

قانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠^١

بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه، وقد أصدرناه؛

الباب الأول

في تقرير المنفعة العامة

مادة ١ - يجري نزع ملكية العقارات الالزامية للمنفعة العامة والتعويض عنه وفقاً لأحكام هذا القانون.

مادة ٢ - يعد من أعمال المنفعة العامة في تطبيق أحكام هذا القانون:

أولاً: إنشاء الطرق والشوارع والميادين أو توسيعاً أو تعديلاً، أو تمديدها أو إنشاء أحياً جديدة.

ثانياً: مشروعات المياه والصرف الصحي.

ثالثاً: مشروعات الري والصرف.

رابعاً: مشروعات الطاقة.

خامساً: إنشاء الكباري والمجازات السطحية (المزلقات) والمرات السفلية أو تعديلاً.

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 فضلا عن العقارات الالزمة 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 يتافق مع التحسين المطلوب.

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

I) مذكرة ببيان المشروع المطلوب تنفيذه.

II) رسم بالخطيط الإجمالي للعقارات الالزمة له.

مادة ٣ - ينشر القرار المقرر للمنفعة العامة مع صورة من المذكرة المشار إليها في المادة (٢) من هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويلصق في المحل المعد للإعلانات بالمقار الرئيسية لوحدات الإدارة المحلية، وفي مقر العمدة أو الشرطة، وفي المحكمة الابتدائية الكائن في دائرة العقار.

مادة ٤ - 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 الطولية، لإجراء العمليات الفنية والمساحية، ووضع علامات التحديد، والحصول على البيانات الالزمة بشأن العقار.

وبالنسبة للمباني والمشروعات الموقعة، فيخطر ذوو الشأن بخطاب موصى عليه مصحوبا 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 للمنفعة 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 بالمقار الرئيسية لوحدات الإدارة المحلية وفي مقر العمدة، كما يخطر ذوو الشأن بالموعد المذكور بخطاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول، وعلى جميع المالك وأصحاب الحقوق الحضور أمام اللجنة المذكورة في موقع المشروع للإرشاد عن ممتلكاتهم وحقوقهم.

وتحرر اللجنة محضرا تبين فيه هذه الممتلكات وأسماء المالك وأصحاب الحقوق ومحل إقامتهم من

وأقع الإرشاد في مواقعها ويكون التحقق من صحة البيانات المذكورة براجعتها على دفاتر الملفات والمراجع الأخرى.

ويقع أعضاء اللجنة المذكورة وجميع الحاضرين على كشف الحصر إقراراً منهم بصحة البيانات الواردة بها، وإذا امتنع أحد ذوي الشأن عن التوقيع اثبت ذلك في المحضر مع بيان أسباب امتناعه.

مادة ٦ - 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 الأعضاء هذه اللجنة كل سنتين.

ويقدر التعويض طبقاً للأسعار السائدة وقت صدور قرار نزع الملكية وتودع الجهة طالبة نزع الملكية مبلغ التعويض خلال مدة لا تجاوز شهراً من تاريخ صدور القرار، خزانة الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية.

ويجوز بموافقة المالك اقتضاء التعويض كله أو بعضه عيناً.

مادة ٧ - 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 (٥) 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 دائريتها العقار، وفي مقر العمدة وفي مقر الوحدة المحلية لمدة شهر. ويخطر المالك وذوو الشأن والجهة طالبة نزع الملكية بهذا العرض بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول.

ويسبق هذا العرض بمدة أسبوع إعلان في الوقائع المصرية - ملحق الجريدة الرسمية - وفي جريدين يوميين واسعتي الانتشار، يشمل بيان المشروع والمواعيد المحددة لعرض الكشوف والخرائط في الأماكن المذكورة.

ويخطر المالك وأصحاب الحقوق بوجوب الإخلاء في مدة أقصاها خمسة أشهر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول.

الباب الثالث

في الفصل في المعارضات والطعون

مادة ٨ - لذوي الشأن من المالك وأصحاب الحقوق خلال ثلاثة أيام 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 الإدارية التابعة لها بعاصمة المحافظة الكائن في دائتها العقار، وإذا كان الاعتراض متعلقاً بحق على 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، وألا اعتبر كأن لم يكن، وللجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية – عند اللزوم – أن تطلب من ذوي 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 ذوي الشأن بما تم في الاعتراض.

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

مادة ٩ - لكل من الجهة طالبة نزع الملكية وذوي الشأن من المالك وأصحاب الحقوق خلال أربعة أشهر من تاريخ انتهاء مدة عرض الكشوف المنصوص عليها في المادة (٧) من هذا القانون الحق في الطعن على تقدير التعويض الوارد بكشوف العرض أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائتها العقارات والمنشآت، ويرفع الطعن وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون المرافعات، وتنعقد الخصومة في هذا الطعن بين الجهة طالبة نزع الملكية وذوي الشأن من المالك وأصحاب الحقوق فقط، وينظر هذا الطعن على وجه السرعة.

مادة ١٠ - تعد البيانات الخاصة بالعقارات والحقوق المدرجة في الكشوف نهائية إذا لم تقدم عنها معارضات أو طعون خلال المدد المنصوص عليها في المادتين (٨)، (٩) من هذا القانون، ولا يجوز بعد ذلك المنازعة فيها أو الادعاء في شأنها بأي حق من الحقوق قبل الجهة طالبة نزع الملكية، ويكون قيام الجهة طالبة نزع الملكية باداء المبالغ المدرجة في الكشوف إلى الأشخاص المقيدة أسماؤهم فيها مبرئاً لذمتها في مواجهة الكفالة.

مادة ١١ - يقع أصحاب العقارات والحقوق التي لم تقدم في شأنها معارضات على نماذج خاصة بنقل ملكيتها للمنفعة العامة، أما الممتلكات التي يتغدر 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 ونافصيها 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.

مادة ١٢ - إذا لم تودع النماذج أو القرار الوزاري طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في المادة السابقة خلال سنتين من تاريخ قرار المنفعة العامة في الجريدة الرسمية، عد القرار كأن لم يكن بالنسبة للعقارات التي لم تودع النماذج أو القرار الخاص بها.

مادة ١٣ - لا يحول الطعن 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 استئنافهم الأحكام الصادرة في هذه الطعون من المحكمة الابتدائية دون حصولهم من تلك الجهة على التعويضات المقتضي بها (ابتدائياً).

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

ويكون دفع التعويض لذوي الشأن أو إيداعه بأمانات الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية أو إخطار ذوي الشأن بتعذر الدفع، مبرئاً لذمة الجهة طالبة نزع الملكية من قيمة التعويض عن عدم الانتفاع 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 بياناً إجمالياً بالعقار واسم المالك الظاهر مع الإشارة إلى القرار الصادر بتقرير المنفعة العامة.

ويبلغ قرار الاستيلاء لذوي الشأن بكتاب موصى 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 (٦) من هذا القانون خلال شهر من تاريخ الاستيلاء، وتقوم الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية بإعلان ذي الشأن بذلك، وله خلال ثلثين يوما من تاريخ إعلانه بقيمة التعويض حق الطعن على هذا التقدير على النحو المبين بالمادة (٩) من هذا القانون.

ولا يجوز إزالة المنشآت أو المباني إلا بعد انتهاء الإجراءات الخاصة بتقدير قيمة التعويضات تقديرًا نهائياً.

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

ويتم تقدير التعويض الذي يستحق لذوي الشأن مقابل عدم انتفاعهم بالعقار بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة (٦) من هذا القانون خلال شهر من تاريخ الاستيلاء، ولدى الشأن خلال ثلثين يوما من تاريخ إعلانه بقيمة التعويض الحق في الطعن على تقدير على النحو المبين بالمادة (٩) من هذا القانون.

مادة ١٦ - تحدد مدة الاستيلاء المؤقت على العقار بانتهاء الغرض المستولى عليه من أجله أو بثلاثة سنوات من تاريخ الاستيلاء الفعلي أقرب ويجب إعادة العقار في نهاية هذه المدة بالحالة التي كان عليها وقت الاستيلاء مع تعويض عن كل ثلف 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 للملك أو صاحب الحق.

الباب الخامس

أحكام عامة ووقتية

مادة ١٧ - إذا زادت أو نقصت قيمة الجزء الذي لم تترزق 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 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 أحد 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 لا يتعارض مع الغاية من المشروع المراد تنفيذه.

وتنظم اللائحة التنفيذية لهذا القانون الإجراءات الخاصة بتقدير قيمة التحسين وتکاليف المشروع.

مادة ٢٠ - يصرف نصف قيمة العقارات المنزوعة 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.

مادة ٢١ - تشتري العقارات اللازم نزع ملكية جزء منها بأكملها إذا كان الجزء الباقي منها يتعرّز الانفاس به وذلك بناء على طلب يقدمه ذوو الشأن خلال المدة المنصوص عليها في المادة (٩) من هذا القانون وألا سقط حقهم في ذلك.

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

مادة ٢٢ - 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 ذي 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 أجرى للغرض المذكور ولا يدخل في تقدير التعويض.

مادة ٢٣ - لا توقف دعاوى الفسخ ودعوى الاستحقاق وسائر الدعاوى العينية إجراءات نزع الملكية

ولا تمنع نتائجها وينقل حق الطالبين حق الطالبين إلى التعويض.

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

مادة ٢٥ - 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 والتوفيق على المستدات والعقود والأوراق المتعلقة بتحقيق الملكية أو تلك المؤيدة للاستحقاق مقابل إعفاء هذه الأوراق وغيرها مما يقم لها هذا الغرض إلى الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية من جميع الرسوم المقررة فيسائر القوانين الأخرى.

مادة ٢٦ - مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة والباب الثاني من القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ بإصدار قانون التخطيط العمراني، يلغى القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين والقرار بقانون رقم ٢ لسنة ١٩٦٣ بشأن نزع ملكية العقارات الالزامية لتنفيذ مشروعات تحويل أراضي الحياض إلى نظام الري الدائم، كما يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون.

مادة ٢٧ - المعارضات في التعويض التي لم يفصل فيها حتى تاريخ العمل بهذا القانون تحال بحالتها إلى المحكمة المختصة وفقاً لأحكامه.

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

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

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها،

صدر برئاسة الجمهورية في ٧ ذي القعدة سنة ١٤١٠ هـ (٣١ مايو سنة ١٩٩٠ م).

حسني مبارك