

بسم الله الرحمن الرحيم

رقم التبليغ:	١٢٩٩
بتاريخ:	٢٠٢١/٩/١٢

ملف رقم:	١٧٤/١٧
----------	--------



جمهورية مصر العربية
مجلس الدولة
رئيس الجمعية العمومية لتسمى الفتوى والتشريع
المستشار النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

السيد المهندس/ رئيس مجلس إدارة الهيئة المصرية العامة للمساحة

تحية طيبة، وبعد

فقد اطلعنا على كتابكم رقم (١٢ ف ط) المؤرخ ٢٠١٧/١٠/١٥، الموجه إلى إدارة الفتوى لوزارة الموارد المائية والري، بشأن طلب إبداء الرأي بخصوص الإجراءات الواجب اتباعها نحو الشكاوى التي قدمت بخصوص العقد رقم (٣٨) باسم/ محمد محمد عثمان محمد كف، بالمشروع رقم (٣٨٣) طرق محافظة الشرقية (الطريق الدائري الإقليمي)، وذلك بعد الميعاد المنصوص عليه في المادة (٨) من القانون (١٠) لسنة ١٩٩٠م بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، ومدى ضرورة إخطار الشاكي أو استيفاء شهادة من المشكو في حقه بعدم الطعن على قرار المديرية بحفظ الشكوى لاستكمال السير في إجراءات صرف التعويض له من عدمه.

وحاصل الوقائع -حسبما يبين من الأوراق- أنه صدر قرار المنفعة العامة رقم (٧٤) لسنة ٢٠١٠م باعتبار الأراضي والعقارات اللازمة لتنفيذ مشروع إنشاء الطريق الدائري الإقليمي رقم (٣٨٣) طرق، من أعمال المنفعة العامة، ونشر هذا القرار بالجريدة الرسمية بعددها رقم (١٦) الصادر بتاريخ ٢٠١٠/٤/٢٢، ولزم لتنفيذه نزع ملكية مسطح ١٦س/٣ط، بحوض بني نقا ١ بناحية بني صالح من تكليف/ اللجنة العليا للإصلاح الزراعي، وتم عرض المسطح المشار إليه باسم السيد/ محمد محمد عثمان محمد كف، ووقع استمارة البيع رقم (٣٨) بتعويض بلغ مقداره (٨٠٦٦٦,٦٦) جنيهاً، وفقاً لأحكام القانون رقم (١٠) لسنة ١٩٩٠ المشار إليه، وتمهيداً لذلك تم الإعلان عن مواعيد وأماكن العرض بجريدة الجمهورية بتاريخ ٢٠١٦/٢/٩، وجريدة المساء بتاريخ ٢٠١٦/٢/١٠، كما نشر في الوقائع المصرية في عددها رقم (٣٤) الصادر بتاريخ ٢٠١٦/٢/١١، وتم عرض الكشوف والخرائط المشتملة على البيانات في الأماكن التي حددها القانون خلال الفترة



مجلس الدولة
مركز المعلومات والجمعية العمومية
لتسمى الفتوى والتشريع

تابع الفتوى ملف رقم: ١٧٤/١/٧

(٢)

من ٢٠١٦/٢/١٣ إلى ٢٠١٦/٢/٢٧، وانتهى الأجل المضروب لتقديم المعارضات بتاريخ ٢٠١٦/٣/١٣، دون ورود أى معارضة فى الملكية أو الاستحقاق، إلا أنه بتاريخ ٢٠١٧/١/١ وردت شكوى من السيد/ فؤاد محمد محمد الديب، ضد السيد/ محمد محمد عثمان محمد كف، تضمنت أنه تم نزع ملكية مساحة (٤ط) بالطريق الإقليمي دون إدراج اسم مورثته/ عطيات عثمان محمد كف، مطالبًا بإيقاف صرف التعويض للمشكو فى حقه، وعقب ذلك تقدم الشاكي بشكوى أخرى بتاريخ ٢٠١٧/١/١٥، ضد كل من المشكو فى حقه فى الشكوى الأولى والسيد/ حمادة محمود إبراهيم، تضمنت أن والد المشكو فى حقه الأول باع إلى المشكو فى حقه الثانى، قطعة أرض زراعية انتفاع الإصلاح الزراعي، واردة بالمشهر رقم (٦٢٣٨) لسنة ٨٩ "شهادة التوزيع"، وأن البيع تم بدون علم والدته السيدة/ عطيات عثمان محمد كف، التى يخصها مسطح ٩ط بالإضافة إلى ما يخصها فى ميراثها عن والدتها المرحومة/ بهية السيد هنداي، الوارد اسمها فى شهادة التوزيع، مطالبًا فى ختامها بوقف صرف أى تعويضات إلى المشكو فى حقه، ونظرًا إلى تقديم الشكويين المشار إليهما بعد انتهاء فترة المعارضات، لذا أثير الخلاف فى الرأى القانونى فى الموضوع المائل لاسيما أن المشروع المشار إليه قد تم تنفيذه بالفعل، وطلبت من إدارة الفتوى إبداء الرأى والتى ارتأت إحالة الموضوع إلى اللجنة الثالثة من لجان قسم الفتوى بمجلس الدولة التى انتهت بجلستها المعقودة فى ٢٠٢١/٦/٢٦ إلى استطلاع رأى الجمعية العمومية؛ لما أنسته من أهمية وعمومية.

ونفيد: أن الموضوع عُرض على الجمعية العمومية لقسى الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة فى ٢٥ من أغسطس عام ٢٠٢١ الموافق ١٧ من المحرم عام ١٤٤٣هـ؛ فتبين لها أن المادة (٣) من قانون نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة الصادر بالقانون رقم (١٠) لسنة ١٩٩٠ تنص على أن: "ينشر القرار المقرر للمنفعة العامة مع صورة من المذكرة المشار إليها فى المادة (٢) من هذا القانون فى الجريدة الرسمية..."، وأن المادة (٥) منه تنص على أن: "يكون حصر وتحديد العقارات والمنشآت التى تقرر لزومها للمنفعة العامة بواسطة لجنة مؤلفة من... ويسبق عملية الحصر المذكورة إعلان بالموعد الذى يعين للقيام بها... وتحرر اللجنة محضرًا تبين فيه هذه الممتلكات وأسماء الملاك وأصحاب الحقوق ومحال إقامتهم من واقع الإرشاد فى مواقعها..."، وأن المادة (٧) - بعد استبدالها بموجب القانون رقم (١) لسنة ٢٠١٥ - تنص على أن: "تعد الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية بعد إيداع مبلغ التعويض المنصوص عليه فى المادة السابقة كشوفًا



تابع الفتوى ملف رقم: ١٧٤/١/٧

(٣)

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 دائرتها العقار، وفي مقر العمدة وفي مقر الوحدة المحلية لمدة خمسة عشر يوماً... ويسبق هذا العرض بمدة أسبوع إعلان في الوقائع المصرية- ملحق الجريدة الرسمية- وفي جريدين يوميتين واسعتي الانتشار، يشمل بيان المشروع والمواعيد المحددة لعرض الكشوف والخرائط في الأماكن المذكورة...، وأن المادة (٨)- بعد استبدالها بموجب القانون رقم (١) لسنة ٢٠١٥- تنص على أن: "لذوي الشأن والملاك أصحاب الحقوق خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ انتهاء مدة عرض الكشوف المنصوص عليها في المادة السابقة حق الاعتراض على البيانات الواردة بهذه الكشوف... ولذوي الشأن الحق في الطعن على القرار الذي يصدر في الاعتراض أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار ويرفع الطعن بالطرق المبينة في قانون المرافعات خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إعلانهم بالقرار"، وأن المادة (١٠) تنص على أن: "تعد البيانات الخاصة بالعقارات والحقوق المدرجة في الكشوف نهائية إذا لم تقدم عنها معارضات أو طعون خلال المدد المنصوص عليها في المادتين (٨) و(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 بأداء المبالغ المدرجة في الكشوف إلي الأشخاص المقيدة أسماؤهم فيها مُبرئاً لذمتها في مواجهة الكافة"، وأن المادة (١١) تنص على أن: "يوقع أصحاب العقارات والحقوق التي لم تقدم في شأنها معارضات علي نماذج خاصة بنقل ملكيتها للمنفعة العامة، أما الممتلكات التي يتعذر فيها ذلك لأي سبب كان فيصدر بنزع ملكيتها قرار من الوزير المختص، وتودع النماذج أو القرار الوزاري في مكتب الشهر العقاري المختص، ويترتب علي هذا الإيداع بالنسبة للعقارات الواردة بها جميع الآثار المترتبة علي شهر عقد البيع..."، وأن المادة (١٢) منه تنص على أنه: "إذا لم تُودع النماذج أو القرار الوزاري طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في المادة السابقة خلال سنتين من تاريخ نشر قرار المنفعة العامة في الجريدة الرسمية، عدّ القرار كأن لم يكن بالنسبة للعقارات التي لم تودع النماذج أو القرار الخاص بها".



تابع الفتوى ملف رقم: ١٧٤/١/٧

(٤)

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم- وعلى ما جرى به إفتاؤها- أن المشرع نظم نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة بالقانون رقم (١٠) لسنة ١٩٩٠، وبعد أن ناط برئيس الجمهورية تقرير المنفعة العامة وحدد إجراءاتها وكيفية تقدير التعويض، اشترط لنقل ملكية العقارات اللازمة للمشروع ذي المنفعة العامة تحقق أحد أمرين، أولهما: أن يوقع ملاك العقارات طوعاً على نماذج نقل ملكيتها للدولة، وثانيهما: إصدار قرار من الوزير المختص بنزع ملكيتها إذا تعذر توقيع النماذج، على أن تودع النماذج أو قرار نزع الملكية مكتب الشهر العقارى المختص فى مدة أقصاها سنتان- تم تعديلها إلى ثلاث سنوات بموجب القانون رقم (١٨٧) لسنة ٢٠٢٠- من تاريخ نشر قرار المنفعة العامة فى الجريدة الرسمية، فإذا لم يتم الإيداع خلال هذه المدة أيًا ما كانت الأسباب عُذّر قرار المنفعة العامة كأن لم يكن بالنسبة للعقارات التى لم تودع النماذج أو القرار الخاص بها، وقد جاءت عبارات النص صريحة وقاطعة فى أن الأمد المضروب للإيداع هو ميعاد سقوط قرار المنفعة العامة بمجرد اكتمال المدة، ولا يرد عليه قطع أو امتداد ولو تم تنفيذ المشروع ذي المنفعة العامة؛ لأن قانون نزع الملكية الملغى كان ينص على عدم سقوط قرار المنفعة العامة إذا كان قد بُدئ فى تنفيذ المشروع خلال المدة المشار إليها، وعند إعداد مشروع القانون الحالي ورد هذا الحكم، لكن اللجنة المشتركة التى أحال إليها مجلس الشعب مشروع القانون لمراجعته ارتأت تعديل نص المادة (١٢) باستبدال عبارة "عُدّ القرار كأن لم يكن" بعبارة "سقط مفعول هذا القرار"، وحذف عبارة "ما لم يكن قد بُدئ فى تنفيذ المشروع خلال المدة المشار إليها"، حتى لا تتراخى الجهة القائمة بنزع الملكية فى تنفيذ إجراءات نقل ملكية العقارات للمنفعة العامة مما يترتب عليه الإضرار بمصلحة الملاك الذين تظل أوضاعهم معلقة بسبب عدم اتخاذ الإجراءات التى تلزم لنقل الملكية للمنفعة العامة، وقد أقر مجلس الشعب هذا التعديل، وصدر النص بحالته، مما يقطع بأن المشرع قد قصد محو جميع آثار قرار المنفعة العامة، ومنها نقل الملكية ما لم تودع النماذج الموقع عليها من الملاك، أو يصدر قرار من الوزير المختص بنزع ملكيتها خلال سنتين من تاريخ نشر قرار المنفعة العامة، وذلك أيًا كانت الأسباب التى حالت دون هذا الإيداع، فإذا عُذّر ذلك القرار كأن لم يكن قانونيًا، فلا يجوز بعد ذلك الاستناد إليه فى نزع ملكية العقار أو العقارات التى سقط بشأنها، وإلا كان ذلك اعتداء على الملكية الخاصة دون سند، وبالمخالفة للدستور.



تابع الفتوى ملف رقم: ١٧٤/١/٧

(٥)

ولاحظت الجمعية العمومية أنه باعتبار قرار المنفعة العامة كأن لم يكن العامة لعدم إيداع النماذج الخاصة بنقل الملكية، أو القرار الوزاري بنزع الملكية للمنفعة العامة، مكتب الشهر العقاري المختص خلال السنتين التاليتين لنشر القرار بالجريدة الرسمية، فإن هذا القرار يُعد كأن لم يكن، ولا يجوز بعد ذلك إيداع نماذج نقل الملكية أو القرار الوزاري بنزع الملكية المكتوب المذكور استنادًا إلى قرار المنفعة العامة المشار إليه، حيث إن هذه الإجراءات كلها، بعد زوال مفعول قرار المنفعة العامة واعتباره كأن لم يكن، ترد على غير محل، فلا تعيد الحياة للقرار، ولا سيما أن المشرع لم يرتب على أي إجراء آخر خلاف إيداع نماذج نقل الملكية أو القرار الوزاري بنزع الملكية مكتب الشهر العقاري المختص خلال المدة المشار إليها أي أثر منشيء في نقل الملكية للدولة، ولا يمكن أن تُحمل مطالبة أصحاب الشأن بالتعويض عن نزع الملكية، أو التوقيع على النماذج بعد مرور المدة المشار إليها بأن أصحاب الشأن قد ارتضوا بيع العقار لجهة الإدارة خارج نطاق نزع الملكية جبرًا، فذلك مردود بأن الإجراءات المشار إليها تمت كلها بمسند من قرار المنفعة العامة الذي لحقه زوال، وفي ظل أحكام قانون نزع الملكية وليست في نطاق النظام القانوني المتبع لعقد البيع الرضائي، ومن ثم لا تُنتج أثرًا طبقًا لهذا القانون.

كما استعرضت الجمعية العمومية ما استقر عليه إفتاؤها من عدم جدوى التصدي لأي موضوع لدى زوال أو انتهاء الحالة الواقعية محل طلب الرأي، باعتبار أن الفتوى ليست مجرد بحث نظري، وإنما يجب أن تصدر في حالة واقعية محددة بذاتها مشفوعة بأوراقها، تثير مسألة قانونية معينة غم بشأنها الرأي القانوني على جهة الإدارة.

وترتيبًا على ما تقدم، ولما كان الثابت من الأوراق أن قرار المنفعة العامة رقم (٧٤) لسنة ٢٠١٠، نشر بالجريدة الرسمية بالعدد رقم (١٦) الصادر بتاريخ ٢٢/٤/٢٠١٠، باعتبار الأراضي والعقارات اللازمة لتنفيذ مشروع إنشاء الطريق الدائري الإقليمي رقم (٣٨٣) طرق، من أعمال المنفعة العامة وفقًا لأحكام القانون رقم (١٠) لسنة ١٩٩٠ المشار إليه، ولزم لتنفيذ هذا المشروع نزع ملكية مسطح ١٦ س/٣، بحوض بني نقا ١ بناحية بني صالح من تكليف/ اللجنة العليا للإصلاح الزراعي، عُرضت باسم/ محمد محمد عثمان محمد كف، وفي غضون عام ٢٠١٦ وقّع الأخير على استمارة البيع رقم (٣٨) للمسطح المشار إليه مقابل تعويض بلغ مقداره (٨٠٦٦٦,٦٦) جنيهاً، ولما كان الثابت أن استمارة البيع المشار إليها تم توقيعها بعد مضي



تابع الفتوى ملف رقم: ١٧٤/١/٧

(٦)

أكثر من سنتين على نشر قرار المنفعة العامة بالجريدة الرسمية، وأنه لم يتم إيداعها مكتب الشهر العقاري المختص، أو يصدر بشأن المساحة الواردة بها قرار نزع الملكية من الوزير المختص حتى تاريخه، فمن ثم يكون قرار المنفعة العامة عدّ قانوناً كأن لم يكن، بما يستتبعه ذلك من محو لكافة الإجراءات والآثار القانونية المترتبة عليه، ويغدو معه إبداء الرأي في التساؤل المائل غير ذى جدوى، لكونه فى جوهره ينصب على أحد الآثار المترتبة على قرار أضحي عديم الأثر قانوناً. أي لا محل لبحث مواعيد الطعن على مستحقي التعويض بيد أنه ولئن كان قرار المنفعة العامة المشار إليه غير صالح لأن يكون سنداً لنزع ملكية، ولا يجوز الارتكان إليه لمنح تعويض لأصحاب الشأن عن أراضيهم التي تم الاستيلاء عليها لتنفيذ المشروع المشار إليه، فإن ذلك لا يغلّ يد الجهة الإدارية عن استصدار قرار جديد يقرر صفة المنفعة العامة لما لزم من عقارات لتنفيذ المشروع المشار إليه، طبقاً لأحكام القانون رقم (١٠) لسنة ١٩٩٠ المشار إليه، كما لا يغلّ يد جهة الإدارة عند منحهم تعويضاً عن إقامة المشروع على أراضيهم دون التقيد بالإجراءات الواردة بالقانون رقم (١٠) لسنة ١٩٩٠ وذلك بعد أن ينتهى أصحاب الشأن المتنازعين في تحديد المستحق منهم وهو المالك رضاء بينهم أو قضاء. وفى أي من الحاتين يستحق مالك الأرض أو المبنى التعويض عن ملكه بعد التحقيق من سند الملكية.

لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع إلى: عدم جدوى إبداء الرأي في الموضوع المعروض، وذلك على النحو المبين بالأسباب.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تحريراً فى: ٢٠٢١/٩/١٣

رئيس
الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع
المستشار
يسرى هاشم سليمان الشيخ
النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

