



نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة

الأصل ان المالك لا تنزع منه ملكيته بغير رضاه إلا في الأحوال التي قررها القانون ، وبالطريقة التي رسمها ، وفي مقابل تعويض عادل فهناك إذن قيود ثلاثة لحرمان المالك من ملكه دون رضاه و هما :-

- الأول أن تكون الحالة قد نص عليها القانون .مثال نزع الملكية للمنفعة العامة .
- الثاني هو اتباع الإجراءات التي رسمها القانون.
- و أخيرا دفع تعويض عادل للمالك يستولى عليه مقدماً قبل أن يتخلى عن ملكة ويرسم القانون إجراءات تكفل للملك تقدير هذا التعويض العادل فيما إذا اختلف في تقديره مع نازع الملكية.

و سوف نناقش في هذا الموضوع نزع الملكية للمنفعة العامة

ماهية نزع الملكية ؟

نزع الملكية للمنفعة العامة هو في حقيقته قرار إدارى يكشف عن إفصاح الإدارة بما لها من سلطة بمقتضى القوانين عن إرادتها الملزمة للأفراد لإحداث أثر قانونى معين هو نقل الملكية من الأفراد إلى النومين العام للدولة

هل يمكن نزع ملكية العقارات ؟

نعم يجرى نزع ملكية العقارات اللازمة للمنفعة العامة والتعويض عنه وفقا لأحكام القانون.

ما المقصود باعمال المنفعة العامة و هل مذكورة فى القانون على سبيل الحصر ؟

اعمال المنفعة العامة هي :

أولا - انشاء الطرق والشوارع والميادين أو توسيعها أو تعديلها، أو تمديدتها أو انشاء أحياء جديدة.

ثانيا - مشروعات المياه والصرف الصحى.

ثالثا - مشروعات الرى والصرف.

رابعا - مشروعات الطاقة.

خامسا - انشاء الكبارى والمجازات السطحية (المزلقات) والممرات السفلية أو تعديلها.

سادسا - مشروعات النقل والمواصلات.

سابعا - أغراض التخطيط العمرانى وتحسين المرافق العامة.

ثامنا - ما يعد من أعمال المنفعة العامة فى أى قانون آخر.

ويجوز بقرار من مجلس الوزراء اضافة أعمال أخرى ذات منفعة عامة الى الأعمال المذكورة.

كما يجوز أن يشمل نزع الملكية فضلا عن العقارات اللازمة للمشروع الأصلية أية عقارات أخرى ترى الجهة القائمة على أعمال



01101107788 - 01000066821



Elbadryleaglooffice@yahoo.com



Villa 9 Elbanafsig 7 first settlement

New cairo - Egypt





التنظيم أنها لازمة لتحقيق الغرض من المشروع أو لأن بقاءها بحالتها من حيث الشكل أو المساحة لا يتفق مع التحسين المطلوب.

كيف يتم اعلام صاحب الملكية بانتزاع ملكيته ؟

يكون تقرير المنفعة العامة بقرار رئيس الجمهورية أو من يفوضه، مرفقاً به:

(أ) مذكرة ببيان المشروع المطلوب تنفيذه موضحاً بها قيمة التعويض المبدئي الذى يجب إيداعه وذلك خلال شهر من صدور قرار المنفعة العامة.

(ب) رسم بالتخطيط الإجمالى للمشروع وللعقارات اللازمة له).

يُنشر القرار المقرر للمنفعة العامة مع صورة من المذكرة المشار إليها فى (أ) فى الجريدة الرسمية

ويُلصق فى المحل المعد للإعلانات بالمقار الرئيسية لوحدات الإدارة المحلية، وفى مقر العمدة أو الشرطة، وفى المحكمة الابتدائية الواقع فى دائرتها العقار، وعلى واجهة العقار محل نزع الملكية بطريقة ظاهرة

هل تشتري المساحة كلها ام الجزء الصالح للانتفاع فقط ؟

شترى العقارات اللازم نزع ملكية جزء منها بأكملها اذا كان الجزء الباقي منها يتعذر الانتفاع به وذلك بناء على طلب يقدمه نوو الشأن خلال المدة المنصوص عليها فى القانون والا سقط حقهم فى ذلك.

ما الاجراءات الممكن اخذها بعد النشر ؟

يكون لمنسوب الجهة القائمة باجراءات نزع الملكية، بمجرد النشر الحق فى دخول الأراضى التى تقرر لزومها لأعمال المنفعة العامة بحسب التخطيط الإجمالى للمشروع، وذلك بالنسبة للمشروعات الطويلة، لأجراء العمليات الفنية والمساحية، ووضع علامات التحديد، والحصول على البيانات اللازمة بشأن العقار. وبالنسبة للمبانى والمشروعات الموقعية، فيخطر نوو الشأن بخطاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول قبل دخول العقار.

كيفية و إجراءات التي يتم من خلالها تحديد العقارات والمنشآت التي تلزم للمنفعة العامة؟

يكون حصر وتحديد العقارات والمنشآت التى تقرر لزومها للمنفعة العامة بواسطة لجنة مؤلفة من مندوب الجهة القائمة باجراءات نزع الملكية ومن أحد رجال الادارة المحلية ومن الصراف.

يسبق عملية الحصر المذكورة إعلان بالموعد الذى يعين للقيام بها، يلصق فى المحل المعد للإعلانات بالمقار الرئيسية لوحدات الإدارة المحلية، وفى مقر العمدة، وعلى واجهة العقار محل نزع الملكية بطريقة ظاهرة، كما يُخطر نوو الشأن بالموعد المذكور بخطاب موصى عليه مصحوباً بعلم الوصول، وعلى جميع الملاك وأصحاب الحقوق الحضور أمام اللجنة المذكورة فى موقع المشروع للإرشاد عن ممتلكاتهم وحقوقهم

وتجرر اللجنة محضراً تبيين فيه هذه الممتلكات وأسماء الملاك وأصحاب الحقوق ومحال اقامتهم من واقع الارشاد فى مواقعها ويكون التحقق من صحة البيانات المذكورة بمراجعتها على دفاتر المكلفات والمراجع الأخرى

ويوقع أعضاء اللجنة المذكورة وجميع الحاضرين على كشوف الحصر اقراراً منهم بصحة البيانات الواردة بها، واذا امتنع أحد نوو



الشأن عن التوقيع أثبت ذلك في المحضر مع بيان أسباب امتناعه.

التعويض

من يقدر التعويض ؟

يتم تقدير التعويض بواسطة لجنة تشكل بكل محافظة بقرار من وزير الموارد المائية والرى من مندوب عن هيئة المساحة رئيساً، وعضوية مندوب عن كل من مديرية الزراعة ومديرية الاسكان والمرافق ومديرية الضرائب العقارية بالمحافظة بحيث لا يقل المستوى الوظيفى لأى منهم عن المستوى الأول (أ) ويتم تغيير أعضاء هذه اللجنة كل سنتين. و إذا كان العقار واقعاً فى نطاق ولاية هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة أو أجهزة المدن التابعة لها .

كيف يقدر التعويض ؟

ويقدر التعويض طبقاً للأسعار السائدة وقت صدور قرار المنفعة العامة مضافاً إليه نسبة (٢٠%) عشرين فى المائة من قيمة التقدير، وتودع الجهة طالبة نزع الملكية كامل مبلغ التعويض خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ صدور القرار فى حساب يدر عائداً لدى أحد البنوك المملوك أسهمها بالكامل للدولة باسم الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية.

ماذا يحدث فى حالة التأخر فى دفع مبلغ التعويض ؟

وفى حالة تأخر الجهة طالبة نزع الملكية عن إيداع مبلغ التعويض فى الموعد المشار إليه ، تسدد هذه الجهة تعويضاً إضافياً عن مدة التأخير بنسبة الفائدة المعلنة من البنك المركزى ، و يصبح هذا التعويض حقاً لأصحاب الشأن

ويجوز بموافقة الملاك اقتضاء التعويض كله أو بعضه عينا

هل يجوز الطعن على تقدير التعويض؟

لكل من الجهة طالبة نزع الملكية ونوى الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق خلال أربعة أشهر من تاريخ انتهاء مدة عرض الكشوف الحق فى الطعن على تقدير التعويض الوارد بكشوف العرض أمام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقارات والمنشآت، ويرفع الطعن وفقاً للإجراءات المنصوص عليها فى قانون المرافعات، وتتعدد الخصومة فى هذا الطعن بين الجهة طالبة نزع الملكية ونوى الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق فقط، وينظر هذا الطعن على وجه السرعة.

حالات عدم دفع تعويض ؟

لا يدخل فى تقدير التعويض المستحق عن نزع الملكية المبنى أو الغراس أو عقود الإيجار أو غيرها اذا ثبت أنها أجريت بغرض



الحصول على تعويض يزيد على المستحق وذلك دون المساس بحق ذى الشأن فى ازالة هذه التحسينات على نفقته 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.

ما هى المدة التى يخلى فيها المكان ؟

يخطر الملاك وأصحاب الحقوق بوجود الاخلاء فى مدة أقصاها خمسة أشهر بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول.

ما هى اجراءات الجهة القائمة بعد دفع مبلغ التعويض ؟

تُعهد الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية بعد إيداع مبلغ التعويض كشوفًا من واقع عملية الحصر والتحديد ، تبين فيها العقارات والمنشآت التى تم حصرها، ومساحتها، وموقعها، وأسماء ملاكها، وأصحاب الحقوق فيها، ومحال إقامتهم، والتعويضات التى قدرتها اللجنة .

وتُعرض هذه الكشوف مرفقًا بها خرائط تبين موقع هذه الممتلكات فى المقر الرئيسى لهذه الجهة، وفى مقر مديرية المساحة أو الإدارة التابعة لها بعاصمة المحافظة الواقع فى دائرتها العقار، وفى مقر العمدة، وفى مقر الوحدة المحلية، وعلى واجهة العقار محل نزع الملكية بطريقة ظاهرة لمدة شهر.

ويُخطر الملاك وذو الشأن والجهة طالبة نزع الملكية بهذا العرض بكتاب موسى عليه مصحوبًا بعلم الوصول.

ويسبق هذا العرض بمدة أسبوع اعلان فى الوقائع المصرية - ملحق الجريدة الرسمية - وفى جريبتين يوميتين واسعتى الانتشار، يشمل بيان المشروع والمواعيد المحددة لعرض الكشوف والخرائط فى الأماكن المذكورة.

هل يحق الطعن او المعارضة ؟

لذوى الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق خلال ثلاثين يوما من تاريخ انتهاء مدة عرض الكشوف المنصوص عليها فى الفقرة السابقة حق الاعتراض على البيانات الواردة بهذه الكشوف.

كيف يتم الاعتراض ؟

يقدم الاعتراض الى المقر الرئيسى للجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية أو الى المديرية أو الاداره التابعة لها بعاصمة المحافظة الكائن فى دائرتها العقار، وإذا كان الاعتراض متعلقا بحق على العين الواردة فى الكشوف المشار إليها وجب أن يرفق به جميع المستندات المؤيدة له، وتاريخ شهر الحقوق المقدم بشأنها الاعتراض وأرقامها وذلك خلال التسعين يوما التالية لتقديم الاعتراض، والا اعتبر كأن لم يكن، وللجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية - عند اللزوم - أن تطلب من ذوى الشأن تقديم مستندات أخرى مكتملة، وعليها أن تبين لهم هذه المستندات كتابة ودفعة واحدة، وتحدد لهم ميعادا مناسبًا لتقديمها.

وفى جميع الأحوال يجب أن يشتمل الاعتراض على العنوان الذى يعلن فيه ذو الشأن بما تم فى الاعتراض.

ولذوى الشأن الحق فى الطعن على القرار الذى يصدر فى الاعتراض أمام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار ويرفع الطعن



بالطرق المبينة في قانون المرافعات خلال سنتين يوما من تاريخ اعلانهم بالقرار.

هل يمكن رفع دعوي لابطال قرار نزع الملكية؟

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