العقارات التي يطرأ عليها تحسين بسبب أعمال المنفعة العامة في مشروعات التنظيم بالمدن دون أخذ جزء منها بدفع مقابل هذا التحسين بحيث لا يجاوز ذلك نصف التكاليف الفعلية لإنشاء أو توسيع الشارع أو الميدان الذي نتج عنه هذا التحسين. ويسري حكم الفقرة السابقة إذا كان نزع الملكية لمشروعات التنظيم في المدن مقصوراً على جزء من العقار ورأت السلطة القائمة على أعمال التنظيم أن احتفاظ المالك بالجزء الباقي من العقار لا يتعارض مع الغاية من المشروع المراد تنفيذه. وتنظم اللانحة التنفيذية لهذا القانون الإجراءات الخاصة بتقدير قيمة التحسين وتكاليف المشروع.

المادة 20

يصرف نصف قيمة العقارات المنزوع ملكيتها والتي دخلت ضمن مناطق التحسين ويودع النصف الآخر بأمانات الجهة طالبة الملكية إلى حين تقديم ذوي الشأن شهادة من الجهة المختصة تفيد سداد مقابل التحسين عن هذه العقارات.

المادة 21

تشتري العقارات اللازم نزع ملكية جزء منها بأكملها إذا كان الجزء الباقي منها يتعذر الانتفاع به وذلك بناءً على طلب يقدمه ذوو الشأن خلال المدة المنصوص عليها في المادة (9) من هذا القانون وإلا سقط حقهم في ذلك. ويتبع في شأن هذا الجزء جميع الإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون دون حاجة لاستصدار القرار المنصوص عليه في المادة (2) من هذا القانون.

المادة 22

لا يدخل في تقدير التعويض المستحق عن نزع الملكية المباني أو الغراس أو عقود الإيجار أو غيرها إذا ثبت أنها أجريت بغرض الحصول على تعويض يزيد على المستحق وذلك دون المساس بحق ذوي الشأن في إزالة هذه التحسينات على نفقته الخاصة، بشرط عدم الإضرار بالمشروع المراد تنفيذه. ويعد كل عمل أو إجراء من هذا القبيل بعد نشر قرار نزع الملكية في الجريدة الرسمية أنه قد أجري للغرض المذكور ولا يدخل في تقدير التعويض.

المادة 23

لا توقف دعاوى الفسخ ودعاوى الاستحقاق وسائر الدعاوى العينية إجراءات نزع الملكية ولا تمنع نتائجها وينتقل حق الطالبين إلى التعويض.

المادة 24

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

المادة 25

جميع المبالغ التي تستحق لذوي الشأن وفقاً لأحكام هذا القانون يحصل عنها عند الدفع مبلغ قدره جنيه عن كل مبلغ يجاوز عشرة جنيهات مقابل رسم الدمغة والتوقيع على المستندات والعقود والأوراق المتعلقة بتحقيق الملكية أو تلك المؤيدة للاستحقاق مقابل إعفاء هذه الأوراق وغيرها مما يقدم لهذا الغرض إلى الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية من جميع الرسوم المقررة في سائر القوانين الأخرى.

المادة 26

مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم 59 لسنة 1979 في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة والباب الثاني من القانون رقم 3 لسنة 1982 بإصدار قانون التخطيط العمراني، يلغى القانون رقم 577 لسنة 1954 بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين والقرار بقانون رقم 2 لسنة 1963 بشأن نزع ملكية العقارات اللازمة لتنفيذ مشروعات تحويل أراضي الحياض إلى نظام الري الدائم، كما يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون.

المادة 27

المعارضات في التعويض التي لم يفصل فيها حتى تاريخ العمل بهذا القانون تحال بحالتها إلى المحكمة المختصة وفقاً لأحكامه.

المادة 28

يصدر وزير الأشغال العامة والموارد المائية اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

المادة 29

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به بعد شهر من تاريخ نشره. يبصر هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

مذكرة إيضاحية

مذكرة

صدر القانون رقم 577 لسنة 1954 بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة والتحسين وقت أن كان النظام السائد في البلاد هو نظام المركزية الإدارية وفي وقت كانت فيه المرافق العامة - في الغالب الأعم - عبارة عن مصالح عامة تتبع وزارات الحكومة، وقد مضى ما يزيد على ربع قرن منذ صدور هذا القانون دون أن يلحقه تعديل يذكر يساير التطور الهائل الذي لحق البنية الإدارية للدولة والذي بدأ بالأخذ بنظام اللامركزية الإدارية متمثلاً في نظام الحكم المحلي وما تلا ذلك من تحول العديد من المصالح العامة إلى هيئات عامة تتمتع كل منها بشخصية معنوية مستقلة عن الشخصية المعنوية للدولة كما أصبح لكل هيئة من هذه الهيئات ميزانية مستقلة عن الميزانية العامة للدولة.

ونظراً لما لهذا القانون من آثار خطيرة بالنسبة لأجهزة الدولة القائمة على المرافق العامة والأفراد ممن يراد نزع ملكيتهم للمنفعة العامة أو التحسين فقد بات من الضروري تعديله بما يكفل 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 للمساحة إحدى المصالح التابعة لوزارة الأشغال 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، والممتلكات التي يجري نزع ملكيتها واستتبع ذلك أن ترصد في الميزانية قيمة التعويضات المقدرة للأراضي والعقارات المقرر نزع ملكيتها للمنفعة أو التحسين وأناط بها تلقى الاعتراضات المقدمة من أصحاب الشأن وتحقيقها وإحالة ما كان منها خاصاً بتقدير التعويض إلى رئيس المحكمة الابتدائية ليحيلها بدوره إلى لجنة الفصل في المعارضات لتفصل فيها، وأجاز القانون لكل من مصلحة المساحة وأصحاب الشأن الطعن على هذه القرارات أمام المحكمة الابتدائية الكائن بدانرتها العقارات. ومد المشرع هذه الإجراءات إلى حالات الاستيلاء بطريق التنفيذ المباشر والاستيلاء المؤقت على العقارات اللازمة لإجراء أعمال الترميم أو الوقاية أو غيرها .. كما أناط القانون بمصلحة المساحة الوفاء بقيمة العقارات من الاعتمادات المخصصة لها وفي حالة صدور قرارات أو أحكام بزيادة قيمة التعويضات عن المبالغ المقدرة في الميزانية، فإن مواجهة هذه الزيادة لم تكن لتتطلب سوى إدراج المبالغ المطلوبة في الميزانية الجديدة.

ألا أن الأمر أصبح جد مختلف بعد ازدياد عدد الأشخاص المعنوية العامة وتنوع مشروعاتها، فضلاً عن التطورات الاقتصادية المتلاحقة، كل ذلك أدى إلى أن الأحكام الصادرة بزيادة التعويضات عن القيمة المقدرة أساساً تظل عاطلة عن التنفيذ لفترات طويلة إلى أن تقوم الجهات طالبة نزع الملكية بإدراج قيمة هذه الزيادة في ميزانياتها ثم موافاة هيئة المساحة بها لتقوم بالوفاء لها لأصحاب الشأن بالنظر إلى أن هذه الأحكام تصدر طبقاً لأحكام القانون القائم ضد هيئة المساحة وليس ضد الجهة طالبة نزع الملكية وهذا الأمر - في حد ذاته - فضلاً عن أنه يلحق ضرراً بليغاً بمن نزع ملكيتهم يظهر أجهزة الدولة في مجموعها بمظهر الممتنع عن تنفيذ أحكام القضاء. كما وأن أفراد هيئة المساحة بتقدير التعويض لم يعد متلائماً مع الأوضاع الاقتصادية الحالية، فضلاً عن حلولها محل الجهات طالبة نزع 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 المترتبة على تمتع كل من الهيئة وهذه الجهات بشخصية معنوية وأبرز هذه الآثار الذمة المالية المستقلة والأهلية للنقاضي.

هذا علاوة على أن الدولة قد اتجهت منذ أمد إلى الرجوع بالأنزعة التي تثور بين الدولة والأفراد إلى قاضيتها الطبيعي ليفصل فيها طبقاً لأحكام القوانين التي تنظم إجراءات النقاضي.

لكل ما تقدم فقد أعد مشروع القانون المقدم الذي نص فيه على إلغاء بعض النصوص التي تتناول نزع الملكية في بعض القوانين لتمثالها مع القانون الحالي أو إحالتها إلى أحكامه وهي نصوص القانون رقم 2 لسنة 1963 بشأن نزع ملكية العقارات اللازمة لتحويل أراضي الحياض إلى نظام الري الدائم وكذلك كل نص يخالف أحكام هذا القانون.

وقد نصت المادة السادسة من القانون إلى أن تقدير التعويض يتم بواسطة لجنة تشكل بكل محافظة بقرار من المحافظ من مندوب من الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية رئيسا وعضوية مندوب عن مديرية الزراعة بالمحافظة بالنسبة للأراضي الزراعية أو مندوب عن مديرية الإسكان والتعمير بالنسبة للعقارات والمنشآت الواقعة داخل كردون المدن ومندوب عن مديرية المساحة بالمحافظة ويقدر التعويض طبقا للأسعار السائدة وقت تسليم العقارات التي تقرر لزومها للمنفعة العامة.

وأضافت المادة إلى أنه يجوز بموافقة الملاك اقتضاء التعويض كله أو بعضه عينا، أو إرجاء صرف قيمة أنصبتهم عن العقارات المنزوع ملكيتها إلى أن يتم بيع قطع أراضي الحي أو المنطقة جميعها.

وفي هذه الحالة يستحقون تعويضا مساويا لقيمة هذه الأنصبة منسوباً إلى التقييم الإجمالي لأراضي الحي أو المنطقة مضافا إليه نصف الفرق بين القيمة المذكورة وبين قيمة هذه الأنصبة منسوبة إلى مجموع ثمن بيع قطع الأراضي المتبقية بعد خصم تكاليف تنفيذ المشروع. وتم قصر المادة الثامنة من القانون على الطعن على تقدير التعويض حيث نصت على أنه لكل من الجهة طالبة نزع الملكية وذوي الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق خلال ثلاثين يوما من تاريخ انتهاء مدة عرض الكشوف المنصوص عليها في المادة السابعة الحق في الطعن على تقدير التعويض الوارد بكشوف العرض أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقارات والمنشآت، ويرفع الطعن طبقا للإجراءات المنصوص عليها في قانون المرافعات وتنعقد الخصومة في هذا الطعن بين الجهة طالبة نزع الملكية وذوي الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق فقط.

نصت المادة التاسعة على أنه لكل الملاك وأصحاب الحقوق خلال المدة المنصوص عليها في المادة السابعة الحق في الاعتراض على باقي البيانات الواردة بكشوف العرض ويقدم الاعتراض إلى الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية مرفقا به كافة المستندات المؤيدة له وذلك خلال التسعين يوما التالية له وإلا اعتبر الاعتراض كأن لم يكن.

وأوضحت المادة الثانية عشرة من القانون إنه إذا لم تودع النماذج أو القرار الوزاري طبقا للإجراءات المنصوص عليها في المادة الحادية عشر خلال سنتين من تاريخ نشر قرار المنفعة العامة في الجريدة الرسمية سقط مفعول هذا القرار بالنسبة للعقارات التي لم تودع أو القرار الخاص بها ما لم يكن قد بدئ في تنفيذ المشروع خلال المدة المشار إليها.

وأفادت المادة الثالثة عشر إلى أن الطعن في تقدير التعويض لا يحول دون حصول ذوي الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق من الجهة طالبة نزع الملكية على المبالغ المقدرة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة السادسة، كما لا يحول استئناف الأحكام الصادرة من المحكمة الابتدائية المقام منهم وحدهم دون حصولهم من هذه الجهة على المبالغ المحكوم بها من المحكمة الابتدائية وإذا تعذر الدفع لأي سبب كان أودعت المبالغ بأمانات هذه الجهة مع إخطار ذوي الشأن بذلك بكتاب موصي عليه يعلم الوصول ويكون دفع التعويض لذوي الشأن أو إخطارهم بتعذر الدفع مبررا لذمة الجهة نازعة الملكية من قيمة التعويض من عدم الانتفاع.

وخصص الباب الرابع من القانون للاستيلاء المؤقت على العقارات حيث نصت المادة 14 منه على أنه يكون للجهة طالبة نزع الملكية الحق في الاستيلاء بطريق التنفيذ المباشر على العقارات التي تقرر لزومها للمنفعة العامة ويتم ذلك بقرار من رئيس الجمهورية أو من ينوبه وينشر في الجريدة الرسمية ويشمل بيانا إجماليا للعقار واسم المالك الظاهر مع الإشارة إلى القرار الصادر بتقرير المنفعة العامة ويبلغ القرار إلى أصحاب الشأن بكتاب موصي عليه يعلم الوصول ويمنحون مهلة لا تقل عن أسبوعين لإخلاء العقار ويكون لهم الحق في تعويضهم مقابل عدم الانتفاع من تاريخ الاستيلاء الفعلي إلى حين دفع التعويض عن نزع الملكية. ويقدر التعويض بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة السادسة خلال شهر من تاريخ الاستيلاء، ولصاحب الشأن الحق في الطعن على قيمة التعويض عن عدم الانتفاع خلال ثلاثين يوما من تاريخ إعلانه بقيمة التعويض وذلك على النحو المبين بالفقرة الأولى من المادة 8

وأجازت المادة الخامسة عشرة للمحافظ بناء على طلب الجهة المختصة في حالة حصول غرق أو قطع جسر أو تفشي وباء وكافة الأحوال الطارئة أن يأمر بالاستيلاء مؤقتا على العقارات اللازمة لإجراء أعمال الترميم أو الوقاية أو غيرها ويقدر تعويض مقابل الانتفاع بواسطة اللجنة المنصوص عليها في المادة السادسة ويتم الإخطار به والطعن عليه طبقا للوارد في المادة السابقة، وحددت مدة الاستيلاء بثلاث سنوات يجب بعدها إعادة العقار بالحالة التي كان عليها وقت الاستيلاء أو نزع ملكيته في حالة تعذر الاتفاق مع أصحاب الشأن أو عدم صلاحيته.

وأفرد الباب الخامس للتحسينات التي ترد على العقارات بسبب أعمال المنفعة العامة ومواده مستقاه كما هي في القانون الحالي عدا أنه تم حذف جملة (ويكون تقدير السلطة القائمة على أعمال التنظيم للتكاليف المذكورة غير قابل للطعن عليه)

حيث تنظم اللائحة التنفيذية الإجراءات الخاصة بتقدير التحسين وتكاليف المشروع وفي الباب الخاص بالتوسع في نزع الملكية الغيت المادة الخاصة بجواز تأجيل دفع التعويض في حالة نزع الملكية للتحسين أو التجميل أو إنشاء حي جديد وكذلك استبقيت مواد الباب الأخير الخاصة بالأحكام العامة والوقفية عدا أنه تم رفع قيمة الرسم الذي يدفع نظير الدفعة والتوقيع على المستندات والعقود إلى مبلغ جنيه عن كل مبلغ يجاوز العشرة الجنيهات.

كما تم إلغاء نص المادة 31 من القانون الحالي وتم النص بالمادة 28 من القانون المقدم على أن المعارضات التي لم يفصل فيها حتى تاريخ العمل بهذا القانون تحال بحالتها إلى المحكمة المختصة وفقا لأحكامه.

ويتشرف وزير الأشغال العامة والموارد المائية بعرض مشروع القانون المذكور بعد إفراغه في الصورة التي أقرها مجلي الدولة والتعديلات التي أدخلتها اللجنة الوزارية للشئون التشريعية.

رجاء الموافقة عليه وإصداره.

وزير الأشغال العامة

و الموارد المائية

(مهندس / عصام راضي)