

قانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠

بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة

باسم الشعب
رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه ، وقد أصدرناه :

الباب الأول

فى تقرير المنفعة العامة

مادة ١ - يجرى نزع ملكية العقارات اللازمة للمنفعة العامة والتعويض عنه وفقا لأحكام هذا القانون .

مادة ٢ - يعد من أعمال المنفعة العامة فى تطبيق أحكام هذا القانون :

أولا - انشاء الطرق والشوارع والميادين أو توسيعها أو تعديلها ، أو تمديدها أو انشاء أحياء جديدة .

ثانيا - مشروعات المياه والصرف الصحى .

ثالثا - مشروعات الرى والصرف .

رابعا - مشروعات الطاقة .

خامسا - انشاء الكبارى والمجازات السطحية (المزلقات) والمرات السفلية أو تعديلها .

سادسا - مشروعات النقل والمواصلات .

سابعا - أغراض التخطيط العمرانى وتحسين المرافق العامة .

ثامنا - ما يعد من أعمال المنفعة العامة فى أى قانون آخر .

ويجوز بقرار من مجلس الوزراء اضافة أعمال أخرى ذات منفعة عامة الى

الأعمال المذكورة .

كما يجوز أن يشمل نزع الملكية فضلا عن العقارات اللازمة للمشروع الأصلية أية عقارات أخرى ترى الجهة القائمة على أعمال التنظيم أنها لازمة لتحقيق الغرض من المشروع أو لأن بقاءها بحالتها من حيث الشكل أو المساحة لا يتفق مع التحسين المطلوب .

ويكون تقرير المنفعة العامة بقرار من رئيس الجمهورية ، مرفقا به :

(أ) مذكرة بيان المشروع المطلوب تنفيذه .

(ب) رسم بالتخطيط الاجمالي للمشروع وللعقارات اللازمة له .

مادة ٣ - ينشر القرار المقرر للمنفعة العامة مع صورة من المذكرة المشار إليها في المادة (٢) من هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويلصق في المحل المعد للإعلانات بالمقار الرئيسية لوحدات الإدارة المحلية ، وفي مقر العمدة أو الشرطة ، وفي المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار .

مادة ٤ - يكون لمندوب الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية ، بمجرد النشر المنصوص عليه في المادة السابقة الحق في دخول الأراضي التي تقرر لزومها لأعمال المنفعة العامة بحسب التخطيط الاجمالي للمشروع ، وذلك بالنسبة للمشروعات الطولية ، لإجراء العمليات الفنية والمساحية ، ووضع علامات التحديد، والحصول على البيانات اللازمة بشأن العقار .

وبالنسبة للمباني والمشروعات الموقعية ، فيخطر ذوو الشأن بخطاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول قبل دخول العقار .

الباب الثاني

في حصر الممتلكات وعرض البيانات الخاصة بها

وتقدير التعويض

مادة ٥ - يكون حصر وتحديد العقارات والمنشآت التي تقرر لزومها للمنفعة العامة بواسطة لجنة مؤلفة من مندوب الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية ومن أحد رجال الإدارة المحلية ومن الصراف .

ويسبق عملية الحصر المذكورة اعلان بالموعد الذى يعين للقيام بها ، يلصق فى المحل المعد للاعلانات بالمقار الرئيسية لوحدات الادارة المحلية وفى مقر العمدة ، كما يخطر ذوو انشأن بالموعد المذكور بخطاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول ، وعلى جميع الملاك وأصحاب الحقوق الحضور أمام اللجنة المذكورة فى موقع المشروع للارشاء عن ممتلكاتهم وحقوقهم •

وتحرر اللجنة محضرا تبين فيه هذه الممتلكات وأسماء الملاك وأصحاب الحقوق ومحال اقامتهم من واقع الارشاد فى مواقعها ويكون التحقق من صحة البيانات المذكورة بمرجعيتها على دفاتر المكلفات والمراجع الأخرى •

ويوقع أعضاء اللجنة المذكورة وجميع الحاضرين على كشوف الحصر اقرارا منهم بصحة البيانات الواردة بها ، واذا امتنع أحد ذوى الشأن عن التوقيع أثبت ذلك فى المحضر مع بيان أسباب امتناعه •

مادة ٦ - يتم تقدير التعويض بواسطة لجنة تشكل بكل محافظة بقرار من وزير الأشغال العامة والموارد المائية ، من مندوب عن هيئة المساحة رئيسا ، وعضوية مندوب عن كل من مديرية الزراعة ومديرية الاسكان والمرافق ومديرية الضرائب العقارية بالمحافظة بحيث لا تقل درجة أى منهم عن الدرجة الأولى ويتم تغيير أعضاء هذه اللجنة كل سنتين •

ويقدر التعويض طبقا للأسعار السائدة وقت صدور قرار نزع الملكية ، وتودع الجهة طالبة نزع الملكية مبلغ التعويض المقدر خلال مدة لا تجاوز شهرا من تاريخ صدور القرار ، خزانة الجهة القائمة باجراءات نزع الملكية • ويجوز بموافقة الملاك اقتضاء التعويض كله أو بعضه عينا •

مادة ٧ - تعد الجهة القائمة باجراءات نزع الملكية بعد ايداع مبلغ التعويض المنصوص عليه فى المادة السابقة كشوفا من واقع عملية الحصر والتحديد المنصوص عليها فى المادة (٥) من هذا القانون تبين فيها العقارات والمنشآت التى تم حصرها ومساحتها وموقعها وأسماء ملاكها وأصحاب الحقوق فيها ومحال اقامتهم والتعويضات التى قدرتها اللجنة المنصوص عليها فى المادة السابقة ، وتعرض هذه

الكشوف مرفقا بها خرائط تبين موقع هذه الممتلكات فى المقر الرئيسى لهذه الجهة وفى مقر مديرية المساحة أو الادارة التابعة لها بعاصمة المحافظة الواقع فى دائرتها العقار ، وفى مقر العسدة وفى مقر الوحدة المحلية لمدة شهر . ويخطر الملاك وذوو الشأن والجهة طالبة نزع الملكية بهذا العرض بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول .

ويسبق هذا العرض بمدة أسبوع اعلان فى الوقائع المصرية - ملحق الجريدة الرسمية - وفى جريدتين يوميتين واسعتى الانتشار ، يشمل بيان المشروع والمواعيد المحددة لعرض الكشوف والخرائط فى الأماكن المذكورة .

ويخطر الملاك وأصحاب الحقوق بوجوب الاخلاء فى مدة أقصاها خمسة أشهر بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول .

الباب الثالث

فى الفصل فى المعارضات والطعون

مادة ٨ - لذوى الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق خلال ثلاثين يوما من تاريخ انتهاء مدة عرض الكشوف المنصوص عليها فى المادة السابقة حق الاعتراض على البيانات الواردة بهذه الكشوف .

ويقدم الاعتراض الى المقر الرئيسى للجهة القائمة باجراءات نزع الملكية أو الى المديرية أو الادارة التابعة لها بعاصمة المحافظة الكائن فى دائرتها العقار ، وإذا كان الاعتراض متعلقا بحق على العين الواردة فى الكشوف المشار إليها وجب أن يرفق به جميع المستندات المؤيدة له ، وتاريخ شهر الحقوق المقدم بشأنها الاعتراض وأرقامها وذلك خلال التسعين يوما التالية لتقديم الاعتراض ، والا اعتبر كأن لم يكن ، والجهة القائمة باجراءات نزع الملكية - عند اللزوم - أن تطالب من ذوى الشأن تقديم مستندات أخرى مكملة ، وعليها أن تبين لهم هذه المستندات كتابة ودفعة واحدة ، وتجدد لهم ميعادا مناسباً لتقديمها .

وفى جميع الأحوال يجب أن يشتمل الاعتراض على العنوان الذى يعلن فيه ذوى الشأن بما تم فى الاعتراض .

ولذوى الشأن الحق فى الطعن على القرار الذى يصدر فى الاعتراض أمام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار ويرفع الطعن بالطرق المبينة فى قانون المرافعات خلال ستين يوما من تاريخ اعلانهم بالقرار .

مادة ٩ - لكل من الجهة طالبة نزع الملكية وذوى الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق خلال أربعة أشهر من تاريخ انتهاء مدة عرض الكشف المنصوص عليها فى المادة (٧) من هذا القانون الحق فى الطعن على تقدير التعويض ائوارد بكشوف المرض أمام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقارات والمنشآت ، ويرفع الطعن وفقا للاجراءات المنصوص عليها فى قانون المرافعات ، وتتعدد الخصومة فى هذا الطعن بين الجهة طالبة نزع الملكية وذوى الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق فقط ، وينظر هذا الطعن على وجه السرعة .

مادة ١٠ - تعد البيانات الخاصة بالعقارات والحقوق المدرجة فى الكشف نهائية اذا لم تقدم عنها معارضات أو طعون خلال المدد المنصوص عليها فى المادتين (٨) و (٩) من هذا القانون ، ولا يجوز بعد ذلك المنازعة فيها أو الادعاء فى شأنها بأى حق من الحقوق قبل الجهة طالبة نزع الملكية ، ويكون قيام الجهة طالبة نزع الملكية بأداء المبالغ المدرجة فى الكشف الى الأشخاص المقيدة أسماؤهم فيها مبرئا لذمتها فى مواجهة الكافة .

مادة ١١ - يوقع أصحاب العقارات والحقوق التى لم تقدم فى شأنها معارضات على نماذج خاصة بنقل ملكيتها للمنفعة العامة ، أما الممتلكات التى يتعذر فيها ذلك لأى سبب كان فيصدر بنزع ملكيتها قرار من الوزير المختص ، وتودع النماذج أو القرار الوزارى فى مكتب الشهر العقارى المختص ، ويترتب على هذا الايداع بالنسبة للعقارات الواردة بها جميع الآثار المترتبة على شهر عقد البيع .

وفى تطبيق أحكام الفقرة الأولى من هذه المادة يجوز للأوصياء والقوامة التوقيع عن فاقدى الأهلية وناقصيها ومن الجهة المختصة بالوقف الخيرى عن هذا الوقف دون حاجة الى الرجوع الى المحاكم المختصة ، غير أنه لا يجوز لهم تسلم التعويض الا بعد الحصول على اذن من جهة الاختصاص .

مادة ١٢ - اذا لم تودع النماذج أو القرار الوزارى طبقا للاجراءات 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 .

مادة ١٣ - لا يحول الطعن فى تقدير التعويض على النحو الوارد بالمادة (٩) من هذا القانون دون حصول ذوى الشأن من الجهة طالبة نزع الملكية على المبالغ المقدرة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها فى المادة (٦) من هذا القانون ، كما لا يحول استئناف الأحكام الصادرة فى هذه الطعون من المحكمة الابتدائية دون حصولهم من تلك الجهة على التعويضات المقرضى بها (ابتدائيا) .

وإذا تعذر الدفع لأى سبب كان ، ظلت المبالغ مودعة بأمانات هذه الجهة مع اخطار ذوى الشأن بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

ويكون دفع التعويض لذوى الشأن أو ايداعه بأمانات الجهة القائمة باجراءات نزع الملكية أو اخطار ذوى الشأن بتعذر الدفع ، مبرئا لذمة الجهة طالبة نزع الملكية من قيمة التعويض عن عدم الانتفاع المنصوص عليه فى المادة (١٤) من هذا القانون .

الباب الرابع

فى الاستيلاء المؤقت على العقارات

مادة ١٤ - يكون للجهة طالبة نزع الملكية الاستيلاء بطريق التنفيذ المباشر على العقارات التى تقرر نزومها للمنفعة العامة ، وذلك بقرار من رئيس الجمهورية أو من يفوضه ، ينشر فى الجريدة الرسمية ويشمل بيانا اجماليا بالعقار واسم المالك الظاهر مع الاشارة الى القرار الصادر بتقرير المنفعة العامة .

ويبلغ قرار الاستيلاء لذوى الشأن بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول يعطون بموجبه مهلة لا تقل عن أسبوعين لاخلاء العقار .

ويترتب على نشر قرار الاستيلاء اعتبار العقارات مخصصة للمنفعة العامة ويكون لدى الشأن الحق في تعويض مقابل عدم الانتفاع بالعقار من تاريخ الاستيلاء الفعلي الى 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 باجراءات نزع الملكية باعلان ذى الشأن بذلك ، وله خلال ثلاثين يوما من تاريخ اعلانه بقيمة التعويض حق الطعن على هذا التقدير على النحو المبين بالمادة (٩) من هذا القانون .

ولا يجوز ازالة المنشآت أو المباني الا بعد انتهاء الاجراءات الخاصة بتقدير قيمة التعويضات تقديرا نهائيا .

مادة ١٥ - للوزير المختص بناء على طلب الجهة المختصة في حالة حصول غرق أو قطع جسر أو تفشى وباء ، وسائر الأحوال الطارئة أو المستعجلة أن يأمر بالاستيلاء مؤقتا على العقارات اللازمة لاجراء أعمال الترميم أو الوقاية أو غيرها ، ويحصل هذا الاستيلاء بمجرد انتهاء مندوبى الجهة المختصة من اثبات صفة العقارات ومساحتها وحالتها دون حاجة لاتخاذ اجراءات أخرى .

ويتم تقدير التعويض الذى يستحق لذوى الشأن مقابل عدم انتفاعهم بالعقار بسعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة (٦) من هذا القانون خلال شهر من تاريخ الاستيلاء ، ولدى الشأن خلال ثلاثين يوما من تاريخ اعلانه بقيمة التعويض الحق في الطعن على تقدير التعويض على النحو المبين بالمادة (٩) من هذا القانون .

مادة ١٦ - تحدد مدة الاستيلاء المؤقت على العقار بانتهاء الغرض المستولى عليه من أجله أو بثلاث سنوات من تاريخ الاستيلاء الفعلى أيهما أقرب ويجب اعادة العقار في نهاية هذه المدة بالحالة التى كان عليها وقت الاستيلاء مع تعويض عن كل تلف أو نقص فى قيمته .

وإذا دعت الضرورة الى مد مدة الثلاث السنوات المذكورة وتعذر الاتفاق مع ذوى الشأن على ذلك ، وجب على الجهة المختصة أن تتخذ قبل مضي هذه المدّة بوقت كاف اجراءات نزع الملكية ، وفي هذه الحالة تقدر قيمة العقار حسب الأوصاف التى كان عليها وقت الاستيلاء وطبقا للأسعار السائدة وقت نزع الملكية، أما اذا أصبح العقار نتيجة الاستيلاء المؤقت غير صالح للاستعمال وجب على الجهة المختصة أن تعيد العقار الى حالته الأولى أو أن تدفع تعويضا عادلا للمالك أو صاحب الحق .

الباب الخامس

أحكام عامة ووقتيّة

مادة ١٧ - اذا زادت أو نقصت قيمة الجزء الذى لم تنزع ملكيته بسبب أعمال المنفعة العامة فى غير مشروعات التنظيم داخل المدن ، وجب على اللجنة المنصوص عليها فى المادة (٦) من هذا القانون مراعاة هذه الزيادة أو هذا النقصان فى تقدير التعويض .

مادة ١٨ - اذا كانت قيمة العقار الذى تقرر نزع ملكيته لأعمال التنظيم فى المدن قد زادت نتيجة تنفيذ مشروع سابق ذى منفعة عامة فلا تحسب هذه الزيادة فى تقدير التعويض اذا تم نزع الملكية خلال خمس سنوات من تاريخ بدء التنفيذ فى المشروع السابق .

مادة ١٩ - يلزم ملاك العقارات التى يطرأ عليها تحسين بسبب أعمال المنفعة العامة فى مشروعات التنظيم بالمدن دون أخذ جزء منها بدفع مقابل هذا التحسين بحيث لا يتجاوز ذلك نصف التكاليف الفعلية لانشاء أو توسيع الشوارع أو الميدان الذى نتج عنه هذا التحسين .

ويسرى حكم الفقرة السابقة اذا كان نزع الملكية لمشروعات التنظيم فى المدن مقصورا على جزء من العقار ورأت السلطة القائمة عنى أعمال التنظيم أن احتفاظ المالك بالجزء الباقى من العقار لا يتعارض مع الغاية من المشروع المراد تنفيذه .

وتنظم اللائحة التنفيذية لهذا القانون الاجراءات الخاصة بتقدير قيمة التحسين وتكاليف المشروع .

مادة ٢٠ - يصرف نصف قيمة العقارات المنزوع ملكيتها والتي دخلت ضمن مناطق التحسين ويودع النصف الآخر بأمانات الجهة طالبة الملكية الى حين تقديم ذوى الشأن شهادة من الجهة المختصة تفيد سداد مقابل التحسين عن هذه العقارات .

مادة ٢١ - تشتري العقارات اللازم نزع ملكية جزء منها بأكملها اذا كان الجزء الباقي منها يتعذر الانتفاع به وذلك بناء على طلب يقدمه ذوو الشأن خلال المدة المنصوص عليها في المادة (٥) من هذا القانون والا سقط حقهم في ذلك .

ويتبع في شأن هذا الجزء جميع الاجراءات المنصوص عليها في هذا القانون دون حاجة لاستصدار القرار المنصوص عليه في المادة (٢) من هذا القانون .

مادة ٢٢ - لا يدخل في تقدير التعويض المستحق عن نزع الملكية المباني أو العراس أو عقود الايجار أو غيرها اذا ثبت أنها أجريت بغرض الحصول على تعويض يزيد على المستحق وذلك دون المساس بحق ذى الشأن في ازالة هذه التحسينات على نفقته الخاصة ، بشرط عدم الاضرار بالمشروع المراد تنفيذه .

وبعد كل عمل أو اجراء من هذا القبيل بعد نشر قرار نزع الملكية في الجريدة الرسمية أنه قد أجرى للغرض المذكور ولا يدخل في تقدير التعويض .

مادة ٢٣ - لا توقف دعاوى الفسخ ودعاوى الاستحقاق وسائر الدعاوى العينية اجراءات نزع الملكية ولا تمنع نتائجها وينتقل حق الطالبين الى التعويض .

مادة ٢٤ - جميع المبالغ التي تستحق على ذوى الشأن طبقاً لأحكام هذا القانون يكون تحصيلها في حالة التأخير بطريق الحجز الادارى .

مادة ٢٥ - جميع المبالغ التى تستحق لذوى الشأن وفقا لأحكام هذا القانون يحصل عنها عند الدفع مبلغ قدره جنيهه عن كل مبلغ يجاوز عشرة جنيهات مقابل رسم الدمغة والتوقيع على المستندات والعقود والأوراق المتعلقة بتحقيق الملكية أو تلك المؤيدة للاستحقاق مقابل اعفاء هذه الأوراق وغيرها مما يقدم لهذا الغرض الى الجهة القائمة باجراءات نزع الملكية من جميع الرسوم المقررة فى سائر القوانين الأخرى .

مادة ٢٦ - مع عدم الاخلال بأحكام القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن انشاء المجتمعات العمرانية الجديدة والباب الثانى من القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ باصدار قانون التخطيط العمرانى ، يلغى القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين والقرار بقانون رقم ٢ لسنة ١٩٦٣ بشأن نزع ملكية العقارات اللازمة لتنفيذ مشروعات تحويل أراضى الحياض الى نظام الري الدائم ، كما يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون .

مادة ٢٧ - المعارضات فى التعويض التى لم يفصل فيها حتى تاريخ العمل بهذا القانون تحال بحالتها الى المحكمة المختصة وفقا لأحكامه .

مادة ٢٨ - يصدر وزير الأشغال العامة والموارد المائية اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

مادة ٢٩ - ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به بعد شهر من تاريخ نشره .

ببصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية فى ٧ ذى القعدة سنة ١٤١٠ هـ (٣١ مايو سنة ١٩٩٠ م) .

حسنى مبارك