بسم الله الرحمن الرحيم

مجلس الدولة

الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع

رقم التبليغ :	٦ - ٥
بتاريـــخ :	١٤/ ٥/ ٢٠٠٥

ملف رقم : ٥٨ / ١ / ١٣٧

السيد الأستاذ الدكتور / وزير الموارد المائية والري

تحية طيبة وبعد

فقد اطلعنا على كتاب السيد / رئيس مجلس إدارة الهيئة المصرية العامة للمساحة رقم [٢٢١] المؤرخ ٢٠٠٤/٢/٧ الموجه إلى إدارة الفتوى لوزارة الموارد المائية والريبطلب الرأي في مدى صحة الإجراءات التي تمت بشأن العقدين رقمي (١، ٢) و ما إذا كان يجوز استصدار قرار وزاري بنزع ملكية مسطح العقد رقم (١) اللازم لتنفيذ المشروع رقم (٢٣٣) طرق بعد مضي أكثر من سنتين على صدور قرار المنفعة العامة.

وحاصل الوقائع _ حسبما يبين من الأوراق_ أنه بتاريخ ١٩٩٥/٢/١ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٥٦ لسنة ١٩٩٥ بناء على تفويض من رئيس الجمهورية بإعتبار مشروع إنشاء حارة ثالثة بطريق كفر الدوار /الإسكندرية الزراعي من أعمال المنفعة العامة وتم نشر هذا القرار بالجريدة الرسمية في العدد رقم ٧ بتاريخ ١٩٩٥/٢/١٦ وقد استلزم تنفيذ هذا المشروع نزع ملكية جزء من الأرض المملوكة للسيد /عبد المنعم عبد الصمد السيد وبناته وزوجته حيث تم تقسيم هذه المساحة إلى قسمين حرر لكل منهما عقداً مستقلاً (اولهما) يخص الأطراف المشار إليهم جميعا و(ثانيهما) يخص السيدة / خيرية محمد محمد بدره زوجة المذكور؛ و تم تقدير التعويض عن العقد الأول بمبلغ ١٠٢,٠٨٣ جنيها وعن العقد الثاني بمبلغ ١٧٠٨٣ جنيها، وقد تم تشغيل المشروع على الطبيعة بتاريخ ١٩٩٥/٥/٦ ؛ إلا أنه لم يتم إيداع نماذج نقل الملكية لعدم توقيع أصحاب الشأن عليها أو إيداع قرار الوزير المختص مكتب الشهر العقاري خلال سنتين من تاريخ نشر قرار المنفعة العامة بالجريدة الرسمية طبقا للقانون.

وبتاريخ ٢٠٠٢/٢/١١ تبين وجود رهن رسمي لصالح بنك الإسكندرية التجاري والبحري على قطعة الأرض المملوكة للمذكورين حيث قام البنك بالحجز التنفيذي تحت يد مديرية المساحة وطلب موافاته بمبلغ التعويض المستحق لهم ؛ كما تبين بتاريخ ٢٠٠٣/٣/١١ وجود حكم إفلاس على الشركة العربية للنقليات التى يمثلها السيد/عبد المنعم عبد الصمد السيد حيث طلب أمين التفليسة تسليمه مبلغ التعويض الخاص بالعقد الأول بصفته وكيلا عن الدائنين ؛ وبتاريخ ٢٠٠٣/١٠/١٨ قامت المستفيدة من العقد الثاني بالتوقيع على نموذج نقل الملكية الخاص بهذا العقد دون أن يتم إيداعه مكتب الشهر العقاري.

وقد طلبت مديرية المساحة من أصحاب الشأن تقديم إقرار بتحويل التعويض الخاص بهم إلى البنك المشار إليه دون جدوى، ولدى عرض الأمر على الشئون القانونية بالمديرية فقد ارتأت إيداع التعويض الخاص بالأطراف بالأمانات على ذمة النزاع وإيداع نموذج نقل الملكية التى قامت المستفيدة فى العقد الثاني بتوقيعه مكتب الشهر العقاري مع استصدار قرار وزاري بالنسبة لمسطح العقد الأول لعدم توقيع أصحاب الشأن على نموذج نقل الملكية .

وإزاء ما تقدم فقد طلبت الهيئة المصرية العامة للمساحة الرأي فى مدى صحة الإجراءات التى تم اتخاذها بشأن العقدين المشار إليهما ؛ وما إذا كان يجوز استصدار قرار وزاري بنزع ملكية مسطح العقد الأول فعرضت إدارة الفتوى المختصة الموضوع على اللجنة الثالثة لقسم الفتوى بمجلس الدولة التى أحالته إلى الجمعية العمومية لإبداء الرأي فيه.

ونفيد أن الموضوع عرض على الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بجلستها المنعقدة فى ٢٠ من أبريل سنة ٢٠٠٥م الموافق ١١ من ربيع أول سنة ١٤٢٦هـ فتبين لها أن المادة (٣٤) من الدستور تنص على أن " **الملكية الخاصة مصونة ..، ولا تنزع الملكية إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض وفقا للقانون**....."، وان المادة (١١) من القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة تنص على أن " **يوقع أصحاب العقارات والحقوق التى لم تقدم فى شأنها معارضات على نماذج خاصة بنقل ملكيتها للمنفعة العامة أما الممتلكات التى يتعذر فيها ذلك لأي سبب كان فيصدر بنزع ملكيتها قرار من الوزير المختص، وتودع النماذج أو القرار الوزاري فى مكتب الشهر العقاري المختص، ويترتب على هذا الإيداع بالنسبة للعقارات الواردة بها جميع الآثار المترتبة على شهر عقد البيع** ....."

و تنص المادة (١٢) من ذات القانون على أنه " إذا لم تودع النماذج أو القرار الوزاري طبقاً للإجراءات المنصوص عليها فى المادة السابقة خلال سنتين من تاريخ نشر قرار المنفعة العامة فى الجريدة الرسمية عد القرار كأن لم يكن بالنسبة للعقارات التى لم تودع النماذج أو القرار الخاص بها "

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم ـ وحسبما جرى عليه إفتاؤها فى الملف رقم ١١٧/١/٧ بجلسة ٢٠٠٣/٦/١٨ ـ أن الدستور قد حظر نزع الملكية الخاصة جبراً عن أصحابها إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض، ونفاذاً لذلك فقد نظم المشرع نزع ملكية العقارات بالقانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ وبعد أن ناط برئيس الجمهورية تقرير المنفعة العامة وحدد إجراءاتها وكيفية تقدير التعويض إشترط لنقل ملكية العقارات اللازمة للمشروع ذي النفع العام أحد أمرين اولهما أن يوقع ملاك العقارات طوعاً على نماذج نقل ملكيتها للدولة، والثاني إصدار قرار من الوزير المختص بنزع ملكيتها إذا تعذر توقيع النماذج، على أن تودع النماذج أو قرار نزع الملكية مكتب الشهر العقاري المختص فى مدة أقصاها سنتان من تاريخ نشر قرار المنفعة العامة فى الجريدة الرسمية فإذا لم يتم الإيداع خلال هذه المدة أياً ما كانت الأسباب عد 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 لقرار المنفعة العامة بمجرد إكتمال المدة ولا يرد عليه قطع أو إمتداد حتى ولو تم تنفيذ المشروع ذي النفع العام، ذلك لأن قانون نزع الملكية الملغى كان ينص على عدم سقوط قرار النفع العام إذا كان قد بدئ فى تنفيذ المشروع خلال المدة المشار إليها، وعند إعداد مشروع القانون الحالي ورد هذا الحكم فى النص لكن اللجنة المشتركة التى أحال إليها مجلس الشعب مشروع القانون لمراجعته ارتأت تعديل نص المادة (١٢) باستبدال عبارة " عد القرار كأن لم يكن " بعبارة " سقط مفعول هذا القرار " وحذف عبارة " ما لم يكن قد بدئ فى تنفيذ المشروع خلال المدة المشار إليها " حتى لا تتراخى الجهة طالبة نزع الملكية فى تنفيذ إجراءات نقل ملكية العقارات للمنفعة العامة مما يترتب عليه الأضرار بمصلحة الملاك الذين تظل أوضاعهم معلقة بسبب عدم إتخاذ الإجراءات التى تلزم لنقل الملكية للمنفعة العامة، وقد اقر 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 بنزع ملكيتها خلال سنتين

من تاريخ نشر قرار المنفعة العامة وذلك ايا كانت الأسباب التى حالت دون هذا الإيـــداع؛ فـإذا سقط ذلك القرار واعتبر كأن لم يكن قانوناً فلا يجوز بعد ذلك الاستناد إليه فى نزع ملكية العقار أو العقارات التى سقط بشأنها وألا كان ذلك اعتداء على الملكية الخاصة دون سند وبالمخالفة للدستور.

ومن حيث إنه وإعمالاً لما تقدم ولما كان الثابت بالأوراق أن قرار المنفعة العامـــة قـد نشـر بالجريدة الرسمية بتاريخ ١٩٩٥/٢/١٦ ولم يتم إيداع النماذج الخاصة بنقل الملكية أو قرار نـــزع الملكية مكتب الشهر العقاري خلال السنتين التاليتين لنشره بالجريدة الرسمية ومن ثم فقد سقـــط هذا القرار وعد قانوناً كأن لم يكن و زال _ تبعا لذلك _ السند الشرعي لنـزع الملكية بالنسـبة لمسطح العقدين الأول والثاني، ولا يجوز بالتالي إيداع نماذج نقل الملكية مكتب الشـهر العقـاري المختص أو إصدار قرار وزاري بنـزع الملكية وإيداعه المكتب المذكور استنادا لقـرار المنفعـة العامة المشار إليه.

ولا يغير من ذلك أن بنك الإسكندرية التجاري و البحري أوقع حجزا تنفيذيا تحت يـد مديرية المساحة مطالبا بقيمة التعويض المستحق عن العقدين المشار إليهما؛ وكذا مطالبـة أمـين تفليسة الشركة العربية للنقليات التى يمثلها السيد /عبد المنعم عبد الصمد السيد لهذه المديرية بـأن تسلمه مبلغ التعويض الخاص بالعقد الأول بصفته وكيلا عن الدائنين؛ أو توقيع المستفيدة من العقـد الثاني – بعد مرور سنتين على نشر قرار المنفعة العامة بالجريدة الرسمية دون إيداع– على نمـوذج نقل الملكية، حيث أن هذه الإجراءات كلها قد وردت على غير محل بعد سقوط مفعول قرار نـزع الملكية واعتباره كأن لم يكن فلا تعيد الحياة إليه، إذ الساقط المعدوم قانونا لا يعـود، لا سـيما وان المشرع لم يرتب على أي إجراء آخر _مثل التوقيع على نماذج نقل الملكية أو المطالبة بالتعويض _ خـلاف إيداع نماذج نقل الملكية أو القرار الوزاري مكتب الشهر العقاري خلال المدة المشار إليها أي اثـر منشىء فى نقل الملكية للدولة ؛ ولا يمكن أن تحمل مطالبة أصحاب الشأن بالتعويض عن نزع الملكية أو التوقيع على النماذج بعد مرور المدة المشار إليها دون إيداع بأن أصحاب الشأن قد ارتضوا بيـع العقار لجهة الإدارة خارج نطاق نزع الملكية جبرا، حيث إن ذلك مردود عليه بـأن الإجـراءات المشار إليها تمت كلها نفاذا لقرار المنفعة العامة الساقط وفى ظل نظام قانون نزع الملكية وليسـت فى نطاق النظام القانوني المتبع لعقد البيع الرضائى ومن ثم فلا تنتج اثراً طبقا لهذا القانـ

وحيث ان ما تقدم لا يغل يد الجهة الإدارية عن اتخاذ ما تراه من إجراءات حيال ما تقتضيه دواعي المصلحة العامة من إستصدار قرار جديد يقرر المنفعة العامة لما يلزم من أراضي للمشروع الذي يستهدفه الصالح العام طبقا لأحكام القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع الملكية للمنفعة العامة.

لـــــذلـــــك

انتهت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع إلى عدم جواز استصدار قرار وزارى بنزع ملكية الأراضى اللازمة لتنفيذ المشروع رقم [٢٣٣] طرق لمضى أكثر من سنتين على صدور قرار المنفعة العامة رقم ٢٥٦ لسنة ١٩٩٥، واعتباره كأن لم يكن تأكيداً لإفتاء الجمعية العمومية السابق ، وذلك على النحو المبين بالأسباب.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تحريراً في ١٤ / ٥ / ٢٠٠٥

رئيس الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع

جمال دمرو

المستشار / جمال السيد دمرو

النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

م//