



تعمل إيه لو جالك قرار نزع ملكية للمنفعة العامة ؟

شرح مبسط خطوة بخطوة

المحتويات

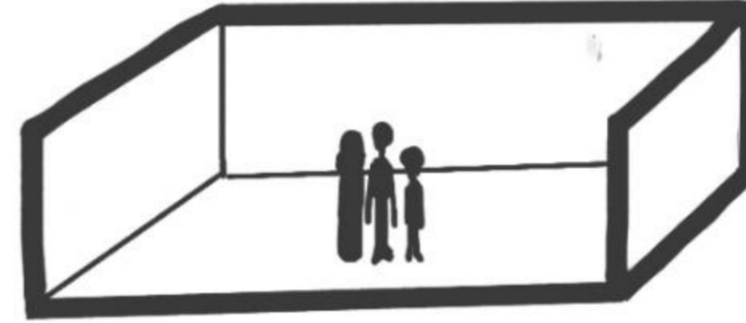


إعلان المنفعة العامة

من ١ ل ٥

إعلان بداية الحصر

من ٦ إلى ٩



إعلان كشوف الحصر

من ١٠ إلى ٢٤



قرار نزع الملكية

من ٢٥ إلى ٢٦



إخلاء و تسليم العقار

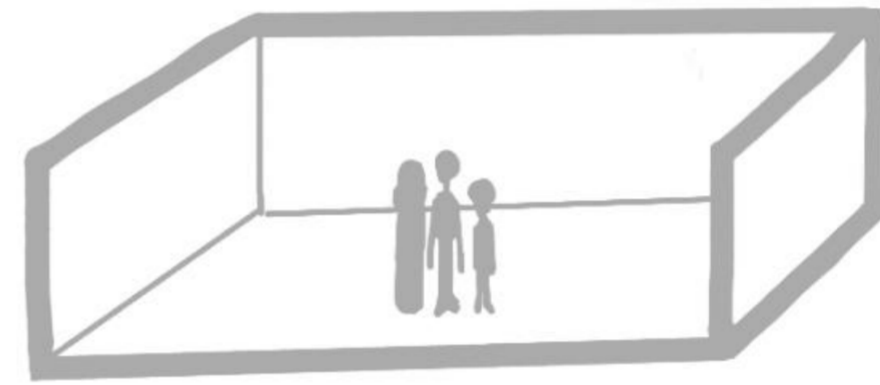
ص ٢٧





إعلان المنفعة العامة

إعلان بداية الحصر



إعلان كشوف الحصر



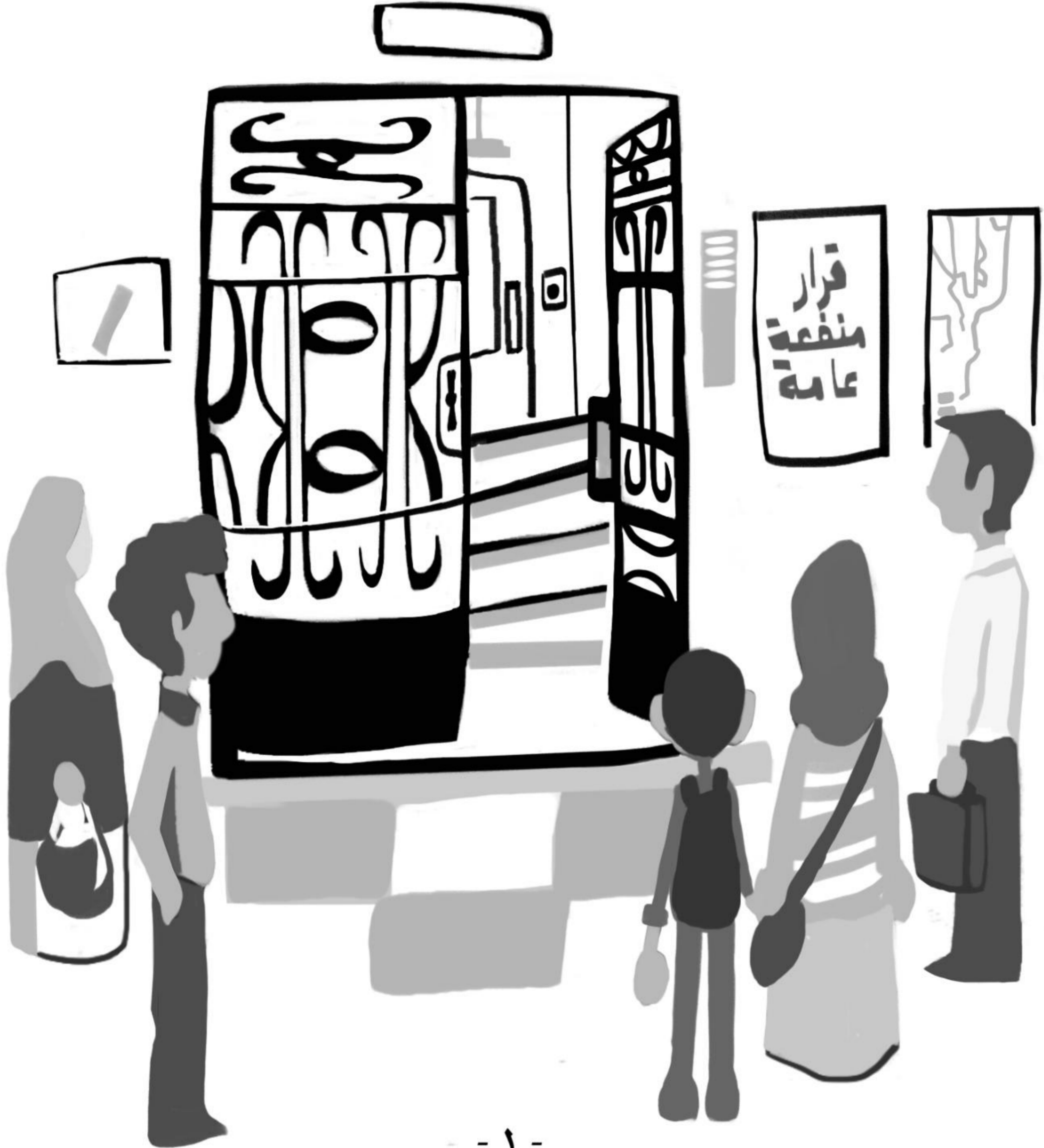
قرار نزع الملكية



إخلاء و تسليم العقار



لقيتوا قرار منفعة عامة على العمارة اللي ساكنين فيها، دا معناه ايه؟



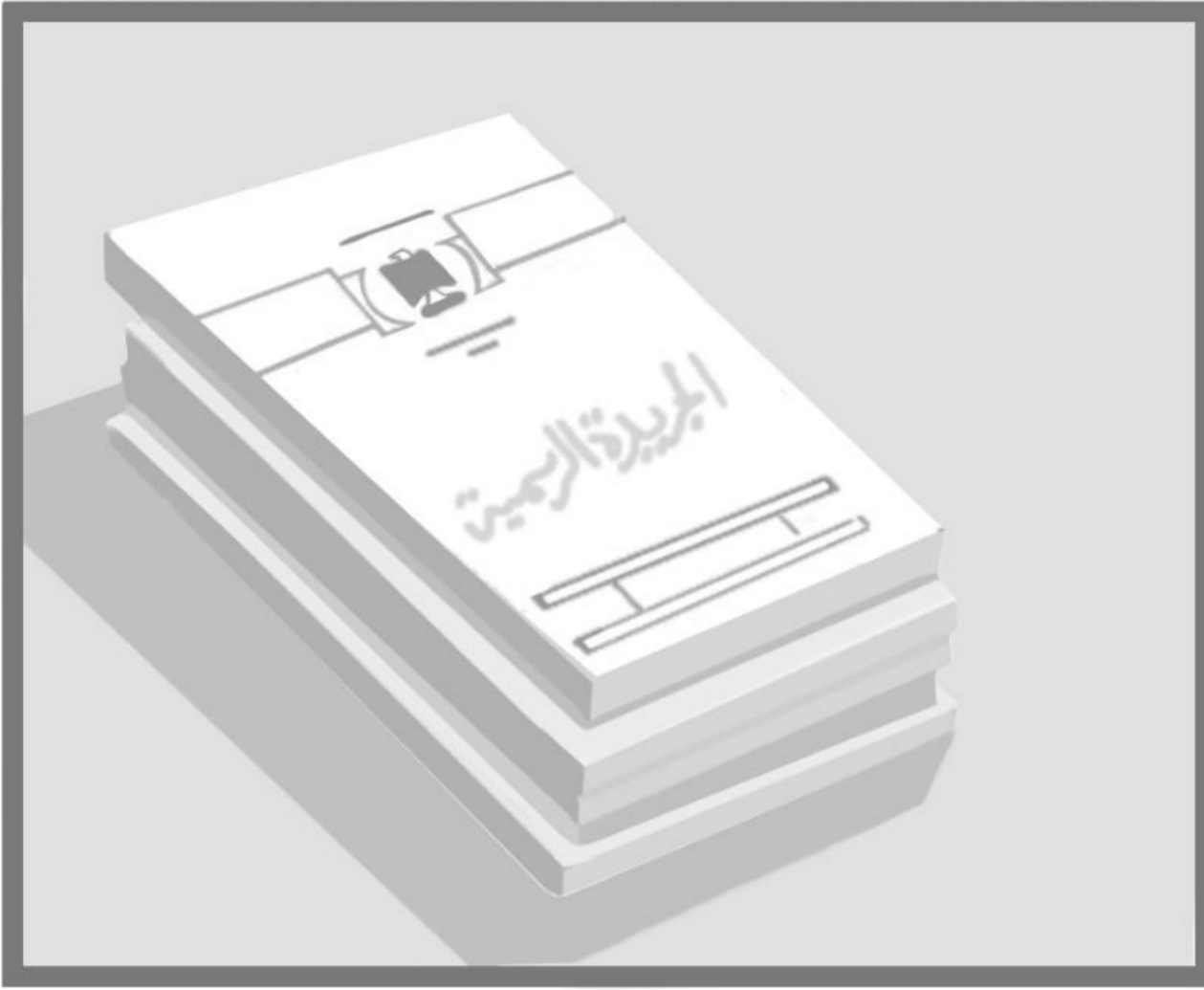
يعني ايه نزع الملكية للمنفعة العامة؟

١. نزع الملكية للمنفعة العامة هو إجراء استثنائي يسمح للدولة بالاستحواذ على الملكية الخاصة بما فيها المباني السكنية بغرض تحقيق مصلحة عامة مقابل /تعويض مادي أو عيني "عادل".

٢. المادة 35 من الدستور تتضمن حماية الملكية الخاصة وبتستثني نزع الملكية لحالات المنفعة العامة.



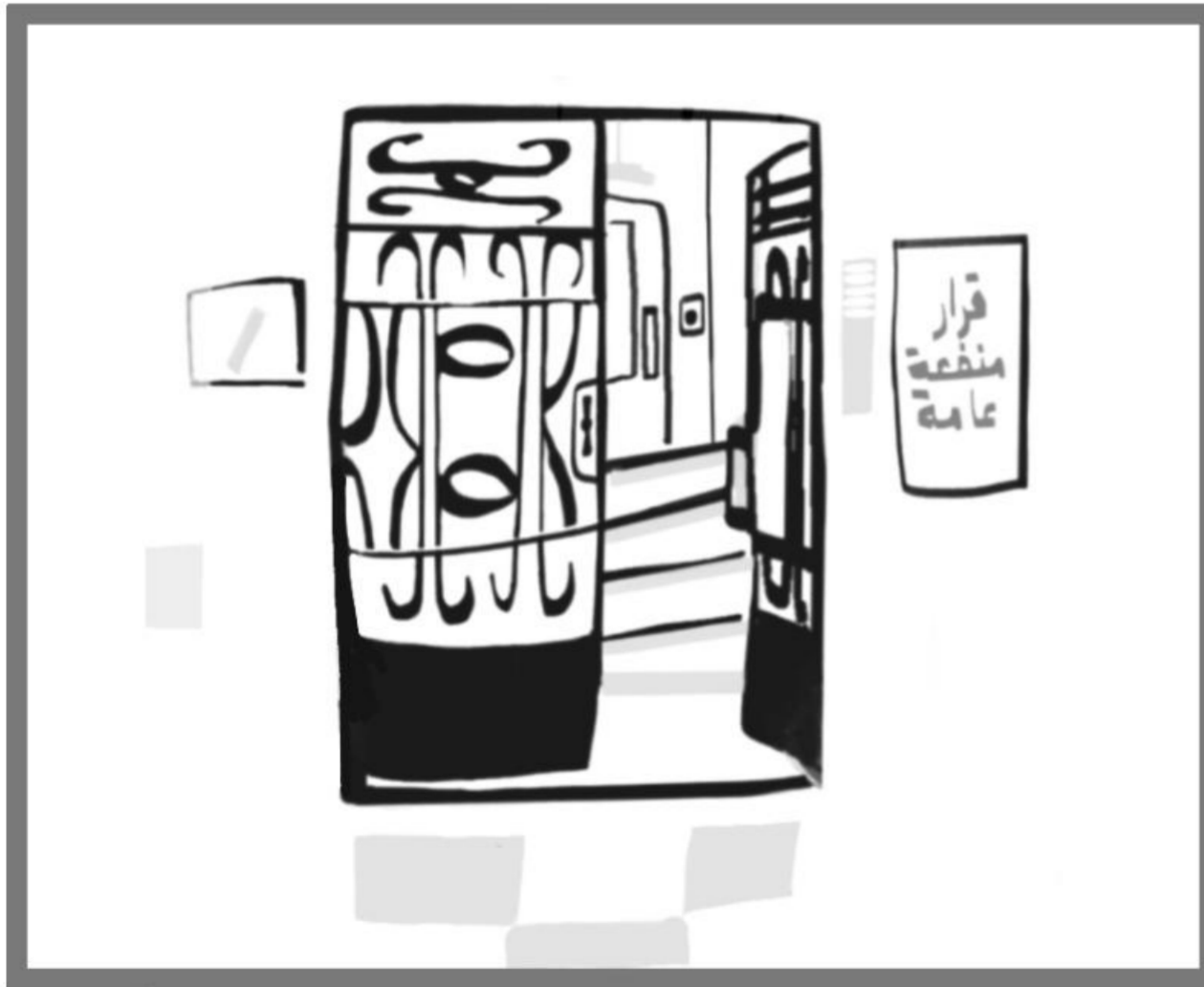
لازم المشروع يندرج ضمن الأنواع المسموح بها قانوناً و مرتبطة بتحقيق المنفعة



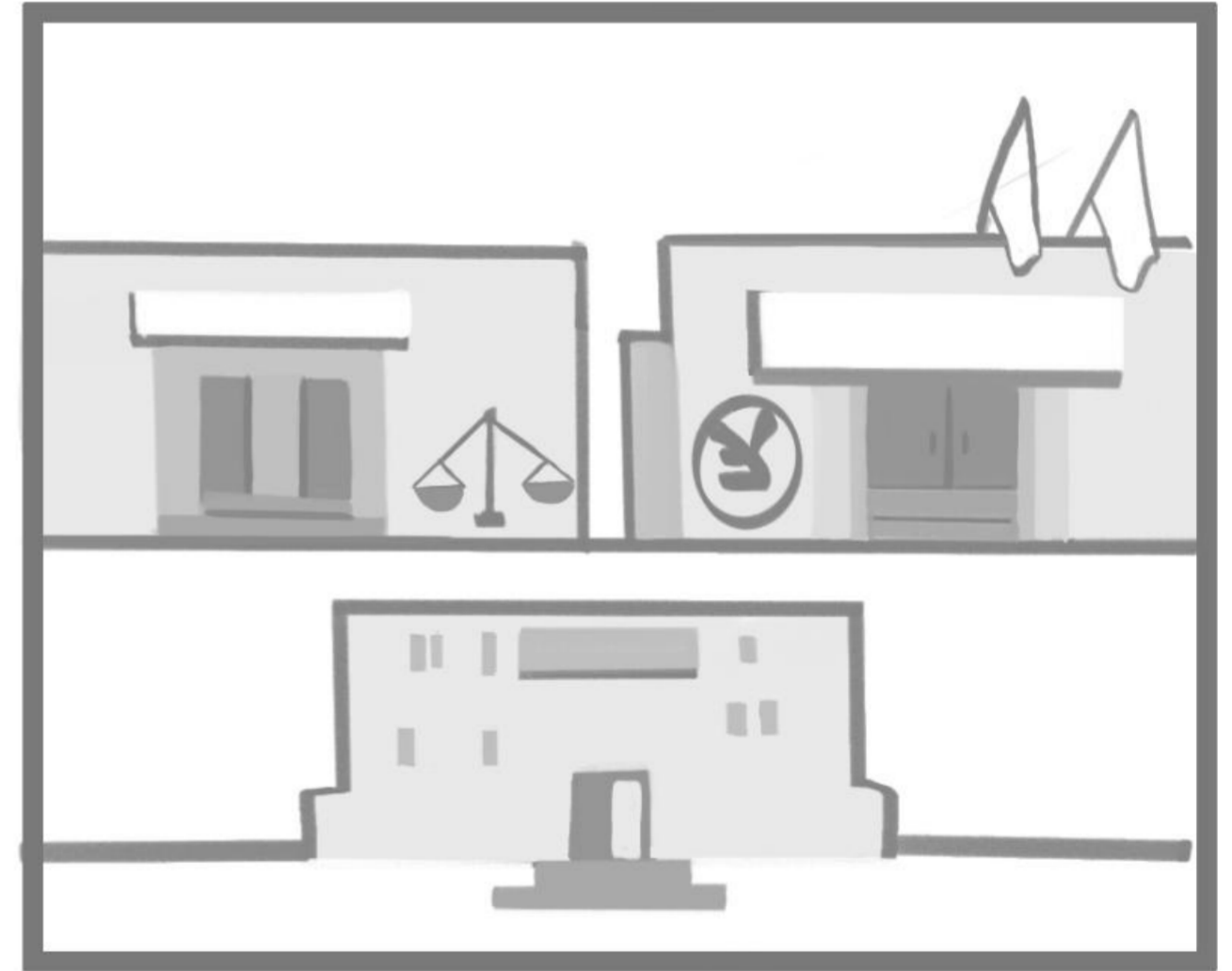
ينزل في الجريدة الرسمية (تبع المطابع
الأميرية ومش الجرايد العادية)



الحكومة بتصدر قرار بإعلان المنفعة العامة لمشروع معين
و القرار يشمل وصف المشروع و خرائط بتوضح حدود
المشروع و يطلع من رئيس الجمهوريه أو رئيس الوزراء



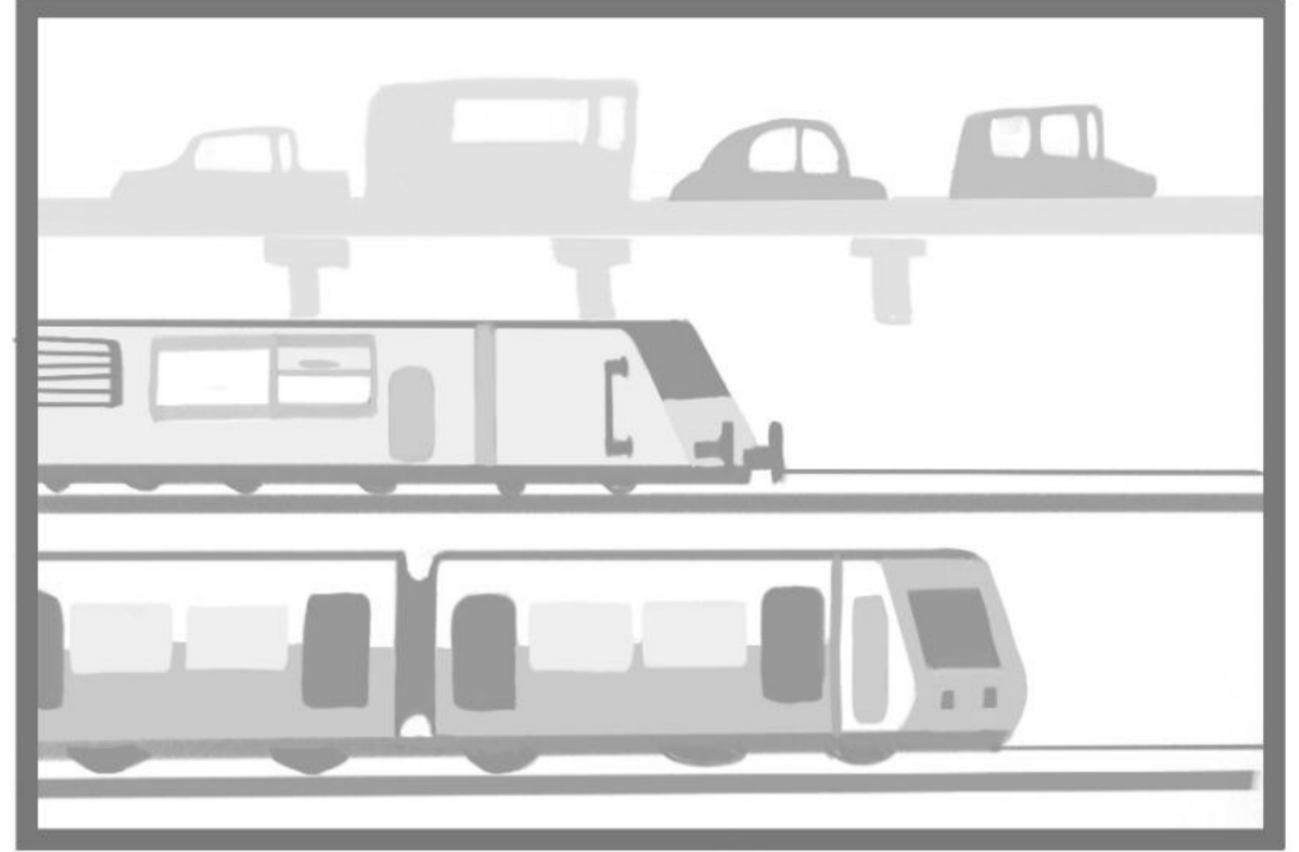
ويتلزم على واجهة العقار اللازم نزع ملكيته
لإنشاء أو استكمال مشروع المنفعة العامة



ويبقى موجود في الوحدة المحلية وفي قسم الشرطة
وفي المحكمة الابتدائية اللي في دائرتها العقار

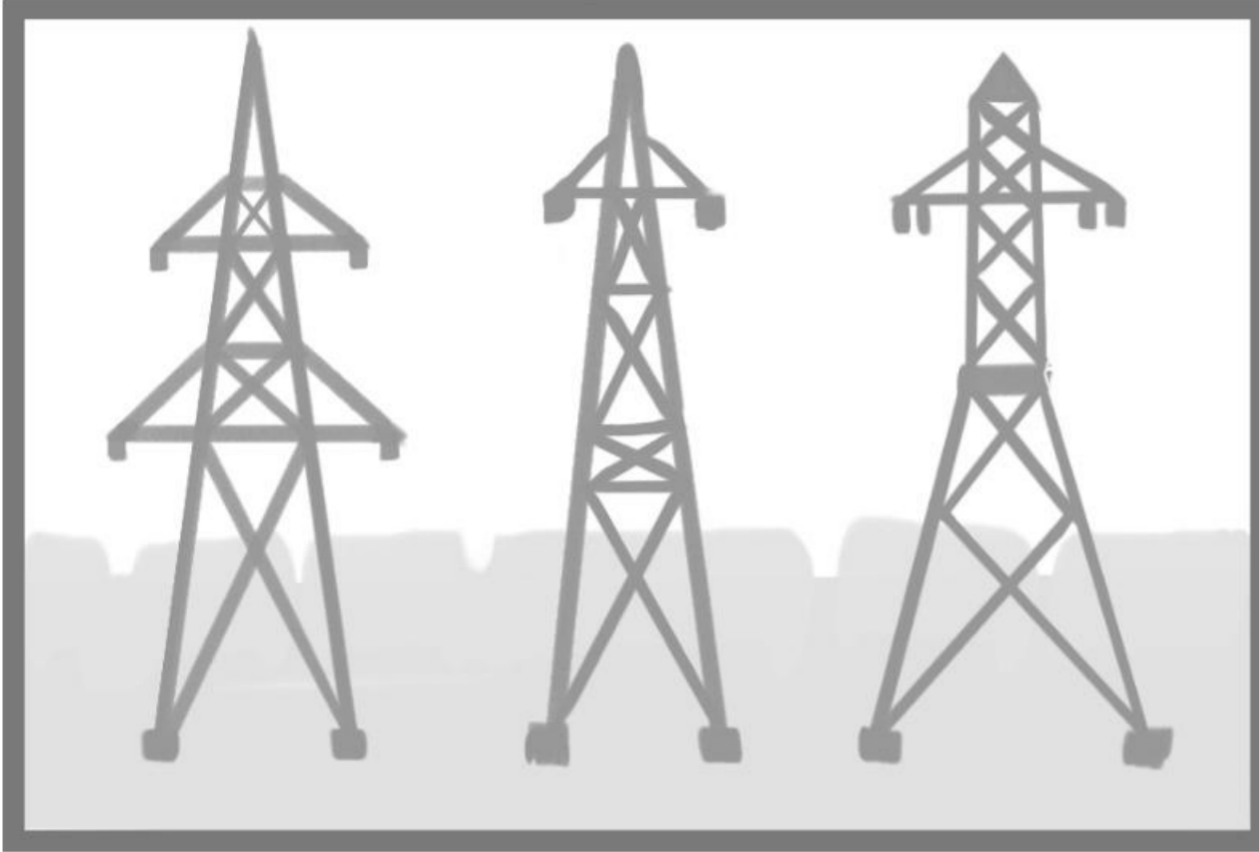
ايه انواع المشاريع اللي ممكن يصدر لها قرار المنفعة العامة؟

١. النقل



- الطرق والشوارع والكباري والبيادين أو توسيعها
- المواني و المطارات
- المواصلات العامة و القطارات

٢. المرافق



- مياه الشرب والصرف الصحي
- الطاقة زي محطات الكهرباء
- الاتصالات زي ابراج الاتصالات

٣. الخدمات العامة



- المدارس
- مراكز الشباب
- المستشفيات والوحدات الصحية
- مشاريع هيئة الأوقاف

٤. إعادة التطوير العمراني



- إعادة تخطيط منطقة وتطوير العشوائيات
- إنشاء أحياء ومدن جديدة
- الإسكان الاجتماعي • الجراجات

٥٠٦ .المحافظة علي الآثار



٥٠٥ .الزراعة و الإنتاج



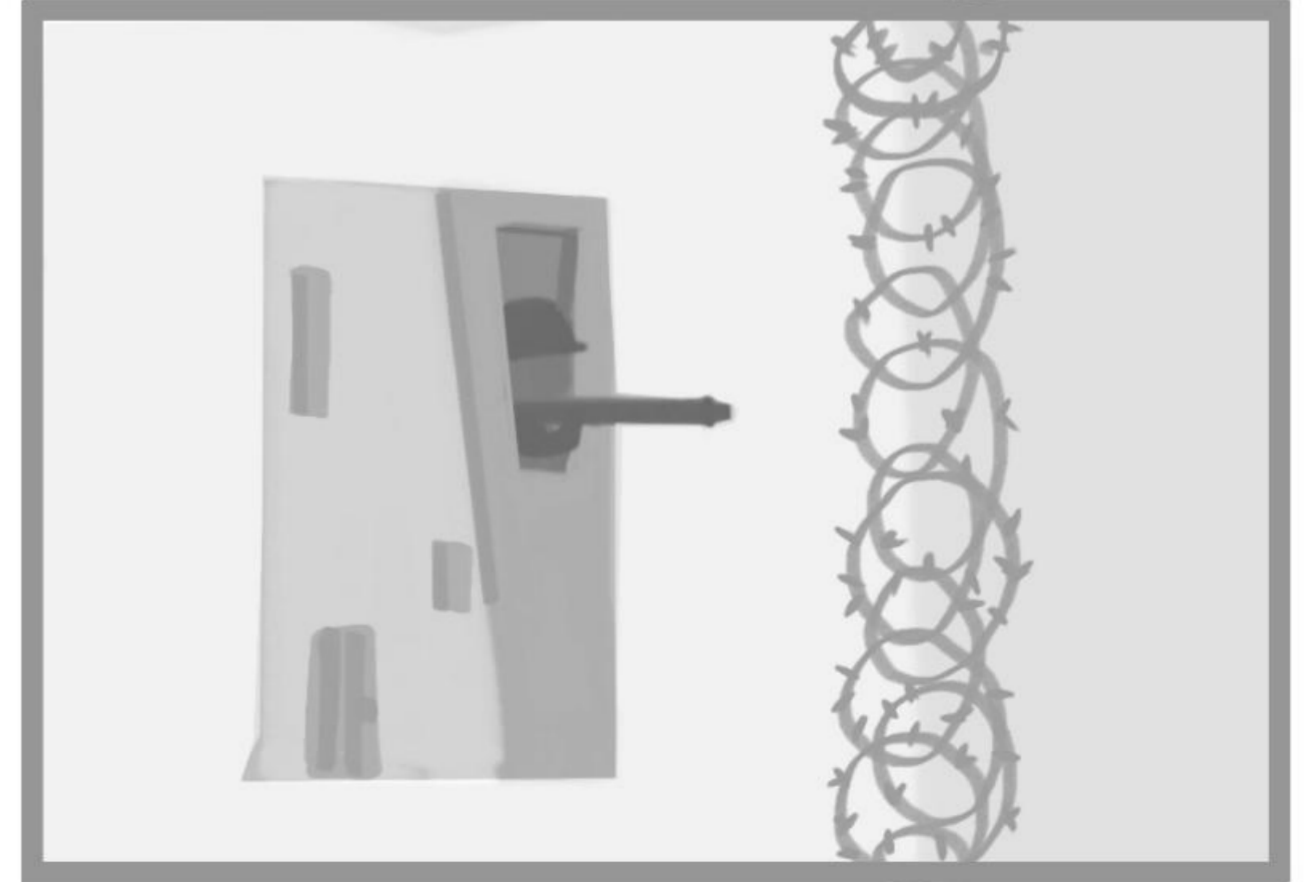
- الري و الصرف الزراعي
- إنشاء المناطق التجارية
- استصلاح الأراضي الكبيرة
- المفرخات السمكية

٥٠٨ . و ممكن للحكومة أنها تضيف مشاريع تانيه في أي وقت



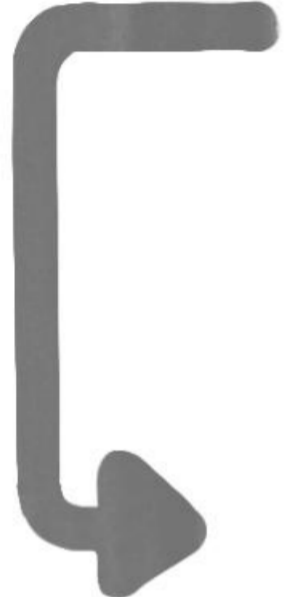
(إنشاء المشروعات الانتاجية والمصانع التابعة لقطاع الأعمال)

٥٠٧ .دواعي الأمن القومي

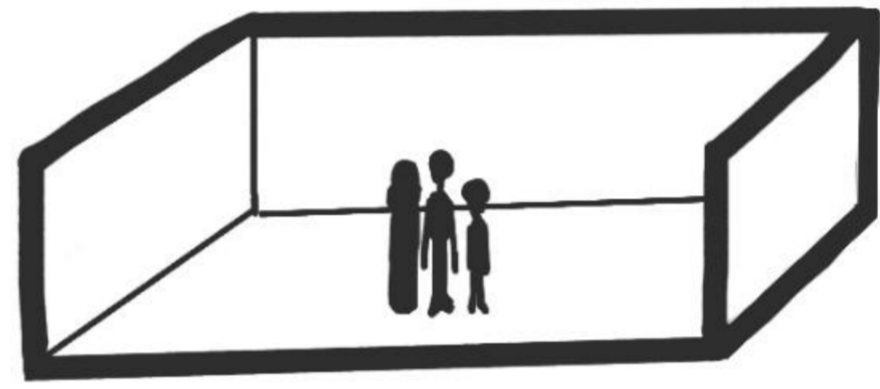




إعلان المنفعة العامة



إعلان بداية الحصر



إعلان كشف الحصر



قرار نزع الملكية

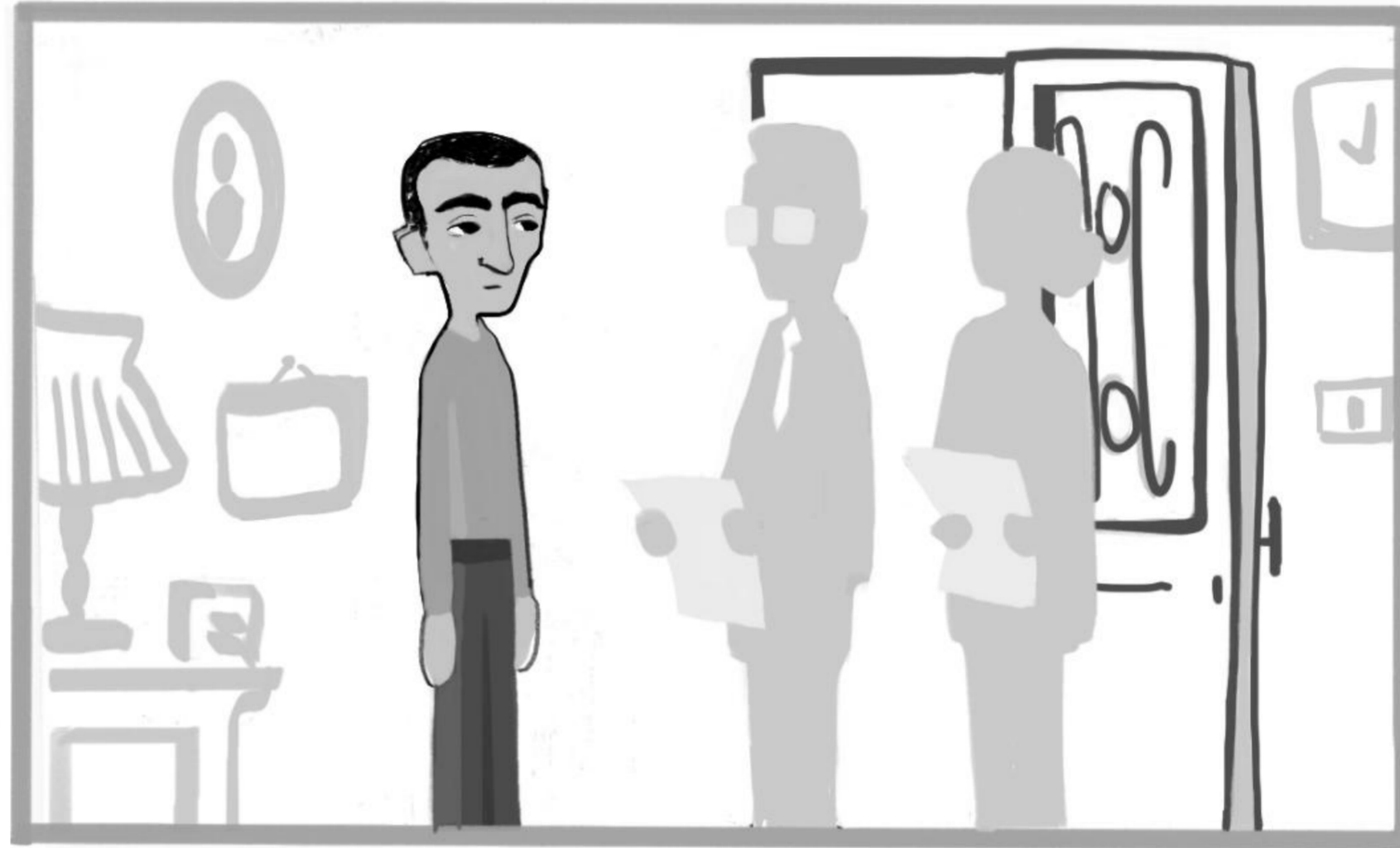


إخلاء و تسليم العقار

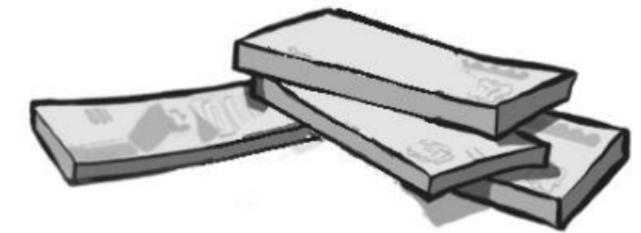




في لجنة حصر بتخطر السكان بنزولها قبل 15 يوم على الأقل عن طريق البريد المسجل بعلم الوصول للملاك أو الشاغلين أو المستخدمين للأراضي أو العقارات



مهم جداً انكم تكونوا موجودين يوم ما لجنة الحصر تبدأ شغلها في موقع المشروع الجديد للإرشاد عن ممتلكاتكم أو حقوق استخدامكم واشغالكم للأرض أو البيت ومعاكم المستندات اللازمة علشان تضمنوا حقوقكم!



اللجنة بتحصر المعلومات الي على أساسها بتقيّم مبلغ التعويض وتتعرف على أصحاب الشأن الي هتدفع لهم التعويض.

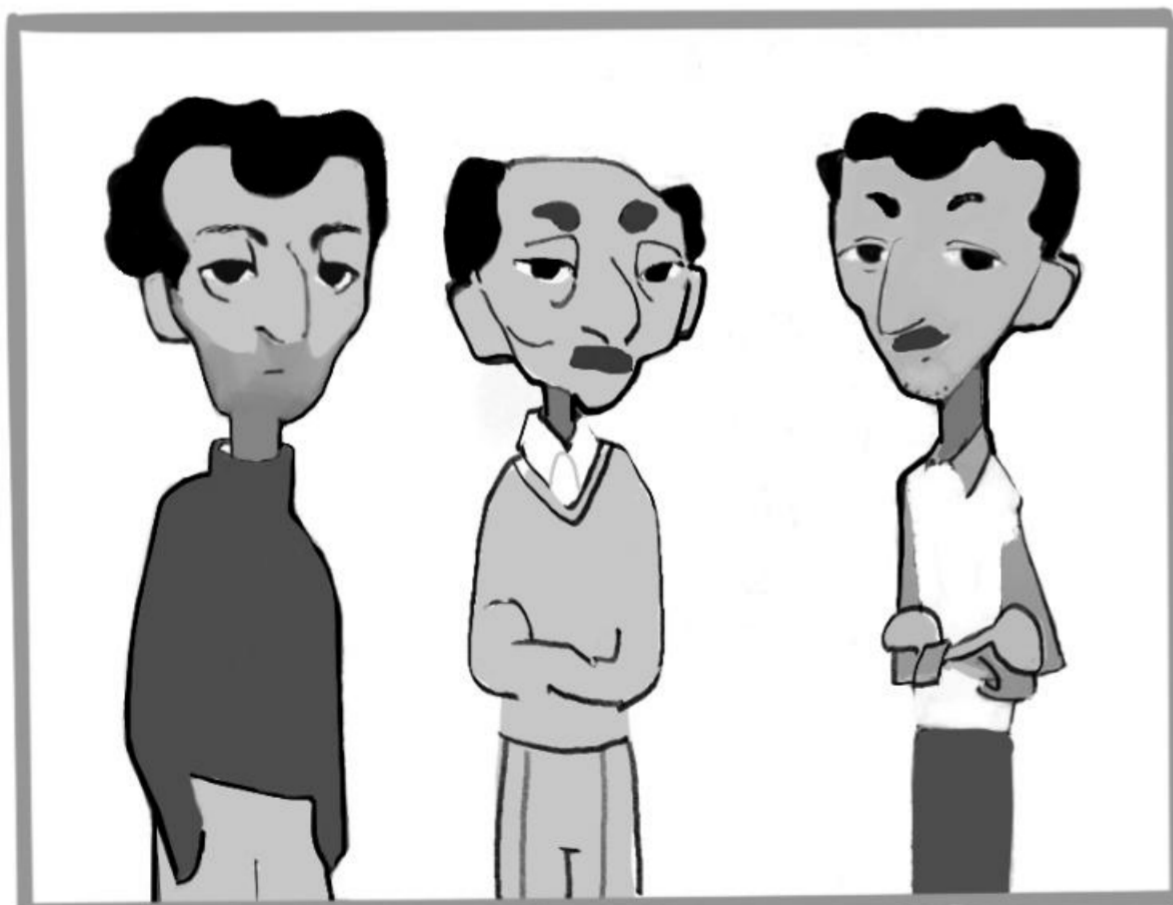
الحصر يشمل



١. المساحة والموقع والحدود

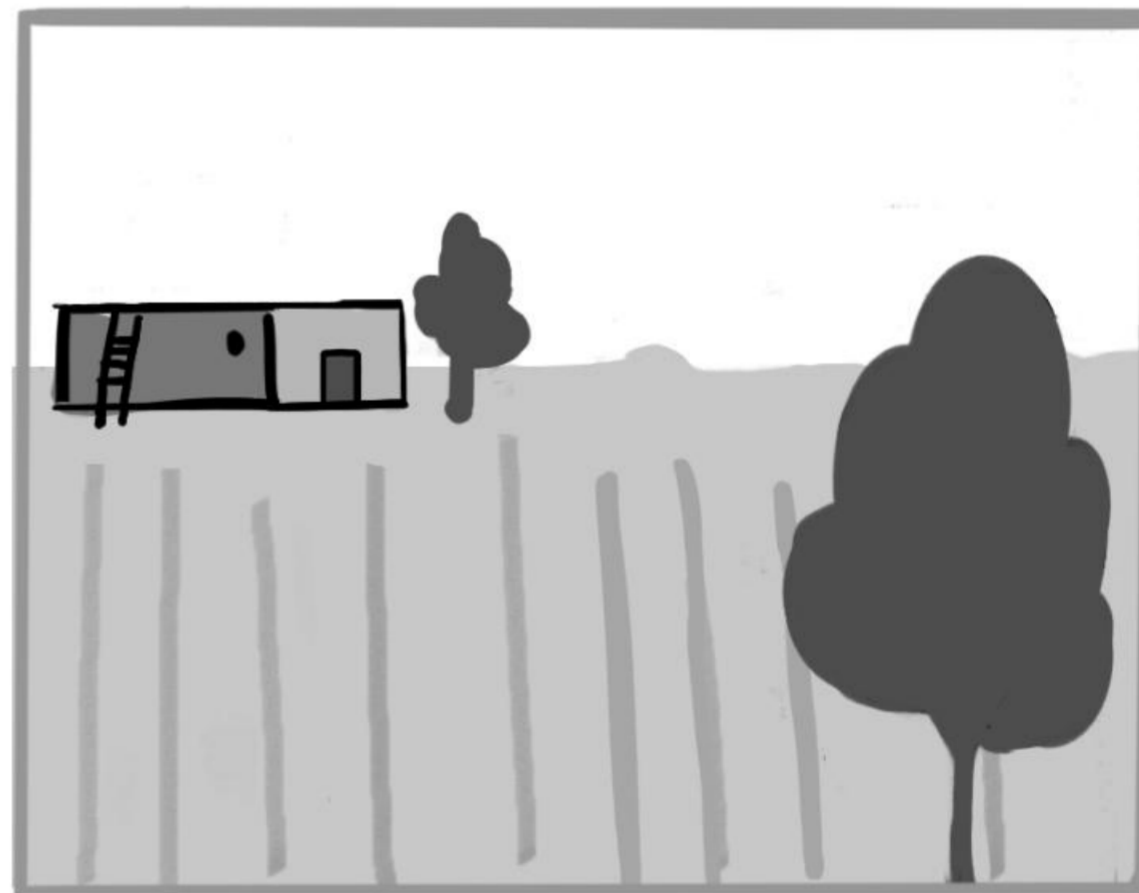
٢. الاستخدام للعقارات

سكنية، تجارية، إدارية ... وعدد الشقق، ومستوى تشطيب كل شقة، والمرافق التي واصلت لها، إلخ...



٤. أصحاب الحقوق

الملاك، والمستأجرين، واللي واخدين حق انتفاع، أو حق ارتفاق، لأن كل واحد هيتعوض بطريقة، وبياناتهم زي عناوينهم



٣. الاستخدام للأراضي

زراعية، فاضية، مخزن، ... والحاجة التي موجودة: الأشجار والمحاصيل، ...

لازم تراجعوا المحضر كويس

لو البيانات غير صحيحة

⚠ لو بيانات المحضر المتعلقة بكم أو بالعقار فيها خطأ أو غير دقيقة لازم تطلبوا أنها تتغير، ولو ما وافقوش، ممكن تمتنعوا عن التوقيع ولازم يثبت ذلك في المحضر مع بيان أسباب الاعتراض.



لو البيانات صحيحة

بيطلب منكم التوقيع على محضر الحصر، إقراراً بصحة البيانات الواردة بها، ده لو طبعا المعلومات صحيحة وموافقين عليها، وبيوقع عليها أعضاء لجنة الحصر كمان.



محتاجين تحضروا ايه قبل نزول لجنة الحصر؟

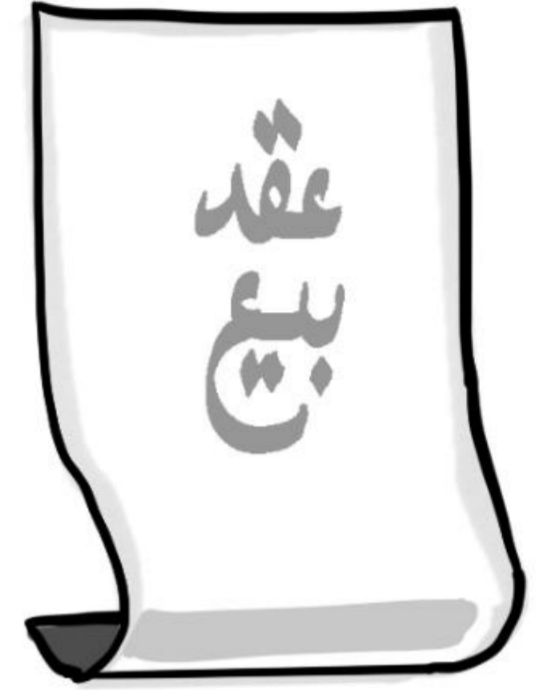
كل البيانات المساحية المتعلقة بالعقار والأرض والي تثبت ملكيتكم أو حقوق أخرى زي الإيجار أو الإنتفاع أو وضع اليد إلخ...



عقد إيجار أو انتفاع ...



رخصة البناء وقرار تصالح،
إلخ...



عقد بيع مسجل، أو ابتدائي مع
تسلسل ملكية، أو حكم صحة
ونفاذ، أو قرار تقنين، إلخ...

مهم جداً إثبات تسلسل الملكية ورقياً لحد الوصول للشخص اللي متسجل اسمه رسمياً في الشهر العقاري

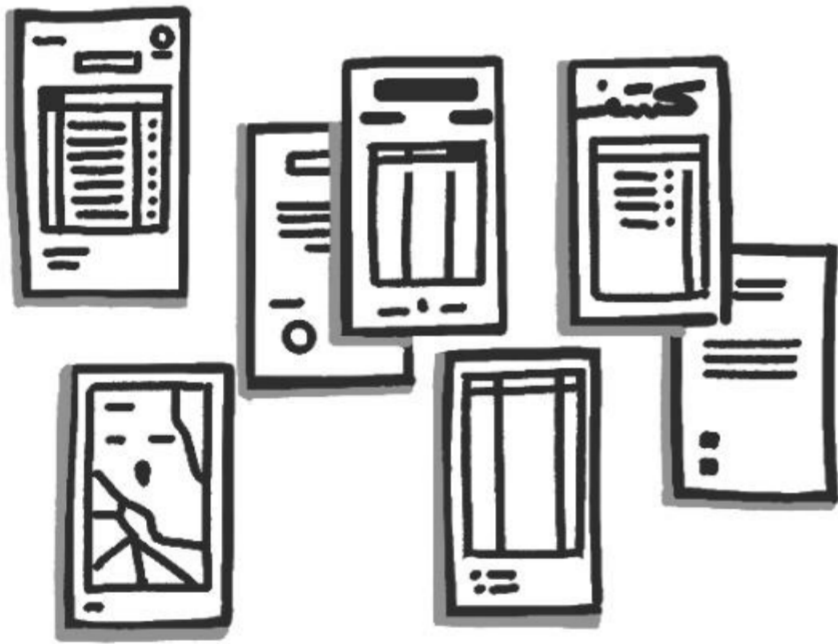
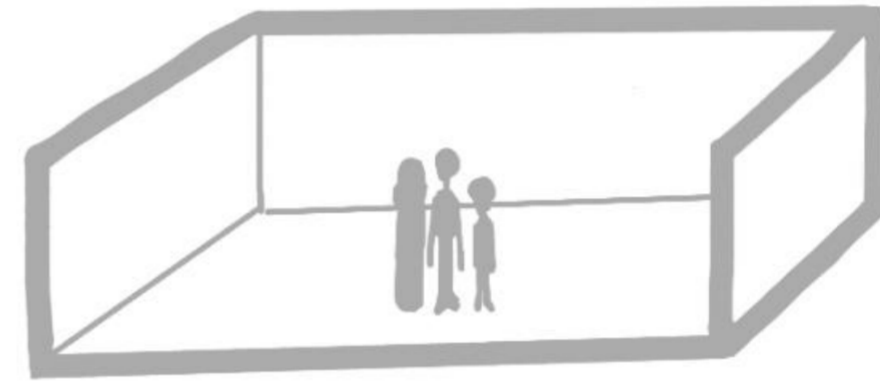
يعني لو اشتريت البيت من شخص أو شركة وما سجلتش في الشهر العقاري لازم تتأكد إن اللي اشتريت منه الشقة واسمه على عقد البيع الابتدائي هو اللي اسمه متسجل في الشهر العقاري رسمياً. لو اسم حد ثاني المثبت رسمياً في الشهر العقاري فلازم يكون معاك عقود البيع السابقة او صولاً للشخص اللي اسمه متسجل في الشهر العقاري.





إعلان المنفعة العامة

إعلان بداية الحصر



إعلان كشف الحصر

قرار نزع الملكية



إخلاء و تسليم العقار

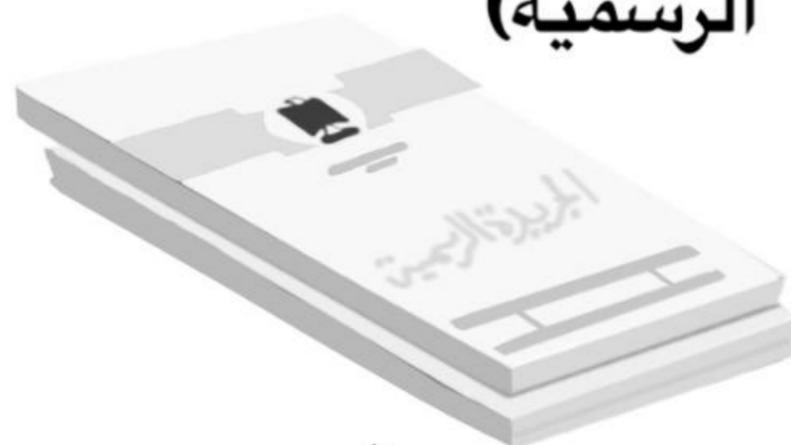
هتتعرف ازاي عن إعلان كشوف الحصر

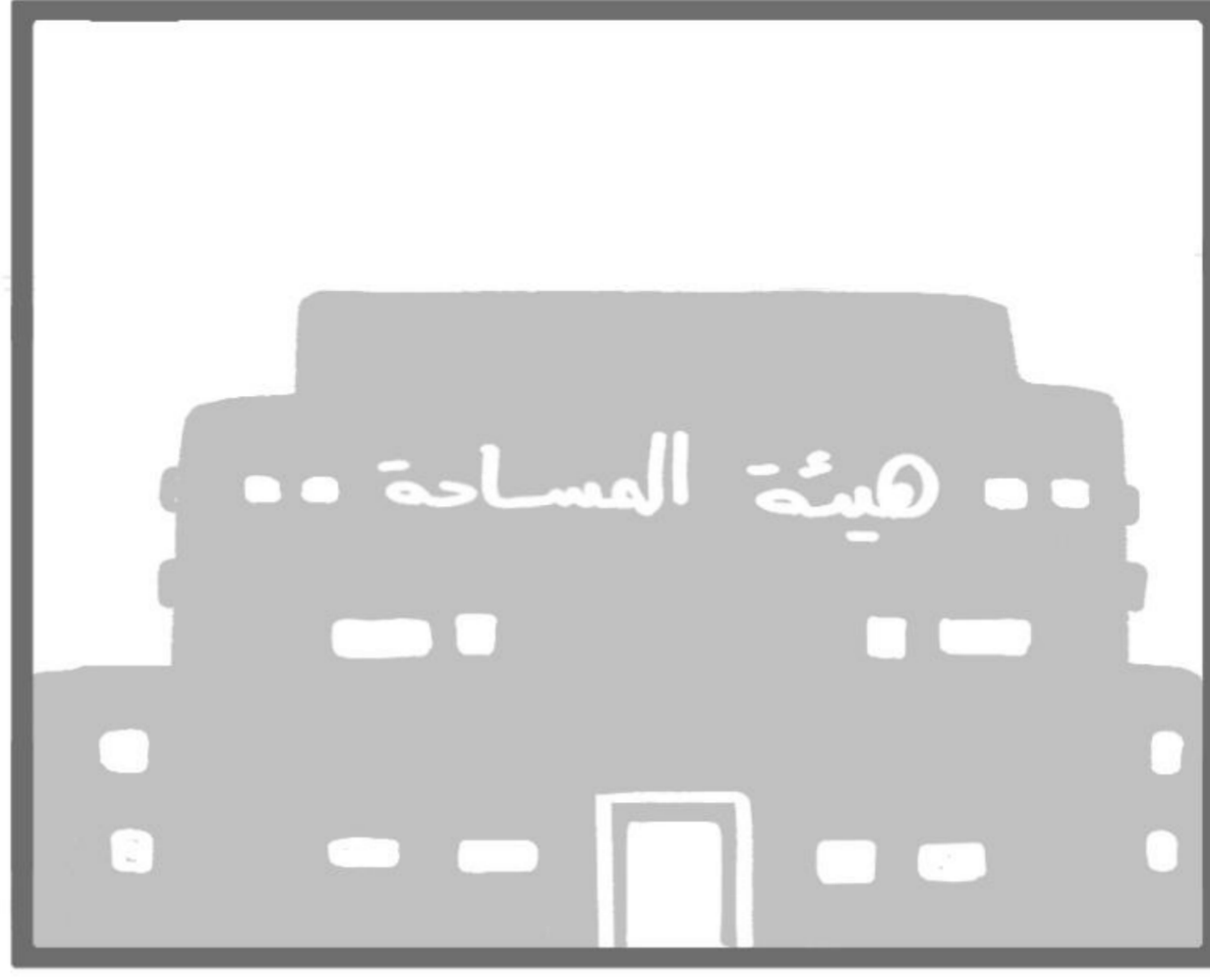


و في جريدتين يوميتين
واسعتي الانتشار

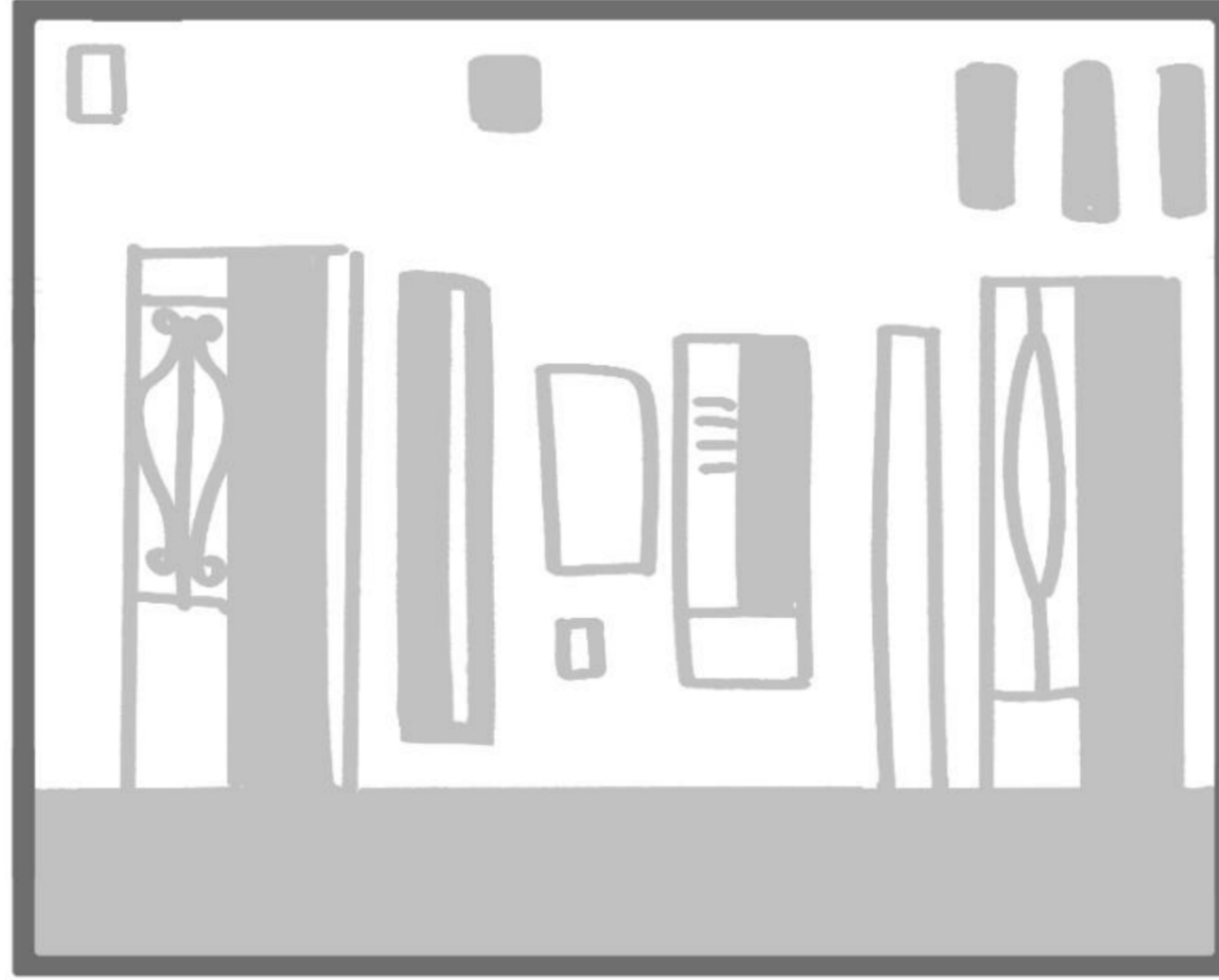
بتعلن الهيئة قبلها بأسبوعين
عن عرضها في جريدة الوقائع
المصرية (ملحق الجريدة
الرسمية)

هيئة المساحة بتخطر الملاك
وذوو الشأن بالبريد المسجل
بعلم الوصول عن عرض
كشوف الحصر



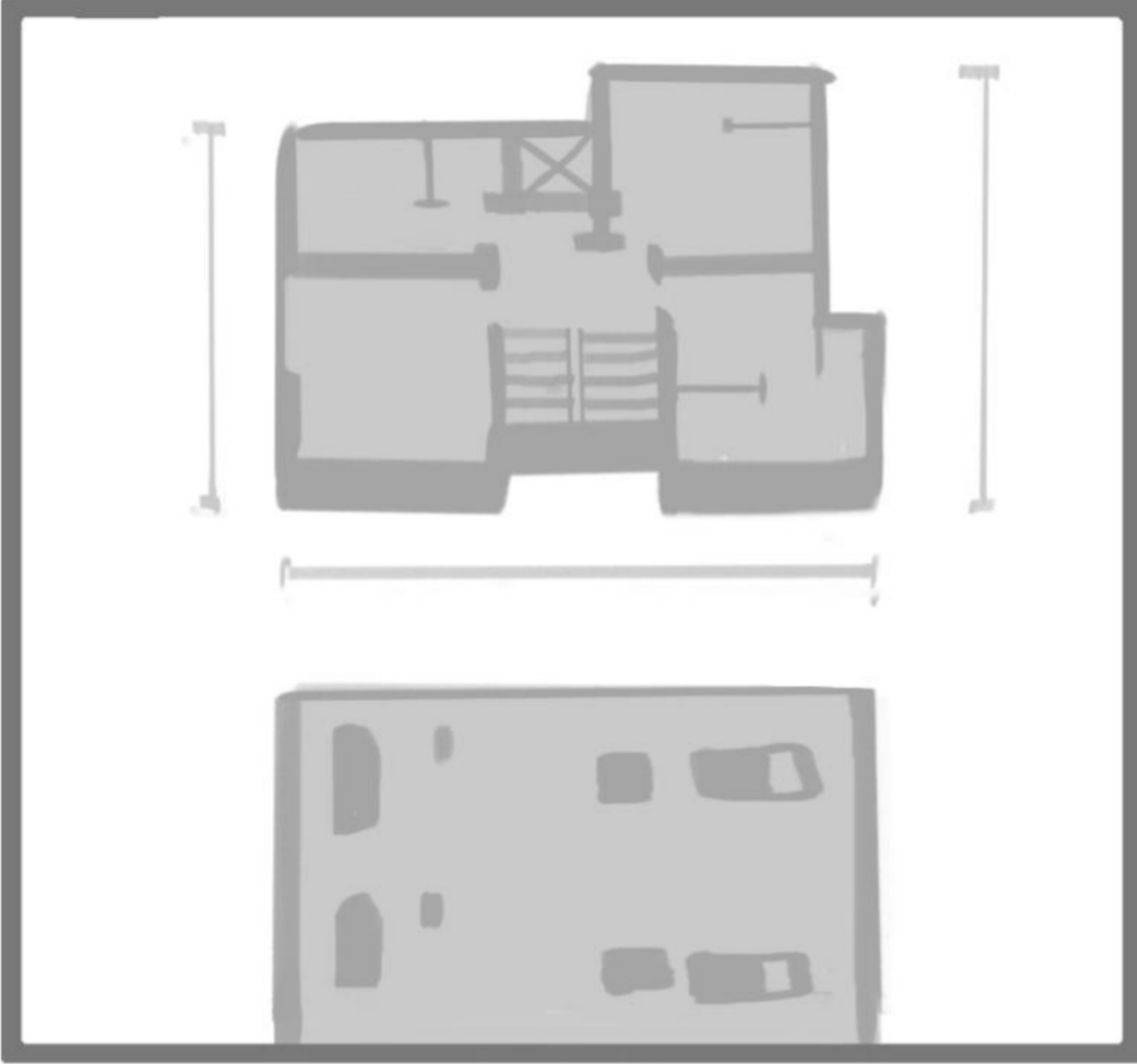


الكشوف بتتعرض لمدة شهر في المقر الرئيسي لهيئة المساحة وفي مقر مديرية المساحة والإدارة التابعة لها بعاصمة المحافظة اللي تبعتها العقار،



وفي مقر العمدة والوحدة المحلية، وعلى واجهة العقار..

الكشوف بتبين



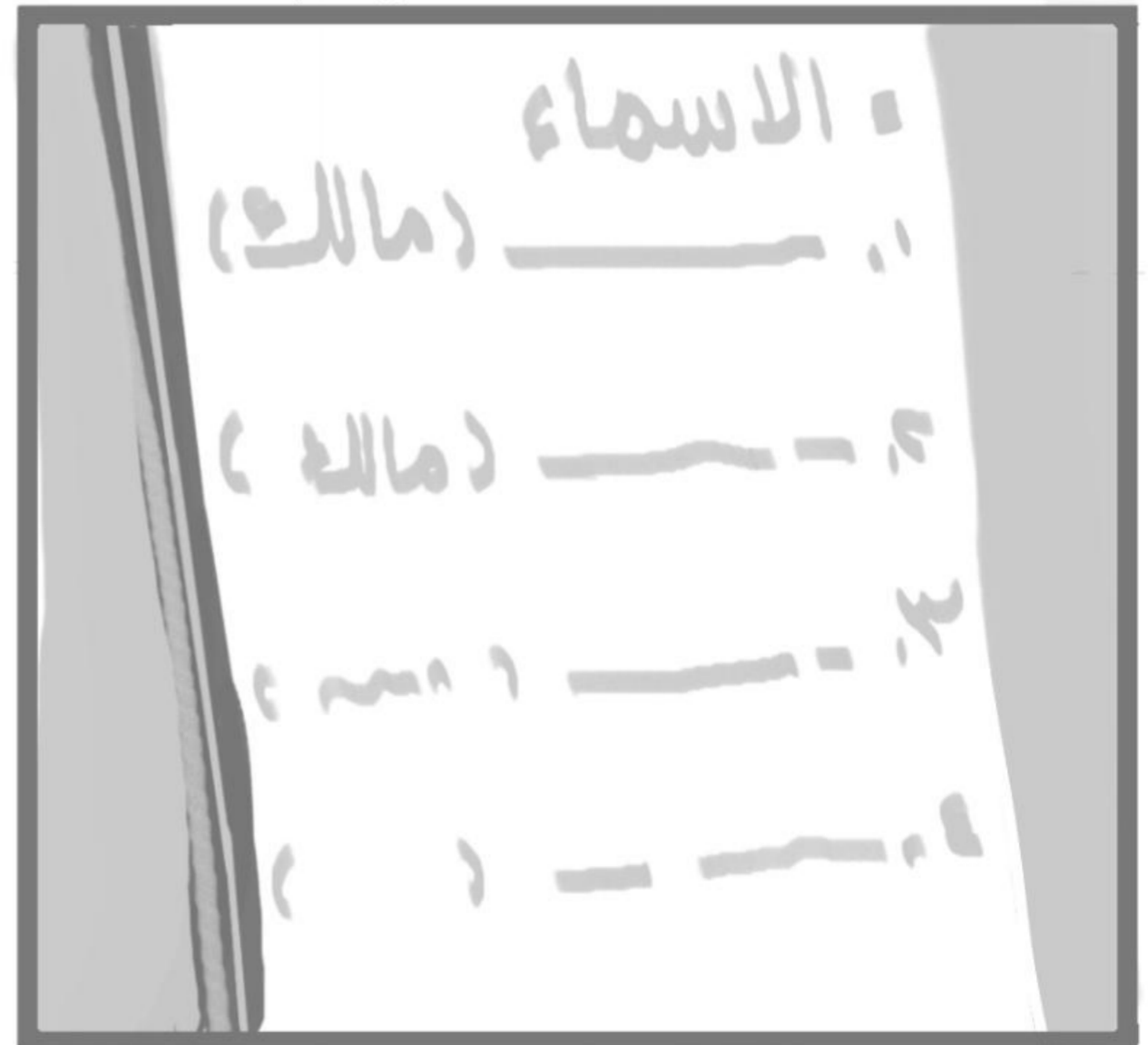
مساحة وأوصاف العقارات



مواقع العقارات والمنشآت التي تم حصرها



التعويضات اللي قدرتها لجنة تقدير التعويض



أسماء ملاكها وأصحاب الحقوق فيها
(لو في) وعناوينهم

٣ حاجات محتاجين تاخدوا بالكم منها كويس



١. البيانات

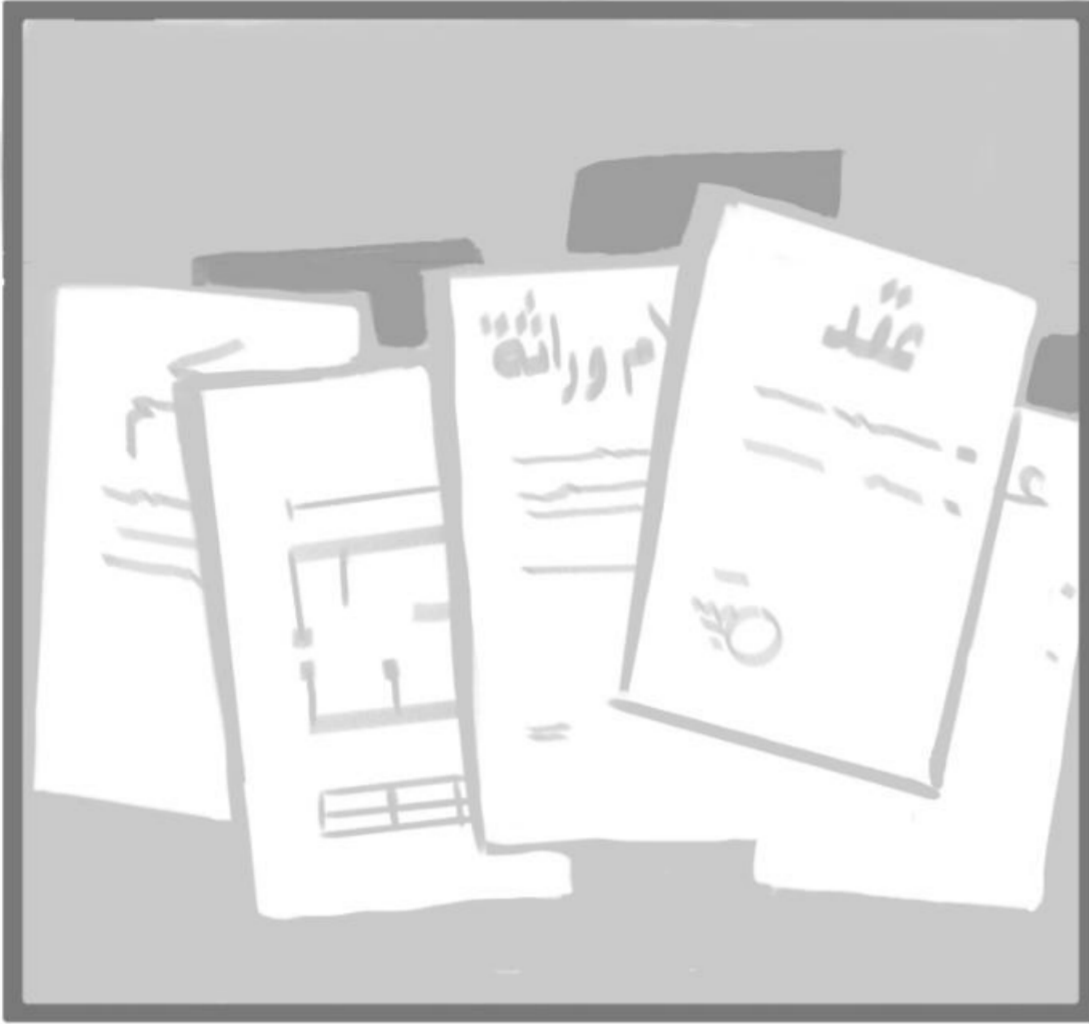
لازم تراجعوا الكشف وصحة البيانات
(الموقع، المساحة، حالة المبنى والتشطيب، ووضع الملكية أو الحيازة)

أ- الموافقة على البيانات: لو البيانات مضبوطة بتمضوا على الجزء الخاص بها في الكشف
وده إقرار نهائي منكم للبيانات دي.





ب- الإعتراض: لو بعد ما راجعتوا الكشف عندكم اعتراض على أي بيان فيها
يحقلكم الاعتراض بحد أقصى 15 يوم بعد انتهاء مدة عرض الكشف.


ازاي تقدموا اعتراض علي البيانات



لازم يرفق به جميع المستندات المؤيدة للاعتراض (عقود، إعلام وراثته، أحكام، رسومات هندسية أو مساحية، إلخ...) ويمكن هيئة المساحة تطلب مستندات تانية مكتملة

يقدم الاعتراض إلى امقر الرئيسي لهيئة المساحة أو إلى مديرية المساحة أو الإدارة التابعة لها بعاصمة المحافظة الكائن في دائرتها العقار

• بتنظر الهيئة أسباب الاعتراض وتقوم بإخطاركم بقرارها بالبريد المسجل بعلم الوصول خلال  يوم من تاريخ انتهاء  يوم بتوع تقديم الاعتراضات.

• لو ما قبلتش قرار الهيئة، يحقلكم إقامة دعوى قضائية للطعن على القرار خلال  يوم من تاريخ إعلانك بالقرار بالمحكمة الابتدائية التابع لها العقار

ج- إضافة أجزاء من العقار

لو نزع الملكية حصل بس لجزء من العقار، والجزء ده يمنع الانتفاع بالجزء المتبقي منه (مثلاً سلم أو حمام أو مطبخ)، يحقلكم خلال 4 أشهر من تاريخ انتهاء مدة عرض الكشوف، أن تقدموا طلب أن يتنزع ملكية الجزء المتبقي لأنكم مش هتتعرفوا تستخدموا العقار. وقتها هتمشي نفس الإجراءات له اللي حصلت للجزء اللي تم نزع ملكيته.



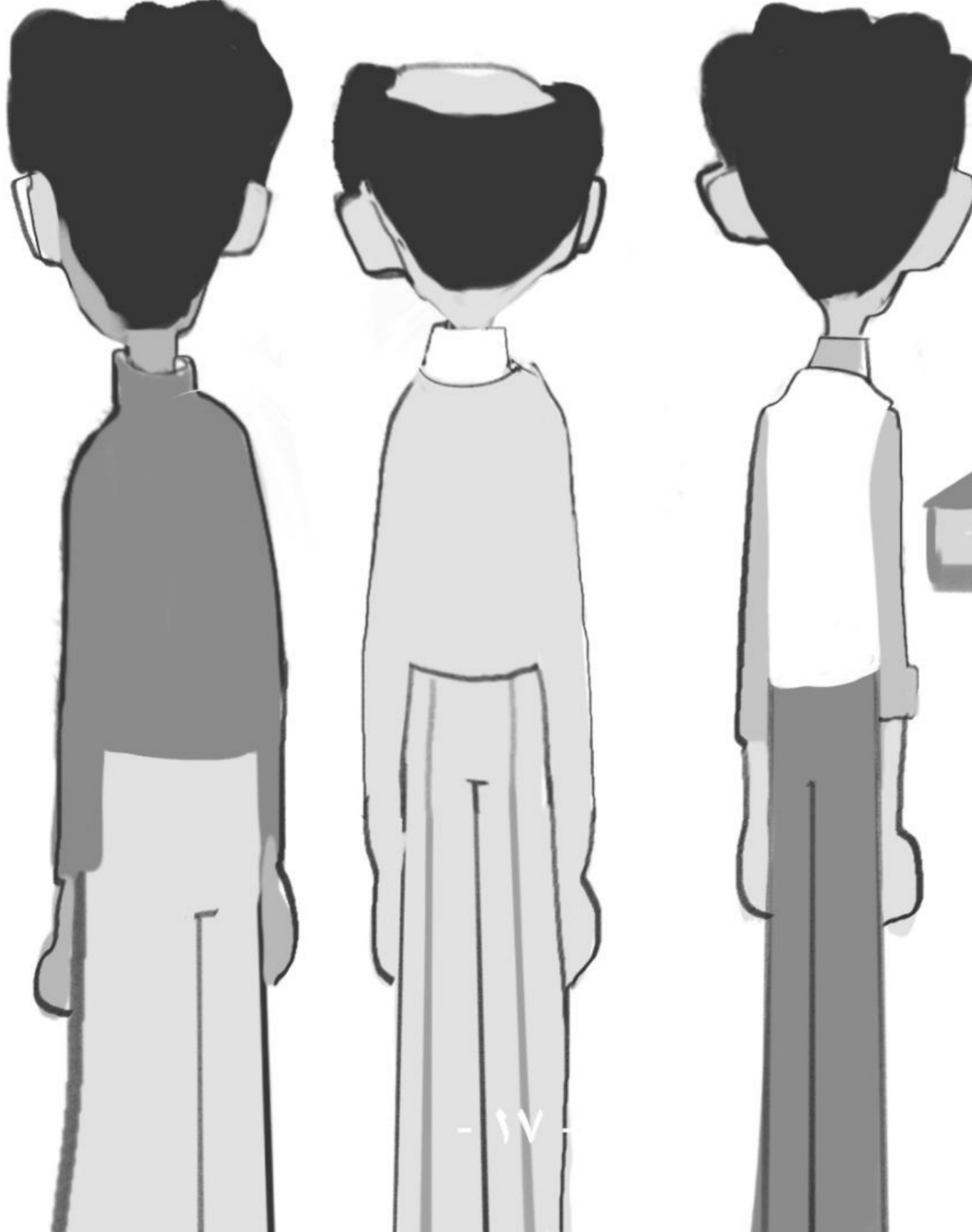
٢. التعويض

الكشوف بتشمل التعويض اللي هيدفع لأصحاب الشأن، و بيختلف حسب علاقة الشخص بال عقار زي ما بنوضح في الصفحة اللي جاية علي حسب أصحاب الحقوق و نوع الحيازة.

٢. عيني



أو يتبدل بحتة أرض أو
عقار تاني (عيني) سواء
كله، وجزء منه.



١. نقدي



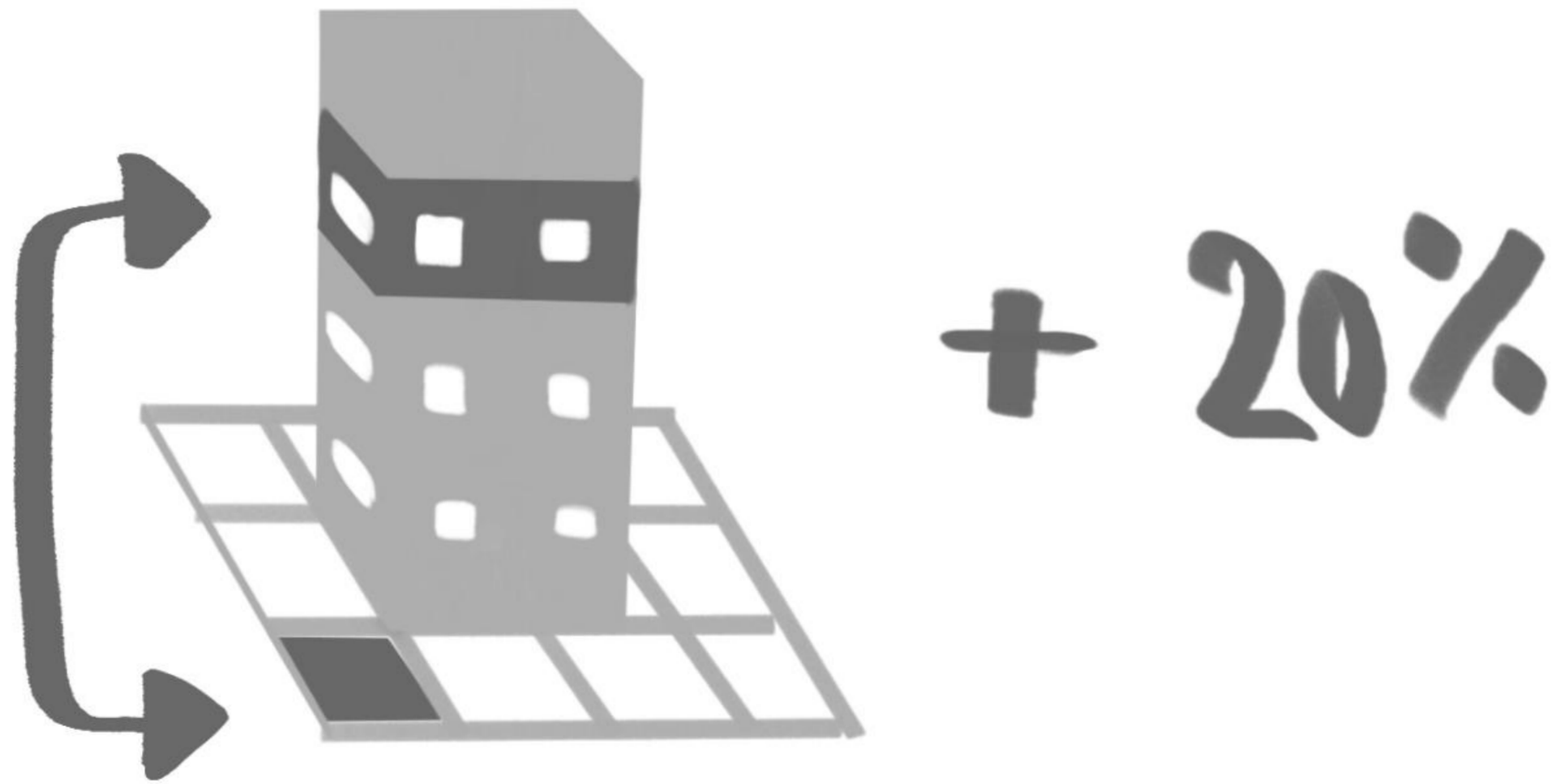
ممکن تتفاوضوا أنه
يبقى كاش (نقدي)

أ- لو وضع البيت قانوني (للملاك)

اللجنة بتحدد قيمة التعويض طبقًا للأسعار السائدة وقت صدور قرار المنفعة العامة + ٢٠%

• بتعوض على المباني والأرض في حالة وجود حصة بالأرض في العقد.

• لو مافيش يبقى بتعوض مُلاك الشقق على المباني فقط وملاك الأرض على الأرض.

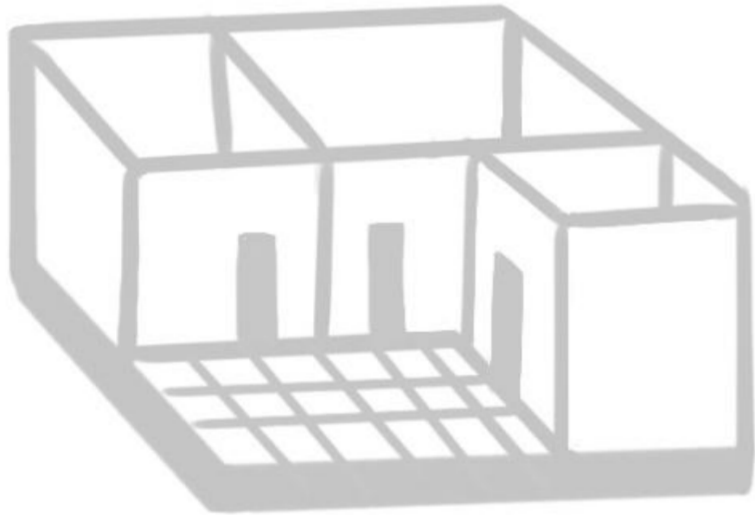


أ- لو وضع البيت قانوني (للمستأجرين)

مستأجرين أو أصحاب حقوق انتفاع



تعويض مستأجرين إيجار قديم:
يتم صرف تعويض اجتماعي
بمبلغ ثابت حسب عدد الغرف.



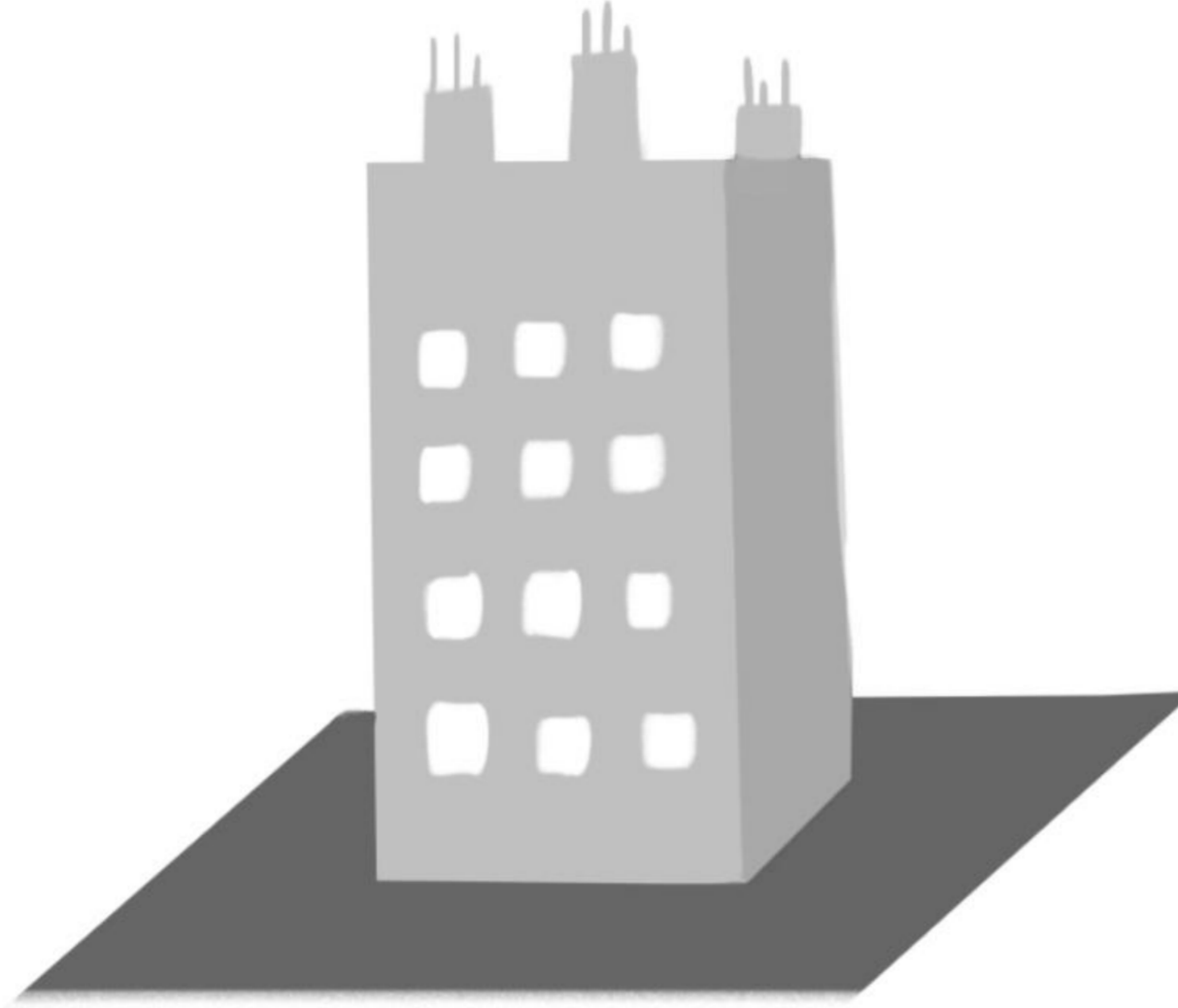
تعويض أصحاب حقوق الانتفاع:
يتم حساب التعويض على المدة
المتبقية من العقد.



تعويض مستأجرين إيجار جديد:
الحكومة غير ملزمة ولكن يمكن
صرف تعويض اجتماعي رمزي
حسب المدة المتبقية من العقد.

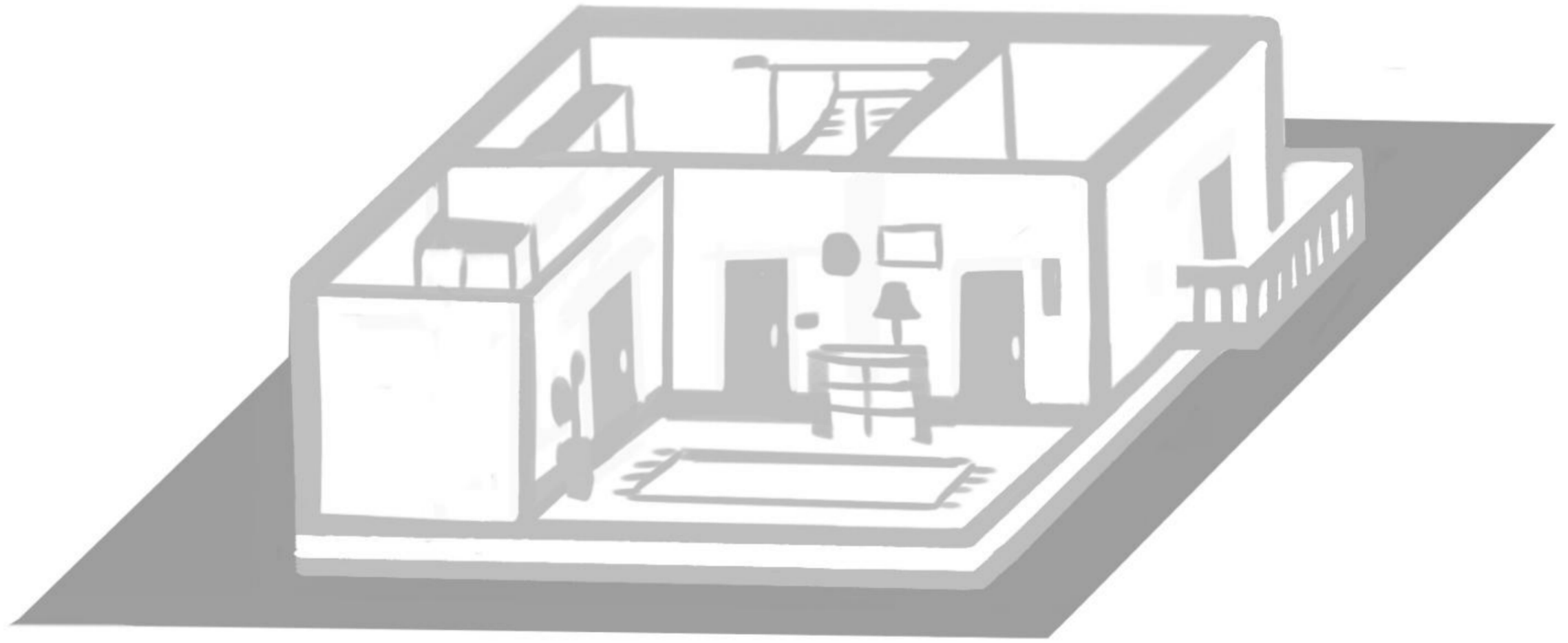
ب- لو ملكية الأرض رسمية والعقار مخالف:

- تعويض مالك الأرض على قيمة الأرض فقط
- يمكن خصم قيمة إزالة العقار وقيمة تعويض الشاغلين إن وجد
- يمكن تعويض الشاغلين (السكان سواء حائزين أو مستأجرين) يتعويض اجتماعي بمبلغ ثابت حسب عدد الغرف



ج- لو الأرض وضع يد والعقار مخالف:

- يمكن تعويض الشاغلين (السكان سواء حائزين أو مستأجرين) يتعويض اجتماعي بمبلغ ثابت حسب عدد الغرف



أ- لو موافقين على التعويض

بتمضوا على الكشف أنكم موافقين وده
إقرار نهائي منكم.



ب- لو شايفين أنه قليل

• يحقلكم الاعتراض على التعويض
وتطلبوا اعادة التقييم في خلال أربعة
أشهر من تاريخ انتهاء مدة عرض
الكشوف

• إقامة دعوى قضائية أمام المحكمة
الابتدائية التابع لها العقار، وتكون
الخصومة في الدعوى بين المستحقين
للتعويضات والجهة طالبة نزع الملكية
فقط.

• الطعن في تقدير التعويض لا يتعارض مع استلام مبلغ التعويض الي
كان متحددلكم مبدئياً.

• إذا صدر حكم من محكمة أول درجة بتعديل قيمة مبلغ التعويض يمكن
تنفيذه حتى لو تم الطعن في هذا الحكم بالاستئناف.



٣. نماذج نقل الملكية

بعد الإطلاع على كشوف البيانات والتعويض هيتعرض عليكم إستثمارات

ب: لو موافقين على البيانات والتعويض

لو وقت ما إطلعتموا على الكشوف، أو بعد قبول
إعتراضكم عليها وتحديث البيانات، وافقتوا على
البيانات اللي في الكشوف، هتمضوا على استمارة
لنقل ملكيتكم للحكومة.



أ: لو مش موافقين على البيانات أو
التعويض

لو مش موافقين أو لو اللجنة ما قبلتش
اعتراضكم أو ما قبلتش أن لكم حقوق،
مش هتمضوا على نموذج نقل الملكية.

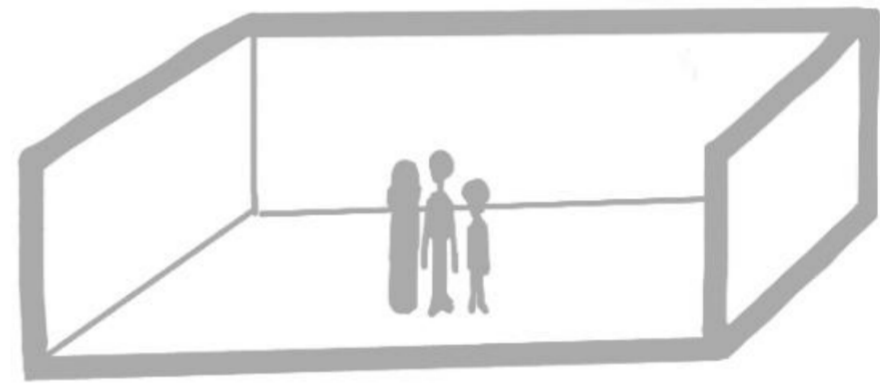


⚠ في حالة عدم تقديم اعتراضات أو دعاوى قضائية أو عدم قبولكم كأشخاص
اصحاب حقوق أو الاعتراف بملكيتكم خلال المدد الموضحة، تصبح بيانات الكشوف
نهائية وما ينفعش المنازعة فيها أو الادعاء في شأنها بأي حق من الحقوق



إعلان المنفعة العامة

إعلان بداية الحصر



إعلان كشف الحصر

قرار نزع الملكية



إخلاء و تسليم العقار


إصدار قرار نزع الملكية

آخر قرار بيطلع من الحكومة هو قرار نزع
للملكية يصدره المسئول المختص بالمشروع
(زي وزير النقل، أو الزراعة، أو التنمية المحلية)



القرار ده يبقى فيه قائمة بأسماء الملاك والتعويض
وينقل كامل الملكيات بإسم الجهة الحكومية الي
طلبت نزع الملكية، وبتودع النماذج في مكتب
الشهر العقاري التابع له العقارات



وإذا لم تودع النماذج أو قرار نزع الملكية
خلال  سنوات من تاريخ
نشر القرار الرئيسي بتاع المنفعة العامة
(اللي أصدره رئيس مجلس الوزراء)



فالقرار بيعتبر كأن لم يكن بالنسبة للعقارات التي لم تودع النماذج أو القرار الخاص بها في الشهر العقاري

صرف التعويض

لازم يتصرف التعويض في خلال ٣ شهور من قرار نزع الملكية للمنفعة العامة



لو اتأخر عن كده، فلأزم يتدفع لكم التعويض بالفوايد السارية وقتها
على كل شهر اتأخر التعويض فيه (بس مافيش حد أقصى لمدة التأخير)



فوايد +



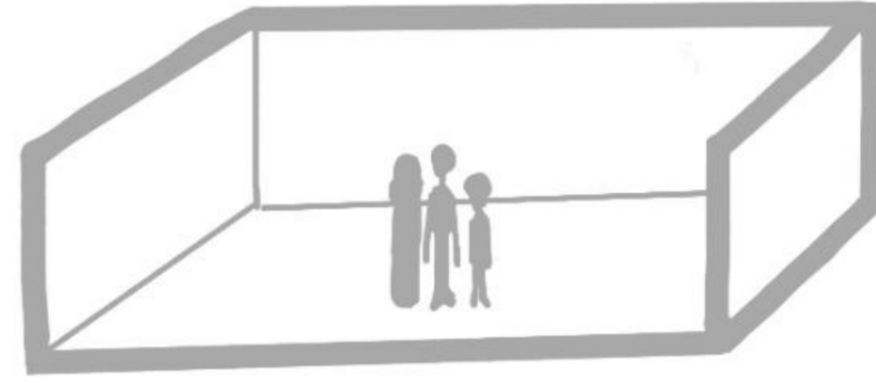
وحتى لو في طعن على التعويض، امالك ممكن يصرف التعويض
المخصص ده لحد ما المحكمة تحكم بحكم نهائي على التعويض النهائي،
ووقتها بيتصرف فارق التعويض لو المحكمة حكمت بزيادته، بعد الحكم





إعلان المنفعة العامة

إعلان بداية الحصر




إعلان كشوف الحصر

قرار نزع الملكية

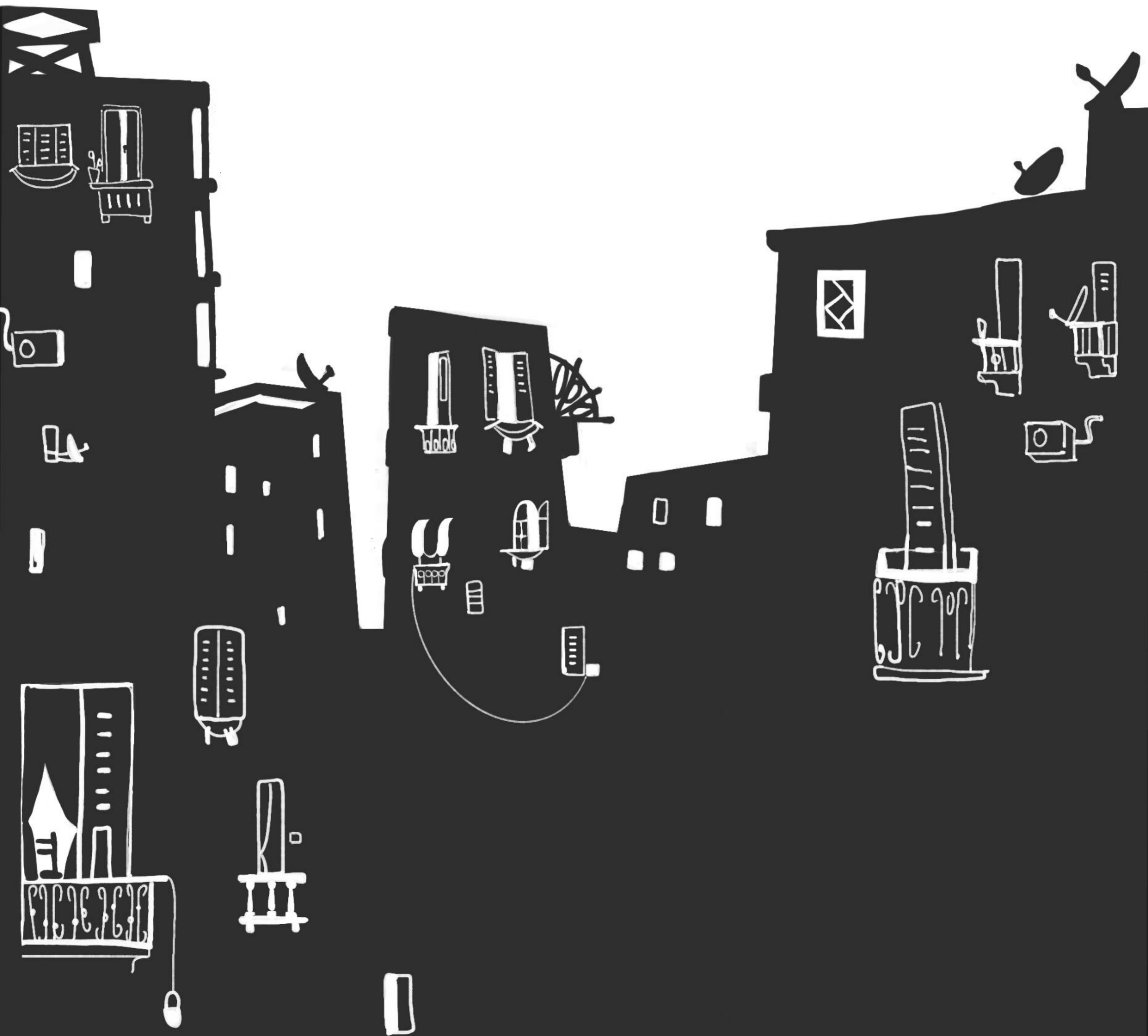


إخلاء و تسليم العقار



مرحلة الإخلاء المفروض تحصل خلال مدة أقصاها  خمسة أشهر من إعلان
كشوف الحصر ويتم اعلامكم بريد مسجل بعلم الوصول عن الموعد المحدد لإخلاء
الأراضي أو العقارات اللازمة لمشروع المنفعة العامة





تعمل إيه لو جالك قرار نزع

ملكية للمنفعة العامة

شرح مبسط خطوة بخطوة



المصادر

تحليل لقانون نزع الملكية للمنفعة العامة
رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ و تعديلاته

رسم و تصميم
سهيلة أبوزيد

بحث قانوني و إخراج
نادين عبد الرازق
يحيى شوكت

إخلاء المسؤولية

تستند جميع المعلومات الواردة في هذا الكتيب إلى مصادر رسمية و متاحة للعامة حتى شهر مايو ٢٠٢٢. و رغم بذل أقصى مجهود لنقل المعلومات الواردة بدقة قد ينتج خطأ بها أو يتم تحديثها أو تعديلها بعد النشر، لذا لا يتحمل مرصد العمران أدنى مسؤولية عما يترتب عنها. يتم توفير المواد الواردة في هذا الموقع لأغراض المعلومات العامة فقط لذا وجب التأكد من صحة المعلومات من الجهات المسؤولة.

مرصد العمران

The Built Environment Observatory

يونيو ٢٠٢٦