

## جلسة ٢٧ من أبريل سنة ١٩٧٧

برئاسة السيد المستشار نائب رئيس المحكمة مصطفى كمال سليم وعضوية السادة المستشارين  
مصطفى الفقى، ومحمد عبد الخالق البقداوى، وأحمد شيبه الحداد، وسليم عبد الله .

(١٨٣)

الطعن رقم ٦٣١ لسنة ٤٣ القضائية :

- (١) نزاع الملكية للنفعة العامة . تعويض . تقادم "التقادم المسقط" .  
 نزاع الملكية للنفعة العامة دون اتباع الإجراءات القانونية . الالتزام بالتعويض . مصدره  
 القانون وليس العمل غير المشروع . تقادمه . مضي خمس عشرة سنة من تاريخ الاستحقاق . عدم  
 حضوره للتقادم التلافي .
- (٢) نزاع الملكية للنفعة العامة . تعويض .  
 استيلاء الإدارة على العقارات دون اتباع الإجراءات القانونية . نزاع الملكية اختياره . بداية  
 غضب . المقصود به . لا يغير من ذلك أن التزام الإدارة بالتعويض في هذه الحالة مصدره  
 القانون وليس العمل غير المشروع .
- (٣) محكمة الموضوع . خبره .  
 طلب إعادة المسامرية للخير . عدم التزام محكمة الموضوع باجابته .
- (٤ و ٥) نزاع الملكية للنفعة العامة . تعويض .  
 (٤) نزاع ملكية بجزء من أرض الماطون عليهم لإنشاء طريق . ثبوت أنه لم تسبقه مشروعات  
 أخرى للنفعة . أثره . لا محل لأعمال المادة ٢٠ ق ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ .
- (٥) التعويض المستحق عن نزاع ملكية بجزء من أرض الماطون ضدهم للنفعة العامة . اقتراض  
 نسبة معينة من التعويض مقابل التحسين الذى طرأ على باقى الأرض بشرط إعفاؤها مستقبلا من هذا  
 المقابل لاختطاً .
- ١ - الملكية الخاصة مصنونة - بحكم الدساتير المتماقبة - فلا تنزع  
 إلا للنفعة العامة ومقابل تعويض عادل وفقا للقانون ( المادة الخامسة من

الدستور المؤقت الصادر في ١٩٥٨ ، المادة ١٦ من دستور ١٩٦٤ والمادة ٣٤ من دستور ١٩٧١) وقد نصت المادة ٨٠٥ من القانون المدني على أنه لا يجوز أن يحرم أحد من ملكه إلا في الأحوال التي يقررها القانون وبالطريقة التي رسمها ويكون ذلك في مقابل تعريض عادل، ونصت المادة الأولى من القانون ٥٧٧ سنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للنفعة العامة أو التحسين على أن "يجرى نزع ملكية العقارات اللازمة للنفعة والتعويض عنه وفقاً لأحكام هذا القانون".  
وعؤدى هذا - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن يكون مصدر التزام الجهة نازعة الملكية بتعويض الملاك هو القانون وليس العمل غير المشروع وذلك سواء التزمت تلك الجهة بالإجراءات التي رسمها قانون نزع الملكية أو التفتت منها إذ أن نزع الملكية دون إتخاذ الإجراءات القانونية يؤدي إلى الاستيلاء على ملك صاحب الشأن ونقل حيازته للدولة التي تخصصه للنفعة العامة فيتفق في غايته مع نزع الملكية بإتخاذ إجراءاته القانونية ، ومن ثم فيستحق ذوو الشأن جميع ما يربطه قانون نزع الملكية من حقوق بما في ذلك الحق في تعويض يعادل الثمن ولا تخضع المطالبة به للتقادم الثلاثي المنصوص عليه في المادة ١٧٢ من القانون المدني وإنما يتقادم بمضى خمسة عشر سنة من تاريخ الاستحقاق عملاً بنص المادة ٣٧٤ من القانون المذكور (١).

٢ - القانون - وليس العمل غير المشروع - هو مصدر الإلتزام بالتعويض عند الاستيلاء على العقار دون اتباع الإجراءات القانونية لنزع الملكية للنفعة العامة ، ولا ينال من ذلك أن هذه المحكمة قد وصفت هذا الاستيلاء في بعض أحكامها بأنه يعتبر بمثابة غصب إذ أن ذلك كان يصدد تحديد الوقت الذي تقدر فيه قيمة العقار لبيان مقدار التعويض الذي يستحقه مالكه وإقامة الاعتبارات التي تبرر تقدير قيمته وقت رفع الدعوى لا وقت الاستيلاء عليه، وأوفى مقام تبرير أحقية مالك العقار المستولى عليه - بهذه الصورة - في المطالبة بريعه من تاريخ الاستيلاء وحتى صدور مرسوم نزع الملكية أو الحكم نهائياً بقيمته بناء على طلب صاحبه ، أو في مقام صدور قرار إداري بالاستيلاء صدر

(١) في ١٤/١/١٩٧٦ مجموعة المكاتب الفتي لسنة ٢٧ ص (الطن ١٩٠ لسنة ٤١ ق).

من شخص لا سلطة له إطلاقاً في إصداره ومشوباً بمخالفة صارخة للقانون بما يجردّه عن صفته الإدارية ويغدو معه الاستيلاء على هذا النحو غصباً واعتداء مادياً .

٣ — محكمة الموضوع غير ملزمة بإجابة الطاعن إلى طلب إعادة المأمورية إلى الخبير متى اقتنعت بكفاية الأبحاث التي أجراها وبسلامة الأسس التي بنى عليها رأيه .

٤ — إذ كان البين من تقرير الخبير ومحاضر أعماله أن شارع... هو أول مشروع أنشئ في المنطقة الكائن بها أرض المطعون ضدهم وأن الاستيلاء على جزء منها كان لإنشاء هذا الشارع فلم تسبقه مشروعات أخرى للنفعة العامة ، فإن مؤدى ذلك أنه لا مجال لأعمال نص المادة ٢٠ من القانون ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ ( بشأن عدم احتساب الزيادة في تقدير التعويض إذا تم نزع الملكية خلال خمس سنوات من تاريخ بدء التنفيذ في المشروع السابق ) .

٥ — إشتراط الخبير لانقاص مقابل التحسين — عن الجزء الذي لم تنزع ملكيته — من قيمة التعويض المستحق للمطعون ضدهم إعفاء باقى أرضهم من هذا المقابل مستقبلاً يتفق مع غاية كل من القانونين ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ ، ٥٢٢ لسنة ١٩٥٥ — الأول بشأن نزع الملكية للنفعة العامة والثاني بشأن فرض مقابل تحسين — وهي تحميل الملاك بمقابل التحسين الذي يطرأ على عقاراتهم بسبب أعمال المنفعة العامة ، ولهذا نصت المادة ١٣ من القانون الأخير على "أن للجلس البلدى المختص في جميع الأحوال أن يحصل مقابل التحسين عن طريق خصمه مما يستحق في ذمته لذوى الشأن من تعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة أو التحسين" ... الأمر الذي لا يسوغ معه بعدئذ تحصيل هذا المقابل مرة أخرى .

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذى تلاه السيد المستشار المقرر والمرافعة وبعد المداولة .

وحيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الوقائع — على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن —  
تتحصل في أن المطعون ضدهم أقاموا الدعوى رقم ٤٠٥ لسنة ١٩٦٨ مدني  
كلي دمههور بطلب الحكم بالزام الطاعن بصفته بأن يدفع لهم مبلغ ٤٧٢٥ جنيها  
والفوائد القانونية بواقع ٧٪ من أول يناير سنة ١٩٦٢ حتى السداد ، استنادا  
إلى أنهم يمتلكون الأرض الميينة بصحيفة الدعوى ، وقد استولى عليها الطاعن  
بصفته دون أن يتخذ إجراءات نزع الملكية للنفعة العامة ودون أن يتعاقد معهم  
على شرائها فحق لهم المطالبة بقيمتها ورفعوا الدعوى بالطلبات سالفة البيان —  
دفع الطاعن بسقوط حق المطعون ضدهم بالتقادم الثلاثي استنادا إلى نص المادة  
١٧٢ من القانون المدني . وتاريخ ١٢/١١/١٩٦٩ قضت محكمة أول درجة برفض  
الدفع بالتقادم — وقيل الفصل في الموضوع — بنسب خبير لتقدير قيمة التعويض  
المستحق للدعين ، وبعد أن قدم الخبير تقريره عدل هؤلاء طلباتهم إلى مبلغ  
١١٣٤٠ جنيها مع الفوائد . وتاريخ ٧/١٠/١٩٧٠ قضت المحكمة بالزام الطاعن  
بصفته بأن يدفع للمطعون ضدهم مبلغ ٣٥٤٣ جنيها و ٧٥٠ مليا والفوائد القانونية  
بواقع ٤٪ سنويا من تاريخ صيرورة هذا الحكم نهائيا — استأنف الطاعن هذا  
الحكم بالاستئناف رقم ٤٣ لسنة ٢٦ قضائية الاسكندرية — مأمورية دمههور  
طالباً فيه إلغاء الحكم المستأنف وتمسك بالدفع بالتقادم ونعى على تقرير الخبير  
القصور والمغالاة في تقدير التعويض ، كما استأنف للمطعون ضدهم بالاستئناف  
رقم ٤٣٥ لسنة ٢٦ قضائية طالبين فيه تعديل الحكم المستأنف وزيادة التعويض  
المحكوم لهم به وفوائده إلى ما كانوا قد طلبوه أمام المحكمة الابتدائية . وتاريخ  
١٩/٣/١٩٧٢ حكمت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض الدفع  
بسقوط حق المطعون ضدهم بالتقادم وإعادة المأمورية إلى الخبير لتقدير قيمة  
الأرض المستولى عليها وقت رفع الدعوى لا وقت الاستيلاء ، وبعد أن قدم الخبير  
تقريره حكمت بتاريخ ٢٣/٤/١٩٧٣ برفض استئناف الطاعن ، وفي الاستئناف  
رقم ٤٣٥ لسنة ٢٦ ق بتعديل الحكم المستأنف والزام الطاعن بصفته بأن يدفع —  
للمطعون ضدهم مبلغ ٧٠٨٧ جنيها و ٥٠٠ مليم وتأييده بالنسبة للفوائد — طعن  
الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض — وقدمت النيابة العامة مذكرة أبدت

فيها الرأي برفض الطعن — وإذ عرض على المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لتظره وفيها التزمت النيابة رأياً .

وحيث إن الطعن أقيم على سببين ، ينحى الطاعن بالسبب الأول على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه وتأويله ، وفي بيان ذلك يقول أنه إذا سلكت جهة الإدارة في الاستيلاء على عقار أحد الأفراد الإجراءات التي رسمها قانون نزع الملكية فإن مصدر التزامها بتعويض المالك هو القانون المذكور أما إذا قامت هذه الجهة بالاستيلاء على العقار بدون اتباع تلك الإجراءات — كما هو الحال في الدعوى الماثلة — فإنه حسبما استقر عليه قضاء محكمة النقض — يعتبر بمثابة قصور يكون مصدر التزامها بتعويض المالك هو العمل غير المشروع ، وعلى ذلك تكون دعوى المطعون ضدهم بطلب التعويض عن العقارات التي استولى عليها الطاعن دون اتباع إجراءات قانون نزع الملكية هي دعوى تعويض ناشئة عن عمل غير مشروع ، وإذ تنص المادة ١٧٢ من القانون المدني على أن " تسقط بالتقادم دعوى التعويض الناشئة عن العمل غير المشروع باقضاء ثلاث سنوات من اليوم الذي علم فيه الضرر وبالشخص المسئول عنه . . . " وكان الثابت أن علم المطعون ضدهم بواقعة الاستيلاء والجهة الإدارية المسئولة عنها قد تحقق بتاريخ ١٩٦١/٤/١ ولم ينهضوا لرفع دعواهم إلا في سنة ١٩٦٨ ، فإن الدفع بسقوطها بالتقادم الثلاثي يكون صحيحاً في القانون ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر بقضائه برفض هذا الدفع تأسيساً على أن مصدر التزام الطاعن بالتعويض هو قانون نزع الملكية رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ وليس العمل غير المشروع فلا تسقط الدعوى إلا بانقضاء خمس عشرة سنة ، فإنه يكون معيباً بخالفة القانون والخطأ في تطبيقه وتأويله .

وحيث إن الطعن مردود ، ذلك أن الملكية الخاصة مصنونة بحكم الدساتير المتعاقبة — فلا تنزع إلا للنفعة العامة ومقابل تعويض عادل وفقاً للقانون ( المادة الخامسة من الدستور المؤقت الصادر في سنة ١٩٥٨ ، المادة ١٦ من الدستور سنة ١٩٦٤ ، المادة ٣٤ من دستور سنة ١٩٧١ ) كما نصت المادة ٨٠٥ من القانون المدني على أنه لا يجوز أن يحرم أحد من ملكه إلا



في الأحوال التي يقرها القانون وبالطريقة التي يرسمها ويكون ذلك في مقابل تعويض عادل ، ونصت المادة الأولى من القانون ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للنفعة العامة أو التحسين على أن "يجرى نزع ملكية العقارات اللازمة للنفعة العامة والتعويض عنه وفقا لأحكام هذا القانون" ومؤدى هذا - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن يكون مصدر الترام الجهة نازعة الملكية بتعويض الملاك هو القانون وليس العمل غير المشروع وذلك سواء التزمت تلك الجهة بالإجراءات التي رسمها قانون نزع الملكية أو التفتت عنها إذ نزع الملكية دون اتخاذ الإجراءات القانونية يؤدي إلى الاستيلاء على ملك صاحب الشأن ونقل حيازته للدولة التي تخصصه للنفعة العامة فيتفق في غايته مع نزع الملكية بإتخاذ إجراءاته القانونية ، ومن ثم فيستحق ذوو الشأن جميع ما يربته قانون نزع الملكية من حقوق بما في ذلك الحق في تعويض يعادل الثمن ولا يخضع في المطالبة به للتقادم الثلاثي المنصوص عليه في المادة ١٧٢ من القانون المدني وإنما يتقادم بمضي خمسة عشر سنة من تاريخ الاستحقاق بنص المادة ٣٧٤ من القانون المذكور ولا ينال من اعتبار القانون مصدر الالتزام بالتعويض عند الاستيلاء على العقار دون اتباع الإجراءات القانونية لنزع الملكية للنفعة العامة أن هذه المحكمة قد وصفت هذا الاستيلاء في بعض أحكامها بأنه يعتبر بمثابة غصب إذ أن ذلك كان بصدد تحديد الوقت الذي تقدر فيه قيمة العقد لبيان مقدار التعويض الذي يستحقه مالكه وإقامة الاعتبارات التي تبرر تقدير قيمته وقت رفع الدعوى لا وقت الإستيلاء عليه ، أوفي مقام تبرير أحقية مالك العقار المستولى عليه بهذه الصورة - في المطالبة بريعه من تاريخ الاستيلاء وحتى صدور مرسوم نزع الملكية أو الحكم نهائيا بقيمته بناء على طلب صاحبه ، أوفي مقام صدور قرار إداري بالاستيلاء صدر من شخص لا سلطة له لإطلاقا في إصداره ومشوبا بمخالفة صريحة للقانون بما يجرده عن صفته الإدارية ويقدم معه الاستيلاء - على هذا النحو - غصبا واعتداء ماديا ... ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه إذ رفض الدفع بسقوط دعوى المطعون ضدهم بانقضاء ثلاث سنوات من يوم علمهم بواقعة الاستيلاء والجهة المسؤولة عنها تأسيسا على أن مصدر التزام الطاعن بالتعويض هو القانون فلا تسقط الدعوى به إلا بمضي خمسة عشر سنة قد التزم صحيح القانون فإن النعي عليه بالسبب الاول يكون في غير محله .

وحيث إن الطاعن ينعى بالسبب الثاني على الحكم المطعون فيه القصور في التسيب ، وفي بيان ذلك يقول أنه تمسك أمام محكمة الاستئناف بطلب إعادة المأمورية إلى الخبير لبيان المشروعات العامة للتنظيم التي أنشئت في المنطقة السكائن بها عقار النزاع وتاريخ انشائها وبيان تاريخ الاستيلاء على أرض المطعون ضدهم وتحديد مقدار المنفعة التي عادت عليها من تنفيذ تلك المشروعات مع تطبيق أحكام المادتين ١٩ ، ٢٠ من القانون رقم ٥٧٧ سنة ١٩٥٤ ذلك أنه وفقا للسادة الأولى يجب عند تقدير التعويض مراعاة قيمة الزيادة أو النقص في قيمة الجزء الباقي الذي لم تنزع ملكيته ، وطبقا للثانية يجب اسقاط أى زيادة في قيمة العقار إذا تم الاستيلاء عليه خلال خمس سنوات من تاريخ البدء في تنفيذ المشروعات السابقة ، ألا أن المحكمة لم تستجب لطلبه واعتمدت تقرير الخبير على أساس أنه تكفل بالرد على ما أثاره من دفاع يتعلق بمقابل التحسين رغم أن الخبير أثبت في تقريره أن أرض النزاع يحدها من الجهة البحرية شارع بالأسفلت ومن الجهة الشرقية شارع ... .. وهو حديث وعرضه عشرون مترا ولم يبين تاريخ إنشاء هذه المشروعات السابقة وتأثيرها على قيمة الأرض المزروعة ملكيتها ولم يوضح قيمة ما عاد من منفعة على باقى أرض المطعون ضدهم اتى لم تنزع ملكيتها بسبب تنفيذ تلك المشروعات تطبيقا لنص المادتين المشار إليهما عند تقديره للتعويض ، واكتفى الخبير بانقاص نسبة ٢٥٪ فقط من التعويض مقابل التحسين وبشرط إعفاء باقى أرض المطعون ضدهم المطللة على شارع ... .. من مقابل التحسين المقروض بالقانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ دون أن يبين عناصر هذا التقدير الخزافي مما يعيب تقريره بالقصور هذا فضلا عن أن الخبير لم يخصم من التعويض المستحق عن الأرض المزروعة ملكيتها أى مبلغ مقابل ما عاد على باقى الأرض من زيادة في القيمة .

وحيث إن هذا النعى غير صحيح ، ذلك أنه لما كان الثابت بتقرير الخبير المقدم أمام محكمة الاستئناف " أنه في ضوء معاينة أرض النزاع وبمراجعة موقعها وقربها من العمران وبالاسترشاد بالعقد المسجل رقم ١٨٧٥ لسنة ١٩٦٩ عن أرض مجاورة وبمراجعة زحف العمران تدريجيا نحو هذه الأرض والظروف

الاقتصادية للبلاد فإنه يقدر ثمن المتر المربع في سنة ١٩٦٨ وهو تاريخ رفع الدعوى بمبلغ جنينين ٠٠٠ " كما ورد بالتقرير أن أرض النزاع أخذت لإنشاء شارع ... .. بعرض عشرين مترا يخترق أرض المطعون ضدهم ، وهذا يؤدي إلى زيادة المنفعة لباقي أرضهم تقدر بواقع ٢٥ ٪ من التقدير الأصلي ، وعلى ذلك يكون ثمن المتر بعد خصم مقابل التحسين ١,٥٠٠ جنينه بشرط أن يعفى مجلس مدينة دمنهور باقي الأرض المطلة على الشارع من مقابل التحسين ٠٠٠ ، وكان هذا الذي أوردته الخبير في تقريره واستند إليه الحكم يكفي لحمل قضائه ويؤدي إلى النتيجة التي انتهى إليها ، وكانت محكمة الموضوع غير ملزمة بإجابة الطاعن إلى طلب إعادة المأمورية إلى الخبير متى اقتنعت بكفاية الأبحاث التي أجراها وبسلامة الأسس التي بني عليها رأيه ، فإن ما يشير الطاعن بشأن قصور تقرير الخبير عن بيان عناصر تقدير التعويض ومقابل التحسين لا يعلو أن يكون جردا موضوعيا في كفاية الدليل الذي اقتنعت به المحكمة مما لا يتجاوز إثارتها أمام محكمة النقض ، ولما كان البين من تقرير الخبير ومحاضر أعماله أن شارع ... .. هو أول مشروع أنشئ في المنطقة الكائن بها أرض المطعون ضدهم وأن الاستيلاء على جزء منها كان لإنشاء هذا الشارع فلم تسبقه مشروعات أخرى للنفعة العامة ، فإن مؤدى ذلك أنه لا مجال لأعمال نص المادة ٢٠ من القانون رقم ٥٧٧ لسنة ٥٤ وكان اشتراط الخبير لانقاص مقابل التحسين من قيمة التعويض المستحق للمطعون ضدهم اعفاء باقي أرضهم من هذا المقابل مستقبلا يتفق مع غاية كل من القانونين ٥٧٧ سنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للنفعة العامة أو التحسين و ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ بشأن فرض مقابل تحسين وهي تحصيل الملاك بمقابل التحسين الذي يطرأ على عقاراتهم بسبب أعمال المنفعة العامة ، ولهذا نصت المادة ١٣ من القانون الأخير على أن " للمجلس البلدي المختص في جميع الأحوال أن يحصل مقابل التحسين عن طريق خصمه مما يستحق في ذمته لذوى الشأن من تعويض عن نزع الملكية للنفعة العامة أو التحسين " ... الأمر الذي لا يسوغ معه بعدئذ تحصيل هذا المقابل مرة أخرى ، لما كان ذلك ، فإن النعي على الحكم المطعون فيه بالقصور في التسبيب يكون على غير أساس .

وحيث إنه لما تقدم يتعين رفض الطعن .