

الإجراءات القانونية في الريع عن تعويض نزع لحماية حقلك في التعويض

ريع التعويض المعطل من الحكومة

دراسة حق الريع عن تعويض نزع ملكية المواطن من جهة الإدارة، بتعويض الدولة المواطن المنزوع ملكيته للمنفعة العامة بتعويض عادل، بما لا يبخص حقه، فالملكية مصونة بنص الدستور .

فلا يجوز للدولة أن تنصل من مسؤوليتها تجاه المواطن، وواجب عليها حماية حقوقه لا سيما حق الملكية الخاصة، فلا تتعدى عليها غصبا .

فان رأيت وجوب نزع ملكية الفرد الخاصة للمصلحة العامة التزمت بدفع تعويض عادل له .

لذلك، ان تأخرت وعطلت صرف التعويض للمواطن وجب عليها ووفقا للقانون أداء ريع هذا التعويض .

حق الملكية سبب الريع عن نزعها

حق الملكية له حصانة تمنع الاعتداء عليه من الإدارة ، نزع الملكية يتعين تعويض المالك عن ملكة تعويضا عادلا .

كما أن تعطيل صرف التعويض لدى جهة الإدارة يترتب حقا في ريع هذه المبالغ المعطلة يتعين صرفه للمالك كذلك الحال في حالة تعطيل زراعة المالك بتشوين الأتربة بالزراعات مما يؤدي إلى إتلافها .

نصت المادة 34 من دستور جمهورية مصر العربية على أنه :

الملكية الخاصة مصونة ولا يجوز فرض الحراسة عليها إلا في الأحوال المبينة في القانون وبحكم قضائي ولا تنزع الملكية إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض وفقا للقانون ، وحتى الإرث فيها مكفول .

كما نصت المادة 805 من القانون المدني على أنه :

لا يجوز أن يحرم أحد ملكه إلا في الأحوال التي يقررها القانون وبالطريقة التي يرسمها ، ويكون ذلك في مقابل تعويض عادل.

ونصت المادة الأولى من القانون 577 سنة 1954 بشأن نزع الملكية على أنه:

يجرى نزع ملكية العقارات اللازمة للمنفعة العامة والتعويض عنها وفقا لأحكام هذا القانون.

ونصت المادة 23 من القانون سالف الذكر على انه:

لا يجوز للسلطة القائمة على أعمال التنظيم في حالة نزع الملكية للتحسين أو التجميل أو لإنشاء حي جديد تأجيل دفع الثمن أو التعويض المستحق عن كل عقار تجاوز قيمته ألف جنيه لمدة لا تزيد على خمس سنوات وبفائدة قدرها 4% من قيمته المبالغ المؤجلة . وتدفع الفائدة في نهاية كل سنة.

ونصت الفقرة الرابعة من المادة 15 من القانون رقم 27 لسنة 1956 بشأن نزع ملكية الأحياء لإعادة تخطيطها وتعميرها على الآتي :

ويكون لصاحب الشأن في العقار الحق في **تعويض** مقابل عدم الانتفاع به من تاريخ الاستيلاء الفعلي لحين دفع التعويض المستحق عن المنشآت وقيمته نصيبه في التقويم الإجمالي لأراضي المنطقة التي لم يختر إرجاء صرفها .

ونصت المادة 27 / أ من قرار وزير الأشغال العمومية رقم 10398 لسنة 1961 فى شأن الإجراءات التي تتبع لتقدير تعويض نزع الملكية على:

يكون تقدير التعويض بالنسبة لما يتلف من الزراعة وأخذ المتارب وتشوين الأتربة على الوجه الآتي.

يقدر التعويض للزراعة التالفة على أساس مصاريف الزراعة مضافا إليها قيمة إيجار الأرض عن المدة من تاريخ الزراعة إلى تاريخ النضج حسب العرف الزراعي أو تاريخ الاستيلاء الفعلي في حالة الاستيلاء المؤقت .

وبضاف إلى جملة هذه التكاليف نسبة للريع المنتظر تقدر على أساس المدة الزمنية للنضج وتاريخ التشغيل وفى الحالات التي يكون فيها الزارع قد استولى على جزء من ناتج الزراعة قبل الإتلاف يراعى خصم قيمة ما استولى عليه الزارع.

قرار تقرير المنفعة العامة

كان تقرير المنفعة العامة يصدر بقرار من الوزير المختص في ظل القانون المدني السابق رقم 577 لسنة 1954 أما في ظل القانون المدني الجديد أصبح يصدر بقرار من رئيس الجمهورية بناء علي مذكرة مقدمة من الجهة طالبة نزع الملكية موضحا بها المشروع المطلوب تنفيذه.

علي أن يكون من المشروعات التي نصت عليها المادة الثانية من القانون رقم 10 لسنة 1990 بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة علي التفصيل الذي أوضحناه فيما تقدم.

وقد قضت محكمة النقض بأن

ما قرره الحكم المطعون فيه من أنه يترتب علي صدور قرار الوزير المختص بتقرير المنفعة العامة ونشره بالجريدة الرسمية انتقال ملكية العقارات اللازمة لتنفيذ المشروع للدولة.

والتزام الجهة التي عهد إليها بتنفيذه بإخطار ذوى الشأن حتى يتمكن من معاينة تلك العقارات وتحديد التعويض المستحق لكل ذي شأن وهي وشأنها بعد ذلك في تنفيذ المشروع في الوقت الذي تراه متي انتهت الإجراءات التي أوجبها القانون.

هذا التقرير لا يصدق إلا بالنسبة للعقارات التي تقرر لزومها لأعمال المنفعة العامة أو تلك التي ترى السلطة القائمة علي أعمال التنظيم أنها لازمة لتحقيق الغرض المقصود من المشروع.

أو لأن بقائها بحالتها من حيث الشكل أو المساحة لا يتفق مع التحسين أو التجميل المطلوب ما دام الغرض من نزع الملكية هو إنشاء أحد الشوارع أو الميادين أو توسيعه أو تعديله أو تجديده أو إنشاء حي جديد أو شأن من شؤون الصحة أو التحسين أو التجميل .

علي ما تنص عليه المواد 1، 2، 3، 4، 6، 22 من القانون رقم 577 لسنة 1954 المعدلة بالقانون 252 لسنة 1960 و 13 لسنة 1962 .

فإذا كان مؤدى دفاع الطاعن -المستأجر- أن محله غير لازم لتنفيذ المشروع وأنه ما كان للمطعون عليه الأول أن ينبه عليه بإخلائه.

وإذ نبه عليه رغم ذلك بالإخلاء في الأجل الذي حدده بخطابه وأغفل إخطاره بعدولة عن هدم المبنى.

فإنه يكون قد ارتكب خطأً يوجب مسئوليته عما أصابه من ضرر، وإذ لم يتناول الحكم دفاع الطاعن بما يصلح رداً عليه.

وكان ما قرره من أن الطاعن قد أخلى العقار طوعاً وبعد فوات المهلة المحددة في الإخطار ودون أن يتخذ المطعون عليه الأول أية إجراءات.

لا يغنى عن تمحيص هذا الدفاع والرد عليه.

فانه يكون قاصر البيان بما يعجز محكمة النقض عن مراقبة تطبيقه للقانون ويستوجب نقضه .

(نقض 2/4/1970 طعن 63 س 36 ق)

وأنه إذا نزع الحكومة ملكية أرض للمنفعة العامة وتنازع صاحب الأرض مع الحكومة لدى المحكمة علي الثمن المقدر لها ثم ادعى أن الحكومة نزع من ملكيته ما يزيد علي المطلوب للمنفعة العامة وطلب استرداده.

فهذا الطلب الذي يتمخض في حقيقته عن أنه طلب تعديل مرسوم نزع الملكية أو إلغائه إلغاء جزئياً، فض عن أنه لا يمكن إقحامه في معارضة ترفع عن تقدير الثمن، هو طلب خارج قطاعاً عن ولاية السلطة القضائية طبقاً لقواعد الفصل بين السلطات.

(نقض 9/4/1936 طعن 88 س 5 ق)

ويجب نشر القرار الجمهوري في الجريدة الرسمية لنفاذ آثاره من تمكين مندوب الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية من دخول الأراضي التي تقرر لزومها لأعمال المنفعة العامة بحسب ما تضمنه رسم التخطيط الإجمالي للمشروع لإجراء العمليات الفنية والمساحية ووضع علامات التحديد لتلك الأراضي والحصول علي البيانات اللازمة بشأن العقار.

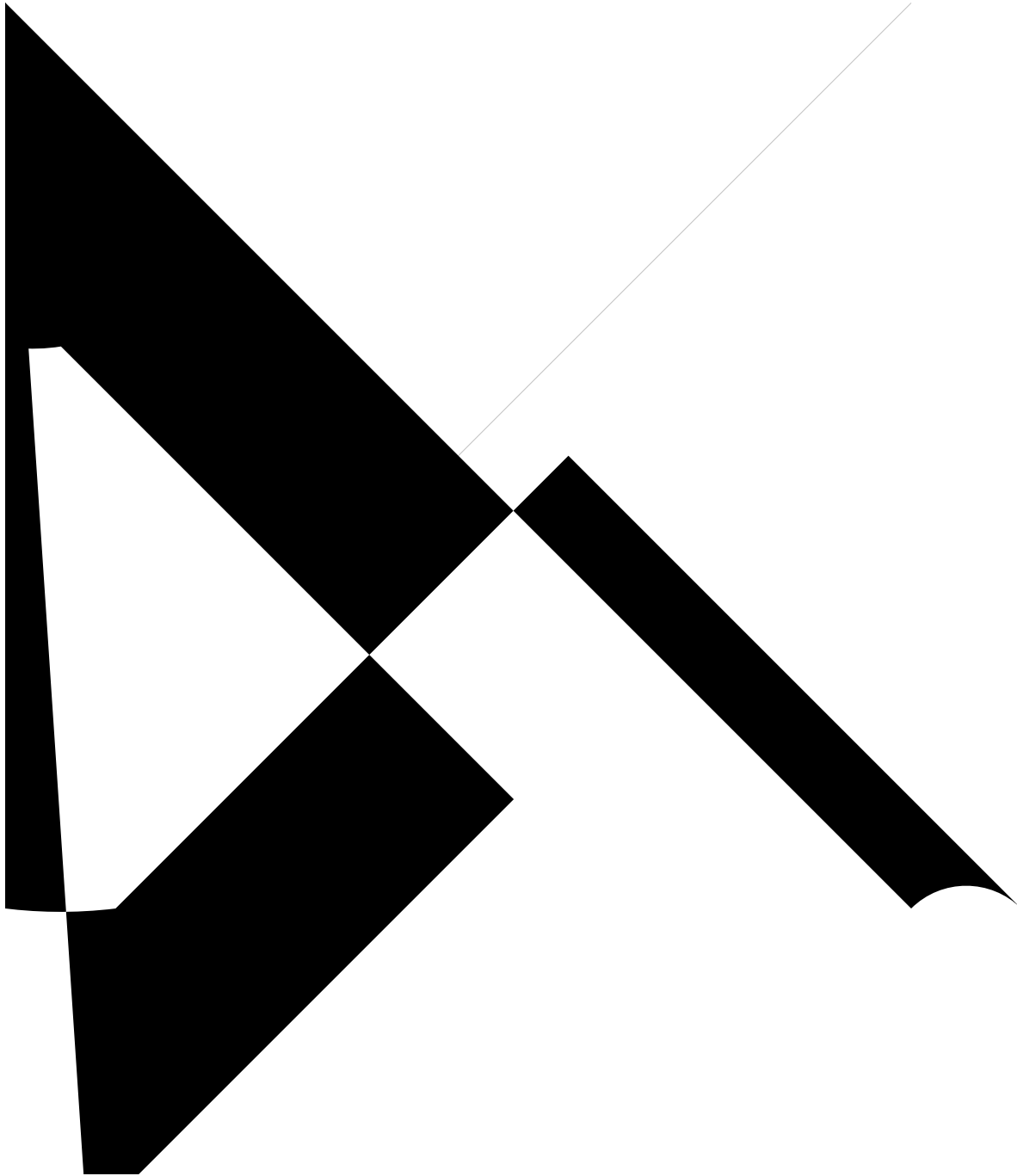
كما يجب استكمالاً لشهر القرار الجمهوري، لصقه في المحل المعد للإعلانات بالمقار الرئيسية لوحدات الإدارة المحلية، وفي مقر العمدة أو الشرطة، وفي لوحة الإعلانات بالمحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار.

فان وقع جزء منه في دائرة محكمة ابتدائية وجزء آخر في دائرة محكمة أخرى، وجب لصق القرار بلوحة كل محكمة ابتدائية، أما إذ كان جز يقع في دائرة محكمة جزئية ويقع الثاني في دائرة محكمة جزئية أخرى.

وكانت المحكمتان تتبعان محكمة ابتدائية واحدة، فينحصر اللصق في لوحة المحكمة الأخيرة. ولا يترتب البطلان علي عدم النشر أو اللصق.

وإنما يجوز لأصحاب العقارات منع مندوب الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية من دخول عقاراتهم، سواء كانت أراضى أو مباني، لكن إذا دخلها، كانت الأعمال التي يقوم بها صحيحة.

تعويض المالك المنزوع ملكيته



تنص المادة 805 مدني علي أنه :

لا يجوز أن يحرم أحد ملكه إلا في الأحوال التي يقرها القانون وبالطريقة التي يرسمها ويكون ذلك مقابل تعويض عادل. مفاده أن الجهة المستفيدة من نزع الملكية عليها تعويض المالك المنزوع ملكيته تعويضا عادلا.

ويتم تقدير التعويض بواسطة لجنة تشكل بكل محافظة بقرار من وزير الأشغال والموارد المائية من مندوب عن هيئة المساحة رئيسا، وعضوية مندوب كل من مديرية الزراعة ومديرية الإسكان والمرافق ومديرية الضرائب العقارية بالمحافظة التي يقع العقار بدائرتها.

علي ألا تقل درجة ذي من هؤلاء عن الدرجة الأولى ويتم تغيير أعضاء هذه اللجنة كل سنتين ما لم توجد أسباب تبرر التغيير قبل ذلك.

وتقوم اللجنة بتقدير التعويض طبقا للأسعار السائدة وقت صدور قرار نزع الملكية وحينئذ تودع الجهة طالبة نزع الملكية مبلغ التعويض الذي قدرته اللجنة خلال مدة لا تجاوز شهرا من تاريخ صدور قرار نزع الملكية. خزانه الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية.

قضت محكمة النقض بأن

العبرة في تقدير ثمن العين المنزوعة ملكيتها هي بوقت نزع الملكية.

(نقض مدني 27 يونية سنة 1957 مجموعة أحكام النقض 8 ص 638 - 28 أبريل سنة 1960 مجموعة أحكام النقض 11 ص 350) .

وبأنه إذ كان .. القانون.. (رقم 577 لسنة 1954) قد ألغى وحل محله القانون رقم 10 لسنة 1990 بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة والمعمول به اعتبارا من 1/7/1990 وألغيت تبعا لذلك نصوص المواد التي كانت تنيط بهيئة المساحة القيام بكافة الإجراءات اللازمة لتحديد مساحة العقار .

وتعيين ملاكه وتقدير التعويض المستحق لأصحابه عن نزع ملكيته وأدائه إليهم بما كان يستتبع معه توجيه المطالبة بهذا التعويض المستحق لأصحابه عن نزع ملكيته وأدائه إليهم.

بما كان يستتبع معه توجيه المطالبة بهذا التعويض إلي تلك الإدارة التي يمثلها رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للمساحة وليس إلي الجهة المستفيدة من نزع الملكية.

وبات لذوى الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق الحق في تعويض عادل

مقابل عدم الانتفاع بالعقارات التي تقرر لزوم نزع ملكيتها للمنفعة العامة من تاريخ الاستيلاء الفعلي عليها إلي حين دفع التعويض المستحق تلزم به الجهة طالبة نزع الملكية بعد تقديره بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة السادسة منه.

بحسبان أنها الجهة المستفيدة ومن ثم تلزم بهذا التعويض لهم دون الجهة التي تتولى اتخاذ إجراءات نزع الملكية، (الهيئة المصرية العامة للمساحة)

(نقض 12/5/2002 طعن 8462 س 63 ق)

وبأنه النص في المادة 21 من قرار وزير الأشغال رقم 10398 لسنة 1961 في شأن الإجراءات التي تتبع لتقدير تعويض نزع الملكية علي أن :

يدخل لجان التقدير في اعتبارها عند تقدير التعويض للأراضي الزراعية نوع التربة وخصوبتها وطرق الري والصرف ونوع الاستغلال ومقدار الإنتاج والقرب أو البعد عن الأسواق العامة والمدن الهامة ومحطات السكك الحديدية والمواني النهرية، والطرق العامة ومدى توافر الأيدي العاملة...".

لا ينصرف حكمه إلا إلي اللجان القائمة علي تقدير تعويضات نزع الملكية، ولا يوجب علي المحاكم أو الخبراء المندوبين التزام تلك الأسس عند المعارضة في ذلك التقدير.

نقض 27/11/2001 طعن 5698 س 63 ق

وبأنه " المقرر-وعلي ما جرى به قضاء هذه المحكمة- أن المادة 16 من القانون رقم 577 لسنة 1954 -تنص في فقرتها الرابعة علي أن "ويكون لصاحب الشأن في العقارات الحق في تعويض مقابل عدم الانتفاع بها من تاريخ الاستيلاء الفعلي لحين دفع التعويض المستحق عن نزع الملكية .

وإذ كان الثابت في الأوراق- وحصله الحكم المطعون فيه -أن دارى العرض المطالب بمقابل عدم الانتفاع بهما تم الاستيلاء عليهما بطريق التنفيذ المباشر بتاريخ 28/4/1965 .

وأن المطعون ضدهم الأربعة الأوائل اقتضوا التعويض المستحق عن نزع ملكيتهم في عام 1976 فإن حقهم في مقابل عدم الانتفاع بهما يقتصر علي المدة من 28/4/1965 حتى عام 1976 .

وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى لهم بذلك المقابل حتى عام 1979 تاريخ إيداع نماذج الملكية بمصلحة الشهر العقاري، فإنه يكون قد خالف القانون.

(نقض 15/6/1793 س 67 ق)

اعتراض المالك علي قيمة التعويض

يقدم الاعتراض إلي المقر الرئيسي لتلك الجهة أو إلي المديرية أو الإدارة التابعة لها بعاصمة المحافظة الكائن في دائرتها العقار، ولذوي الشأن الحق في الطعن علي القرار الذي يصدر في الاعتراض أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار ويرفع الطعن بالطرق المبينة في قانون المرافعات خلال ستين يوما من تاريخ إعلانهم بالقرار:

وقد قضت محكمة النقض بأن

الاعتراض علي البيانات الواردة بكشوف العرض المنصوص عليها بالمادة السابقة من القانون 10 لسنة 1990 مغايرة للمشرع في تنظيمه له بين البيان المتعلق بتقدير التعويض وباقي البيانات المتعلقة بالكشوف.

تقييد حق الطعن علي أي من البيانات الأخيرة أمام المحكمة سبق الاعتراض عليه أمام الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية، جواز الطعن مباشرة أمام المحكمة الابتدائية علي البيان المتعلق بتقدير التعويض.

لا يفيد من ذلك تضمن نص المادة الثامنة من القانون المذكور حق الاعتراض علي البيانات الواردة بكشوف العرض دون ذكر استثناء البيان الأخير المنصوص عليه بالمادة التاسعة منه، علة ذلك المواد 7، 8، 9 رقم 10 لسنة 1990 والمذكرة الإيضاحية لمشروعه.

(جلسة 27/4/2004 الطعن رقم 2814 لسنة 64 ق)

وللجهة طالبة نزع الملكية ولأصحاب الشأن خلال أربعة أشهر من تاريخ انتهاء عرض الكشوف الحق في الطعن علي تقدير التعويض الوارد بكشوف العرض أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقارات والمنشآت.

ويرفع الطعن وفقا للإجراءات المنصوص عليها في قانون المرافعات، وتنظر المحكمة في الطعن علي وجه السرعة (المادة 9) والطعن في

تقدير التعويض لا يحول دون حصول ذوى الشأن من الجهة طالبة نزع الملكية علي المبالغ المقدره بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة (6) .

كما لا يحول استئنافهم الأحكام الصادرة في هذه الطعون من المحكمة الابتدائية دون حصول من تلك الجهة علي التعويضات المقضي بها ابتداءيا .

وقد قضت محكمة النقض بأن

الطعن علي تقدير التعويض المستحق عن نزع الملكية أمام المحكمة الابتدائية. بناء علي طلب الخصوم القضاء بإلزام الجهة نازعة الملكية بدفع التعويض الذي تقدره استئناف الملاك وأصحاب الحقوق هذا القضاء عدم حيلولته دون اقتضاء التعويض المقضي به ابتداءيا. المادتان 9، 13، رقم 10 لسنة 1990 بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ومذكرته الإيضاحية.

(جلسة 22/2/2005 الطعن رقم 4862 لسنة 73 ق)

وإذا تعذر الدفع لأي سبب كان، ظلت المبالغ مودعة بأمانات هذه الجهة مع إخطار ذوى الشأن بذلك ويكون دفع التعويض لذوى الشأن بتعذر الدفع.

مبرئا لذمة الجهة طالبة نزع الملكية من قيمة التعويض عن عدم الانتفاع المنصوص عليه في المادة (14) وللجهة القائمة بنزع الملكية ولأصحاب الشأن الحق في الطعن علي القرار الذي يصدر في الاعتراض أمام المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها العقار خلال ستين يوما من تاريخ إعلانهم بالقرار المذكور.

وتنظر المحكمة في الطعن علي وجه السرعة. والطعن في تقدير التعويض لا يحول دون حصول ذوى الشأن علي المبالغ المقدره بمعرفة الجهة المنصوص عليها في المادة 6 من هذا القانون.

كما لا يحول استئنافهم، وإذا تعذر الدفع لأي سبب كان ظلت المبالغ مودعة بأمانات المصلحة مع إخطار ذوى الشأن، أو إخطارهم بتعذر الدفع، مبرئا لذمة المصلحة من قيمة التعويض عن عدم الانتفاع في حالة استيلاء المصلحة علي العقار تمهيدا لنزع ملكيته.

(السنهوري ص 591 وما بعدها)

طلب التعويض عن نزع الملكية غير معلوم المقدار

قضت محكمة النقض بأن

طلب التعويض عن نزع الملكية وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة لا يعتبر معلوم المقدار وقت الطلب بالمعنى الذي عنته المادة 226 من القانون المدني .

إذ المقصود في حكم هذه المادة أن يكون محل الالتزام معلوم المقدار وأن يكون تحديد مقداره قائما على أسس ثابتة لا يكون معها للقضاء سلطة في التقدير ولما كان ما يستحقه المالك مقابل نزع الملكية للمنفعة العامة يعتبر تعويضا له عن حرمانه من ملكيته جبرا عنه للمنفعة العامة .

وهو ما يكون للقاضي سلطة واسعة في تقديره، فلا يكون معلوم المقدار وقت طلبه مهما كان تحديد المالك له في صحيفة دعواه ولا يصدق عليه هذا الوصف إلا بصور الحكم النهائي في الدعوى .

ولا يغير من ذلك قيام الطاعنين الجهة نازعة الملكية بتقدير تعويض عن الأرض المنزوع ملكيتها وعرضه على المطعون عليهم المالكين ذلك أنهم لم يقبلوه ورفعوا الدعوى بطلب الحكم لهم بالتعويض الذي حدده مما يجعل تقدير التعويض مؤجلا إلى حين الفصل في النزاع نهائيا .

ومن ثم فلا تستحق الفوائد عن التعويض إلا من تاريخ الحكم النهائي.

(نقض جلسة 22/6/1976 المكتب الفني السنة 27 رقم 264 ص 1387)

تقدير الخبير للتعويض عن الأرض المنزوعة الملكية يكون نهائيا في حق الحكومة

فقد قضت محكمة النقض بأن

من المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه إذا كان عمل الخبير الذي ندب لتقدير التعويض عن الأرض المنزوعة ملكيته في ظل أحكام القانون رقم 5 لسنة 1907 بشأن نزع الملكية قد أصبح نهائيا في حق الحكومة .

فلا يقوم من القانون سبب لحبس التعويض الذي قدره الخبير،

وبالتالي يكون [استحقاق الفوائد](#) عنه قد أصبح حال الأداء.

وإذا التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وألزم الحكومة بالمبلغ من تاريخ المطالبة الرسمية.

فإنه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(نقض جلسة 24/2/1974 المكتب الفني السنة 25 رقم 69 ص 419)

طعن المنزوع ملكيتهم في تقدير الخبير للتعويض

تدل نصوص القانون رقم 5 لسنة 1907 بشأن نزع الملكية للمنفعة العامة على أن الطعن في عمل الخبرة قد سمح به لكل من طلب نزع الملكية والمنزوعة ملكيتهم في شأن قيمة العقار أو التعويضات .

وان من أراد منها الطعن في ذلك رفعها في الميعاد ولا أصبح عمل أهل الخبرة نهائياً بالنسبة لها .

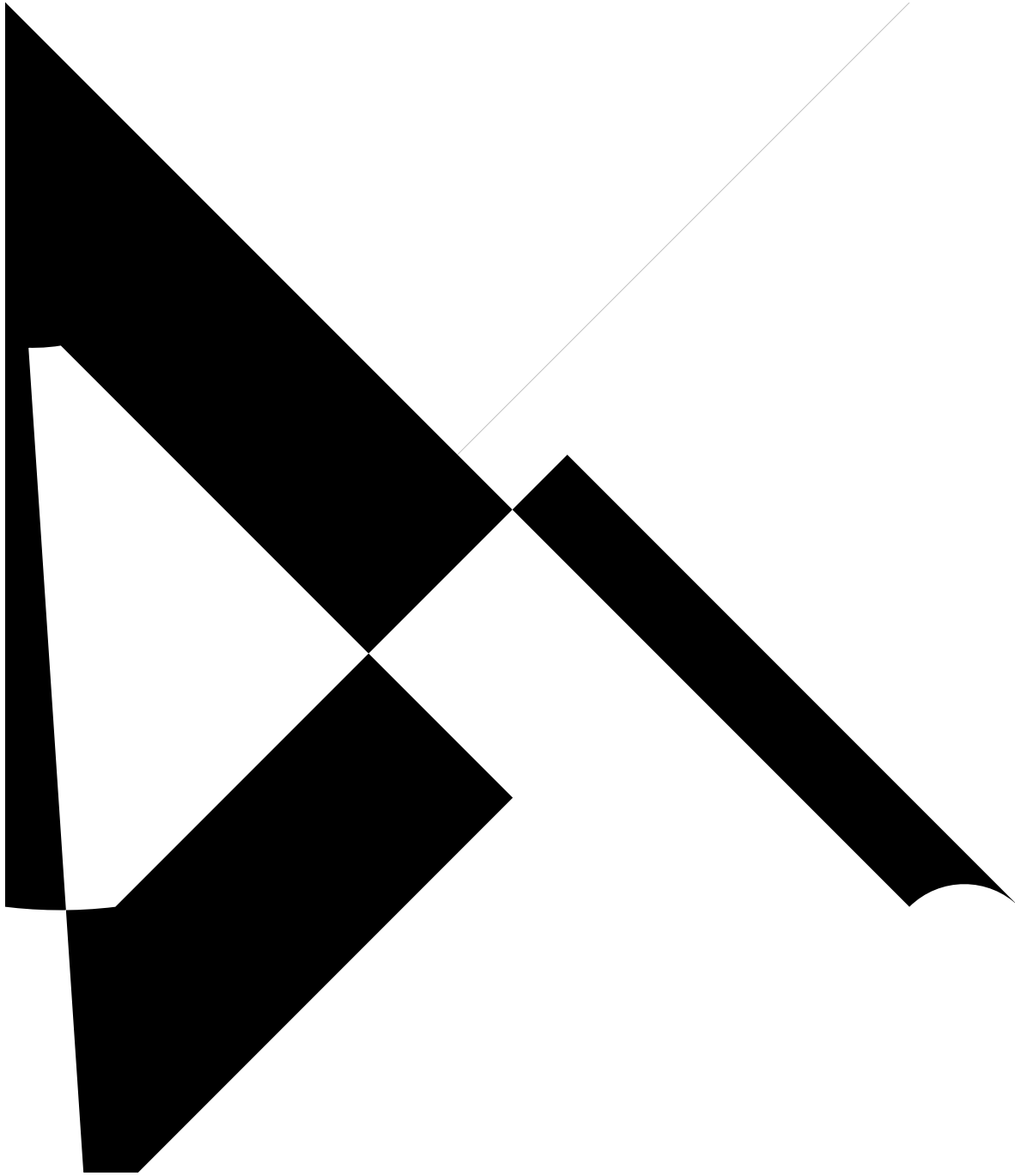
كما تدل تلك النصوص على أن الطعن كما رفع للمحكمة في الميعاد لا يتسع بغير ذلك من الدعاوى الفارعة التي يقيمها الخصم على من طعن.

ومن ثم

فانه لا يتسع للدعاوى الفرعية التي يرفعها المنزوعة ملكيتهم بعد انتهاء ميعاد طعنهم بها وألزم الوزارة الطاعنة بان تدفع لهم قيمة ريع الأرض المنزوعة ملكيتها.

إذ أن رفعتها الوزارة الطاعنة في عمل أهل الخبرة بعد انتهاء **ميعاد الطعن** بالنسبة إليهم ومن ثم تكون الدعوى بطلب هذا الريع غير مقبولة .

نقض جلسة 4/3/1965 المكتب الفني السنة 16 رقم 44 ص 290



فى الختام، حق الرىع عن تعوىض نزع ملكىة المواطن من جهة الإدارة هو تعوىض الدولة المواطن المنزوع ملكىته للمنفعة العامة بتعوىض عادل، بما لا ىبخس حقه، فالملكىة مصونة بنص الدستور .