

بسم الله الرحمن الرحيم



جمهورية مصر العربية

مجلس الدولة

رئيس الجمعية العمومية لتسوية القوتى والتشريع
المستشار النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

رقم التبليغ:	١٣٧٧
بتاريخ:	٢٠١٧/٨/٧

ملف رقم: ٤٥٠٣/٢/٣٢

السيد المهندس / رئيس مجلس إدارة الهيئة المصرية العامة للمساحة

تحية طيبة وبعد...

فقد اطلعنا على كتابيكم المؤرخين ٢٠١٦/٢/٤، و ٢٠١٧/١/١٠ بشأن النزاع القائم بين الهيئة المصرية العامة للمساحة والهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة، لإلزام الأخيرة أداء مبلغ إجمالي مقداره (١٠٠٠١٩٨٣,٨٣) عشرة ملايين وألف وتسعمائة وثلاثة وثمانون جنيهاً وثلاثة وثمانون قرشاً، عبارة عن مبلغ مقداره (٩٣١٤١٩٩) تسعة ملايين وثلاثمائة وأربعة عشر ألفاً ومائة وتسعة وتسعون جنيهاً قيمة مقابل عدم الانتفاع المقضي به في الحكم الصادر عن محكمة استئناف الإسكندرية في الاستئناف رقم (٣٨٠٦) لسنة ٢٠١٢ ق، ومبلغ مقداره (٦٨٧٧٨٤,٨٣) ستمائة وسبعة وثمانون ألفاً وسبعمائة وأربعة وثمانون جنيهاً وثلاثة وثمانون قرشاً قيمة الرسوم القضائية المستحقة عن هذا الطعن.

وحاصل الوقائع - حسبما يبين من الأوراق - أنه بتاريخ ١٩٧٧/٦/٢، واستناداً إلى القانون رقم (٥٧٧) لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، والقانون رقم (٢٥٢) لسنة ١٩٦٠ في شأن تعديل بعض الأحكام الخاصة بنزع الملكية للمنفعة العامة والاستيلاء على العقارات، وبناءً على قرار رئيس الجمهورية رقم (٤٩٠) لسنة ١٩٧٦ بتفويض رئيس مجلس الوزراء في مباشرة بعض اختصاصات رئيس الجمهورية؛ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٥٧٨) لسنة ١٩٧٧، ونُشر في الجريدة الرسمية العدد (٢٩) في ١٩٧٧/٧/٢١، متضمناً اعتبار مشروع إنشاء المنطقة الحرة بالإسكندرية من أعمال المنفعة العامة، والاستيلاء بطريق التنفيذ المباشر على الأرض اللازمة لإقامة المشروع والموضحة بياناتها ومساحتها وأسماء ملاكها بالمذكرة والرسم وكشوف التحديد المرافقة بالقرار والمعروفة باسم تقسيم الأجانب بناحية كنجي مريوط بالإسكندرية، وكان ضمن هذه الأرض مساحة



مجلس الدولة
التشريع والقوتى
رئيس الجمعية العمومية

تبلغ (١٧ ف و ٩ ط و ١٣ س) اشتراها السيد/ محمود علي محمود من وكيل مالكتها السيدة/ ريتا صالنتو بموجب العقد المؤرخ ١٩٥٧/٥/٢٩، ثم آلت إلى ورثته من بعده الذين أقاموا بتاريخ ٢٠٠٢/٢/٣ الدعوى رقم (٩٧١) لسنة ٢٠٠٢ م. ك إسكندرية ضد رئيس مجلس إدارة الهيئة المصرية العامة للمساحة بصفته طالين الحكم بإلزامه أن يؤدي إليهم تعويضًا مقابل عدم الانتفاع بالمساحة المشار إليها والتي تم الاستيلاء عليها بطريق التنفيذ المباشر، وذلك عن المدة من أول سبتمبر من عام ١٩٩٦ حتى إيداع الخبير تقريره، وذلك بالإضافة إلى استحقاقهم القيمة الحقيقية للأرض، وبجلسة ٢٠٠٦/٤/٢٩ أصدرت المحكمة حكمها بإلزام المدعى عليه بصفته أن يؤدي للمدعين مبلغًا مقداره مائة وواحد وأربعون ألفًا وتسعمائة وأربعة وثلاثون جنيهاً وستون قرشاً، والمصروفات وخمسة وسبعون جنيهاً مقابل أتعاب المحاماة، ورفض ما عدا ذلك من طلبات. إلا أن هذا القضاء لم يلقَ قبولاً لدى المدعين فطعنوا عليه أمام محكمة استئناف الإسكندرية بالاستئناف المقيد تحت رقم (٣٨٠٦) لسنة ٦٢ ق، وبجلسة ٢٠١٤/١١/١١ أصدرت المحكمة حكمها في موضوع الاستئناف بتعديل الحكم المستأنف فيما قضى به بشأن مقابل عدم الانتفاع بجعله بإلزام المستأنف ضده بصفته أن يؤدي للمستأنفين مبلغًا مقداره (٩٣١٤١٩٩) تسعة ملايين وثلاثمائة وأربعة عشر ألفًا ومائة وتسعة وتسعون جنيهاً مقابل عدم انتفاعهم بالأرض عن المدة من ١/٩/١٩٩٦، حتى ٢٠١٤/٣/٣١، ويرفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف فيما عدا ذلك، وألزم المستأنف ضده بصفته مصاريف الاستئناف، ومائة جنيهاً مقابل أتعاب محاماة. ونفذت الهيئة المصرية العامة للمساحة هذا الحكم، وقامت بصرف المبالغ المقضي بها للمحكوم لصالحهم.

ولما كانت الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة هي الجهة المستفيدة من نزع الملكية، في حين لم يُعَدَّ نفعٌ على الهيئة المصرية العامة للمساحة من ذلك، إذ لم يتعدَّ دورها اتخاذ الإجراءات نحو نزع ملكية المساحة المشار إليها آنفاً، فقد طلبت الأخيرة من الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة أن توافيها بقيمة المبالغ المحكوم بها، إلا أنها رفضت ذلك، وإزاء ما تقدم، فقد طلبتم عرض النزاع المائل على الجمعية العمومية لاسمى الفتوى والتشريع بكتابكم المؤرخ ٢٠١٦/٢/٤، لإلزام الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة أن تؤدي للهيئة رؤاستكم المبلغ المقضي به في الحكم الصادر في الاستئناف رقم (٣٨٠٦) لسنة ٦٢ ق. وإذ وردت إليكم المطالبة رقم (٦٠) لسنة ٢٠١٥/٢٠١٤ من قسم المطالبة بمحكمة استئناف الإسكندرية لأداء مبلغ مقداره (٦٨٧٧٨٤,٨٣) ستمائة وسبعة وثمانون ألفًا وسبعمائة وأربعة وثمانون جنيهاً وثلاثة وثمانون قرشاً، قيمة الرسوم القضائية المستحقة عن الطعن المشار إليه، فقد طلبتم بكتابكم المؤرخ ٢٠١٧/١/١٠



مجلس الدولة
مركز المعلومات والتوثيق
كشور القاهرة ونشر

إلزام الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة أن تؤدي إلى الهيئة رئاستكم هذا المبلغ إضافة إلى المبلغ المقضي به والمبين سلفاً.

ونفيد: أن النزاع عُرض على الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة بتاريخ ١٣ من يوليو عام ٢٠١٧م؛ الموافق ١٩ من شوال عام ١٤٣٨هـ؛ فتبين لها أن المادة (١) من القانون رقم (٥٧٧) لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، أو التحسين (الملغى) كانت تنص على أن: "يجري نزع ملكية العقارات اللازمة للمنفعة العامة والتعويض عنه وفقاً لأحكام هذا القانون"، وأن المادة (١٥) منه كانت تنص على أن: "... ويكون دفع التعويض لذوي الشأن أو إخطارهم بتعذر الدفع مُبرئاً لذمة المصلحة نازعة الملكية من قيمة التعويض عن عدم الانتفاع المنصوص عليه في باب الاستيلاء على العقارات"، وأن المادة (١٦) من هذا القانون - الواردة في الباب الرابع المُعنون: في الاستيلاء المؤقت على العقارات - كانت تنص على أن: "يكون للجهة طالبة نزع الملكية الاستيلاء بطريق التنفيذ المباشر على العقارات التي تقرر لزومها للمنفعة العامة ويكون ذلك بقرار من الوزير المختص يُنشر في الجريدة الرسمية ويشمل بياناً إجمالياً بالعقار واسم المالك الظاهر مع الإشارة إلى القرار الصادر بتقرير المنفعة العامة ... ويترتب على نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية اعتبار العقارات مخصصة للمنفعة العامة. ويكون لصاحب الشأن في العقار الحق في تعويض مقابل عدم الانتفاع به من تاريخ الاستيلاء الفعلي لحين دفع التعويض المستحق عن نزع الملكية، وله خلال ٣٠ يوماً من تاريخ إعلانه بقيمة التعويض عن عدم الانتفاع حق المعارضة في هذا التقدير ..."، وأن المادة (١) من القانون رقم (٢٥٢) لسنة ١٩٦٠ في شأن تعديل بعض الأحكام الخاصة بنزع الملكية للمنفعة العامة والاستيلاء على العقارات كانت تنص على أن: "يكون تقرير صفة المنفعة العامة أو التصريح للجهة المستملكة عن وجود نفع عام بالنسبة للعقارات المراد نزع ملكيتها للمنفعة العامة بقرار من رئيس الجمهورية"، وأن المادة (٢) منه كانت تنص على أن: "فيما عدا الأحوال الطارئة والمستعجلة التي تقتضي الاستيلاء المؤقت على العقارات اللازمة لإجراء أعمال الترميم والوقاية وغيرها يكون الاستيلاء المؤقت على العقارات التي تقرر لزومها للمنفعة العامة بقرار من رئيس الجمهورية"، وأن المادة (١) من القانون رقم (١٠) لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة تنص على أن: "يجري نزع ملكية العقارات اللازمة للمنفعة العامة والتعويض عنه وفقاً لأحكام هذا القانون"، وأن المادة (١٣) منه تنص على أن: "... ويكون دفع التعويض لذوي الشأن أو إيداعه بأمانات الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية أو إخطار ذوي الشأن بتعذر الدفع، مُبرئاً لذمة الجهة طالبة نزع الملكية من قيمة التعويض عن عدم الانتفاع



مجلس الدولة
مركز المعلومات والتوثيق
ك.م.ن. ك.م.ن. ك.م.ن.

المنصوص عليه في المادة (١٤) من هذا القانون"، وأن المادة (١٤) من القانون ذاته تنص على أن: "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 بيانًا إجماليًا بالعقار واسم المالك الظاهر مع الإشارة إلى القرار الصادر بتقرير المنفعة العامة ... ويترتب على نشر قرار الاستيلاء اعتبار العقارات مخصصة للمنفعة العامة ويكون لذي 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 ثلاثين يومًا من تاريخ إعلانه بقيمة التعويض حق الطعن على هذا التقدير على النحو المبين بالمادة (٩) من هذا القانون ..."، وأن المادة (٢٦) منه تنص على أن: "... يُلغى القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين ... كما يُلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون".

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم، أنه من أجل التوفيق بين ضرورات حماية الملكية الخاصة وصونها من كل اعتداء يسلبها جوهرها، وقيام الدولة بوظيفتها الاجتماعية، فقد انتظم المشرع أحكام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة والاستيلاء عليها، بالقانون رقم (٥٧٧) لسنة ١٩٥٤ ومن بعده القانون رقم (١٠) لسنة ١٩٩٠ المشار إليهما، وجعل قوام ذلك تحقيق منفعة عامة، ونظّم في الباب الرابع من القانون رقم (٥٧٧) لسنة ١٩٥٤ (المُلغى) أحكام الاستيلاء المؤقت على العقارات، فأجاز للجهة طالبة نزع الملكية الاستيلاء بطريق التنفيذ المباشر على العقارات التي تقرر لزومها للمنفعة العامة، بُغية أن ينأى بالمصالح العامة عن انتظار المواعيد التي حددها القانون لإجراء نقل الملكية للمنفعة العامة، وحتى يتسنى تنفيذ وتشغيل المشروعات ذات المنفعة العامة في المواعيد المقررة لها؛ لتؤتي في الحين ثمارها المرجوة، وقد كان الاستيلاء بطريق التنفيذ المباشر يتم بقرار يصدر عن الوزير المختص إلى أن بدأ العمل بالقانون رقم (٢٥٢) لسنة ١٩٦٠ المشار إليه الذي نقل هذه السلطة إلى رئيس الجمهورية، وأوجب المشرع نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية على أن يشمل بيانًا إجماليًا بالعقار واسم المالك الظاهر مع الإشارة إلى القرار الصادر بتقرير المنفعة العامة، وحرص المشرع على تنظيم حق صاحب الشأن في العقار في الحصول على تعويض مقابل عدم الانتفاع به من تاريخ الاستيلاء الفعلي لحين دفع التعويض المستحق عن نزع الملكية، وكذا حقه في المعارضة في تقدير هذا التعويض. وسار المشرع على النهج ذاته في القانون رقم (١٠) لسنة ١٩٩٠.



مجلس الدولة
مركز المعلومات والتوثيق
القانونية والسياسية
القانونية والسياسية

ولاحظت الجمعية العمومية من استعراضها نصوص القانون رقم (٥٧٧) لسنة ١٩٥٤ (المُلغى) والقانون رقم (١٠) لسنة ١٩٩٠، أن الجهة طالبة نزع الملكية هي التي يقع على عاتقها أداء التعويض المستحق مقابل عدم الانتفاع بالعقارات المُستولى عليها بطريق التنفيذ المباشر، وقد استبان ذلك بجلاء مما نص عليه المشرع في عَجْز المادة (١٥) من القانون رقم (٥٧٧) لسنة ١٩٥٤ ومن بعد ذلك الفقرة الأخيرة من المادة (١٣) من القانون رقم (١٠) لسنة ١٩٩٠ عند تبيين الحالات التي تبرا فيها (ذمة الجهة طالبة نزع الملكية) من قيمة التعويض عن عدم الانتفاع، ولا غرو في ذلك بحسبان أن الجهة طالبة نزع الملكية هي الجهة المستفيدة، ومن ثم فلا تتحمل بهذا التعويض، أو جزء منه الجهة المنوط بها اتخاذ إجراءات نزع الملكية، وهي الهيئة المصرية العامة للمساحة، بحسبان أن الهيئة حين قيامها بذلك الدور المنوط بها لا تعدو أن تكون نائبة عن الجهة طالبة نزع الملكية (الجهة المستفيدة)، ومن ثم فلا يسوغ قانوناً ومنطقاً تحميلها بأي من المبالغ التي تشغل بها ذمة الجهة طالبة نزع الملكية لمجرد أنها تتولى إجراءات نزع الملكية، فهي لا تقوم بذلك في هذه الحدود بالأصالة عن نفسها، وإنما لصالح الجهة طالبة نزع الملكية (الجهة المستفيدة).

وترتيباً على ما تقدم، ولما كان الحكم الصادر عن محكمة استئناف الإسكندرية في الاستئناف رقم (٣٨٠٦) لسنة ٦٢ ق، قد ألزم رئيس الهيئة المصرية العامة للمساحة بصفته أن يؤدي إلى ورثة المرحوم/ محمود على محمود مبلغاً مقداره (٩٣١٤١٩٩) تسعة ملايين وثلاثمائة وأربعة عشر ألفاً ومائة وتسعة وتسعون جنيهاً مقابل عدم الانتفاع في المدة من ١/٩/١٩٩٦، حتى ٣١/٣/٢٠١٤ بالأرض التي تبلغ مساحتها (١٧ ف و ٩ ط و ١٣ س)، التي تم الاستيلاء عليها بطريق التنفيذ المباشر بموجب قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٥٧٨) لسنة ١٩٧٧ لإنشاء المنطقة الحرة بالإسكندرية، وقد قامت الهيئة بتنفيذ هذا الحكم، وأدت إلى كل من المحكوم لصالحهم نصيبه من المبلغ المقضي به، ولما كان الاستيلاء بطريق التنفيذ المباشر على المساحة المشار إليها كان لصالح الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة وبوصفها الجهة المستفيدة، فإنها تكون ملتزمة قانوناً بأن تؤدي إلى الهيئة المصرية العامة للمساحة ذلك المبلغ الذي تحمته تنفيذاً للحكم المشار إليه، فصدور الحكم بالزام الهيئة الأخيرة أداء مقابل عدم الانتفاع وإن كان يُوجب عليها أداء المبلغ المحكوم به إلى المحكوم لصالحهم وفاءً بالتزامها بتنفيذ ما قضى به هذا الحكم النهائي، إلا أنه لا يسقط - بحال من الأحوال - الالتزام المقرر قانوناً على عاتق الجهة طالبة نزع الملكية بأداء هذا المقابل، كما لا ينقل هذا الالتزام إلى الجهة القائمة على إجراءات نزع الملكية، ولا سيما أن الهيئتين تتمتعان بشخصية اعتبارية وذمة مالية وأهلية مستقلة قانوناً عن الأخرى.



مجلس الدولة
مركز الدراسات والبحوث
القانونية والسياسية
القضائية والشرعية

ولما كان ثمة ارتباط بين المبلغ المستحق كرسوم قضائية عن الاستئناف رقم (٣٨٠٦) لسنة ٦٢ق ومبلغ التعويض المقضي به بموجب الحكم الصادر في هذا الاستئناف، وتأسيسًا على ما تقدم بيانه، فإنه يقوم التزام الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة بأن تؤدي إلى الهيئة المصرية العامة للمساحة مبلغًا مقداره (٦٨٧٧٨٤,٨٣) ستمائة وسبعة وثمانون ألفًا وسبعمائة وأربعة وثمانون جنيهاً وثلاثة وثمانون قرشاً قيمة الرسوم القضائية التي التزمت بها الهيئة الأخيرة عن الطعن المشار إليه.

لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع، إلى إلزام الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة أن تؤدي إلى الهيئة المصرية العامة للمساحة مبلغًا مقداره (١٠٠٠١٩٨٣,٨٣) عشرة ملايين وألف وتسعمائة وثلاثة وثمانون جنيهاً وثلاثة وثمانون قرشاً، وذلك على النحو المبين بالأسباب.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تعبيراً في: ٢٠١٧/ ٨ / ٧

رئيس
الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع



رئيس
المكتب الفني

يحيى أحمد راغب دكروري
النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

المستشار/

المستشار/
مصطفى حسين السيد أبو حسين
نائب رئيس مجلس الدولة
حسن/
باحث قانوني/ صالح فتحي، لغة عربية/ أحمد حسين

مجلس الدولة
مركز الأبحاث والدراسات
مكتب الفتوى والتشريع