

جلسة ٢٢ من مارس سنة ٢٠١٠

برئاسة السيد القاضى / أحمد محمود مكى نائب رئيس المحكمة وعضوية
السادة القضاة / سيد محمود يوسف ، بليغ كمال ، أحمد رشدى سلام ورمضان
السيد عثمان نواب رئيس المحكمة

(٦٣)

الظعن رقم ٩٦٢٩ لسنة ٦٦ القضائية

(٢٠١) تعويض " تقدير التعويض " " صور التعويض : التعويض الذى ينشأ عن القانون :
التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة " . نزع الملكية " نزع الملكية للمنفعة العامة بغير اتباع
الإجراءات القانونية : الاستيلاء على العقار بطريق التنفيذ المباشر " " التعويض عن نزع الملكية :
تقدير التعويض " .

(١) تقدير قيمة العقار بالأسعار السائدة وقت نزع الملكية دون وقت الاستيلاء المؤقت ولا من
وقت صدور القرار بتقرير المنفعة العامة . م ١٨ ق ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ . مجرد صدور قرار بتقرير
المنفعة العامة لمشروع ما أو مجرد الاستيلاء المؤقت على عقار لازم له . عدم ترتيبه خروج ملكية
ذلك العقار من ذمة صاحبه وانتقال ملكيته للملكية العامة . خروج العقار للملكية العامة . شرطه .
اتخاذ الإجراءات القانونية لنزع ملكيته الواردة بالمواد من ٥ - ١٠ من ذات القانون . النص فى م ٢٩
مكرر من القرار بق ١٣ لسنة ١٩٦٢ . لا أثر له . علة ذلك .

(٢) صدور قرار المحافظ بالاستيلاء المؤقت على أرض النزاع لصالح المطعون ضده وانتهاء
مدة الاستيلاء دون اتفاق مع الطاعنين على مدها وصدور قرار رئيس مجلس الوزراء بتخصيصها
للمنفعة العامة والاستيلاء عليها بطريق التنفيذ المباشر دون اتباع الإجراءات المقررة لنزع الملكية حتى
تاريخ إقامة الدعوى . مؤداه . للطاعنين حق اللجوء مباشرة للقضاء للمطالبة بالتعويض عن نزع
ملكيتهم لأرض النزاع وفقا للأسعار السائدة وقت رفع الدعوى . علة ذلك . تحديد المراكز القانونية
للخصوم من ذلك التاريخ . مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتداده فى تقدير التعويض على
أساس قيمة الأرض وقت صدور قرار الاستيلاء المؤقت دون وقت رفع الدعوى . مخالفة للقانون
وخطأ فى تطبيقه .

١- النص فى المادة الثامنة عشرة من القانون ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين - الذى يحكم واقعة النزاع - من أنه " تحدد مدة الاستيلاء المؤقت على العقار بحيث لا تتجاوز ثلاث سنوات من تاريخ الاستيلاء الفعلى ويجب إعادته فى نهايتها بالحالة التى كان عليها وقت الاستيلاء مع تعويض كل تلف أو نقص فى قيمته . وإذا دعت الضرورة إلى مد مدة الثلاث سنوات المذكورة وتعذر الاتفاق مع ذوى الشأن على ذلك أو أصبح العقار غير صالح للاستعمال الذى كان مخصصا له وجب على المصلحة المختصة أن تتخذ قبل مضى الثلاث سنوات بوقت كاف إجراءات نزع ملكيته وفى هذه الحالة تقدر قيمة العقار حسب الأوصاف التى كان عليها وقت الاستيلاء عليه وطبقا للأسعار السائدة وقت نزع ملكيته " يدل بعبارة الصريحة على أن العبرة فى تقدير قيمة العقار هى بالأسعار السائدة وقت نزع الملكية ، وليس وقت الاستيلاء المؤقت ولا من وقت صدور القرار بتقرير المنفعة العامة ، كما يدل - فى ضوء سائر نصوص القانون المشار إليه - على أنه لا يترتب على مجرد صدور قرار بتقرير المنفعة العامة لمشروع ما ، أو مجرد الاستيلاء المؤقت على عقار لازم له ، خروج ملكية هذا العقار من ذمة صاحبه وانتقال ملكيته إلى الملكية العامة ، بل لابد من اتخاذ الإجراءات التى رسمها المشرع لنزع الملكية - على النحو المبين بنصوصه بدءا من أول المادة الخامسة حتى نهاية المادة العاشرة - ومنها ما نصت عليه المادتان التاسعة والعاشرة من ضرورة إيداع النماذج الخاصة بنقل الملكية للمنفعة العامة أو قرار الوزير المختص بنزع الملكية فى مكتب الشهر العقارى خلال سنتين من تاريخ نشر قرار المنفعة العامة فى الجريدة الرسمية والا سقط مفعول هذا القرار بالنسبة للعقارات التى لم تودع النماذج أو القرار الخاص بها ، ولا يغير من ذلك صدور القرار بقانون رقم ١٣ لسنة ١٩٦٢ الذى تضمن حكما وقتيا باستحداث المادة ٢٩ مكرر التى تنص على أنه " لا تسقط قرارات النفع العام المشار إليها فى المادة ١٠ من هذا القانون إذا كانت العقارات المطلوب نزع ملكيتها قد أدخلت فعلا فى مشروعات تم تنفيذها سواء قبل العمل بهذا التعديل أم بعده " إذ هدف هذا النص إفساح الوقت للجهة نازعة الملكية لتقوم باتخاذ الإجراءات التى يتطلبها المشرع ، فإن هى لم تفعل يكون لمالك العقار الالتجاء مباشرة

إلى القضاء للمطالبة بالتعويض عن نزع ملكيته وقت رفع الدعوى باعتبار أن وقت رفع الدعوى هو وقت تمام هذا النزاع .

٢- إذ كان الثابت من الأوراق أنه صدر قرار محافظ القاهرة برقم ١٤٠ لسنة ١٩٧١ بالاستيلاء مؤقتا على أرض النزاع لصالح المطعون ضده وانتهت مدة الاستيلاء دون اتفاق مع الطاعنين على مدها ، ثم صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٤٤ لسنة ١٩٧٦ والمنشور فى الجريدة الرسمية بتاريخ ١٦/٩/١٩٧٦ بتخصيصها للمنفعة العامة والاستيلاء عليها بطريق التنفيذ المباشر وذلك دون اتباع الإجراءات المقررة لنزع الملكية من إيداع النماذج الموقع عليها من الطاعنين أو القرار الوزارى بنزع الملكية فى مكتب الشهر العقارى حتى تاريخ إقامة الدعوى فى سنة ١٩٨٢ ، فإنه يحق للطاعنين اللجوء مباشرة إلى القضاء للمطالبة بالتعويض عن نزع ملكيتهم لأرض النزاع وفقا للأسعار السائدة وقت رفع الدعوى لأن المراكز القانونية للخصوم قد تحددت فى هذا التاريخ ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، واعتد فى تقدير التعويض على أساس قيمة الأرض وقت صدور قرار الاستيلاء المؤقت فى سنة ١٩٧١ وليس وقت رفع الدعوى فى سنة ١٩٨٢ فإنه يكون قد خالف القانون ، وهو ما جره إلى الخطأ فى تطبيق القانون .

المحكمة

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

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكالية .

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل فى أن الطاعنين أقاموا الدعوى لسنة ١٩٨٢ مدنى جنوب القاهرة الابتدائية على المطعون ضده وآخرين انتهوا فيها إلى طلب الحكم بإلزامهم متضامنين بأداء التعويض المستحق لهم عن نزع ملكيتهم لأرض النزاع ومقابل عدم انتفاعهم بها على سند من

صدر قرار محافظ القاهرة رقم ١٤٠ لسنة ١٩٧١ بالاستيلاء المؤقت على هذه الأرض لصالح إحدى الوحدات العسكرية التابعة لوزارة الحربية لاستكمال الإنشاءات المطلوبة للوحدة عليها واذ انتهت مدة الاستيلاء دون اتخاذ إجراءات نزع ملكيتها فأقاموا الدعوى . ومحكمة أول درجة بعد أن ندبت خبيراً وقدم تقريره حكمت بإلزام المطعون ضده بأن يؤدي للطاعنين تعويضاً مقداره ١٤٦٠٢٥٠ جنيه ورفضت ما عدا ذلك من طلبات . استأنف المطعون ضده وآخر (محافظ القاهرة) هذا الحكم بالاستئناف رقم لسنة ١١٠ ق أمام محكمة استئناف القاهرة ، كما استأنفه الطاعنون بالاستئناف رقم لسنة ١١٠ ق القاهرة ، وبتاريخ ١٩٩٦/٧/٢٩ قضت المحكمة بتعديل التعويض بجعله مبلغ ٩٧٣٥٠ جنيه وإلزام المطعون ضده بتعويض عن مقابل عدم الانتفاع بواقع ٥% سنوياً من قيمة التعويض المقضى به . طعن الطاعنون في هذا الحكم بطريق النقض ، وقدمت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي بنقض الحكم ، وعرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة مشورة فحددت جلسة لنظره وفيها التزمت النيابة رأيها .

وحيث إن مما ينعاه الطاعنون على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه ذلك أنه قدر ثمن الأرض المنزوع ملكيتها بحسب قيمتها وقت الاستيلاء المؤقت عليها تأسيساً على أن التنفيذ الفعلي للمشروع يغني عن اتخاذ إجراءات نزع الملكية وأن قيمة العقار وقت الاستيلاء المؤقت عليه المتخذة أساساً للفصل في منازعة تعويض مقابل عدم الانتفاع يكون حجة في طلب التعويض عن نزع ملكيته ، في حين أنه كان يتعين تقديره وقت رفع الدعوى لعدم اتباع الإجراءات اللازمة لنزع الملكية ، مما يعيبه ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعي في محله ، ذلك أن النص في المادة الثامنة عشرة من القانون ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين - الذي يحكم واقعة النزاع - من أنه " تحدد مدة الاستيلاء المؤقت على العقار بحيث لا تتجاوز ثلاث سنوات من تاريخ الاستيلاء الفعلي ويجب إعادته في نهايتها بالحالة التي كان عليها وقت الاستيلاء مع تعويض كل تلف أو نقص في قيمته . وإذا دعت الضرورة إلى مد مدة

الثلاث سنوات المذكورة وتعذر الاتفاق مع ذوى الشأن على ذلك أو أصبح العقار غير صالح للاستعمال الذى كان مخصصا له وجب على المصلحة المختصة أن تتخذ قبل مضى الثلاث سنوات بوقت كاف إجراءات نزع ملكيته وفى هذه الحالة تقدر قيمة العقار حسب الأوصاف التى كان عليها وقت الاستيلاء عليه وطبقا للأسعار السائدة وقت نزع ملكيته " يدل بعبارته الصريحة على أن العبرة فى تقدير قيمة العقار هى بالأسعار السائدة وقت نزع الملكية ، وليس وقت الاستيلاء المؤقت ولا من وقت صدور القرار بتقرير المنفعة العامة ، كما يدل - فى ضوء سائر نصوص القانون المشار إليه - على أنه لا يترتب على مجرد صدور قرار بتقرير المنفعة العامة لمشروع ما ، أو مجرد الاستيلاء المؤقت على عقار لازم له ، خروج ملكية هذا العقار من ذمة صاحبه وانتقال ملكيته إلى الملكية العامة ، بل لابد من اتخاذ الإجراءات التى رسمها المشرع لنزع الملكية - على النحو المبين بنصوصه بدءا من أول المادة الخامسة حتى نهاية المادة العاشرة - ومنها ما نصت عليه المادتان التاسعة والعاشرة من ضرورة إيداع النماذج الخاصة بنقل الملكية للمنفعة العامة أو قرار الوزير المختص بنزع الملكية فى مكتب الشهر العقارى خلال سنتين من تاريخ نشر قرار المنفعة العامة فى الجريدة الرسمية والا سقط مفعول هذا القرار بالنسبة للعقارات التى لم تودع النماذج أو القرار الخاص بها ، ولا يغير من ذلك صدور القرار بقانون رقم ١٣ لسنة ١٩٦٢ الذى تضمن حكما وقتيا باستحداث المادة ٢٩ مكرر التى تنص على أنه " لا تسقط قرارات النفع العام المشار إليها فى المادة ١٠ من هذا القانون إذا كانت العقارات المطلوب نزع ملكيتها قد أدخلت فعلا فى مشروعات تم تنفيذها سواء قبل العمل بهذا التعديل أم بعده " إذ هدف هذا النص إفساح الوقت للجهة نازعة الملكية لتقوم باتخاذ الإجراءات التى يتطلبها المشرع فإن هى لم تفعل يكون لمالك العقار اللجوء مباشرة إلى القضاء للمطالبة بالتعويض عن نزع ملكيته وقت رفع الدعوى باعتبار أن وقت رفع الدعوى هو وقت تمام هذا النزع . لما كان ذلك ، وكان الثابت من الأوراق أنه صدر قرار محافظ القاهرة برقم ١٤٠ لسنة ١٩٧١ بالاستيلاء مؤقتا على أرض النزاع لصالح المطعون ضده وانتهت مدة الاستيلاء دون اتفاق مع الطاعنين على مدها ، ثم صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٤٤ لسنة ١٩٧٦ والمنشور فى الجريدة

الرسمية بتاريخ ١٦/٩/١٩٧٦ بتخصيصها للمنفعة العامة والاستيلاء عليها بطريق التنفيذ المباشر وذلك دون اتباع الإجراءات المقررة لنزع الملكية من إيداع النماذج الموقع عليها من الطاعنين أو القرار الوزاري بنزع الملكية في مكتب الشهر العقاري حتى تاريخ إقامة الدعوى في سنة ١٩٨٢ فإنه يحق للطاعنين اللجوء مباشرة إلى القضاء للمطالبة بالتعويض عن نزع ملكيتهم لأرض النزاع وفقاً للأسعار السائدة وقت رفع الدعوى لأن المراكز القانونية للخصوم قد تحددت في هذا التاريخ ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتد في تقدير التعويض على أساس قيمة الأرض وقت صدور قرار الاستيلاء المؤقت في سنة ١٩٧١ وليس وقت رفع الدعوى في سنة ١٩٨٢ ، فإنه يكون قد خالف القانون وهو ما جره إلى الخطأ في تطبيق القانون ، بما يعيبه ويوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى الأسباب .

