

**تعليمات رقم (٣) لسنة ٢٠٢٢ - تعليمات تشكيل لجنة إثبات حال العقار
المستملك ومواصفات التقارير التي تعدها / الصادرة بالاستناد للفقرة (د) من المادة (١٨٥)
والبند (١١) من الفقرة (ج) من المادة (٢٢٢) من قانون الملكية العقارية رقم (١٣) لسنة ٢٠١٩**

المادة ١

تسمى هذه التعليمات (تعليمات تشكيل لجنة إثبات حال العقار المستملك ومواصفات التقارير التي تعدها لسنة ٢٠٢٢) ويعمل بها من تاريخ نشرها في الجريدة الرسمية.

المادة ٢

يكون للكلمات والعبارات التالية حيثما وردت في هذه التعليمات المعاني المخصصة لها ما لم تدل القرينة على غير ذلك:

- القانون : قانون الملكية العقارية المعمول به.
المدير : مدير عام دائرة الاراضي والمساحة.
المستملك : الحكومة والبلديات واي جهة او شخص حكومي يخوله القانون حق الاستملاك.
المشروع : أي مشروع يستملك العقار من اجله لتحقيق المنفعة العامة.
لجنة المنشأ : اللجنة المشكلة وفق احكام هذه التعليمات لاثبات حال العقار المستملك وقت صدور قرار الاستملاك.

المادة ٣

تطبق هذه التعليمات في الحالات التي يتعذر بها على المستملك القيام باجراءات الشراء المباشر للعقار الذي ينوي استملاكه او اي عقار آخر يتحقق بشرائه او مبادلته الغرض من المشروع او اذا كانت طبيعة المشروع تقتضي الاستملاك دون القيام باجراءات الشراء المباشر او المبادلة.

المادة ٤

- أ- يشكل المستملك لجنة تسمى لجنة المنشأ برئاسة مدير التسجيل وعضوية كل من :
١- مدير المالية او من يفوضه.
٢- مندوب عن الجهة المستملكة.
٣- مندوب عن وزارة الزراعة في حال كانت الارض زراعية.
ب- تجتمع لجنة المنشأ بدعوة من رئيسها ويكون اجتماعها قانونيا بحضور اغلبية اعضائها على الاقل على ان يكون الرئيس من بينهم وتتخذ قراراتها باغلبية اصوات اعضائها.

تتولى لجنة المنشأ وبتكليف من المدير المهام والصلاحيات التالية:

- ١- الكشف على العقار المستملك لاثبات حالته وقت صدور قرار الاستملاك.
- ٢- معاينة العقار وتقدير بدل قيمته بصورة اولية.
- ٣- تقدير قيمة التعويض عن الاستملاك وفقا لاحكام الفصل التاسع من القانون.
- ٤- تحديد اصحاب الحق في التعويض سواء مالك العقار او واضع اليد عليه.
- ٥- تحديد اصحاب الحق في التعويض من ذوي حق الانتفاع او الاجارة ان وجدوا وفق التقرير الوارد من مالك العقار المنصوص عليه في المادة (٦) من هذه التعليمات وتحديد نسبة التعويض حسب نوع المأجور (تجاري ، سكني) وذلك بتاريخ صدور قرار الاستملاك.
- ٦- مطابقة سند التسجيل بكافة معلوماته مع مخطط الاراضي والمخطط التنظيمي.

المادة ٦

- أ- تجري لجنة المنشأ كشفا على العقار المطلوب استملاكه وتعد تقريرا بنتيجته وفق الانموذج المعتمد الصادر بالاستناد لتعليمات اعداد تقارير الكشف على العقار مشتملا على ما يلي:
 ١. رقم القطعة ورقم الحوض واسمه، ورقم الحي، إن وجد، واسمه واسم القرية والمحافظة.
 ٢. الحصص المطلوب استملاكها ، في حال كان المطلوب استملاكه حصصا في عقار.
 ٣. وصف للعقار وموقعه ومساحته وصفة استعماله.
 ٤. وصف للأبنية والإنشاءات المقامة على العقار والأشجار المغروسة فيه.
 ٥. أسماء مالكي العقار المستملك اذا كان العقار مسجلا باسمائهم عند صدور قرار الاستملاك وفي حال كان العقار غير مسجل يتم ذكر اسماء واضعي اليد عليه عند صدور قرار الاستملاك ويثبت ذلك في التقرير .
 ٦. تاريخ الكشف على العقار وتاريخ تنظيم التقرير.
 ٧. توقيع التقرير من كافة اعضاء لجنة المنشأ الحاضرين.

ب- في حال وجود اشخاص اصحاب حقوق انتفاع او اجارة في العقار فعلى مالك العقار ان يزود المستملك بتقرير خطي باسمائهم وحقوقهم خلال (٣٠) ثلاثين يوما من تاريخ نشر قرار الاستملاك كما يجوز لصاحب الحق ان يقوم بذلك خلال المدة الواردة ويعتبر ذلك التقرير جزءا لا يتجزأ من التقرير المعد من لجنة المنشأ.

المادة ٧

يعد التقرير الذي تنظمه لجنة المنشأ نتيجة الكشف على العقار المستملك بينة اولية على تلك الحال لاغراض تقدير قيمة التعويض عن الاستملاك على ان لا تقل عن القيمة الادارية المعتمدة استنادا لقانون رسوم تسجيل الاراضي الساري المفعول.

المادة ٨

اذا لم يكن المستملك احدى البلديات يقوم المدير باتخاذ جميع الاجراءات وممارسة جميع الصلاحيات التي يجب على المستملك او يحق له القيام بها بمقتضى احكام القانون وتكون ملزمة للمستملك وكأنه هو الذي قام بها.

مدير عام دائرة الأراضي والمساحة/بالوكالة

محمد حسني الصوافي