

بسم الله الرحمن الرحيم

رقم التبليغ:	٨٠٣
بتاريخ:	٢٠١٦/٩/٢٢

مجلس الدولة

الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

ملف رقم: ٧ / ١ / ١٦٠

السيد المهندس / رئيس مجلس إدارة الهيئة المصرية العامة للمساحة

حيتية طيبة وبعد...

اطلعنا على كتابكم رقم (٩٩) المؤرخ في ٤/٥/٢٠١٤ بخصوص تطبيق حكم المادة (٢٠) من القانون رقم (١٠) لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة بالنسبة للعقد رقم (١٤) الخاص بالمشروع رقم (١٦٨) خدمات عامة بناحية محافظة الغربية.

وحاصل الوقائع - حسبما يبين من الأوراق - أن الهيئة المصرية العامة للمساحة طلبت من إدارة الفتوى لوزارة الموارد المائية والري مراجعة إجراءات العقد رقم (١٤) الخاص بالمشروع رقم (١٦٨) خدمات عامة بناحية محافظة الغربية والإفادة بالرأى بخصوص الإجراء الواجب اتباعه بالنسبة إلى "مقابل التحسين فى ضوء الفتوى الصادرة عن الإدارة المذكورة برقم (١٤٥٦) بتاريخ ١٤/٨/١٩٩٦ ملف رقم ٧٢٥٣/١/٤ والتي انتهت إلى صرف التعويض كاملا لصاحب الشأن دون خصم مقابل التحسين وفتواها رقم (٤١٩) بتاريخ ٢٠١٤/٣/٩ ملف رقم ٨٨٦٦/٨/٣ والتي انتهت إلى تطبيق نص المادة (٢٠) من القانون رقم (١٠) لسنة ١٩٩٠ بإيداع نصف قيمة العقارات الواقعة ضمن مناطق التحسين بأمانات الجهة طالبة نزع الملكية وتضمن كتاب الهيئة المصرية العامة للمساحة إلى إدارة الفتوى المذكورة فى هذا الشأن أنه صدر قرار المنفعة العامة رقم (١١٤٧) لسنة ٢٠٠٢ والذي قضى باعتبار الأراضى والعقارات اللازمة لتنفيذ مشروع توسيع شارع بلنط (المعهد الأحمدي) بطنطا رقم (١٦٨) خدمات عامة من أعمال المنفعة العامة واتخذت الإدارة جميع الإجراءات التي تطلبها القانون رقم (١٠) لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة إلا أنه بمناسبة مراجعة العقد رقم (١٨) بالمشروع ذاته تبين أن إدارة الفتوى انتهت فى كتابها رقم (١٧٧٤)



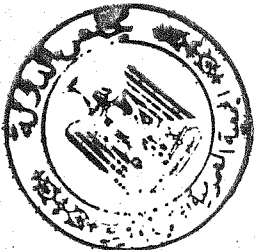
المؤرخ فى ٢٠١٣/٩/١٠ إلى صرف التعويض كاملاً دون خصم (٥٠%) من قيمة التعويض والتي طالبت رئاسة حى أول طنطا بإيداعه الأمانات، وتأسست هذه الفتوى على عدم صدور قرار من محافظ الغربية بفرض مقابل تحسين على المشروع (١٦٨) خدمات عامة، إلا أنه ورد إلى الهيئة المصرية العامة للمساحة كتاب رئاسة حى أول طنطا رقم (١٦٣) المؤرخ فى ٢٧/١/٢٠١٤ متضمناً أنه قد صدر قرار محافظ الغربية رقم (٦٤٦) لسنة ١٩٩٨ بدخول العقار فى منطقة التحسين ونشر هذا القرار فى الوقائع المصرية فى ١٩٩٩/٤/٥، ومن ثم طلبتم الرأى فى الموضوع المائل من إدارة الفتوى المختصة التى أحالته إلى اللجنة الثالثة لقسم الفتوى؛ فقررت إحالة الموضوع إلى الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع للأهمية والعمومية.

ونفيد: أن الموضوع عُرض على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة فى ٢٨ من يوليو عام ٢٠١٦م الموافق ٢٣ من شوال عام ١٤٣٧هـ؛ فتبين لها أن المادة (٣٧٤) من القانون المدنى تنص على أن: "يتقادم الالتزام بانقضاء خمس عشرة سنة فيما عدا الحالات التى ورد عنها نص خاص فى القانون..."، وأن القانون رقم (٢٢٢) لسنة ١٩٥٥ بشأن فرض مقابل تحسين على العقارات التى يطرأ عليها تحسين بسبب أعمال المنفعة العامة ينص فى المادة (١) منه على أن: "يفرض فى المدن والقرى التى بها مجالس بلدية مقابل تحسين على العقارات المبنية والأراضى التى يطرأ عليها تحسين بسبب أعمال المنفعة العامة. ويتولى كل مجلس فى دائرة اختصاصه تحصيل هذا المقابل ويكون مورداً من موارده"، وفى المادة (٢) منه على أن: "تعتبر من أعمال المنفعة العامة فى تطبيق هذا القانون الأعمال الآتية: أولاً: إنشاء الطرق والبيادىن أو توسيعها أو تعديلها..."، وفى المادة (٣) منه على أن: "تحدد المناطق التى يطرأ عليها تحسين بسبب الأعمال المنصوص عليها فى المادة الثانية بحيث تشمل: أولاً: بالنسبة إلى إنشاء الطرق والبيادىن أو توسيعها أو تعديلها العقارات التى تقع فى منطقة محددة بخطوط توازى حدود الطريق أو الميدان ولا يجاوز بعدها عن تلك الحدود مائة وخمسين متراً... ويكون تحديد المناطق أو العقارات التى يطرأ عليها تحسين بالاتفاق بين وزارة الشؤون البلدية والقروية وبين الوزارة أو المصلحة المختصة"، وفى المادة (٤) منه على أنه: "على الجهة التى تقوم بعمل من الأعمال المنصوص عليها فى المادة الثانية أن تخطر وزارة الشؤون البلدية والقروية بمجرد البدء فى تنفيذه ببيان واف عنه وعن مراحل التنفيذ والتقدير الابتدائى للتكاليف وأن تفرق بهذا البيان



الخرائط اللازمة. ويصدر وزير الشؤون البلدية والقروية- عن كل عمل من أعمال المنفعة العامة يرى أنه يترتب عليه تحسين - قرارًا يتضمن بيان هذا العمل وتاريخ بدء الانتفاع به أو بجزء منه ويرفق به خريطة تبين بها حدود منطقة التحسين. وينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية ويلصق في المحل المعد للإعلانات بمقر المجلس البلدى المختص وفي مقر البوليس أو العمدة الكائن في دائرته العقار"، وفي المادة (٦) منه على أن: "تقدر قيمة العقار الداخل في حدود منطقة التحسين قبل التحسين وبعده لجنة تؤلف من: ... وتستأنس اللجنة في تقدير قيمة العقار بثمن شراء المالك الأخير له وما أحدث فيه من تعديلات أو تحسينات وكذلك بثمن المثل في الصفقات التي تمت في مدة قريبة من وقت التقدير بشأن العقارات المجاورة الواقعة في منطقة التحسين وتصدر اللجنة قرارها بالتقدير خلال شهرين من تاريخ ورود الأوراق إليها وتبلغ القرار إلى المجلس البلدى المختص لاعتماده في موعد لا يجاوز خمسة عشر يومًا... ويعلن المجلس البلدى إلى ذوى الشأن قرارات اللجنة التي يعتمدها وكذلك القرارات التي تصدر منها في حالة إعادة التقديرات إليها"، وفي المادة (٧) على أنه: "لذوى الشأن الطعن في قرارات اللجان خلال ثلاثين يومًا من تاريخ إعلانهم بها..."، وفي المادة (٨) على أن: "تفصل في الطعون لجنة تؤلف من كل مديرية أو محافظة..."، وفي المادة (١٠) على أن: "يكون مقابل التحسين مساويًا نصف الفرق بين تقدير اللجنة لقيمة العقار قبل التحسين وبعده"، كما استبان لها أن المادة (٢٧) من قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٩ تنص على أن: "يتولى المحافظ بالنسبة إلى جميع المرافق العامة التي تدخل في اختصاص وحدات الإدارة المحلية وفقًا لأحكام هذا القانون جميع السلطات والاختصاصات التنفيذية المقررة للوزراء بمقتضى القوانين واللوائح..."، وأن المادة (٢٠) من القانون رقم (١٠) لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة تنص على أن: "يصرف نصف قيمة العقارات المنزوع ملكيتها والتي دخلت ضمن مناطق التحسين ويودع النصف الآخر بأمانات الجهة طالبة الملكية إلى حين تقديم ذوى الشأن شهادة من الجهة المختصة تفيد سداد مقابل التحسين عن هذه العقارات".

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم - وعلى ما جرى عليه إفتاؤها- أن المشرع فى القانون رقم (٢٢٢) لسنة ١٩٥٥ وضع تنظيمًا لمقابل التحسين، فبين القواعد وحدد الإجراءات الواجبة الاتباع لفرضه حيث استلزم صدور قرار من وزير الشؤون البلدية والقروية بتعيين الأعمال ذات المنفعة العامة



التي يترتب عليها تحسين - وقد أضحى هذا الاختصاص معقودا للمحافظين كل في دائرة اختصاصه طبقاً لحكم المادة (٢٧) من قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٩ - واستوجب المشرع أن يتضمن القرار المشار إليه بياناً بالعمل ذي المنفعة العامة الذي يترتب عليه تحسين وتاريخ بدء الانتفاع بذلك العمل أو جزء منه، وأن يرافق بالقرار خريطة تبين حدود منطقة التحسين وينشر في الجريدة الرسمية ويلصق بالأماكن التي عينتها المادة (٤) من القانون رقم (٢٢٢) لسنة ١٩٥٥ المشار إليه، كما حدد المشرع قواعد وإجراءات تقدير مقابل التحسين والطعن على هذه التقديرات، فناطق تقدير المقابل بلجنة تصدر قرارها خلال مدة محددة على وفق الأسس المعينة، ويبلغ ذلك القرار بعد اعتماده في موعد محدد إلى ذوى الشأن الذين يحق لهم الطعن عليه أمام لجنة مختصة بالفصل في هذه الطعون.

ومن حيث إنه ولئن كان المشرع في القانون رقم (٢٢٢) لسنة ١٩٥٥ المشار إليه لم يحدد صراحة وقتاً معيناً يتعين فيه على الجهة الإدارية بدء اتخاذ الإجراءات المشار إليها، إلا أن ارتباط هذه الإجراءات بواقع معين يعدّ الزمن عنصرًا أساسيًا في تقديره يجعل من الواجب على الجهة الإدارية أن تستهض ولايتها وتبادر في الوقت المناسب إلى اتخاذ الإجراءات المنوطة بها، وهو ما قرره المشرع ضمناً في المادة (٤) من القانون المشار إليه بالزام الجهة التي تقوم بعمل من الأعمال المنصوص عليها في المادة الثانية منه أن تخطر وزارة الشؤون البلدية والقروية بمجرد البدء في تنفيذه ببيان واف عنه وعن مراحل التنفيذ والتقدير الابتدائي للتكاليف ويصدر الوزير المختص قرار المنفعة العامة، ثم تقوم اللجنة المختصة بتقدير قيمة العقار الداخل في حدود منطقة التحسين قبل التحسين وبعده وتستأنس في تقدير قيمة العقار بثمن شراء المالك الأخير له، وما أحدث فيه من تعديلات، أو تحسينات، وكذلك بثمن المثل في الصفقات التي تمت في مدة قريبة من وقت التقدير بشأن العقارات المجاورة الواقعة في منطقة التحسين، وأوجب على اللجنة إصدار قرارها بالتقدير خلال شهرين من تاريخ ورود الأوراق إليها وإبلاغه إلى المجلس المحلي المختص لاعتماده خلال خمسة عشر يوماً، فكلها إجراءات يتعين اتخاذها في الوقت المناسب بالتزامن مع وقت حدوث التحسين، إذ إن التراخي في اتخاذها لمدة طويلة يؤدي إلى صعوبات جمة يصبح معها من العسير تقدير قيمة العقار الداخل في حدود منطقة التحسين قبل التحسين وبعده خاصة في ظل كثرة التعاملات على هذه العقارات، واختلاط ما أحدثه المشروع الذي أدى إلى التحسين من زيادة في قيمة العقارات المشار إليها بما يحدثه



التغير في أسعار السوق والظروف الاقتصادية الأخرى من زيادة في قيمتها أيضا، وهو ما قد يجعل من الصعوبة والمشقة بمكان استخلاص ما أحدثه التحسين من زيادة آذاك، والمشقة تجلب التيسير إعمالاً للقاعدة الأصولية المقررة ومقتضاه جعل الحكم بالإلزام بالمقابل معدوماً.

والحاصل أن مقابل التحسين ينشأ أصل استحقاقه للدولة بصدور القرار المبين لأعمال المنفعة العامة التي يترتب عليها التحسين وحدود منطقة التحسين وخرائطه، إلا أن تعيين مقداره يكون بمباشرة اللجان المختصة لتقديره على وفق قواعد معلومة وإجراءات مرسومة، وبذا تطبق مدة تقادم الحق في تقدير مقابل التحسين من تاريخ استحقاقه أصلاً فيكون للجان المشار إليها تقديره خلال خمسة عشر عامًا على نشوء الحق في استحقاقه للدولة.

كما استظهرت الجمعية العمومية أن المشرع في القانون رقم (١٠) لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة قرر في المادة (٢٠) منه صرف نصف قيمة العقارات المنزوع ملكيتها والتي دخلت ضمن مناطق التحسين وإيداع النصف الآخر بأمانات الجهة طالبة نزع الملكية إلى حين تقديم ذوي الشأن شهادة من الجهة المختصة تفيد سداد مقابل التحسين عن هذه العقارات وبديهي أن هذا الحكم يتوقف على عدم سقوط حق الجهة الإدارية المختصة في تحديد قيمة مقابل التحسين طبقاً للإجراءات المقررة قانوناً خلال خمسة عشر عامًا المشار إليها فإذا سقط حق الدولة في تقدير قيمة مقابل التحسين فلا يجوز إعمال هذا الحكم وإلا كان ذلك حسباً لأموال المواطنين بغير وجه حق.

وترتيباً على ما تقدم ولما كان مشروع توسيع شارع المعهد الأحمدى (بلنط) بطنطا قد تم تنفيذه فى ١٩٩١/١/٢٧ - على النحو الوارد بكتاب طلب الرأي - وصدور قرار محافظ الغربية رقم (٦٤٦) لسنة ١٩٩٨ - ونشر فى الوقائع المصرية بتاريخ ١٩٩٩/٤/٥ - بالموافقة على فرض مقابل تحسين على العقارات المطلية والمحيطية بشارع المعهد الأحمدى فى الجزء المحصور بين شارع سعد زغول (السكة الجديدة) وشارع صبرى والمهشر باللون الأحمر على جانبي الشارع، (ولم يستدل على نشر الخريطة المبينة لحدود منطقة التحسين رفق هذا القرار) لذا فإنه بدءاً من تاريخ نشر هذا القرار يكون قد نشأ أصل استحقاق مقابل التحسين وكان يتعين على الجهة الإدارية أن تستكمل إجراءات التقدير وإعلان ذوي الشأن فى الوقت المناسب، أو على أقصى تقدير خلال خمسة عشر عامًا - وذلك بافتراض استجماع هذا القرار لعناصر مشروعيته - أما وأنها لم تنهض لذلك حتى الآن، ولم تباشر اللجنة المختصة عملها بالتقدير طوال



مدة ترو على خمسة عشر عاما من تاريخ صدور القرار المشار إليه، وتزيد على ثلاثة وعشرين عامًا من تنفيذ المشروع سالف الذكر فمن ثم يكون الحق في تقدير مقابل التحسين قد سقط بالتقادم الطويل ومن ثم يكون من غير الجائز تطبيق حكم المادة (٢٠) من القانون رقم (١٠) لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة بالنسبة للعقد رقم (١٤) الخاص بالمشروع رقم (١٦٨) خدمات عامة بناحية محافظة الغربية وذلك بإيداع نصف قيمة العقارات الواردة بالعقد المذكور بأمانات الجهة طالبة نزع الملكية لسقوط الحق في تقدير مقابل التحسين بالتقادم الطويل ولتوقف تطبيق حكم المادة المذكورة على تحديد هذا المقابل خلال خمسة عشر عامًا والذي لم يعد من الممكن تحديده لسقوط الحق في هذا التحديد بالتقادم الطويل على نحو ما تقدم.

لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع، إلى عدم جواز تطبيق حكم المادة (٢٠) من القانون رقم (١٠) لسنة ١٩٩٠ المشار إليه في الحالة المعروضة وذلك على النحو المبين بالأسباب

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

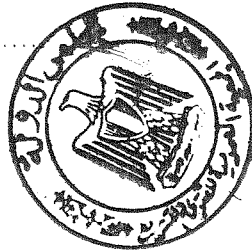
تحريراً في ٩/٢٠١٦

رئيس

الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع

المستشار/ يحيى أحمد راغب دكروري

النائب الأول لرئيس مجلس الدولة



رئيس

المكتب الفني

المستشار/ عنه/ شريف الشاذلي

نائب رئيس مجلس الدولة

أحمد/ معنز/