

النشرة التشريعية

عن شهر مايو سنة ١٩٩٠

القوانين

قانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠

بشأن نزع ملكية المقاربات للمنفعة العامة (*)

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه ، وقد أصدرناه :

الباب الأول

في تقرير المنفعة العامة

مادة ١ - يجرى نزع ملكية المقاربات اللازمة للمنفعة العامة والتعويض عنه وفق لأحكام هذا القانون .

مادة ٢ - يمد 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 .

(*) الجريدة الرسمية في ٢١ مايو سنة ١٩٩٠ - العدد ٢٢ «تابع»

مادة ٤ - - يكون لمندوب الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية ، بموجب النشر المنصوص عليه في المادة السابقة الحق في دخول الأراضي التي تقرر لزومها لأعمال المنفعة العامة بحسب التخطيط الاجمالي للمشروع ، وذلك بالنسبة لمشروعات الطولية ، لاجراء العمليات الفنية والمساحية ، ووضع علامات التحديد ، والحصول على البيانات اللازمة بشأن العقار .

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

الباب الثاني

في حصر الممتلكات وعرض البيانات الخاصة بها

وتقدير التعويض

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

ويسبق عملية الحصر المذكورة اعلان بالموعد الذي يعين للقيام بها ، يلحق في المحل المعد للاعلانات بالمقار الرئيسية لوحدات الادارة المحلية وفي مقر البلدية ، كما يخطر ذوو الشأن بالموعد المذكور بخطاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ، وعلى جميع الملاك وأصحاب الحقوق الحضور أمام اللجنة المذكورة في موقع المشروع .
للارشاد عن ممتلكاتهم وحقوقهم .

وتحرر اللجنة محضرا تبين فيه هذه الممتلكات وأسماء الملاك وأصحاب الحقوق ومحال اقامتهم من واقع الارشاد في مواقعها ويكون التحقق من صحة البيانات المذكورة بمراسمتها على دفاتر المكلفات والمراجع الأخرى .

ويسبق هذا العرض بمدة أسبوع اعلان في الوقائع المصرية — ملحق الجريدة الرسمية — وفي جريدين يوميتين واسمى الانتشار ، يشمل بيان المشروع والمواعيد المحددة لمرض الكشف والخرائط في الأماكن المذكورة .

ويغفر الملاك وأصحاب الحقوق بوجوب الاخلاء في مدة أقصاها خمسة أشهر بكتاب . وصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

الباب الثالث

في الفصل في المعارضات والطعون

مادة ٨ — لذوى الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق خلال ثلاثين يوما من تاريخ انتهاء مدة عرض الكشف المنصوص عليها في المادة السابقة حق الاعتراض على البيانات الواردة بهذه الكشف .

ويقدم الاعتراض الى المقر الرئيسى للجهة القائمة باجراءات نزع الملكية أو الى المديرية أو الاداره التابعة لها بمعاينة المحافظة الكائن في دائرتها العقار ، وإذا كان الاعتراض متعلقا بحق على العين الواردة في الكشف المشار اليها وجب أن يرفق به جميع المستندات المؤيدة له ، وتاريخ شهر الحقوق المقدم بشأنها الاعتراض وأرقامها وذلك خلال التسمين يوما التالية لتقديم الاعتراض ، والا اعتبر كأن لم يكن ، والجهة القائمة باجراءات نزع الملكية — عند اللزوم — أن تطلب من ذوى الشأن تقديم مستندات أخرى مكملة ، وعليها أن تبين لهم هذه المستندات كتابة ودفعة واحدة ، وتحدد لهم ميعادا مناسباً لتقديمها .

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

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

مادة ١٢ - إذا لم تودع النماذج أو القرار الوزاري طبقا 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 اقرار الخاص بها .

مادة ١٣ - لا يحول الظن في تقدير التعويض على النحو الوارد بالمادة (٩) من هذا القانون دون حصول ذوي الشأن من الجهة طالبة نزع الملكية على المبالغ المقدرة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة (٦) من هذا القانون ، كما لا يحول استئناف الأحكام الصادرة في هذه الطعون من المحكمة الابتدائية دون حصولهم من تلك الجهة على التعويضات المقررة بها (ابتدائيا) .

وإذا تعذر الدفع لأي سبب كان ، ظلت المبالغ مودعة بأمانات هذه الجهة مع اخطار ذوي الشأن بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

ويكون دفع التعويض لذوي الشأن أو ايداعه بأمانات الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية أو اخطار ذوي الشأن بتعذر الدفع ، مبرئا لذمة الجهة طالبة نزع الملكية من قية التعويض عن عدم الاتفاغ 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 ويشمل بيانا اجماليا بالعقار واسم المالك الظاهر مع الاشارة الى القرار الصادر بتقرير المنفعة العامة .

ويبلغ قرار الاستيلاء لذوي الشأن بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول يعطون بسوجه مهلة لا تقل عن اسبوعين لاخلاء العقار .

ويترتب على نشر قرار الاستيلاء اعتبار المقاررات مخصصة للمنفعة العامة ويكون لدى الشان الحق في تعويض مقابل عدم الانتفاع بالمقار من تاريخ الاستيلاء الفعلي الى حين دفع التعويض المتحقق عن نزع الملكية .

ويتم تقدير التعويض عن عدم الانتفاع بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة (٦) من هذا القانون خلال شهر من تاريخ الاستيلاء ، وتقوم الجهة القائمة باجراءات نزع الملكية باعلان ذى الشان بذلك ، وله خلال ثلاثين يوما من تاريخ اعلانه بقيمة التعويض حق الطعن على هذا التقدير على النحو المبين بالمادة (٩) من هذا القانون .

ولا يجوز ازالة المنشآت أو المباني الا بعد انتهاء الاجراءات الخاصة بتقدير قيمة التعويضات تقديرا نهائيا .

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

ويتم تقدير التعويض الذى يستحق لذوى الشان مقابل عدم انتفاعهم بالمقار بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة (٦) من هذا القانون خلال شهر من تاريخ الاستيلاء ، ولدى الشان خلال ثلاثين يوما من تاريخ اعلانه بقيمة التعويض الحق في الطعن على تقدير التعويض على النحو المبين بالمادة (٩) من هذا القانون .

مادة ١٦ - تعدد مدة الاستيلاء المؤقت على المقار بانتهاء الغرض المستولى عليه من أجله أو بثلاث سنوات من تاريخ الاستيلاء الفعلي أيهما أقرب ويجب اعادة المقار في نهاية هذه المدة بالحالة التى كان عليها وقت الاستيلاء مع تعويض عن كل تلف أو نقص في قيمته .

وإذا دعت الضرورة الى مد مدة الثلاث السنوات المذكورة وتمذر الاتحاق مع ذوى الشأن على ذلك ، وجب على الجهة المختصة أن تتخذ قبل مضي هذه المدة بوقت كاف اجراءات نزع الملكية ، وفي هذه الحالة تقدر قيمة العقار حسب الأوصاف التي كان عليها وقت الاستيلاء وطبقا للأسعار السائدة وقت نزع الملكية، أما إذا أصبح العقار نتيجة الاستيلاء المؤقت غير صالح للاستعمال وجب على الجهة المختصة أن تعيد العقار الى حالته الأولى أو أن تدفع تعويضاً عادلاً للمالك أو صاحب الحق .

الباب الخامس

أحكام عامة ووقفية

مادة ١٧ - إذا زادت أو قصت قيمة الجزء الذي لم تنزع ملكيته بسبب أعمال المنفعة العامة في غير مشروعات التنظيم داخل المدن ، وجب على اللجنة المنصوص 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 تحسب 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 مئقلا التحسين بحيث لا يجاوز ذلك نصف التكاليف الفعلية لانشاء أو توسيع الشارع أو الميدان الذي نتج عنه هذا التحسين .

ويسرى حكم الفقرة السابقة إذا كان نزع الملكية مشروعا تنظيم في المدن مقبورا على جزء من العقار ودأت السلطة القائمة بى أعمال التنظيم أن احتفاظ المالك بالجزء الباقى من العقار لا يتعارض مع الغاية من المشروع المراد تنفيذه .

وتتضمن اللائحة التنفيذية لهذا القانون الاجراءات الخاصة بتقدير قيمة التحسين وتكاليف المشروع .

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

مادة ٢١ - تشتري العقارات اللازم نزع ملكية جزء منها بأكملها اذا كان الجزء الباقى منها يتعذر الانتفاع به وذلك بناء على طلب يقدمه ذوى الشأن خلال المدة المنصوص عليها فى المادة (٩) من هذا القانون والا سقط حقهم فى ذلك .

ويتبع فى شأن هذا الجزء جميع الاجراءات المنصوص عليها فى هذا القانون دون حاجة لاستصدار القرار المنصوص عليه فى المادة (٢) من هذا القانون .

مادة ٢٢ - لا يدخل فى تقدير التعويض المستحق عن نزع الملكية المبانى أو الفراس أو عقود الايجار أو غيرها اذا ثبت أنها أجريت بغرض الحصول على تعويض يزيد على المستحق وذلك دون المساس بحق ذى الشأن فى إزالة هذه التعميمات على ثقته الخاصة ، بشرط عدم الاضرار بالمشروع المراد تنفيذه .

ويعد كل عمل أو اجراء من هذا القبيل بعد نشر قرار نزع الملكية فى الجريدة الرسمية أنه قد أجرى للغرض المذكور ولا يدخل فى تقدير التعويض .

مادة ٢٣ - لا توقف دعاوى الفسخ ودعاوى الاستحقاق وسائر الدعاوى العينية اجراءات نزع الملكية ولا تمنع نتائجها وينتقل حق الطالبين الى التمييز .

مادة ٢٤ - جميع المبالغ التي تستحق على ذوى الشأن طبقا لأحكام هذا القانون يكون تحصيلها في حالة التأخير بطريق الحجز الادارى .

مادة ٢٥ - جميع المبالغ التي تستحق لذوى الشأن وفقا 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 او تلك المؤيدة للاستحقاق مقابل إعفاء هذه الأوراق وغيرها مما يقدم لهذا الغرض الى الجهة القائمة باجراءات نزع الملكية من جميع الرسوم المقررة في سائر القوانين الأخرى .

مادة ٢٦ - مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة والباب الثانى من القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ بإصدار قانون التخطيط العمرانى . يلغى القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية المقاررات للخدمة العامة أو التحسين والقرار بقانون رقم ٢ لسنة ١٩٦٣ بشأن نزع ملكية المقاررات اللازمة لتنفيذ مشروعات تحويل أراضي العياض الى نظام الري الدائم ، كما يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون .

مادة ٢٧ - المعارضات فى التمييز التى لم يفصل فيها حتى تاريخ العمل بهذا القانون تحال بحالتها الى المحكمة المختصة وفقا لأحكامه .

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

مادة ٢٩ - ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به بعد شهر من تاريخ نشره .

يعمم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية فى ٧ ذى القعدة سنة ١٤١٠ هـ (٣١ مايو سنة ١٩٩٠ م) .

تقرير اللجنة المشتركة

من لجنة الشؤون الدستورية والتشريعية ومكاتب لجان الاسكان والمرافق العامة والتعمير ، والزراعة والري ، والادارة المحلية والتنظيمات الشعبية

عن مشروع قانون بشأن نزع ملكية العقارات للخدمة العامة أو التحسين

(القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠)

أحال المجلس بجلسته المعقودة في ٢٣ من ديسمبر سنة ١٩٨٨ : مشروع قانون بشأن نزع ملكية العقارات للخدمة العامة أو التحسين ، الى لجنة مشتركة من لجنة الشؤون الدستورية والتشريعية ومكاتب لجان الاسكان والمرافق العامة والتعمير ، والزراعة والري ، والادارة المحلية والتنظيمات الشعبية . فعقدت اللجنة تسعة اجتماعات في ٨ و ١٠ من يناير و ١٩ من فبراير 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 راضي وزير الأشغال العامة والموارد المالية والسادة : على عبد الرحمن على رئيس مجلس ادارة الهيئة المصرية العامة للمساكن ، وكمال عبد المجيد نائب رئيس الهيئة ، وفؤاد يوسف خيس مدير الشؤون القانونية بالهيئة ، وعبد الرحمن شلبي مدير عام المكتب الفني بوزارة الأشغال العامة والموارد المائية .

واعمالا لحكم المادة (٧٣١) من اللائحة الداخلية للمجلس قرر المجلس بجلسته المعقودة في ٥ من مايو سنة ١٩٩٠ ، اعادة تقرير اللجنة عن مشروع القانون لتميد دراسته في ضوء ما استجد من ظروف واعتبارات ، فعقدت اللجنة لهذا الغرض اجتماعا في ٦ من مايو سنة ١٩٩٠ حضره السيد الدكتور أحمد سلامة وزير الدولة لشؤون مجلسي الشعب والشورى .

أعادت اللجنة نظر مشروع القانون ومذكرته الايضاحية وتقررها السابق المد عنه ، واستعادت نظر الدستور ، والقانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين ، المعدل بالقانون رقم ٢٥٢ لسنة ١٩٦٠ و ١٣ لسنة ١٩٦٢ ، كما استعادت نظر القوانين أرقام : ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ بشأن فرض مقابل تحسين على العقارات التي يطراً عليها تحسين بسبب أعمال المنفعة العامة و ٢ لسنة ١٩٦٣ بشأن نزع ملكية العقارات اللازمة لتنفيذ مشروعات تحويل أراضي البحاض الى نظام الري الدائم ، وقانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالتقارر بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ وتعديلاته و ٣ لسنة ١٩٨٢ بإصدار قانون التخطيط العمراني ، واستتمت الى ايضاحات ممثل الحكومة ، فتبين لها : ان تعدد المهام المقام على عاتق الدولة في شتى المجالات الاقتصادية والاجتماعية ، يقتضى منها اقامة العديد من المشروعات المختلفة التي تعود بالنفع العام على مواطنيها ، وقد تضطر الدولة عند تنفيذها لهذه المشروعات أن تنزع ملكية بعض العقارات المملوكة للمواطنين ، مما يترتب عليه حرمان مالكي العقار من ملكة جيروا .

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 الا في الأحوال المبينة في القانون وبمحكم قضائي ، ولا تنزع الملكية الا 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 نزع ملكية العقارات ما دامت تحتاج اليها ، على أن يتم ذلك وفقاً لضوابط معينة أهمها :

(١) أن يكون نزع ملكية هذه العقارات لازماً للمنفعة العامة ، فتوافر المنفعة العامة هو الركن الأساسي الذي يتركز عليه أي قرار خاص بنزع الملكية وبدونه لا يكون له أي كائن قانوني .

(ب) أن يتم ذلك مقابل تعويض الملاك الذين تنزع ملكيتهم تعويضا عادلا نظيرا ما أصابهم من ضرر ، وذلك عن طريق قواعد خاصة تحفظ لهم اقتضاء هذا التعويض بالسرعة الواجبة .

ولتحقيق هذا الغرض صدرت عدة قوانين متعاقبة بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ، آخرها القانون المطبق حاليا رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين ، وعلى الرغم من تناول المشرع هذا القانون بالتعديل بموجب القانونين رقمي ٢٥٢ لسنة ١٩٦٠ و ١٣ لسنة ١٩٦٢ إلا أنه لم يحقق بالكامل الغرض المرجو منه ، فقد كشف التطبيق العملي له عن عدم مواكبته للتطورات التي حدثت بالمجتمع والتي من تيجتها تزايد دور الدولة في اقامة المشروعات ذات النفع العام التي تقتضيها المصالح الاقتصادية والاجتماعية للوطن ، بالإضافة الى عدم توفير أحكامه للضمان الكافي الذي يحقق للملاك الذين تنزع ملكية عقاراتهم اقتضاء التعويض العادل في ظل اجراءات مبسطة .

وقد حدا هذا بالحكومة الى التقدم بشروع القانون المعروض متضمنة سبعة أبواب تحتوي على ثلاثين مادة تناول الاجراءات 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 ببيان المشروع المطلوب اعتباره من أعمال المنفعة العامة ورسم بالتخطيط الاجمالي لهذا المشروع . وينشر هذا القرار مع صورة من المذكرة الخاصة ببيان المشروع في الجريدة الرسمية ، كما يلصق في المحل المعد للاعلانات بالمقر الرئيسي لوحدات الادارة المحلية . وفي مقر العمدة وفي مقر المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار ، ثم بعد النشر المشار اليه يكون لمندوب الجهة القائمة باجراءات نزع الملكية الحق في دخول العقارات اللازمة لأعمال المنفعة العامة بالنسبة للمشروعات الطويلة لاجراء

المنيات الفنية والمالية ووضع علامات التحديد والحصول على البيانات الخاصة بالمقار .

أما بالنسبة للمشروعات الموقعية فيتم اخطار ذوي الشأن بخطاب موسى عليه قبل دخول المقار .

٢ - تقوم لجنة مؤلفة من مندوب الجهة القائمة باجراءات نزع الملكية ، ومن أحد رجال الادارة المطيع والصراف بحصر العقارات التي تقرر لزومها للخدمة العامة ، على أن يسبق عملية الحصر هذه بعض الاجراءات ، مثل الاعلان عن الموعد المحدد له واخطار أصحاب الشأن بهذا الموعد بخطاب موسى عليه يعلم الوصول كي يتم حضورهم أمام هذه اللجنة في موقع المشروع للارشاد عن مستنكاتهم وحقوقهم ، على أن تقوم اللجنة بتحرير محضر بين فيه هذه المستنكات وأسماء الملاك وأصحاب الحقوق ومحال اقامتهم ، ويكون التحقق من صحة هذه البيانات بمراجعتها على دفاتر المكلفات والمراجع الأخرى .

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

٣ - يتم تقدير التعويض بواسطة لجنة تشكل بكل محافظة بقرار من المحافظ : من مندوب الجهة القائمة باجراء نزع الملكية رئيسا وعضوية مندوب عن مديرية الزراعة بالمحافظة بالنسبة للأراضي الزراعية أو من 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 التي تقرر لزومها للخدمة العامة ، كما أنه يجوز بموافقة الملاك اقتضاء التعويض كله أو بعضه عينا ، أو ارجاء صرف قيمة أنصبتهم الى أن يتم بيع قطع أراضي الحي أو المنطقة جميعها .

٤ - تعد الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية كشوفاً من واقع عملية انحصار سائلة الذكر تبين فيها كل ما يتعلق بالعقار والمنشآت التي تم حصرها سواء فيما يختص بالمساحة والموقع وأسماء الملاك والتعويضات أو غيرها ، على أن تعرض هذه الكشوف ومنها خرائط تبين موقع هذه الممتلكات في المقار التي حددها مشروع القانون وذلك مدة شهر ويتم إخطار الملاك وأصحاب الشأن والجهة طالب نزع الملكية بهذا العرض بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول على أن يسبق هذا العرض إعلان في الجرائد المصرية وفي جريدتين يوميتين واسعتي الانتشار يشمل بيان المشروع والمواعيد المحددة لعرض الكشوف والخرائط ، ويخطر الملاك والمستأجرون بالإخلاء في مدة أفصاها خمسة أشهر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

٥ - أجاز المشروع للجهة طالبة نزع الملكية ونذوى الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق الحق في الطعن على تقدير التعويض الوارد بكشوف العرض أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقارات والمنشآت طبقاً للإجراءات العادية خلال ثلاثين يوماً من تاريخ انتهاء مدة عرض الكشوف السابق الإشارة إليها .

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

٧ - اعتبار البيانات الخاصة بالعقارات والحقوق المدرجة بكشوف العرض نهائية إذا لم تقدم عنها طعون أو معارضات ، ويقوم أصحاب العقارات والحقوق التي لم تقدم بشأنها معارضات بالتوقيع على ناذج خاصة بنقل ملكيتها للمنفعة العامة ، أما الممتلكات التي تتأخر 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 الإيداع جمع الآثار المترتبة على شهر عقار البيع .

٨ - إذا تم تودع النماذج الخاصة بنقل الملكية للمنفعة العامة أو القرار الوزاري الخاص بنزع ملكية الممتلكات التي يتعذر الحصول على توقيع أصحابها خلال سنتين من تاريخ نشر قرار المنفعة العامة في الجريدة الرسمية سقط مفعول هذا القرار .

٩ - إن الطعن في تقدير التعويض لا يحول دون حصول ذوي الشأن من الجهة طالبة نزع الملكية على المبالغ المقدرة لهم بمعرفة لجنة تقدير التعويض ، وإذا تعذر الدفع لأي سبب كان ، أودعت المبالغ بأمانات الجهة طالبة نزع الملكية مع اخطارهم بذلك ، ويكون دفع التعويض لذوي الشأن أو اخطارهم يتعذر الدفع مبرراً لفئة الجهة المذكورة من قيمة التعويض عن عدم الانتفاع .

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 بالعقار ، ويتم تبليغه لذوي الشأن مع منحهم مهلة لا تقل عن أسبوعين لاخلاء المقار ، ولهم الحق في التعويض مقابل عدم انتفاعهم بالمقار من تاريخ الاستيلاء التعملي عليه إلى حين دفع التعويض عن نزع ملكيته ، ويتم تقدير هذا التعويض بمعرفة لجنة التعويض السابق الإشارة إليها وذلك خلال شهر من تاريخ الاستيلاء ولصاحب الشأن الحق في الطعن عن قيمة التعويض عن عدم الانتفاع خلال ثلاثين يوماً من تاريخ اعلانه به أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المقار .

١١ - يجوز للحافظ بناء على طلب الجهة المختصة في حالة حصول غرق أو قطع جسر أو تفشى وباء ، وفي سائر الأحوال الطارئة أن يأمر بالاستيلاء مؤقتاً على العقارات اللازمة لأجراء أعمال الترميم أو الوقاية أو غيرها ، وذلك مقابل تعويض عن عدم الانتفاع ، ويجب ألا تزيد مدة الاستيلاء المؤقت على ثلاث سنوات يعاد بعدها المقار لمالكه بالحالة التي كان عليها وقت الاستيلاء ، وفي حالة تعذر الاتفاق مع أصحاب الشأن على مد المدة أو عدم صلاحية المقار فتقوم الجهة المختصة قبل مضي الثلاث سنوات بوقت كاف باتخاذ اجراءات نزع الملكية .

١٢ - مراعاة الزيادة أو النقصان في قيمة الجزء الذي تم تزعم ملكيته بسبب أعمال المنفعة العامة وذلك عند تقدير القيمة التي يستحقها المالك مقابل نزع الملكية ، بحيث لا يزيد المبلغ الواجب إضافته أو استقامته على نصف القيمة التي يستحقها المالك مقابل نزع الملكية ، وكذلك أخذ مقابل التحسين من المالك الذين يطرأ تحسين على عقاراتهم - دون أخذ جزء منها - بسبب أعمال المنفعة العامة .

١٣ - جواز التوسيع في نزع الملكية بحيث يشمل عقارات أخرى غير العقارات اللازمة للمشروع الأصلي متى رأت الجهة القائمة على أعمال التنظيم أنها لازمة لتحقيق الغرض المقصود من المشروع أو أن بقاءها بحالتها لا يتفق مع التحسين .

١٤ - يتم الشراء الكامل للعقارات اللازمة نزع ملكية جزء منها إذا كان الجزء الباقي منها يتعذر الاقتطاع به كاملاً . وذلك بناء على دأب يقدمه صاحب المبانى خلال مدة معينة .

١٥ - لا يدخل في تقدير التعويض المستحق عن نزع الملكية ما قد يطرأ عليها من مبان أو غراس أو تحسينات أو غير ذلك إذا ثبت أنها أجريت بقصد الحصول على تعويض أزيد .

١٦ - لا توقف دعاوى الفسخ أو الاستحقاق أو أية دعاوى عينية إجراءات نزع الملكية وينتقل حق المطالبين بها الى التعويض .

١٧ - يتم تحصيل المبالغ التي تستحق على ذوي الشأن في حالة التأخير بطريق العجز الإداري ، أما المبالغ التي تستحق لذوي الشأن قبل الجهة المختصة فيتم تحصيل رسم محدد عنها وذلك عند سدادها لهم .

١٨ - النص على عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في شأن المجتمعات العمرانية الجديدة ، والباب الثاني من القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ بإصدار قانون التخطيط العمراني ، وعلة ذلك تطبيق الأحكام الواردة بهما إذا تعارضت مع أحكام هذا المشروع بقانون .

تؤكد الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية من أن ذوى الشأن قد تم إخطارهم فعليا لتنفيذ الحكم الوارد بالمادة .

٦ - استبدال كلمة « المحلية » بكلمة « المحليين » واستبدال عبارة « بالمقار الرئيسية لوحدات الإدارة المحلية » بعبارة « بالمقر الرئيسى لوحدات الحكم المحلى » الواردة فى المادة (٦) من المشروع وذلك للأسباب السابق الإشارة إليها .

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

كما تضمن تعديل المادة استحداث الحكم بالألا تقل درجة أى عضو من أعضاء لجنة تقدير التعويض عن الدرجة الأولى ، وأن يتم تغيير هؤلاء الأعضاء كل سنتين ، بالإضافة الى قيام الجهة طالبة نزع الملكية بإيداع مبلغ التعويض بمخزائتها خلال مدة لا تتجاوز شهرا من تاريخ صدور قرار نزع الملكية .

وكذلك حذف الحكم الخاص بإرجاء صرف قيمة أنصبة ملاك العقارات المنزوع ملكيتها الى أن يتم بيع قطع أراضى الحى أو المنطقة جميعها ، واستحقاقهم تعويضا مناويا لقيمة هذه الأنصبة منسوبا الى التقييم الاجمالى لأراضى الحى مضافا اليه نصف الفرق بين القيمة المذكورة وبين قيمة الأنصبة منسوبة الى مجموع من بيع قطع الأراضى المتبقية بعد خصم تكاليف تنفيذ المشروع .

وقد هدفت اللجنة من تعديل هذه المادة ما يأتي :

(أ) بعد تشكيه تقدير التعويض لوزير الأشغال العامة والمواد المسائية نظرا للدور الذي تقوم به الوزارة وهيئة المساحة التابعة لها بالنسبة لإجراءات نزع الملكية مما يجعلها تحت إشرافه ، كما أن تشكيلها بالصيغة التي ارتأتها اللجنة يضمن وجود عناصر ذات مستوى عال يوفر العدالة والضمانات اللازمة للمواطنين عند تقدير الثمن العادل لعقاراتهم •

(ب) الزام الجهة نالبة نزع الملكية بإيداع مبلغ التعويض بخزانتها خلال شهر من تاريخ صدور القرار بنزع الملكية ، حتى تراخى هذه الجهة في اعداء التعويض لمستحقيه مما يلحق الضرر بهم •

(ج) التيسير على مستحقي التعويض في عدم ارجاء صرف قيسة أنصبتهم من العقارات المنزوع ملكيتها الى أن يتم بيع قطع أراضي الهي أو المنطقة بالشروط التي حددها الحكم الذي حذفته اللجنة من عجز المادة ، لصعوبة تطبيق هذا الحكم من الناحية العملية •

٨ - إضافة جملة « بعد ايداع مبلغ التعويض المنصوص عليه في المادة السابقة » الى صدر المادة (٨) من المشروع ، وعلة هذا أن تقوم الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية بإيداع مبلغ التعويض قبل اعداد كشوف الحصر ، مما يؤدي الى توفير الضمانات الكافية لأصحاب المقارات في الحصول على مقابل الانتفاع ، وكذلك استبدال بعض العبارات الواردة في هذه المادة على النحو الآتي : استبدال عبارة « المنصوص عليها في المادة (٦) من هذا القانون » بعبارة « سألغة الذكر » ، وعبارة « ومرفقا بها » بكلمة « معها » وعبارة « مدير المساحة أو الادارة التابعة لها » بعبارة « مقر المديرية أو الادارة التابعة لها » وعبارة « الوقائع المصرية - ملحق الجريدة الرسمية » بعبارة « ملحق الجريدة

الرسمية - الوقائع المصرية « - وعبارة « بوجوب الأخلاء » عبارة « بالأخلاء » وذلك لتوضيح الأحكام الواردة بهذه المادة بغية تحقيق المعنى المقصود منها .

٩ - رأت اللجنة أن تعدل ترتيب المادتين ٩ - ١٠ - الواردين في مشروع الحكومة برقمى ٨ . ٩ - بحيث يسبق الحكم الوارد بالمادة (١٠) والخاص بإعطاء ذوى الشأن حق الاعتراض على البيانات الواردة بكشوف العرض - على البيان الخاص بالتعويض - الحكم الوارد بالمادة (٩) الخاص بإعطاء الجهة مطالبة نزع الملكية وذوى الشأن الحق فى تقدير التعويض ، وعلة ذلك أن الطعن فى هذه البيانات قد يترتب عليه آثار فيما يتصل بتقرير الحق فى التعويض ، مما يستدعى أن يكون الطعن فى هذه البيانات سابقا على الطعن فى تقدير التعويض من حيث الاتساق والترتيب التدرجى .

كما رأت اللجنة تعديل المادة (٩) بإضافة عبارة « من تاريخ انتهاء مدة عرض الكشف المنصوص عليها فى المادة السابقة » بعد عبارة « خلال ثلاثين يوما » وذلك لتحديد بدء سريان المدة المنصوص عليها فى هذه المادة ، كما تم استبدال عبارة « بهذه الكشف » بعبارة « بكشوف العرض » الواردة بها ، وكذلك إضافة فقرة رابعة إليها تتضمن أنه يجوز لذوى الشأن الحق فى الطعن على القرار الذى يصدر بشأن البيانات الواردة فى كشف العرض أمام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها المقار خلال ستين يوما أسوة بما يتبع بالنسبة لتقدير التعويض .

وكذلك تعديل المادة (١٠) باستبدال عبارة « خلال أربعة أشهر من تاريخ انتهاء مدة عرض الكشف المنصوص عليها فى المادة (٨) » بعبارة « خلال ثلاثين يوما » ، وعلة ذلك إعطاء ذوى الشأن الذين يطعنون على البيانات الواردة بالكشوف فرصة أوسع للطعن على تقدير التعويض ، مع تحديد بدء سريان المدة المنصوص عليها فى هذه المادة .

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

١٠ - استبدال كلمة « تعد » 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 المدد المنصوص عليها في المادة السابعة » ليتسق ذلك مع التعديل الذي أدخل على هاتين المادتين .

كما رأت اللجنة استبدال عبارة « التي يتعذر فيها ذلك لأي سبب كان » بعبارة « التي يتعذر الحصول على توقيع أصحاب الشأن فيها لأي سبب كان على الناذج المذكورة » وعبارة « وفي تطبيق أحكام الفقرة الأولى من هذه المادة يجوز للأوصياء والقوام » بعبارة « وفي تطبيق الفقرة الأولى يجوز للأوصياء والقائمة » الواردة في المادة (١٢) ، وذلك لتوضيح المعنى وضبط الصياغة .

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

وكذلك حذف عبارة « ما لم يكن قد بدىء في تنفيذ المشروع خلال المدد المشار إليها » الواردة في ذات المادة ، حتى لا تتراخى الجهة طالبة زرع الملكية في تنفيذ إجراءات نقل ملكية العقارات للمنفعة العامة ، مما يترتب عليه الإضرار بصلحة الملاك 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 الملاك وأصحاب الحقوق » الواردة في الفقرة الأولى منها ، لأن عبارة « ذوي الشأن » الواردة بها تشمل معنى الملاك وأصحاب الحقوق .

وكذلك إضافة عبارة « أو أيديته بإماتات الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية » إلى حالات إبرام ذمة الجهة مالبة نزع الملكية الواردة في ذات المادة وذلك لتحقيق مصلحة ذوي الشأن في القضاء بنية التمويض المستحق عن عدم الانتفاع مع استبدال عبارة « مالبة نزع الملكية » بكلمة « المذكور » الواردة بذات المادة لتوضيح المعنى .

١٣ - استبدال كلمتي « لذوي » و « بسوجة » بكلمتي « لأصحاب » و « وفيه » الوارديتين بالفقرة الثانية من المادة (١٥) مع استبدال كلمتي « لذوي » و « ذو » بكلمتي « لأصحاب » و « صاحب » وإضافة عبارة « من هذا القانون » إلى المادتين الوارد ذكرهما في الفقرة الثالثة من ذات المادة ، فضلاً عن إعادة صياغة هذه الفقرة وجعلها فقرتين ، وذلك لغبط الأحكام الواردة بهذه الفقرة لتحقيق مصلحة الملاك عند تقدير التعويض مقابل عدم الانتفاع .

١٤ - استبدال عبارة « الوزير 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 لإشرافه ، فضلاً عن أنه قد يتطلب الأمر الاستيلاء المؤقت على بعض العقارات التي قد تدخل في نطاق محافظتين ما يتطلب أن يكون القرار في مثل هذه الحالة للوزير .

وكذلك إضافة عبارة « من هذا القانون » إلى المادتين الوارد ذكرهما في الفقرة الثانية من ذات المادة .

١٥ - تعديل صياغة الفقرة الأولى من المادة (١٧) بحيث يكون نصها كالآتي : « تحدد مدة الاستيلاء المؤقت على العقار باقتناء الغرض المستولى عليه من أجله ، أو ثلاث سنوات من تاريخ الاستيلاء الفعلي أيها 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 الى تحقيق مصاحبة ملاك العقارات التي تم الاستيلاء عليها بصفة مؤقتة ، وبذلك تنتهي مدة الاستيلاء المؤقت التي تبدأ من تاريخ الاستيلاء الفعلي على العقارات بانتهاء الغرض الذي من أجله تم الاستيلاء والتي قد تقل عن ثلاث سنوات او بضي ثلاث سنوات كاملة .

وكذلك تعديل عجز هذه المادة بما يوجب على الجهة المختصة أن تعيد العقار الى حالته الأولى أو أن تدفع تعويضاً عادلاً للمالك اذا أصبح العقار نتيجة الاستيلاء المؤقت غير صالح للاستعمال ، وعلة هذا التعديل تعويض المالك تعويضاً عادلاً يتناسب مع ما لحقه من ضرر بسبب الاستيلاء المؤقت على عقاره والذي نتج عنه عدم صلاحيته للاقتفاع به مرة أخرى .

١٦ - رأت اللجنة حذف عنواني البابين الخامس والسادس الواردين في مشروع القانون ، ونقل عنوان الباب السابع والمتضمن عبارة « أحكام عامة ووقائية » كي يشتمل على الأبواب الثلاثة (الخامس والسادس والسابع) وتسمى كلها بالباب الخامس ويعنون بعبارة « أحكام عامة ووقائية » ويحتوي على المواد من مادة (١٨) الى مادة (٣١) .

وسبب ذلك أن عنوان الباب الخامس والمشتل على عبارة « في التحسينات التي تطرأ على العقارات بسبب أعمال المنفعة العامة » لا يتفق مع المعنى الوارد في المواد التي يحتوي عليها هذا الباب ، لأنها مواد تتعلق بتنظيم مسائل تدخل في عناصر تقدير التعويض مقابل نزع الملكية ، ولا صلة لها بإجراء التحسين ذاته . كما أن عنوان الباب السادس والمتضمن عبارة في التوسع في نزع الملكية لا يتضمن المعنى الوارد في المادة التي يشملها هذا الباب ، إذ أن المقصود من هذه المادة ليس هو التوسع 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 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 (٧) من هذا القانون مراعاة هذه الزيادة وهذا النقصان في تقدير التعويض) .

والهدف من هذا التعديل أن الزيادة أو النقصان الذي يرد على المقار المنزوع ملكيته جزء منه نتيجة للتحسينات التي قامت بها جهة الادارة غير معروف أو محدد قيمته مسبقا ، ما يجعل تحديد حد أقصى لها أيا كان لا يحقق العدالة بالنسبة لذوى 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 رؤى استبدال عبارة « أو التخطيط العمراني وتحسين المرافق العامة » بعبارة « أو التحسين أو التجميل » الواردة بالمادة (٢٢) مع حذف كلمة « المقصود » وعبارة « أو التجميل » الواردة بذات المادة ، حتى يتفق الحكم الوارد بها مع ما ورد بالمادة (٢) من تعريف أعمال المنفعة العامة .

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

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

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

« ويمد كل عمل أو اجراء من هذا القبيل بمد نشر قرار نزع الملكية في الجريدة الرسمية أنه قد أجرى للفرص المذكور ولا يدخل في تقدير التعويض » .

وسبب ذلك إبراز الحكم الوارد بالمادة وزيادة وضوح معناها .

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

٢٢ - تعديل نص المادة (٢٧) بحيث تم استبدال كلمتي « مبلغ » و « مقابل » بكلمتي « رسم » و « نظير » وعبارة « والأوراق » بعبارة « وكافة الأوراق » وكذلك عبارة « أو تلك المؤيدة » بعبارة « أو المؤيدة » كما تم حذف كلمة « 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
معدلا بالصيغة المرفقة .

رئيس اللجنة المشتركة بالانابة

سعد بهنساوي

مذكرة ايضاحية

لمشروع قانون

لمشروع قانون بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة والتحسين

صدر القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة والتحسين وقت أن كان النظام السائد في البلاد هو نظام المركزية الادارية وفي وقت كانت فيه المرافق العامة - في الغالب الاعم - 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 البنيان الاداري للدولة والذي بدأ بالأخذ بنظام اللامركزية الادارية متشكلا في نظام الحكم المحلي وما تلا ذلك من تحول العديد من المصالح العامة الى هيئات عامة تستمع كل منها بشخصية معنوية مستقلة عن الشخصية المعنوية للدولة كما أصبح 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 ممن يراد نزع ملكيتهم للمنفعة 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 للمساحة إحدى المصالح التابعة لوزارة الأشغال العامة والموارد المائية ، وكانت المشروعات التي تتولاها الدولة محصورة في نطاق محدود . ومن أجل ذلك عهد اليها باعتبارها الجهة التي تقوم بإجراءات نزع الملكية بمهمة تقدير التعويض عن العقارات ، والممتلكات التي يجرى نزع ملكيتها واستتبع ذلك أن ترصد في الميزانية قيمة التمويضات المقدرة للأراضي والعقارات المقرر نزع ملكيتها للمنفعة أو التحسين وأماط بها تلقى الاعتراضات المقدمة من أصحاب الشأن وتحقيقها وإحالة ما كان منها خاصا بتقدير التعويض الى رئيس المحكمة الابتدائية ليحيلها بدوره الى لجنة الفصل في المعارضات لتفصل فيها . وأجاز القانون لكل من مصلحة

المساحة ولأصحاب الشأن الظن على هذه القرارات أمام المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها المقارنات . ومد لتشريع هذه الاجراءات الى حالات الاستيلاء بطريق التنفيذ المباشر والاستيلاء المؤقت على العقارات اللازمة لاجراء أعمال الترميم أو الوقاية أو غيرها . . كما أنشأ القانون بمصلحة المساحة الوفاء بقيمة المقارنات من الاعتبارات المخصصة لها وفي حالة صدور قرارات أو أحكام بزيادة قيمة التعويضات عن المبالغ المقدرة في الميزانية : فإن مواجهة هذه الزيادة لم تكن لتتطلب سوى ادراج المبالغ المطلوبة في الميزانية الجديدة .

ألا أن الأمر أصبح جد مختلف بعد ازدياد عدد الأشخاص المعنوية العامة وتنوع مشروعاتها : فضلا عن التطورات الاقتصادية المتلاحقة ، كل ذلك أدى الى أن الأحكام الصادرة بزيادة التعويضات عن القيمة المقدرة أساسا تظل عاطلة عن التنفيذ لفترات طويلة الى أن تقوم الجهات طالبة نزع الملكية بادراج قيمة هذه الزيادة في ميزانياتها ثم موافاة هيئة المساحة بها لتقوم بالوفاء بها لأصحاب الشأن بالنظر الى أن هذه الأحكام تصدر طبقا لأحكام القانون القائم ضد هيئة المساحة وليس ضد الجهة طالبة نزع الملكية وهذا الأمر - في حد ذاته - فضلا عن أنه يلحق ضررا بليغا بمن نزع ملكيتهم يظهر أجهزة الدولة في مجموعها بمظهر المحتنع عن تنفيذ أحكام القضاء .

كما وأن أفراد هيئة المساحة بتقدير التعويض لم يعد متلائما مع الأوضاع الاقتصادية الحالية ، فضلا عن حلولها محل الجهات طالبة نزع الملكية في الظن 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 وبرز هذه الآثار الذمة المالية المستقلة والأهلية للتقاضي .

هذا علاوة على أن الدولة قد أتجهت منذ أمد إلى الرجوع بالانزعة التي تدور بين الدولة والأفراد إلى قضيتها الطبيعي ليفصل فيها طبقاً لأحكام القوانين التي تنظم إجراءات التقاضي .

لكل ما تقدم فقد أعد مشروع القانون المقدم الذي نص فيه على إلغاء بعض النصوص التي تناول نزع الملكية في بعض القوانين لتسائلها مع القانون الحالي أو إحالتها إلى أحكامه وهي نصوص القانون رقم ٢ لسنة ١٩٦٣ 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 رئيساً 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 طبقاً للأسعار السائدة وقت تسليم العقارات التي تقرر لزومها للمنفعة العامة .

وأضافت المادة إلى أنه يجوز بموافقة الملاك اقتضاء التعويض كله أو بعضه عينا ، أو أرجاء 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 منسوبا 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 وذوى الشأن من الملاك وأصحاب

الحقوق خلال ثلاثين يوماً 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 دائرتها المقارنات والمنشآت ، ويرفع الطعن طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون المرافعات وتتعقد الخصومة في هذا المعن بين الجهة طالبة نزع الملكية ودفع 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 باقى البيانات الواردة بكشف العرض ويقدم الاعتراض الى الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية مرفقاً به كافة المستندات المؤيدة له وذلك خلال التسعين يوماً التالية له والا اعتبر الاعتراض كأن لم يكن .

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

وأفادت المادة الثالثة عشر الى أن الطعن في تقدير التعويض لا يحول دون حصول ذوي الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق من الجهة طالبة نزع الملكية على المبالغ المقدرة بعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة السادسة ، كما لا يحصل استئناف الأحكام الصادرة من المحكمة الابتدائية المقام منهم وحدهم دون حصولهم من هذه الجهة على المبالغ المحكوم بها من المحكمة الابتدائية وإذا تمكّن الدفع لأي سبب كان أودعت المبالغ بأمانات هذه الجهة مع إخطار ذوي الشأن بذلك بكتاب موصى عليه يعلم الوصول ويكون دفع التعويض لذوي الشأن أو إخطارهم بتعذر الدفع مبرراً لئلا الجهة نازعة الملكية من قيمة التعويض من عثم الاتّباع .

وخصص الباب الرابع من القانون للاستيلاء المؤقت على العقارات حيث نصت المادة ١٤ منه على انه يكون للجهة طالبة نزع الملكية الحق في الاستيلاء بطريق التنفيذ المباشر على العقارات التي تقرر لزومها للخدمة العامة ويتم ذلك بقرار من رئيس الجمهورية أو من ينوبه وينشر في الجريدة الرسمية ويشمل بيانا، اجانيا للعقار واسم المالك الظاهر مع الاشارة الى القرار الصادر بتقرير المنفعة العامة ويبلغ القرار الى اصحاب الشأن بكتاب موصى عليه بعلم الوصول وينحون مهلة لا تقل عن اسبوعين لاخلاء العقار ويكون لهم الحق في تعويضهم مقابل عدم الانتفاع من تاريخ الاستيلاء الفعلي الى حين دفع التعويض عن نزع الملكية . ويقدر التعويض بسعر اللجنة المنصوص عليها في المادة السادسة خلال شهر من تاريخ الاستيلاء ، واصحاب الشأن الحق في الطعن على قيمة التعويض عن عدم الانتفاع خلال ثلاثين يوما من تاريخ اعلانه بقيمة التعويض وذلك على النحو المبين بالفقرة الاولى من المادة ٨

وأجازت المادة الخامسة عشرة للمحافظ بناء على طلب الجهة المختصة في حالة حصول غرق أو قطع جسر أو تشقق وبناء وكافة الأحوال الطارئة أن يأمر بالاستيلاء مؤقتا على العقارات اللازمة لاجراء أعمال الترميم أو الوقاية أو غيرها ويقدر تعويض مقابل الانتفاع بواسطة اللجنة المنصوص عليها في المادة السادسة ويتم الاخطار به والطمع 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 اصحاب 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 تنظيم اللائحة التنفيذية الاجراءات 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 التجديد أو إنشاء حي جديد وكذلك استبقيت مواد الباب الأخير الخاصة بالأحكام العامة والوقفية عدا أنه تم رفع قيمة الرسم الذي يدفع نقير الدمغة والتوقيع على المستندات والمقود الى مبلغ جنيه عن كل مبلغ يجاوز العشرة الجنيهات .

كما تم الغاء نص المادة ٣١ من القانون الحالي وتم النص بالمادة ٢٨ من القانون المقدم على أن المعارضات التي لم يفصل فيها حتى تاريخ العمل بهذا القانون تعال بحالتها الى المحكمة المختصة وفقا لأحكامه .

ويتشرف وزير الأشغال العامة والموارد المائية بعرض مشروع القانون المذكور بعد افراغه في الصورة التي أقرها مجلس الدولة والتعديلات التي أدخلتها اللجنة الوزارية لاشئون التشريعية .

رجاء الموافقة عليه واصداره

وزير الأشغال العامة

والموارد المائية

(مهندس/عصام داهي)