

قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٩٠٦ لسنة ١٩٩٥ في شأن القواعد والشروط المنظمة لإدارة واستغلال والتصرف في الأراضي المخصصة للهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية

رئيس مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على الدستور؛

وعلى القانون المدني؛

وعلى القانون رقم ١٩٢ لسنة ١٩٥٨ في شأن طرح النهر وأكله؛

وعلى القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٤ بتنظيم تأجير العقارات المملوكة للدولة ملكية خاصة والتصرف فيها؛

وعلى القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ في شأن الأراضي الصحراوية؛

وعلى القانون رقم ٧ لسنة ١٩٩١ في شأن بعض الأحكام المتعلقة بأموال الدولة الخاصة؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية بجلسته المعقودة بتاريخ ٢١ / ٦ / ١٩٩٤ بالموافقة على القواعد والشروط المنظمة لإدارة واستغلال والتصرف في الأراضي والعقارات المخصصة للهيئة؛

وبعد موافقة مجلس الوزراء؛

قرر

(المادة الأولى)

يعمل بالقواعد والشروط المنظمة لإدارة واستغلال والتصرف في الأراضي والعقارات المخصصة للهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية المرفقة.

(المادة الثانية)

لا تخل أحكام هذا القرار بالقواعد والضوابط التي تضعها وزارة الأشغال العامة والموارد المائية لاستخدام المياه وطرق الري المتطور أو الحديثة طبقاً للقوانين واللوائح المنظمة لذلك.

(المادة الثالثة)

ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية، ويعمل به اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشره.

صدر برئاسة مجلس الوزراء في ٢٦ جمادى الآخرة سنة ١٤١٦ هـ.

(الموافق ١٩ نوفمبر سنة ١٩٩٥ م).

رئيس مجلس الوزراء

دكتور / عاطف صدقي

الباب الأول

الأراضي الصحراوية

الفصل الأول

الأراضي الصحراوية غير المستصلحة الداخلة في خطة الدولة

والتي يتم الإعلان عن التصرف فيها (إيجار وبيع)

مادة ٢- يكون استغلال الأراضي الصحراوية غير المستصلحة عن طريق تأجيرها لمدة ثلاث سنوات فإذا ثبتت الجدية في الاستصلاح خلالها تملك الأرض لمستأجرها بقيمتها قبل الاستصلاح والاستزراع مع خصم القيمة الإيجارية المسددة من ثمن الأرض وإذا لم تثبت الجدية اعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى إنذار أو حكم قضائي وتسترد الأرض بالطريق الإداري ممكن كان قد استأجرها.

مادة ٣- يصدر مجلس إدارة الهيئة قرارا بتحديد الأراضي الصحراوية التي يرى تأجيرها توطئة للتصرف فيها بقصد استصلاحها واستزراعها وذلك بعد اتخاذ الإجراءات التالية:

١. أخذ رأي الجهات المعنية ومراعاة ما تقرره تلك الجهات من شروط وقواعد.

٢. تحديد مرافق البنية الأساسية الواجب توافرها المتعلقة بهذه المساحة ومدى إمكان توفيرها أو برامج تنفيذها.

٣. تقدير الثمن الأساسي للأرض وتحديد ما يصح من تكاليف أعمال البنية الأساسية أو أي أعمال أخرى نفذت بها وقيمتها الإيجارية بعد استطلاع رأي اللجان الفنية المنصوص عليها في المادة ٤٥ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ ويتضمن قرار المجلس ما يأتي:

(أ) بيان مساحة الأراضي ومواقعها وقيمتها الإيجارية السنوية.

(ب) تحديد توعية المتصرف إليهم (جمعيات - شركات - أفراد.... الخ).

مادة ٤- يتم الإعلان عن تأجير الأراضي المشار إليها في جريدة أو أكثر من الجرائد اليومية واسعة الانتشار ويكون النشر مرتين على الأقل بحيث تكون المرة الثانية بعد انتهاء أسبوع على الأقل من تاريخ النشر في المرة الأولى ما لم تكن القيمة التقديرية لتكاليف النشر على هذا الأساس تجاوز ٥٠% من إجمالي الثمن الأساسي للأراضي موضوع الإعلان فيجوز لرئيس الهيئة أن يقصر الإعلان على مرة واحدة.

وفي جميع الأحوال يكون الإعلان قبل تاريخ جلسة المزاد بشهر على الأقل.

ويتضمن الإعلان مساحة الأراضي ومواقعها ومعالمها وأثمانها الأساسية وقيمتها الإيجارية وأهم شروط التصرف ونوعية المتصرف إليهم بالإيجار والشروط الواجب توافرها ويشار في الإعلان

إلى أن كافة البيانات التفصيلية للأراضي ووحدات التقسيم وشروط التصرف بالإيجار واردة بكراسة الاشتراطات الخاصة بالمساحة المطروحة مع تحديد أماكن الحصول عليها خلال المدة التي تحدد بالإعلان مقابل أداء ثمنها والجهة التي تقدم إليها.

مادة ٥- تقدم طلبات الاستئجار مستوفاة رسم الدمغة على النموذج المعد لذلك والمرفق بكراسة الاشتراطات موقعا عليه من الطالب بما يفيد اطلاعه وموافقته على كافة الشروط الواردة بالكراسة ويجب أن يتضمن النموذج المشار إليه ما يأتي:

١- (أ) بالنسبة للأشخاص الاعتبارية العامة أو الخاصة:

اسم الشخص الاعتباري وجنسيته ومركز إدارته الرئيسي وغرضه ونوع نشاطه وقيمة رأسماله وسند إنشائه أو تأسيسه ومدته إن وجدت.

(ب) بالنسبة للأفراد:

اسم الطالب ثلاثيا وجنسيته وتاريخ ميلاده ومحل إقامته ورقم بطاقته العائلية أو الشخصية وتاريخ صدورها والجهة الصادرة منها والحالة الاجتماعية ومهنته.

٢- مساحة الأرض التي يرغب في تأجيرها وبيان موقعها ومعالمها من واقع التقسيمات المحددة بالإعلان أو كراسة الشروط.

٣- إقرار بأنه قد عاين الأرض محل الطلب المعاينة التامة النافية للجهالة وأنه قبل تأجيرها بحالتها الراهنة ويسقط حقه في المنازعة والاعتراض في هذا الصدد مستقبلا.

مادة ٦- يجب أن يرفق بالطلب عند تقديمه المستندات الآتية:

(أ) بالنسبة للأشخاص الاعتبارية بصفة عامة:

١- صورة رسمية من عقد التأسيس والنظام الأساسي للشخص الاعتباري الخاص - إن وجد - ونسخة من عدد الجريدة الرسمية المنشور فيه قرار إنشاء الشخص الاعتباري العام أو القرار المرخص بالتأسيس أو نسخة من العدد المنشور به ملخص الشهر أو القيد بحسب الأحوال بالنسبة للأشخاص الاعتبارية الخاصة.

٢- بيان رسمي بأسماء أعضاء مجلس الإدارة أو المديرين المسؤولين عن أعمال الشخص الاعتباري ونشاطه والممثلين له قانونا مع إيضاح جنسية كل منهم وسلطاته الإدارية والتعاقدية وبالنسبة للشركات يقدم بيان رسمي بالشركاء أو المساهمين بحسب الأحوال وملكية كل منهم في رأسمال الشركة.

٣- ما يثبت صفة ممثل الشخص الاعتباري.

(ب) بالنسبة للجمعيات التعاونية الزراعية:

١- يرفق بالطلب صورة رسمية أو نسخة من عدد الوقائع المصرية التي توضح إشهار الجمعية التعاونية وتسجيلها مع بيان رسمي بعدد أعضاء الجمعية.

٢- بيان بالمساحات التي في حوزة الجمعية.

٣- ما يثبت صفة ممثل الجمعية التعاونية.

(ج) بالنسبة للأفراد:

١- إقرار بألا تزيد ملكيته من الأراضي الصحراوية مضافا إليها المساحة المطلوبة عن الحد الأقصى الجائز تملكه من هذه الأراضي طبقا لأحكام القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ في شأن الأراضي الصحراوية.

٢- إقرار بتمتعه بجنسية جمهورية مصر العربية.

٣- أن يكون كامل الأهلية أو يقدم السند القانوني لتمثيله عن ناقص الأهلية.

مادة ٧- مع عدم الإخلال بأحكام المادة السابقة يرفق مقدم الطلب بطلبه ما يأتي:

(أ) دراسة فنية لأعمال الاستصلاح ونظام الري والصرف والاحتياجات المائية للمساحة مع حصر كافة المنشآت الرئيسية التي سيقمها في المساحة.

(ب) خطة وبرنامج زمني لأعمال الاستصلاح والاستزراع والاستغلال الزراعي والإنشاءات المشار إليها.

(ج) التكلفة الاستثمارية لعمليات الاستصلاح والاستزراع وما يلزم المشروع من معدات زراعية وإنشاءات... الخ

(د) تأمين ابتدائي يعادل ٥% من القيمة التي يقدرها للأرض نقدا أو بشيك مقبول الدفع.

مادة ٨- تقيد الطلبات ومرفقاتها في سجل خاص يعد لذلك ويتم فحص الطلبات بمعرفة لجنة تشكل لهذا الغرض وتثبت الطلبات المستوفاة في محضر اللجنة.

مادة ٩- يشترط فيمن يتم التصرف إليه ما يلي:

(أ) أن يكون متمتعا بجنسية جمهورية مصر العربية.

(ب) وبالنسبة للأفراد - ألا يكون قد سبق الحكم عليه بعقوبة جنائية في إحدى الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات أو ما يماثلها من جرائم منصوص عليها في القوانين الخاصة أو بعقوبة مقيدة للحرية في جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة - ما لم يكن قد رد إليه اعتباره.

(ج) ألا تزيد ملكيته من الأراضي بالإضافة إلى المساحة الراغب في شرائها على الحد الأقصى الجائز تملكه طبقا لأحكام القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ المشار إليه.

(د) وبالنسبة للشركات يجب ألا تقل ملكية المصريين عن ٥١% من رأسمال الشركة وألا تزيد ملكية الفرد على ٢٠% من رأسمالها.

مادة ١٠- تشكل بقرار من رئيس الهيئة لجنة تتولى إجراء المزاد وتحال إليها الطلبات المقدمة بعد التحقق من استيفائها لكافة الشروط وصلاحيات المشروعات المقدمة عنها فنيا وذلك لإخطار طالبي التأجير للحضور في المكان المحدد لانعقاد الجمعية.

مادة ١١- تتولى اللجنة المشار إليها إجراءات المزاد ويقع الاختيار في حالة التزاع على من يعرض أعلى سعر للأرض ويلتزم بتكملة التأمين الابتدائي في ذات الجلسة إلى ٥% من قيمة عطائه

بالغضافة إلى قيامه بسداد مبلغ أربعة جنيهاً عن كل فدان أو جزء منه وبحد أدنى خمسون جنيهاً وذلك مقابل المصروفات الإدارية والضرورية التي تتحملها الهيئة وتحرر اللجنة قسيمة تحصيل بقيمة المبالغ المسددة تفصيلاً بعد سحب الإيصال المؤقت عن التأمين الابتدائي والتأشير عليه من رئيس اللجنة بالإلغاء وترد التأمينات الابتدائية المدفوعة من أصحاب الطبات الأخرى الذين لم يقع عليهم الاختيار عقب انتهاء الجلسة مقابل سحب الايصالات المؤقتة عن هذه التأمينات بعد التوقيع عليها منهم باستردادهم لقيمتها.

وتحرر اللجنة محضراً تثبت فيه إجراءاتها تفصيلاً طبقاً لشروط المزاد ومبيناً به أسماء طالب الشراء وقيمة التأمينات ولأمصارييف الإدارية المحصلة.

وترفق اللجنة بمحضرها قوائم وشروط التأجير توطئة للتملك والموقع عليها من طالبي التأجير والإيصالات المؤقتة للتأمينات الابتدائية التي رد قيمتها على أصحابها وكذلك قوائم التأجير الموقع عليها من مقدمي أعلى عطاء وقسائم تحصيل مبلغ الـ ٥% من قيمة أعلى عطاء ومبلغ أربعة جنيهاً عن كل فدان أو جزء، وفي حالة تخلفه عن السداد يصادر التأمين وترجع لاهيئة عليه بالتعويض متى كان له مقتضى.

وترفع اللجنة تقريرها إلى رئيس مجلس إدارة الهيئة للنظر وعرض تقرير عنه على مجلس الإدارة للنظر في اعتماد النتيجة.

مادة ١٢- تؤجر الأرض لمن اعتمدت نتيجة المزاد بالنسبة له لمدة ثلاثة سنوات فإذا ثبتت الجدية في الاستصلاح خلالها تملك له الأرض مع خصم القيمة الإيجارية المسددة من ثمنها.

مادة ١٣- مدة الإيجار ثلاث سنوات تبدأ من التاريخ الذي تحدده الهيئة لتسليم الأرض وإذا كان التأخير في التسليم راجعاً إلى الهيئة فتبدأ مدة الإيجار من تاريخ التسليم الفعلي للأرض إلى المستأجر. ويلتزم المستأجر بسداد الإيجار المستحق ومقداره ٣% من القيمة النهائية للأرض وذلك في بداية كل سنة تعاقدية وتخصم قيمة التأمين النهائي (٥%) ومبالغ الإيجار المدفوعة من المستأجر من مقدم الثمن عند إتمام التصرف إليه في الأرض بالبيع وللهيئة في حالة التأخير في سداد الإيجار لمدة سنة كالمدة فسخ العقد دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو أي إجراء قضائي بالإضافة إلى اقتضاء حق الهيئة قبله بطريق الحجز الإداري.

مادة ١٤- يتم معاينة الأرض مرة كل سنة على الأقل وفقاً للقواعد التي تتقرر في هذا الشأن بمعرفة لجنة أو أكثر تشكل بقرار من رئيس الهيئة وذلك للوقوف على مدى جدية طالب التملك في الاستصلاح والاستزراع.

وتثبت الجدية من خلال التزام المستأجر بتنفيذ الأعمال الهندسية وأعمال الاستزراع باءواعها وفقاً للتصميم والمواصفات المعتمدة وفقاً للبرنامج الزمني المتفق عليه مسبقاً.

ويخطر ذو الشأن بالموعد المحدد للمعاينة لحضورهم أو حضور من يمثلهم قانوناً ويتم الإخطار بكتاب موصى عليه بدون مظروف على عنوانه الموضح بعقد الإيجار وذلك قبل الموعد المحدد للمعاينة بخمسة عشر يوماً على الأقل ويعتبر تصدير هذا الكتاب لمكتب البريد بمثابة إعلان رسمي بالموعد المحدد فإذا تخلف ذو الشأن عن الحضور رغم إخطارهم بتبشير اللجنة أعمالها في غيابهم وتعد محاضر تثبت فيها نتائج معاينتها، تتضمن ما يأتي:

١- الأعمال الهندسية وأعمال الاستزراع بأنواعها وفقا للتصميم والمواصفات المعتمدة ووفقا للبرنامج الزمني المتفق عليه مسبقا.

٢- بيان المساحة التي تم استصلاحها والمساحة التي تم استزراعها وتاريخ بدء زراعتها.

٣- بيان المغروسات والمنشآت والآلات وغير ذلك المقامة على لأرض ووصف كل منها.

٤- بيان المساحة التي لم يتم استصلاحها.

٥- موقف تنفيذ البنية الأساسية.

ويوقع على المحاضر من اللجنة وطالبي التملك أو من يمثلهم قانونا وفي حالة امتناع أحدهم عن التوقيع يثبت ذلك بالمحضر مع بيان السبب. كما أنه في حالة عدم حضور ذوي الشأن رغم سابقة إخطارهم أو من يمثلهم قانونا يثبت ذلك بالمحضر.

وتذيل هذه اللجان محاضرها ببيان مقارن بين ما هو مفروض إتمامه من هذه الأعمال وفقا للبرنامج المتفق عليه وما تم تنفيذه فعلا منها طبقا لنتائج المعاينة ويثبت ذلك في السجلات المعدة لهذا الغرض.

وتراجع الجهة المختصة بالهيئة محاضر اللجان المشار إليها وتعد تقارير في شأنها من واقعها لكل حالة على حدة تثبت في السجلات المشار إليها.

مادة ١٥- يعرض على مجلس إدارة الهيئة في نهاية مدة الإيجار وذلك بالنسبة لكل حالة على حدة تقرير نهائي عن مدى جدية المستأجر وذلك للنظر في إصدار القرار اللازم بالنسبة لما يأتي:

١- اعتماد نتائج المعاينات في حالات الأراضي التي تثبت فيها جدية المستأجر في أعمال الاستصلاح والاستزراع وتملك الأرض لمستأجرها بقيمتها قبل الاستصلاح والاستزراع مع خصم القيمة الإيجارية المسددة والتأمين من ثمن الأرض.

٢- فسخ عقد الإيجار كليا أو جزئيا في حالات الأراضي التي يثبت فيها عدم جدية طالب التملك واسترداد الأرض منه.

ولمجلس الإدارة بناء على عرض رئيس المجلس النظر في اتخاذ أحد الإجراءين المشار إليهما قبل انقضاء الثلاث سنوات إذا رأى من الأسباب ما يدعو إلى ذلك.

ويثبت مضمون قرار المجلس في السجلات المشار إليها.

مادة ١٦- يصدر رئيس الهيئة قرارا بتشكيل لجان تتولى استرداد الأرض من المستأجرين وفقا للقرارات المعتمدة بفسخ الإيجار ويضم إلى اللجنة أحد رجال الأمن من مركز الشرطة الواقع في دائرة اختصاصه الأرض يختاره مأمور المركز ويشترك مع اللجنة في أداء مهمتها والمحافظة عليها.

مادة ١٧- يخطر رئيس اللجنة المستأجر بالموعد المحدد لتنفيذ على عنوانها الوارد بعقد الإيجار.

ويتم إخطاره بالكيفية وطبقا للإجراءات المشار إليها بالمادة (١٤) وتحرر اللجنة محضرا بتسليم الأرض وفي حالة وجود اختلاف بين بيانات قرار الفسخ وبين نتيجة المعاينة الأخيرة في الطبيعة فتثبت اللجنة هذا الاختلاف بالمحضر ويوقع على المحضر من اللجنة ومن مندوب الأمن ومن المستأجر أو

من يمثله قانونا وفي حالة عدم حضوره أو من يمثله قانونا أو امانعه عن التوقيع يثبت ذلك بالمحضر مع بيان السبب.

مادة ١٨- تسلم اللجنة صورة المحضر إلى المستأجر وفي حالة تخلفه تبلغ إليه صورة على عنوانه الموضح بعقد الإيجار بالكيفية المشار إليها بالمادة (١٤) وذلك خلال أسبوعين من تاريخ تحرير المحضر.

ويؤشر في السجلات بإتمام تنفيذ الفسخ واسترداد الأرض من المستأجر السابق.

مادة ١٩- تخطر الهيئة كلا من طالبي التملك - الصادر قرار مجلس إدارة الهيئة بتملكهم الأرض على عناوينهم بمضمون قرار المجلس في هذا الشأن ويحدد في الإخطار موعد حضورهم للتوقيع على عقد البيع الابتدائي ويعتبر ما قام طالب التملك بسداده من إيجار وتأمين جزءا من الثمن وتتم المحاسبة على أساس استكمال مقدم الثمن إلى ٢٠% ويقسط باقي الثمن بعد إضافة عائد استثمار سنوي مقداره ٧% على ١٠ أقساط متساوية ويستحق القسط الأول بانقضاء سنة من تاريخ صدور قرار مجلس الإدارة بتملك الأرض ويسدد كل من الاقساط التالية بانقضاء كل سنة من سنوات التقسيط.

مادة ٢٠ - في حالة تأخر المشتري عن الوفاء بالأقساط المستحقة في مواعيدها تستحق غرامة تأخير مقدارها ١٤% سنويا على المبالغ المتأخر سدادها دون حاجة إلى مطالبة أو إنذار أو اتخاذ أي إجراء قضائي.

ويخفض ثمن الأرض بمقدار ١٠% إذا أوفى المشتري عند الشراء بكامل الثمن المستحق.

وإذا أوفى بجزء من المبالغ المستحقة عليه قبل موعد استحقاقه يعفى من عائد الاستثمار (٧%) المستحق عن ذلك الجزء بنسبة المدة الباقية على الاستحقاق.

وإذا تأخر المشتري في سداد قسطين متتاليين فيعتبر العقد مفسوخا من تلقاء ذاته دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو إجراء قضائي.

ويتم استرداد الأرض وفقا للمادة (١٦) من هذا اللائحة.

مادة ٢١ - في حالة عدم حضور طالب التملك لتوقيع عقد البيع الابتدائي يتعين إنذاره بعدم إتمام التعاقد معه للتملك إذا لم يحضر لتوقيع العقد خلال شهر من تاريخ إنذاره من منشآت أو أعمال دون أي حق له في المطالبة بما قد يكون سدده من مبالغ أو مقابل ما أدخله من إصلاحات أو إنشاءات أو تحسينات في الأرض ما لم يتقدم بعذر تقبله الهيئة.

مادة ٢٢- يحظر التصرف في الأرض أو جزء منها أو تقرير أي حق عيني أصلي أو تباعي عليها أو تمكين الغير منها إلا بعد إتمام استصلاح واستزراع كالم مساحة الأرض وسداد كامل الثمن ونصيب الهيئة في فروق الأسعار بما يغطي نصيبها في المرافق الأساسية التي أقامتها الدولة وسداد كامل حقوق الجهة المقرضة التي قامت بالإقراض عن طريق الهيئة.

ويصدر بالموافقة على التصرف في هذه الحالة بعد التحقق من توافر الشروط المشار إليها قرار من رئيس مجلس إدارة الهيئة أو من يفوضه.

واستثناء مما تقدم يجوز بموافقة مجلس الإدارة أو من يفوضه في الأحوال التي يقدرها الموافقة على التصرف في كامل الأرض أو جزء نها بعد تمام استصلاح واستزراع كامل المساحة المباعه

بشرط سداد الأقساط المستحقة عن كامل المساحة حتى تاريخ التصرف وسداد ما يخص الجزء المطلوب التصرف فيه للغير من نصيب الهيئة في فروق الأسعار بما يغطي نصيبها في المرافق الأساسية التي أقامتها الدولة وأن يحل المتصرف إليه محل المتصرف في كل الالتزامات القانونية والعقدية قبل الانتهاء وبعد سداد كافة حقوق البنك المقرض وفقا لشهادة صادرة من البنك.

كما يجوز لمجلس الإدارة في الأحوال التي يقدرها الإذن للمشتري بالتصرف فيما أتم استصلاحه واستزراعه من الأرض المشتراه أو فيما لم يتم استصلاحه واستزراعه منا وذلك بذات الشروط الواردة في الفقرة السابقة.

وفي جميع الأحوال يكون حق الهيئة في المشاركة في فروق الأسعار بما يغطي نصيب المساحة المطلوب التصرف فيها من تكاليف المرافق الأساسية التي أقامتها الدولة وبشرط أن يكون التصرف للاستغلال الزراعي.

ويحدد مجلس إدارة الهيئة عند تأجير الأرض بقصد تملكها قيمة نصيب المساحة المتصرف فيها من تكاليف المرافق الأساسية التي أقامتها الدولة.

مادة ٢٣- يلتزم المستأجر والمتصرف فإليه باستصلاح الأرض المؤجرة أو المبيعة باستزراعها خلال المواعيد وطبقا للبرامج والشروط والأوضاع التي يحددها مجلس إدارة الهيئة وتضمنها العقود المبرمة في هذا الشأن.

ويحظر استخدام الأرض المؤجرة أو المبيعة في غير الغرض المخصصة من أجله كما يحظر تقرير أي حق عيني أصلي أو تباعي عليها أو تمكين الغير منها إلا في الأحوال المنصوص عليها في المادة السابقة.

كما لا يجوز للمستأجر أو المشتري تعديل طرق الري أو نمط الاستغلال الزراعي المعتمد ل=إلا بموافقة الهيئة وبشرط أن تكون الطرق الجديدة أكثر تطورا أو أكثر ملاءمة للأرض.

ويقع باطلا كل إجراء يخالف ذلك ولا يجوز شهره ولكل ذي شأن التمسك بالبطلان أو طلب الحكم به وعلى المحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها.

وفي حالة مخالفة أحكام هذه المادة يكون لمجلس إدارة الهيئة أن يقرر إزالة أسباب المخالفة إداريا على نفقة المخالف أو استرداد الأرض محل المخالفة إذا لم يتم المخالف بإزالتها خلال المدة التي تحددها له الهيئة بكتاب موصى عليه.

وإذا لم يتم المستأجر أو المشتري بالاستصلاح والاستزراع خلال المواعيد وطبقا للبرامج والشروط والأوضاع التي تضمنها العقد المبرم معه في هذا الشأن اعتبر العقد مفسوخا من تلقاء ذاته دون الحاجة إلى إجراء قضائي وتسترد الهيئة الأرض بما عليها من منشآت وأعمال بالطريق الإداري دون مقابل.

مادة ٢٤- يقدم الطلب مستوفيا رسم الدمغة إلى الهيئة متضمنا ما يلي:

(أ) مساحة الأرض التي يرغب في تملكها وبيان موقعها ومعالمها مع خريطة مساحية بمقياس رسم مناسب محدد عليها الموقع، وموقع عليها من مهندس نقابي ومستوفاة طابع المهن الهندسية.

(ب) اسم الطالب ثلاثيا وجنسيته ومحل إقامته ورقم بطاقته العائلية أو الشخصية وحالته الاجتماعية ومهنته.

(ج) بيان أسماء الشركاء وأنصبتهم إن وجد.

ويجب أن يرفق بالطلب المستندات الواردة بالمادة السادسة من هذه اللائحة.

مادة ٢٥- تحال الطلبات إلى الإدارات المعنية بالهيئة للدراسة و البحث لبيان الآتي:

(أ) موقف هذه الأراضي محل الطلبات المقدمة من خطة الدولة للاستصلاح.

(ب) بيان سابقة التصرف إن وجدت.

(ج) تبعية هذه الأراضي لولاية الهيئة.

مادة ٢٦- تحال الطلبات إلى لجان حصر لمعاينتها وفقا لما يلي:

(أ) يخطر مقدم الطلب لحضور موعد المعاينة للإرشاد عن موقع الأرض وحدودها.

(ب) إجراء الرفع المساحي والمعاينة للموقع الذي تم الإرشاد عنه ويتم تحشيطه بمقياس رسم مناسب.

(ج) يوقع على الخريطة ومحضر المعاينة الموضع الحدود والمساحة من الطالب ومن لجنة المعاينة وترفع اللجنة تقريرها إلى رئاستها لمراجعتها واعتماده.

مادة ٢٧- يحرر عقد إيجار عادي لطالب التمليك لمدة سنة يجدد تلقائيا لمدة سنة أخرى فور

تدبيره مصدر للرري للمساحة موضوع الطلب يتم خلال هذه المدة الحصول على موافقات الجهات المعنية وفي مقدمتها وزارة الأشغال العامة والموارد المائية على مصدر الرري، وكذلك باقي الجهات المعنية وفي حالة عدم الحصول على هذه الموافقات يلغى التعاقد مع عدم رد ما قام بسداده من قيمة إيجارية.

وفي حالة ورود الموافقات من الجهات المعنية خلال مدة الإيجار العادي يتم تحويل عقد الإيجار العادي إلى عقد إيجار تمهيدا للتملك لمدة ثلاث سنوات. ويلتزم المستأجر بسداد القيمة الإيجارية مقدما حسب الأسس والقواعد والقرارات المنظمة لذلك مع سداد القيمة الإيجارية عند بداية كل سنة تعاقدية. وفي حالة التأخير في سداد القيمة الإيجارية المستحقة لمدة سنة كالمدة يفسخ العقد دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو أي إجراء قضائي بالإضافة إلى اقتضاء حق الهيئة قبله بطريق الحجز الإداري.

مادة ٢٨- وفي حالة تحويل عقد الإيجار بقصد التمليك إلى بيع يتم سداد كامل الثمن عند تحرير عقد البيع الابتدائي، وذلك طبقا للشروط والقواعد والقرارات المنظمة لذلك.

مادة ٢٩- يحظر التصرف في الأرض أو جزء منها أو تقرير أي حق عيني أصلي أو تباعي عليها أو تمكين الغير منها بدون الرجوع للهيئة وفي حالة مخالفة ذلك يغلى العقد وما ترتب عليه من آثار وللهيئة أن تتصرف في الأرض وما عليها حسب شروطها.

الفصل الثاني

في الأراضي الصحراوية المستصلحة

مادة ٣٠- يصدر مجلس إدارة الهيئة قرارا بتحديد الأراضي الصحراوية المستصلحة التي تقرر التصرف فيها ويضمن القرار تحديد أسلوب التصرف ونوعية المتصرف إليهم حسب طبيعة كل منطقة وطبقا للسياسة العامة للدولة.

ويكون التصرف في الأراضي المشار إليها عن طريق بيعها بالمزاد العلني أو بيعها بغير طريق المزاد العلني للفئات الاجتماعية على النحو الوارد بالمواد التالية:

أولا - في التصرف بطريق المزاد العلني

مادة ٣١- يحدد مجلس إدارة الهيئة الأثمان الأساسية للأراضي بعد استطلاع رأي اللجان الفنية المنصوص عليها في المادة (٤٥) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ المشار إليه. وتعد الهيئة كراسات الاشتراطات متضمنة بيان الوحدات المعروضة للبيع ومساحة كل منها وأثمانها الأساسية وقيمتها الإيجارية وسائر شروط البيع الأخرى، ويلحق بالكراسة رسم توضيحي لمواقع هذه الوحدات وطريق الوصول إليها.

مادة ٣٢- يعلن عن الأراضي الصحراوية المستصلحة التي يقرر التصرف فيها بطريق المزاد العلني، ويتم الإعلان في إحدى الجرائد اليومية واسعة الانتشار على الأقل، ويكون النشر مرتين بحيث تكون المرة الثانية بعد أسبوع على الأقل، من تاريخ النشر في المرة الأولى ما لم تكن القيمة التقديرية لتكاليف النشر على هذا الأساس تجاوز ٥,٠% من إجمالي الثمن الأساسي للأراضي موضوع الإعلان، فيجوز لرئيس الهيئة أن يقصر الإعلان على مرة واحدة ويكون الإعلان قبل تاريخ جلسة المزاد بشهر على الأقل.

ويتضمن الإعلان مساحة الأراضي ومواقعها ومعالمها وأهم شروط التصرف وسداد الثمن ونوعية المتصرف عليهم والشروط الواجب توافرها فيهم وينبه في الإعلان إلى أن كافة البيانات التفصيلية للأراضي ووحدات التقسيم وشروط التصرف واردة بكراسة الاشتراطات الخاصة بالمساحات المطروحة مع تحديد أماكن الحصول عليها خلال المدة التي تحدد بالإعلان مقابل أداء ثمنها والجهة التي تقدم إليها الطلبات ومكان وموعد انعقاد لجان المزاد.

ويجوز لمجلس الإدارة لاعتبارات يقدرها التصرف بمزاد علني مجلس في مساحات معينة بين أهالي منطقة أو مناطق معينة، وذلك طبقا للأوضاع التي يقررها المجلس في كل حالة على حدة.

مادة ٣٣ - يشترط فيمن يتم التصرف إليه ما يلي:

(أ) أن يكون متمتعا بجنسية جمهورية مصر العربية، وبالنسبة للشركات يجب ألا تقل ملكية المصريين عن ٥١% من رأسمال الشركة وألا تزيد ملكية الفرد على ٢٠% من رأس المال.

(ب) ألا تزيد ملكية طالب الشراء بالإضافة إلى المساحة الراغب في شرائها على الحد الأقصى الجائز تملكه وفقا للقانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ المشار إليه.

(ج) ألا يكون من العاملين الذين تتصل أعمال وظيفتهم بالأراضي المعروضة للبيع.

(د) أن يكون كامل الأهلية أو يقدم السند القانوني لتمثيله عن ناقص الأهلية.

مادة ٣٤- تقدم إلى لجنة المزاد فور فتح الجلسة طلبات الشراء مستوفاة رسم الدمغة على النموذج المعد لذلك والمرفق بكراسة الاشتراطات موقعا عليه من الطالب بما يفيد اطلاعه على كافة الشروط الواردة بالكراسة، تثبت الطلبات المقدمة المستوفاة في بداية محضر الجلسة ويجب أن يتضمن النموذج المشار إليه ما يأتي:

١- (أ) بالنسبة للأشخاص الاعتباريين:

اسم الشخص الاعتباري العام أو الخاص وجنسيته ومركز إدارته الرئيسي وغرض ونوع نشاطه وقيمة رأسماله وسند إنشائه أو تأسيسه والمدة المحددة له إن وجدت.

(ب) بالنسبة للأفراد:

اسم الطالب ثلاثيا وجنسيته وتاريخ ميلاده ومحل إقامته ومحل إقامته ورقم بطاقته العائلية أو الشخصية وتاريخ صدورها والجهة الصادر منها وحالته الاجتماعية ومهنته.

٢- صورة من المستندات المؤيدة للبيانات المدونة بالنموذج بالإضافة إلى ما يأتي:

(أ) إقرار بأنه ليس من العاملين الذين تصل أعمال وظيفتهم بالأراضي المعروضة للبيع.

(ب) بيان الوحدة أو الوحدات التي يرغب في شرائها وبيان موقعها ومعالمها من واقع التقسيمات المحددة بالإعلان أو كراسات الاشتراطات.

(ج) إقرار بأنه قد عاين الأرض محل الطلب المعاينة التامة النافية للجهة وأنه قبل شراءها بحالتها الراهنة وبسقوط حقه في المنازعة والاعتراض في هذا الصدد مستقبلا.

مادة ٣٥ - تشكل بقرار من رئيس الهيئة لجنة أو أكثر تتولّى إجراءات البيع بالمزاد.

مادة ٣٦ - يجرى المزاد طبقا للإجراءات الآتية:

(أ) إذا كان من بين الحاضرين في جلسة المزاد للترديد أي شخص تربطه صلة قرابة حتى الدرجة الرابعة بأحد أعضاء لجنة المزاد العلني فعلى العضو أن ينبه باقي أعضاء اللجنة إلى ذلك قبل التزايد مع تحيته عن اللجنة ويحل العضو الاحتياطي محله وإلا ترتب على ذلك - في حالة رسو المزاد على هذا القريب - إلغاء التصرف مع عدم الإخلال بمسئولية العضو التأديبية.

(ب) يكون التزايد على كل صفقة على الثمن الأساسي الشامل لها وتبعاً لترتيبها الواردة بكراسة الاشتراطات.

(ج) يؤدي المتزايد عند بدء المزاد ١٠% من الثمن الأساسي نقداً أو بشيك مقبول الدفع كتأمين ابتدائي مقابل إيصال مؤقت من لجنة المزاد.

(د) يلتزم صاحب أعلى عطاء - بعد كف جميع المتزايدين عن التزايد على الوحدة المقدم لشرائها - بأن يكمل التأمين الابتدائي في تلك الجلسة إلى ١٠% من قيمة عطائه الأخير مضافاً إليه ٢% من قيمة الصفقة، وذلك مقابل المصروفات الغدارية والضرورية التي تتحملها الهيئة - وفي حالة عدم سدادها - يصادر التأمين ويعاد المزاد في جلسة تالية مع الرجوع عليه قانوناً بقيمة الضرر.

وتحرر لجنة المزاد قسائم تحصيل بقيمة المبالغ المسددة تفصيلا بعد سحب الإيصال المؤقت عن التأمين الابتدائي والتأشير عليه من رئيس لجنة المزاد بالإلغاء وترد التأمينات الابتدائية المدفوعة من المتزايدين الذين كفوا عن التزايد عقب انتهاء الجلسة مقابل سحب الإيصالات المؤقتة عن هذه التأمينات بعد التوقيع عليها منهم باستردادهم لقيمتها.

(هـ) تحرر لجنة المزاد محضرا تثبت فيه إجراءاتها تفصيلا طبقا لشروط المزاد ومبيناً به أسماء المتزايدين لكل وحدة من الوحدات المعروضة وقيمة التأمينات والمصاريف الإدارية المحصلة وترفق اللجنة بمحاضرها قوائم شروط البيع الموقع عليها من المتزايدين.

والإيصالات المؤقتة للتأمينات الابتدائية التي تم رد قيمتها إلى أصحابها وكذلك قوائم البيع الموقع عليها من مقدمي أعلى عطاء وقائم تحصيل مبالغ الـ ١٠% من قيمة الثمن الراسي به المزاد، ونسبة ٢% من قيمة الصفقة طبقا للبند (د) من هذه المادة.

وترفع اللجنة تقريرها إلى رئيس الهيئة للنظر وعرض نتيجة المزاد بتقرير منه على مجلس الإدارة.

مادة ٣٧- يعتمد مجلس الإدارة أو من يفوضه نتيجة المزاد بعد التحقق من صحة إجراءات التصرف ومطابقته للقواعد والشروط المقررة.

ولا يجوز إلغاء المزاد إلا لأسباباً قانونية تتعلق ببطلان الإجراءات وبقرار مسبب من رئيس الهيئة.

مادة ٣٨ – يتم إخطار الراسي عليه المزاد باعتماد البيع بكتاب موسى عليه بدون مظروف على عنوانه الموضح بالطلب ويعتبر تصدير الكتاب لمكتب البريد إخطاراً رسمياً بذلك.

ويطلب إليه الحضور للهيئة لتكملة مقدم الثمن إلى ٢٥% من جملة الثمن الراسي به المزاد والتوقيع على عقد البيع الابتدائي واستلام الأرض، وعلى أن يتم ذلك خلال مدة غايتها ثلاثون يوماً من تاريخ الإخطار.

ويقسط باقي الثمن على عشرة أقساط سنوية متساوية بعائد استثمار سنوي قدره ٧% ويستحق القسط الأول منها بعد انقضاء فترة سماح قدرها ثلاث سنوات من تاريخ التعاقد.

ولمجلس الإدارة تعديل مدة التقسيط وفترة السماح إذا استوجبت ذلك ظروف المنطقة.

مادة ٣٩ – إذا لم يستكمل الراسي عليه المزاد مقدم الثمن خلال المدة المحددة أو لم يوقع عقد البيع الابتدائي أو لم يستلم الأرض في الموعد المحدد يعتبر طلبه لاغياً مع مصادرة ما يكون قد سدده من مبالغ أيا كان نوعها، وذلك دون حاجة إلى إعلانه بذلك أو اتخاذ أي إجراء قضائي، وذلك دون إخلال بحق الهيئة في الرجوع عليه بالتعويض إذا كان له مقتضى.

ويجوز لرئيس الهيئة التصريح بقبول استكمال أي من هذه الإجراءات خلال الثلاثين يوماً التالية إذا كان تأخر الراسي عليه المزاد لسبب أو لعذر يقبله.

مادة ٤٠ – إذا لم يتقدم أحد للمزاد في الأيام المحددة لذلك أو كان المزايد وحيداً بالنسبة إلى أي من الوحدات المعروضة للبيع فيؤجل المزاد إلى جلسة أخرى يعلن عنها بنفس الكيفية المشار إليها في المادة (٣٢) وإذا لم يتم إرساء المزاد في هذه الجلسة لأي من السببين المشار إليهما يعرض الأمر على

رئيس الهيئة ليقدر ما يراه بالنسبة لإرساء المزاد على العرض الوحيد أو إعادة الإعلان بع خفض الثمن الأساسي بنسبة ١٠% بحسب الأحوال.

وإذا لم يتقدم أحد للمزاد في الأيام المحددة بعد تخفيض الثمن يعرض رئيس الهيئة الموضوع بتقرير منه على مجلس إدارة الهيئة للنظر في إعادة تحديد ثمن الأرض أو تعديل شروط المزاد أو مساحة الوحدات المعروضة أو تعديل سياسة التصرف في الأرض بحسب الأحوال.

مادة ٤١ - في حالة تأخر المشتري عن الوفاء بالأقساط المستحقة في مواعيدها تستحق غرامة تأخير قدرها ١٤% سنويا على المبالغ المتأخر سدادها دون حاجة إلى مطالبة أو إنذار أو اتخاذ أي إجراء قضائي.

ويخفض ثمن الارض بمقدار ١٠% إذا أوفى المشتري عند الشراء بكامل الثمن.

وإذا أوفى بجزء من المبالغ المستحقة عليه قبل موعد استحقاقه يعفى من عائد الاستثمار (٧%) المستحق عن ذلك الجزء بنسبة المدة الباقية على الاستحقاق.

وإذا تأخر المشتري في سداد قسطين متتاليين فللهيئة اعتبار العقد مفسوخا من تلقاء ذاته دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو أي إجراء قضائي.

ويتم استرداد الأرض وفقا للمادة (١٦) من هذه اللائحة.

مادة ٤٢ - لا يجوز للمشتري أن يتصرف للغير في كل او بعض الأراضي المباعة إليه قبل سداد كامل قيمة الأرض المشتراه من الهيئة إلا بموافقة الهيئة كتابة على ذلك، ويشترط أن يكون قد سدد كافة الأقساط المستحقة حتى تاريخ التصرف بالإضافة إلى سداد نصف قيمة الأقساط المتبقية، وكذلك ٢% من قيمة المساحة المطلوب التصرف فيها مقابل المصروفات الإدارية والضرورية بما لا يقل عن ٥٠%.

ويحظر تعديل طريقة الري المنفذة بالأرض أو نمط الاستغلال الزراعي المعتمد إلا بموافقة الهيئة، ويشترط أن تكون الطريقة أو النمط الجديدين أكثر تطورا أو أكثر ملاءمة للأرض.

ثانيا- في التصرف بغير طريق المزاد العلني

مادة ٤٣ - يصدر مجلس إدارة الهيئة بعد استطلاع رأي اللجان الفنية قرارا بتحديد الأثمان والقيمة الإيجارية للأراضي التي يتقرر التصرف فيها للفئات المنصوص عليها في المادة (١٤) من القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١، وهي:

(أ) المسرحون وأسرى الشهداء ومصابو العمليات الحربية.

(ب) خريجو الكليات والمعاهد والمدارس الزراعية.

(ج) خريجو الكليات والمعاهد والمدارس الزراعية.

(د) العاملون بالدولة أو القطاع العام أو قطاع الأعمال العام عند تركهم الخدمة.

مادة ٤٤ - يشترط فيمن يجوز التصرف له من الفئات المشار إليها ما يأتي:

١- شروط عامة:

(أ) ان يكون متمتعاً بجنسية جمهورية مصر العربية.

(ب) أن يكون كامل الأهلية، وذلك دون الإخلال بأحكام الخاص بأسر الشهداء.

(ج) ألا يكون قد سبق الحكم علي بعقوبة جنائية في إحدى الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات أو ما يماثلها من جرائم منصوص عليها في القوانين الخاصة أو بعقوبة مقيدة للحرية في جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة ما لم يكن قد رد إليه اعتباره.

(د) ألا يكون قد سبق انتفاعه بالتملك في أراضي الدولة سواء استمر انتفاعه أو ألغي لأي سبب من الأسباب.

٢- يشترط فيمن يتقدم للانتفاع من المسرحين وأسر الشهداء ومصابي العمليات الحربية علاوة على الشروط العامة الواردة في البند (١) أن يرد اسمه بكشوف هيئة التنظيم والإدارة بالقوات المسلحة ويمثل الورثة القصر للشهداء الأولياء الشرعيين أو الأوصياء عليهم.

كما يجب أن تتوافر في المنتفع من المسرحين وأسر الشهداء ذات الشروط الواجب توافرها في صغار الزراع.

٣- أن يشترط في المنتفع من صغار الزراع - علاوة على الشروط العامة الواردة في البند (١) ما يلي:

(أ) أن تكون مهنته الأصلية الزراعة بغض النظر عن ممارسته لأي مهنة ثانوية أخرى ويثبت ذلك من واقع البطاقة الشخصية أو العائلية أو أي وسيلة رسمية أخرى.

(ب) ألا يكون من بين العاملين بالجهاز الإداري للدولة ووحدات الإدارة المحلية أو الهيئات العامة أو شركات القطاع العام أو قطاع الأعمال العام.

(ج) ألا يزيد عمره عند تقديم طلب الانتفاع على خمسين عاماً، ويجوز لمجلس الإدارة أن يتجاوز عن شرط الحد الأقصى للسن بالنسبة للمناطق النائية.

(د) ألا تكون به عاهة تعوقه عن أعمال الخدمة الزراعية.

(هـ) ألا تزيد حيازته ملكاً أو إيجاراً هو وأسرته المكونة من زوجته وأولاده القصر غير المتزوجين على فدانين.

٤- يشترط في المنتفع من خريجي الجامعات والمعاهد والمدارس الزراعية علاوة على الشروط العامة المشار إليها في البند (١) ما يلي:

(أ) أن يكون من خريجي الجامعات أو المعاهد أو المدارس الزراعية.

(ب) ألا يزيد عمره عند تقديم طلب الانتفاع على ثلاثين عاماً.

ويتم التجاوز عن كسور السن التي تزيد على الحد الأقصى.

(ج) ألا يكون قد سبق له التعيين في الجهاز الإداري للدولة أو وحدات الإدارة المحلية أو الهيئات العامة أو شركات القطاع العام أو شركات قطاع الأعمال العام.

(د) أن يجتاز بنجاح الدورات التدريبية التي تعد قبل استلام الأرض.

(هـ) أن يتعهد بعدم الالتحاق بعد تسلمه الأرض بأي عمل بالحكومة أو القطاع العام أو قطاع الأعمال العام أو القطاع الخاص.

٥- يشترط في المنتفع من العاملين بالدولة أو القطاع العام أو قطاع الأعمال العم (عند تركه الخدمة أو انتهائها) علاوة على الشروط العامة الواردة في البند (١) ما يلي:

(أ) ألا يكون تركه للخدمة أو انتهائها بسبب تأديبي أو جنائي.

(ب) أن يتعهد بعدم الالتحاق بعد تسلمه الأرض بإحدى الوظائف بالدولة أو القطاع العام أو قطاع الأعمال العام أو القطاع الخاص.

مادة ٤٥ - يعلن عن الأراضي المقرر التصرف فيها لأي من الفئات المشار إليها في المادة (٤٣) على النحو الآتي:

(أ) يتم إعلان المسرحين وأسر الشهداء ومصابي العمليات الحربية عن طريق هيئة التنظيم والإدارة بالقوات المسلحة.

(ب) يتم إعلان صغار الزراع بطريق اللصق بمقار أقسام ومراكز الشرطة ومناطق الهيئة الواقع في دائرتها الأراضي محل التصرف وفي الجهات الأخرى التي تحددتها الهيئة، ويثبت إجراء لصق الإعلان بمحضر رسمي ويتضمن الإعلان الشروط الواجب توافرها في المنتفع والإقرارات التي يقدمها والموعيد المحددة لتلقي الطلبات على النماذج الخاصة بذلك وأماكن تقديمها.

(ج) يعلن خريجو الكليات والمعاهد في إحدى الجرائد اليومية واسعة الانتشار على الأقل ويكون النشر مرتين بحيث تكون المرة الثانية بعد أسبوع واحد على الأقل من النشر في المرة الأولى ويتضمن الإعلان الشروط الواجب توافرها في الخريجين والإقرارات والمستندات المطلوبة منهم وأماكن تلقي الطلبات.

(د) يعلن المنتفعون من العاملين بالدولة أو القطاع العام أو قطاع الأعمال العام الذين تركو الخدمة بنفس أسلوب إعلان خريجي الكليات والمعاهد ومع ذلك يجوز لمجلس إدارة الهيئة لاعتبارات خاصة أن يقرر الإعلان في مناطق معينة بالوسائل التي يراها محققة لذلك.

مادة ٤٦ - تقيد طلبات الانتفاع سواء التي ترد بالبريد أو التي تقدم باليد حسب تاريخ ورودها في السجلات التي تعد لهذا الغرض لكل فئة المنتفعين المشار إليهم في المادة (٤٣) ويعطى مقدم الطلب إيصالاً بالاستلام محددًا به رقم القيد بالسجل.

وتقوم هيئة التنظيم والإدارة بالقوات المسلحة بتلقي طلبات الراغبين من المسرحين وأسر شهداء القوات المسلحة مصابي العمليات الحربية وتتولى فرز هذه الطلبات واستبعاد من لم ينطبق عليه شروط الانتفاع ثم توافي الهيئة بالطلبات واستبعاد من لم ينطبق عليه شروط الانتفاع ثم توافي الهيئة بالطلبات المستوفاة مع كشوف معتمدة بها وتقيد في السجلات المشار إليها في الفقرة الأولى من هذه المادة.

مادة ٤٧ - تتولى الهيئة (تقطاع الخدمات الاجتماعية والبيئية والتعاونية) بالتعاون مع الجهات المعنية إجراء البحث الاجتاعي للطالبيين وتحديد المقبولين والمرفوضين مع إبداء أسباب الرفض وترتيب المقبولين في الكشوف الخاصة بهم طبقاً لأفضليات الخاصة بكل فئة طبقاً لأحكام الواردة بالمادة التالية.

١- بالنسبة إلى المسرحين وأسر الشهداء ومصابي العمليات الحربية:

يفضل المسرحون ثم أسر الشهداء ثم مصابو العمليات الحربية.
ويفضل بين كل فئة من هؤلاء ذو الأسر الأكثر أفرادا ومن بين المسرحين يفضل الأحدث تسريحا.

٢- بالنسبة إلى صغار الزراع:

يفضل صغار الزراع المعدمين ثم من لم تنتفع الأسرة التي ينتمون إليها بالأراضي المستصلحة السابق توزيعها بالمنطقة.

٣- بالنسبة إلى خريجي الكليات والمعاهد:

يفضل خريجو الكليات والمعاهد الزراعية ممن يكون من بيئة زراعية أصلا ثم خريجو باقي الكليات والمعاهد بشرط أن يكون من أسرة مهنتها الزراعة مع مراعاة الشروط الواردة بالمادة (٤٣) بالشروط الواردة بشأن الخريجين.

٤- بالنسبة للعاملين بالدولة أو القطاع العام أو قطاع الأعمال الذين تركوا الخدمة:

مع مراعاة ما يتقرر من نسب لدوي المهن والوظائف المختلفة يفضل من ينتمي إلى بيئة زراعية ثم الأصغر سنا.

مادة ٤٩ - تكون مساحات الأراضي التي يتم التصرف فيها إلى الفئات المشار إليها وفقا للجدول التالي:

م	الفئة		المساحة
	حد أدنى	حد أقصى	
١	المسرحون وأسر الشهداء ومصابو العمليات الحربية.		٦ فدان
٢	صغار الزراع.		٦ فدان
٣	<u>خريجو الكليات والمعاهد:</u>		
	. العليا		٦ فدان
	. المتوسطة		٨ فدان
٤	<u>العاملون السابقون بالدولة والقطاع العام أو قطاع الأعمال العام:</u>		
	. لمستوى العاملين حتى الرابعة.		٦ فدان
	. لمستوى العاملين من الثالثة حتى الأولى.		٨ فدان
	. مستى الإدارة العليا.		١٠ فدان

ولمجلس الإدارة لظروف معينة في بعض الأحوال أن يقرر تعديل أي من الحدين الأعلى أو الأدنى المشار إليهما.

ويجوز بقرار من مجلس الإدارة في الأحوال التي يقدرها زيادة المساحة التي يتم التصرف فيها للفرد من العاملين السابقين بالدولة والقطاع العام وقطاع الأعمال العام في حدود مثل الحد الأقصى المشار إليه وذلك بمراعاة الظروف المالية لهم وعلى أن يتم سداد ٢٠% من ثمن الزيادة في المساحة مقدما ويقسط الباقي على عشرة أقساط سنوية بعائد استثمار سنوي قدره ٧%.

مادة ٥٠ - تعرض كشوف المقبولين موضحا بها من حل عليهم الدول منهم وفقا لعدد القطع المعلن عنها على رئيس الهيئة أو من يفوضه للنظر في إعلانها.

وتعلن نتائج البحث بالنسبة للمقبولين لكل فئة من الفئات بالكيفية المشار إليها في المادة (٤٥) ويتضمن الإعلان تحديد مهلة خمسة عشر يوما من تاريخه لقبول التظلمات من ذوي المساحة كما يتضمن بيان الجهة التي تقدم إليها التظلمات.

مادة ٥١ - تقيد التظلمات سواء الواردة بالبريد أو المقدمة باليد في سجل خاص بحسب تاريخ ورودها أو تقديمها وبرقم مسلسل ويعطى مقدمها باليد إيصالا بالاستلام.

مادة ٥٢ - تشكل بقرار من رئيس الهيئة أو من يفوضه لجنة أو أكثر لفحص التظلمات وتعرض قرارات هذه اللجان على رئيس الهيئة للنظر في اعتمادها ويكون قراره في هذا الشأن نهائيا.

مادة ٥٣ - يخطر المقبول الذي أصابه الدور بخطاب موصى عليه بدون مظروف على عنوانه الوارد بطلبه ويحدد فيه موعد توقيع العقد وموعد استلام الأرض وفقا للنموذج يتضمن كافة قواعد وشروط الانتفاع.

مادة ٥٤ - يوضع المقبولون الذين لم يصيهم الدور في قائمة انتظار لمدة عامين وتستخدم هذه القائمة بترتيب الأفضلية للإحلال منها محل من لم يستلم الأرض أو استردت الأرض منه وبشرط أن تكون الشروط لا زالت متوفرة فيه.

مادة ٥٥ - يجب أن يبين بنموذج عقد بيع الأرض أن البيع معلق على شرط ثبوت جدية المنتفع وقدرته وصلاحيته خلال الثلاث سنوات الأولى لاستلام الأرض.

ويتم التحقق من ثبوت هذا الشرط بالإجراءات والقواعد التي يضعها رئيس الهيئة ويكون قراره في هذا الشأن نهائيا.

مادة ٥٦ - مع مراعاة أحكام الفقرة الأخيرة من المادة (٥٠) يقسط ثمن الأرض على ثلاثين قسطا سنويا متساويا ويستحق القسط الأول منها في شهر نوفمبر التالي لانقضاء ثلاث سنوات على تاريخ تسليج الأرض للمنتفع ما لم يقرر مجلس إدارة الهيئة منح فترة سماح تتفق مع حالة الأرض.

وإذا تأخر المنتفع عن الوفاء بقسط من الأقساط المستحقة أو جزء منه في مواعده المحدد تستحق عليه غرامة تأخير سنوية متساوية لمعدل عائد القروض التجارية السارية في البنوك التجارية وقت السداد عن وقت السداد عن جملة المبلغ المتأخر سداده من تاريخ استحقاقه وحتى تاريخ سداده، وذلك دون حاجة إلى مطالبة أو إنذار أو اتخاذ أية إجراءات قضائية.

مادة ٥٧ - بالنسبة للعاملين بالدولة (بما فيهم ضباط القوات المسلحة أو القطاع العام أو قطاع الأعمال العام السابقين) ودون الإخلال بأحكام الفقرة الأخيرة من المادة (٤٨) يشترط سدادهم ٢٠% من الثمن المحدد للأرض والمسكن والملحقات (إن وجدت) وذلك كمقدم ثمن وبمراعاة المكافأة التي تستحق عند نهاية الخدمة ويقسط الباقي وفقا لنص المادة (٥٦)، ويحدد مجلس الإدارة نسبة مقدم الثمن.

مادة ٥٨- يتضمن نموذج عقد البيع التزامات المتصرف إليه وعلى الأخص ما يلي:

(أ) الإقامة في موقع الأرض المبيعة إليه والاستمرار في زراعتها وعدم القيام بأعمال من شأنها أن تؤدي إلى بوار الأرض أو الإقلال من قيمتها أو خصوبتها وكذلك عدم تأجيرها للغير أو استغلالها أو جزء منا في غير الغرض المخصصة من أجله والالتزام بالدورة الزراعية التي تكون مقررة في المنطقة الواقعة فيها.

(ب) الاستمرار في استخدام طريقة الري المنفذة بالأرض والمنصوص عليها في العقد وألا يتم التغيير إلا بموافقة الهيئة وبشرط أن تكون الطريقة الجديدة أكثر تطورا أو أكثر ملاءمة للأرض.

(ج) سداد كافة أقساط الثمن وملحقاته والقروض في مواعيدها المحددة.

(د) عدم التحاقه بعمل دائم في إحدى الجهات الحكومية أو بالقطاع العام أو بقطاع الأعمال العام والقطاع الخاص.

(هـ) أن ينضم لعضوية الجمعية التعاونية الزراعية المنشأة في المنطقة.

(و) عدم التصرف في الأرض قبل انقضاء خمس عشرة سنة من تاريخ تسجيل عقد البيع وسداد كامل ثمن الأرض والعائد إلا بموافقة الهيئة كتابة على ذلك، وبشرط أن يكون التصرف لمن تتوافر فيه شروط الانتفاع التي وزعت الأرض على المنتفع وفقا لها، وأن يقبل المتصرف إليه الحلول محل المنتفع في كل التزاماته طبقا للقانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ المشار إليه ولائحته التنفيذية وعقد البيع، وأن يقبل التصرف فيها إلى من ترشحه الهيئة لذلك.

ويترتب على مخالفة أي من من هذه الالتزامات فسخ العقد واسترداد الأرض دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو اتخاذ أي إجراء قضائي، وتصبح المبالغ التي سددت من المنتفع حقا خالصا للهيئة التي يكون لها أياض أن تستوفي باقي قيمة التيسيرات النقدية التي استفاد منها المنتفع.

مادة ٥٩ - تعرض المخالفات المنسوبة إلى المتصرف إليهم من الفئات المشار إليها في المادة (٤٣) والتي تستوجب فسخ العقد في حالة ثبوتها على لجنة برئاسة مستشار من مجلس الدولة لتتولى تحقيقها، ويصدر بتشكيل هذه اللجنة قرار من رئيس الهيئة.

ويدعى المخالف لحضور اجتماعات اللجنة لسماع دفاعه وتعرض توصيات اللجنة المشار إليها مسببة على مجلس إدارة الهيئة للنظر في التصديق عليها، وينفذ قرار المجلس بالطرق الإداري، ويتضمن نموذج العقد مع المتصرف إليه نصا بذلك.

مادة ٦٠ - إذا صدر قرار بفسخ العقد مع أحد المنتفعين تسلم الأرض المستردة إلى الهيئة لإدارتها لحين قيامها بالتصرف فيها.

مادة ٦١ - إذا توفي المنتفع خلال الثالث سنوات المشار إليها في المادة (٥٦) أو بعدها حل ورثته محله في كافة حقوقه والتزاماته الناشئة عن العقد على أن يختاروا من بينهم وكيفا في تنفيذ العقد.

أو إذا رغب أحد الورثة في التنازل عن نصيبه الشرعي يكون التنازل لأحد الورثة.
أما إذا رغب الورثة جميعهم في التنازل عن الأرض بأكملها فيكون التنازل إلى الهيئة.

ثالثا- في التصرف والتأجير بغير طريق المزاد العلني

لأغراض تنمية الاقتصاد القومي

مادة ٦٢ – تقدم الهيئة طلبات الإيجار أو الشراء في الحالات المنصوص عليها في الفقرة الأخيرة من المادة (١٤) من القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ المشار إليه من الأشخاص الاعتبارية العامة أو الخاصة أو الأفراد بالنسبة إلى الأرض الصحراوية المستصلحة التي يحتاجونها لتنفيذ مشروعات نفيذ بحسب طبيعتها أو حجمها في تنمية الاقتصاد القومي، أو لدعم مشروعات قائمة منها، وذلك من المشروعات المنصوص عليها في المادة (٥) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ المشار إليها.

مادة ٦٣ – يجب أن يكون طلب الإيجار أو الشراء مستوفيا رسم الدمغة المقرر قانونا وأن يتضمن البيانات الآتية:

١- (أ) بالنسبة للأشخاص الاعتبارية:

اسم الشخص الاعتباري العام أو الخاص الذي يطلب الإيجار أو الشراء، وجنسيته ومركز إدارته الرئيسي، وغرضه ونوع نشاطه، وقيمة رأسماله وسند إنشائه أو تأسيسه ومدته إن وجدت.

(ب) وبالنسبة إلى الأفراد:

يجب أن يتضمن الطلب بيان اسم الطالب ولقبه وجنسيته وتاريخ ميلاده ومحل إقامته ورقم بطاقته العائلية أو الشخصية وتاريخ صدورها والجهة الصادرة منها.

٢- مساحة الأرض محل الطلب مع بيان حالتها وحدودها وموقعها.

٣- الغرض من الإيجار أو الشراء مع بيان المشروع الذي ستخصص مساحة الأرض محل الطلب لتنفيذه أو المنشأة التي ستقام عليها.

٤- الجهة الإدارية المختصة التي حصل الطالب على موافقتها بالنسبة إلى نوعية المشروع الذي ستخصص الأرض محل الطلب لتنفيذه فيها.

مادة ٦٤ – يجب أن ترفق بالطلب المستندات الآتية:

١- بالنسبة إلى الأشخاص الاعتبارية العامة أو الخاصة:

(أ) صورة رسمية من عقد التأسيس والنظام القانوني للشخص الاعتباري الخصاص ونسخة من عدد الجريدة الرسمية المنشور به إنشاء الشخص الاعتباري العام أو القرار المرخص بالتأسيس، أو النسخة من العدد المنشور به ملخص الشهر أو القيد بحسب الأحوال بالنسبة للأشخاص الاعتبارية الخاصة أو نسخة من النشرة التي تصدرها وزارة الاقتصاد المتضمنة النشر عن التأسيس وفقا للقانون.

(ب) بيان رسمي بأسماء أعضاء مجلس الإدارة أو المديرين المسؤولين عن أعمال الشخص الاعتباري ونشاطه والممثلين له قانونا مع إيضاح جنسية كل منهم وصفته وسلطاته الإدارية والتعاقدية وبالنسبة للشركات يقدم بيان رسمي بالشركاء أو المساهمين بحسب الأحوال وملكية كل منهم في رأسمال الشركة.

٢- بالنسبة للأفراد:

(أ) ما يثبت تمتعه بجنسية جمهورية مصر العربية وذلك في حالة التصرف.

(ب) صحيفة الحالة الجنائية الخاصة بالطالب.

(ج) ما يثبت أنه كامل الأهلية.

٣- بالنسبة للأشخاص الاعتبارية العامة أو الخاصة أو الأفراد عامة:

(أ) خريطة مساحية بمقياس مناسب مبينا عليها حدود المساحة محل الطلب أو رسم كروكي لتحديدها.

(ب) بيان تفصيلي عن المشروع الذي ستخصص المساحة محل الطلب لتنفيذه والبرنامج الزمني للتنفيذ.

(ج) شهادة من الجهة الإدارية المختصة بموافقتها على المشروع الذي ستخصص الأرض محل الطلب لتنفيذه فيها.

(د) إقرار من الطالب عدم زيادة ملكيته من الأرض الصحراوية بما فيها الأرض الجبلية (في حالة التصرف) عن الحد الأقصى المنصوص عليه في القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ المشار إليه.

مادة ٦٥- تقييد طلبات الإيجار أو الشراء المشار إليها في المواد السابقة فور ورودها في سجلات خاصة تعد لذلك بأرقام متتابعة بحسب أسبقية ورودها.

ويؤشر على كل طلب برقم قيده في السجل وتاريخ وروده.

ويسلم مقدم الطلب إيصالا عنه موقعا من الموظف المختص يثبت فيه اسم الطالب وتاريخ ورود طلبه ورقم قيده وعدد مرفقاته.

وإذا كان الطلب مرسلا بالبريد فيرسل بالبريد الإيصال إلى الطالب بكتاب موسى عليه.

مادة ٦٦- إذا لم يقدم طالب الإيجار أو الشراء شهادة من الجهة الإدارية المختصة للحصول على موافقتها على المشروع الذي ستخصص المساحة محل الطلب لتنفيذه فيه فيحال الطلب ومرفقاته إلى الجهة الإدارية المشار إليها لاستطلاع رأيها في هذا الشأن.

مادة ٦٧- تعرض بتقرير واف على مجلس إدارة الهيئة للنظر فيها الطلبات المطابقة للقانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية ولأحكام هذه القواعد والإجراءات والتي توافق الجهة الإدارية المختصة على المشروعات التي ستخصص المساحات محل هذه الطلبات لتنفيذها فيها والبرامج الزمنية للتنفيذ وبعد تقدير أجرتها أو ثمنها بمعرفة اللجان الفنية المختصة.

مادة ٦٨ - لمجلس إدارة الهيئة إذا رأى أن المشروع المزمع تنفيذه على الأرض محل الطلب يفيد بحسب طبيعته أو حجمه في تنمية الاقتصاد القومي أن يصدر قراراه وفقا للقواعد والاشروط والأوضاع التي اقترحتها مجلس الإدارة في كل حالة على حدة.

ويرفع المختص باستصلاح الأراضي قرار مجلس الإدارة إلى مجلس الوزراء للنظر فيه.

مادة ٦٩- طالبو الإيجار أو الشراء الذين تصدر موافقة مجلس الوزراء باعتماد التأجير، البيع إليهم و يتم إخطارهم بموافقة المجلس، وذلك بكتاب موصى عليه بدون مظروف على عنوانه الموضح بالطلب، مع تحديد الموعد والجهة التي يتقدم إليها الطالبون للتوقيع على عقود الإيجار أو عقود البيع الابتدائية الخاصة بهم بعد أداء ما يكون مستحقا عليهم من أجره أو ثمن خلال موعد غايته ثلاثين يوما من تاريخ إخطارهم باعتماد البيع أو التأجير.

مادة ٧٠- تحدد الهيئة موعدا لتسليم الأرض للمستأجر أو المشتري بعد أن يكون قد استوفى الإجراءات المشار إليها في المادة السابقة.

مادة ٧١ - تؤدي الأجرة السنوية المقدرة للمساحات التي يتم تأجيرها وفقا لأحكام المواد السابقة مقدما في التاريخ المحدد لتوقيع على عقد الإيجار وتسليم المساحة المؤجرة وفقا لحكم المادة السابقة ثم تؤدي الأجرة بعد ذلك مقدما في ذات التاريخ عن كل سنة من السنوات التالية.

مادة ٧٢ - عقود الإيجار التي تزيد مدتها على تسع سنوات يجب اتخاذ الإجراءات اللازمة لشهرها وفقا للقانون.

مادة ٧٣ - إذا تأخر المشتري أو المستأجر في الوفاء بأي قسط أو جزء من أقساط الثمن أو القيمة الإيجارية في مواعيد فيلزم بأداء عائد تأخير مقداره (١٤%) سنويا حتى تاريخ الوفاء، وذلك دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو حكم قضائي.

مادة ٧٤ - يتضمن العقد الشروط الجزائية في حالة إخلاله بسداد مستحقات الهيئة في مواعيدها أو بتنفيذ المشروع الذي تمت الموافقة على أساسته بشروط والمواصفات والمستويات والمواعيد المحددة.

الباب الثاني

في أراضي البحيرات والسياحات

مادة ٧٥ - تعتبر أراضي البحيرات والسياحات التي يتم تجفيفها مناطق استصلاح واستزراع ويسري عليها الأحكام المنصوص عليها في الفصل الثاني من الباب الأول الخاص بالأراضي الصحراوية المستصلحة.

الباب الثالث

في أراضي طرح النهر وأكله

مادة ٧٦- أراضي طرح النهر:

هي الأراضي ملك الدولة أو الأفراد الواقعة بين جسري نهر النيل وفرعين (دمياط ورشيد) التي يحولها النهر من مكانها أو ينكشف عنها والجزاير التي تكونت أو تتكون في مجراه.

ويشمل زمام القرية أو المدينة بالنسبة إلى ما يستجد من طرح النهر وأكله، والمساحة المحصورة بين شاطئ النهر ومحددة عن التقائه بحد الزمام المرسومين على خرائط المساحة ومنتيتها عند ذلك المحور.

أراضي أكل النهر:

هي الأراضي التي يأكلها النهر من أراضي طرح النهر المشار إليها.

مادة ٧٧- تتولى الهيئة بالاتفاق مع مصلحة الضرائب العقارية حصر ومسح أراضي طرح النهر وأكله سنويا سواء أكانت مملوكة للدولة أو الأفراد ومعاينتها على الطبيعة وإثبات حالتها وبيان ما طرأ عليها من تغييرات وتجديد تاريخ حدوثها.

وعند إجراء عملية المساحة يعتبر طرح النهر الملاصق لإحدى الضفتين تابعا لهذه الضفة أما الطرح المنفصل عن ضفتي النهر فيتبع إحدى الضفتين أو يوزع بينهما وفقا لما يبين من تحديد محور النهر حسب طبيعته ويتحدد هذا المحور عند منتصف البعد عن الضفتين الثابتتين للنهر في المجرى الملاحي سواء أكان الطرح واقعا في هذا المجرى أو واقعا بين مجريين أحدهما ملاحي والآخر غير ملاحي.

وتبدأ أعمال الحصر والمساحة في شهر يناير من كل سنة وتنتهي في موعد غايته آخر شهر مايو من السنة ذاتها.

مادة ٧٨ - تعلن الهيئة بالاشتراك مع مصلحة الضرائب العقارية في كل سنة عن التاريخ المحدد للبدء في أعمال الحصر والمساحة مع دعوة ذوي الشأن من المواطنين للتقدم إلى لجان الحصر والمساحة للإدلاء بما يكون لديهم من بيانات تتعلق بأعمالها وإبداء ما يرون من ملاحظات بشأن هذه الأعمال.

ويتم الإعلان قبل التاريخ المحدد للبدء في أعمال الحصر والمساحة بخمسة عشر يوما على الأقل بصقه في مقر الوحدات المحلية في المدن ولاقرى التي سيتم حصر ومساحة الأراضي الواقعة في زمامها وفي مقر العمد والجمعيات التعاونية الزراعية فيها ومقر أجهزة الهيئة ومصلحة الضرائب العقارية بالمحافظات والمراكز والأقسام.

مادة ٧٩ - تشكل لجان الحصر والمساحة بقرار من رئيس الهيئة أو من يفوضه من مندوبين عن الهيئة ومصلحة الضرائب العقارية وأعضاء ممن المجلس الشعبي المحلي وتتم أعمال الحصر والمساحة على نماذج القوائم التي تقرها الهيئة لهذا الغرض.

مادة ٨٠ - تبدأ أعمال الحصر والمساحة في التاريخ المحدد لها ولا توقف هذه الأعمال بسبب تخلف ذوي الشأن عن حضورها ويوقع أعضاء اللجنة والحاضرون من ذوي الشأن على قوائم الحصر والمساحة كل فيما يخصه فإذا تخلف صاحب الشأن عن الحضور أو حضر ولم يوقع على هذه القوائم فيوقع أعضاء المجلس الشعبي المحلي المرافقين للجنة على قوائم الحصر والمساحة الخاصة به إثباتا لصحة اسم الزارع والمساحة التي يزرعها وذلك تحت مسؤوليتهم.

وترسل اللجان إلى الهيئة ومصلحة الضرائب العقارية كل في حدود اختصاصه القوائم المشار إليها بالنسبة إلى كل زمام فور الانتهاء منه ويلحق بالقوائم ببيان بمساحات ومواقع أراضي طرح النهر

وأكلها المملوكة للدولة التي لم تقدر لها ضريبة أو قدرت لها ضريبة مخفضة لا تجاوز جنيهين للفدان وأصبحت الضريبة المقدرة لها لا تتناسب مع غلتها الحقيقية.

مادة ٨١ – تعلن قوائم حصر ومساحة أراضي طرح النهر وذلك بطريق اللصق لمدة ١٥ يوما في ذات الأماكن المنصوص عليها في المادة (٧٨).

ولكل ذي شأن أن يتظلم من أعمال الحصر والمساحة بتقديم طلبه إلى الهيئة خلال ١٥ يوما من تاريخ انتهاء مدة لصق القوائم.

ويؤدي المتظلم مصاريف بحث التظلم ومقدارها ٢٥ جنيها.

مادة ٨٢ – تحال التظلمات الخاصة بأراضي طرح النهر ملك الدولة إلى لجان تشكل بقرار من رئيس مجلس إدارة الهيئة وتقوم هذه اللجان بمراجعة أعمال الحصر والمساحة محل التظلمات المحلة إليها وفحص هذه التظلمات ومعاينة الأرض على الطبيعة وإبداء توصياتها بشأنها وذلك خلال ١٥ يوما من تاريخ ورودها إليها وبحيث لا يجاوز ذلك موعد حصاد الزراعة القائمة في الأرض محل التظلم وتكون توصياتها مسببة.

مادة ٨٣ – ترسل قرارات اللجان المنصوص عليها في المادة السابقة إلى الهيئة لمراجعتها وعرضها على مجلس إدارة الهيئة لاتخاذ القرار اللازم ويكون للهيئة تعديل قوائم الحصر والمساحة إذا لزم الأمر وتحصيل المستحقات على أساسه وإخطار صاحب الشأن.

مادة ٨٤ – تحيل الهيئة بيانات أراضي طرح النهر ملك الدولة المشار إليها في المادة (٨١) إلى مصلحة الضرائب العقارية المختصة لإعادة تقدير الإيجار السنوي لهذه الأراضي وفقا لأحكام المرسوم بقانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٣٥ وتخطر الهيئة بالتقدير الجديد لإجراء التسويات اللازمة على أساسه.

مادة ٨٥- تتولى الهيئة إثبات بيانات أراضي طرح النهر المستحقة سنويا وبيان معالمها وحدودها في زاما كل مدينة أو قرية من واقع أعمال الحصر والمساحة السنوية ويصدر بهذا البيانات قرار من الوزير المختص باستصلاح الأراضي وتتولى الهيئة شهر هذا القرار عن طريق إبداعه مكتب الشهر العقاري المختص دون رسوم ويترتب على ذلك جميع الآثار التي تترتب على شهر التصرفات العقارية كما تبلغ نسخة منه إلى كل من الهيئة المصرية العامة للمساحة ومصلحة الضرائب العقارية لاتخاذ اللازم بشأنه.

كما تتولى الهيئة إجراء التسوية اللازمة بالنسبة لأكل النهر الحادث في أراضي طرح النهر ملك الدولة.

وتتولى الهيئة بالاشتراك مع مصلحة الضرائب العقارية إجراءات التسوية اللازمة بالنسبة لأكل النهر الحادث في تكاليف الأفراد وإصدار قرارات رفع الضريبة العقارية طبقا للقواعد المتبعة في هذا الشأن وتنفيذها بدفاتر المكلفات.

مادة ٨٦ – تتم سنويا مطابقة سجلات طرح النهر وأكله بالهيئة على دفاتر المكلفات بمصلحة الضرائب العقارية وتصحيح هذه السجلات أو تلك في ضوء هذه المطابقة.

مادة ٨٧- تتولى الهيئة المصرية العامة للمساحة بالاشتراك مع الهيئة ومصلحة الضرائب العقارية رفع التغييرات التي حدثت بالنسبة لأراضي طرح النهر وأكله سنويا على خرائط مساحة بمقياس ١: ٢٥٠٠ وإعداد كشوف موضع بها معالم هذه الأراضي الواقعة بها تلك الأراضي ومساحتها

ونوعها وأسماء واضعي اليد عليها والمساحة التي يضع كل منهم يده عليه وما تم التصرف فيه بالتبعية وتحفظ كل من الجهات المشار إليها بنسخ من هذه الخرائط والكشوف.

مادة ٨٨- تلتزم الهيئة بتعويض أكل النهر الذي يتم حصره وذلك طبقاً للشروط والقواعد ومراتب الأولوية المنصوص عليها في القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٤ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها.

مادة ٨٩- مع مراعاة الحد الأقصى للملكية المقررة قانوناً يجوز التصرف بغير طريق الزاد في أراضي طرح النهر المنزعة ملك الدولة والمؤجرة بعقود إيجار أو المحصورة بطريق الخفية وذلك لوضعي اليد القائمين على زراعتها.

كما يجوز الترخيص في التأجير أو التصرف في أراضي طرح النهر البور بموافقة وزير الزراعة واستصلاح الأراضي وذلك بقصد الاستغلال في الزراعة فإذا كان لغرض آخر يلزم موافقة الجهة الإدارية المختصة.

وفي جميع الأحوال يكون التأجير أو التصرف في الأراضي المشار إليها بالتنسيق مع وزارة الأشغال العامة والموارد المائية.

ويكون التأجير أو البيع بالثمن والأجرة التي تقدرها اللجنة لتثمين أراضي الدولة.

الباب الرابع

في الأراضي المتاخمة والممتدة خارج الزمام

إلى مسافة كيلو مترين

مادة ٩٠ - تتولى الهيئة بمعاونة الهيئة المصرية العامة للمساحة رفع مساحات الأراضي التي تخصص لأغراض الاستصلاح والاستزراع الواقعة خارج الزمام وحتى مسافة كيلو مترين من حد الزمام والتي يتقرر تأجيرها أو التصرف فيها بالبيع ومواقعها على خرائط مساحية بمقياس الرسم المناسب لكل نوع بعد تقسيمها إلى وحدات مناسبة تتفق وطبيعة الموقع وكذلك مع أنواع المشروعات التي تقام عليها، ويعتمد التقسيم من مجلس إدارة الهيئة.

مادة ٩١ - تتولى اللجنة العليا لتثمين أراضي الدولة تقدير أثمان هذه المساحة وتقدير القيمة الإيجارية لها، ويعتمد التقدير من الوزير المختص.

مادة ٩٢ - يتم الإعلان عن تأجير أو التصرف بالبيع في هذه المساحات والتي لا تتوافر لها مرافق البنية الأساسية، والأراضي التي وفرت الدولة لها مرافق البنية الأساسية.

ويتضمن الإعلان مساحات الأراضي ومواقعها ومعالمها وأثمانها وأهم شروط التأجير أو التصرف ونوعية المتصرف إليهم والشروط الواجب توافرها فيهم.

ويشار في الإعلان إلى أن جميع البيانات التفصيلية للأراضي ووحدات التقسيم وشروط التصرف واردة بكراسات الاشتراطات الخاصة بالمساحة المطروحة مع تحديد أماكن الحصول عليها خلال المدة التي تحدد بالإعلان مقابل أداء ثمنها والجهة التي تقدم إليها وأماكن ومواعيد تقديمها.

ويكون الإعلان في جريدة أو أكثر من الجرائد اليومية واسعة الانتشار وذلك مرتين يفصل بينهما أسبوع على الأقل.

مادة ٩٣- تقدم طلبات الإيجار أو الشراء بالأراضي المشار إليها مستوفاة رسم الدمغة من الأشخاص المعنوية التي يكون من أغراضها استصلاح الأراضي وكذلك من الأفراد على النموذج المعد لذلك والمرفق بكراسة الاشتراطات.

ويجب أن يتضمن هذا النموذج البيانات الآتية:

١- اسم طالب التأجير أو الشراء وجنسيته وعنوانه ومنهته وما يمتلكه من أراضي وممثلة القانوني إذا كان من الأشخاص الاعتبارية ونسبة ملكية المصريين في رأس المال إذا كان المتقدم شركة.

٢- مساحة الأراضي المطلوب تأجيرها أو شراؤها وبيان موقعها ومعالمها من واقع التقسيمات المحددة بالإعلان وكراسة الشروط.

٣- إقرار بمعانية الأرض محل الطيب، المعانية التامة النافية للجهالة وقبول تأجيرها وشراؤها بحالتها التي هي عليها وبسقوط الحق في المنازعة والاعتراض في هذا الصدد مستقبلاً.

٤- إقرار بعدم تجاوز الحد الأقصى للملكية أو الحيازة المقررة قانوناً بعد إضافة المساحة محل الطلب إلى المساحة المملوكة أو المحيزة للطالب.

٥- إقرار بالالتزام بالانتهاء من توفير البنية الأساسية للأرض محل الطلب واستصلاحها واستزراعها بحسب نوع الأرض خلال المدة المحددة في القانون من تاريخ التأجير أو التصرف.

ويجب أن يرفق بالطلب عند تقديمه صورة من قرار أو عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركات والجمعيات بحسب الأحوال.

مادة ٩٤ - تكون الأولوية في التأجير أو التصرف بالبيع المنصوص عليهما في المادة السابقة بالترتيب الآتي:

١. شركات (القطاع العام) وقطاع الأعمال العام.

٢. شركات المساهمة.

٣. الجمعيات التعاونية لاستصلاح الأراضي.

٤. الشركات الأخرى.

٥. الأفراد.

وعند التزاحم بين شركات القطاع العام وقطاع الأعمال العام تكون الأولوية للشركات التابعة لهيئة قطاع الأعمال العام لاستصلاح الأراضي ثم شركات قطاع الأعمال الأخرى وعند التزاحم بين أكثر من شركة من مرتبة واحدة تكون الأولوية لمن يحدده الوزير المختص.

وعند التزاحم بين شركات المساهمة تكون الأولوية لمن له سابقة خبرة أكبر في مجال الإصلاح والاستزراع وعند التساوي تجرى القرعة العلنية بينها.

وبالنسبة للجمعيات التعاونية لاستصلاح الأراضي تكون الأولوية لمن لم يسبق التصرف إليه في الأراضي المملوكة للدولة بغرض الاستصلاح والاستزراع وعند التساوي تجرى القرعة العلنية بينهما. وبالنسبة للشركات الأخرى فيسري عليها حكم شركات المساهمة وفي حالة التزام بين الأفراد تجرى القرعة العلنية بينهم.

مادة ٩٥ – تعرض على مجلس إدارة الهيئة طلبات التأجير أو الشراء التي تقرر أولويتها للنظر في الاعتماد وتخطر الهيئة من يقع عليه الاختيار بكتاب موصى عليه بعلم الوصول على العنوان الموضح بالطلب ويتضمن الإخطار بالنسبة إلى الأراضي التي لا يتوافر لها مرافق البنية الأساسية تقديم دراسة فنية ومواصفات لأعمال البنية الأساسية وأعمال الاستصلاح ونظام الري والاحتياجات المائية للمساحة مع بيان جميع المنشآت الرئيسية التي سيقمها المستأجر أو المشتري في المساحة ونوعياتها والبرنامج الزمني لتنفيذ هذه الأعمال، ويتضمن الإخطار بالنسبة إلى الأراضي التي وفرت لها الدولة مرافق البنية الأساسية تقديم بيان بأعمال الاستصلاح وجميع المنشآت التي سيقمها المستأجر أو المشتري والبرنامج الزمني لتنفيذ هذه الأعمال.

ويجب تقديم المستندات في الحالتين خلال مدة لا تجاوز ستة أشهر من تاريخ الإخطار موافقا عليها من الهيئة.

وفي حالة عدم تقديم الطالب المستندات المشار إليها مستوفاة في الموعد المحدد دون عذر تقبله الهيئة يعتبر طلبه لاغيا دون أن يكون له الحق في استرداد المبالغ المدفوعة منه.

مادة ٩٦ – يخطر المستأجر أو المشتري الذي قدم مستنداته مستوفاة على العنوان الموضح بطلبه للتوقيع على عقد الإيجار أو البيع في الموعد المحدد في الإخطار واستلام الأرض خلال مدة أقصاها شهر من تاريخ توقيع العقد.

في حالة عدم الحضور للتوقيع على العقد أو لاستلام الأرض في الميعاد المحدد دون عذر تقبله الهيئة يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء ذاته دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو اتخاذ أي إجراء قضائي ودون أن يكون للمستأجر أو المشتري الحق في استرداد المبالغ المدفوعة منه.

مادة ٩٧ – يستكمل المستأجر عند التوقيع على عقد الإيجار، سنة كاملة وبعد ذلك يؤدي المستأجر الأجرة السنوية في بداية كل سنة كما يستكمل المشتري عند التوقيع على عقد البيع مقدم الثمن إلى ١٠% من الثمن للأراضي التي لا يتوافر لها مرافق البنية الأساسية وإلى ٢٥% من الثمن للأراضي التي وفرت الدولة مرافق البنية الأساسية لها.

ويقسط باقي الثمن في الحالتين على عشرة أقساط سنوية متساوية بعائد قدره ٧% سنويا، ويبدأ استحقاق القسط الأول في أول يناير التالي لتاريخ توقيع العقد.

وفي حالة تأخر المشتري عن الوفاء بأي قسط في مواعيده أو تأخر المستأجر عن الوفاء بالأجرة تستحق للهيئة غرامة تأخير قدرها ١٤% سنويا على المبالغ المتأخر سدادها.

فإذا أوفى المشتري بجزء من المبالغ المستحقة عليه قبل موعد استحقاقه بسنة على الأقل يعفى من أداء عائد الاستثمار المقرر عن المبالغ المعجل سدادها.

وإذا تأخر المشتري في سداد قسطين متتاليين أو تأخر المستأجر في أداء الأجرة السنوية يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء ذاته دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو اتخاذ أي إجراء قضائي تسترد الهيئة الأرض منه بما عليها من منشآت وأعمال بالطريق الإداري دون أن يكون له الحق في المطالبة بما قد يكون أداه من مبالغ والتي تعتبر تعويضا للهيئة عن الأضرار التي لحقتها نتيجة الإلغاء أو الفسخ وذلك كله ما لم يتقدم بعذر تقبله الهيئة.

مادة ٩٨٨ - لا يجوز للمستأجر التنازل عن الأرض المؤجرة كليا أو جزئيا وإلا اعتبر العقد مفسوخا من تلقاء ذاته دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو اتخاذ أي إجراء قضائي وتسترد الهيئة منه الأرض.

مادة ٩٩ - لا يجوز للمتصرف إليه أن يتنازل عن الأرض التي يتم التصرف فيها بالبيع كليا أو جزئيا قبل سداد كامل الثمن وملحقاته إلا بعد موافقة الهيئة وبالشروط الآتية:

١. أن يكون المتنازل قد أوفى بكامل التزاماته المقررة بعقد الشراء.
٢. أن يتوافر في المتنازل إليه الشروط المقررة قانونا وأن يلتزم بذات شروط العقد.
٣. أن يكون التنازل لذات الغرض الذي تم التصرف من أجله.
٤. أن يؤدي المتنازل إليه للهيئة ٢% من الثمن المحدد للمساحة المتنازل عنها مقابل مصاريف بحث طلب التنازل وإجراءاته ولا ترد في أي حال من الأحوال بالإضافة إلى ما يقرره مجلس إدارة الهيئة بشأن قبول واعتماد التنازل وتحرير العقود.

مادة ١٠٠ - تتولى لجنة فنية أو أكثر تشكل بقرار من رئيس مجلس إدارة الهيئة معاينة الأراضي المؤجرة أو المتصرف فيها بالبيع على الطبيعة فور انتهاء المواعيد المحددة بالعقود لحصر وتحديد المساحات التي لم يقم المستأجر أو المتصرف إليه بتنفيذ التزاماته في شأنها وتوضيح ما قد يكون بها من أعمال.

ويقوم رئيس اللجنة بإخطار المستأجر أو المتصرف إليه بكتاب موصى عليه بدون مظروف بعلم الوصول على عنوانه المبين بالعقد بتاريخ إجراء المعاينة وذلك قبل حلول موعدها ب ١٥ يوما على الأقل لحضور إجراء المعاينة.

وتحرر اللجنة محضرا بالمعاينة يتضمن ما قد يبيده المتصرف إليه من ملاحظات ويوقعه جميع أعضاء اللجنة والمستأجر أو المتصرف إليه أو من يمثلها وتسلم إليه صورة المحضر.

وفي حالة عدم حضوره أو امتناعه عن التوقيع يثبت ذلك بالمحضر على عنوانه المبين بالعقد خلال ١٥ يوما من تاريخ تحريره.

مادة ١٠١ – تعرض محاضر المعاينة المشار إليها على مجلس إدارة الهيئة للنظر في تقرير فسخ العقد كلياً أو جزئياً واسترداد الأجزاء التي تقرر الفسخ بالنسبة إليها وذلك ما لم يرى وجود عذر مقبول لدى المستأجر أو المتصرف إليه يدعو لإعطائه مهلة أخرى.

مادة ١٠٢ – يصدر رئيس مجلس إدارة الهيئة قراراً بتشكيل لجنة أو أكثر تتولى استرداد الأرض من المستأجر أو المتصرف إليه وفقاً للقرارات المعتمدة بفسخ الإيجار.

مادة ١٠٣ – تخطر اللجنة المستأجر أو المتصرف إليه بالموعد المحدد لاسترداد الأرض على عنوانه المبين بالعقد ويتم الإخطار بكتاب موسى عليه بدون مظروف مصحوب بعلم الوصول قبل الموعد المحدد بخمسة عشر يوماً على الأقل.

وتحرر اللجنة محضراً بتسليم الأرض يوقعه جميع أعضائها والمستأجر أو المتصرف إليه أو من يمثله وفي حالة عدم حضوره أو امتناعه عن التوقيع يثبت ذلك بالمحضر.

مادة ١٠٤ – تسلم اللجنة صورة المحضر إلى المستأجر أو المتصرف إليه وفي حالة عدم حضوره أو رفضه الاستلام تبلغ إليه على عنوانه المبين بالعقد، وذلك خلال ١٥ يوماً من تاريخ تحرير المحضر.

مادة ١٠٥ – يلتزم المستأجر أو المتصرف إليه بمقابل عن الأرض التي اعتمد فسخ تأجيرها أو بيعها بواقع ٣% من قيمة الأرض المستردة اعتباراً من تاريخ تسليمها إليه، وذلك مع عدم الإخلال بأية تعويضات أخرى.

مادة ١٠٦ – تشكل بقرار من رئيس مجلس إدارة الهيئة لجنة أو أكثر تتولى تقدير قيمة الأعمال النافعة التي يكون قد أجزاها المستأجر أو المتصرف إليه في الأراضي المستردة وفي حدود ما زاد بسببها في قيمة الأرض مع الاسترشاد بما قد يقدمه المتصرف إليه من مستندات في هذا الشأن.

كما تتولى اللجنة تحديد الموقف المالي للمتصرف إليه بالنسبة للمساحة المستردة بمراعاة ما قد يكون قد سدده من إيجار أو ثمن هذه المساحة وقيمة الأعمال المشار إليها في الفقرة السابقة ومقابل الانتفاع وأية تعويضات أخرى مقابل ما قبل من قيمة الأرض المستردة وتعتمد أعمال هذه اللجان من رئيس مجلس إدارة الهيئة.

مادة ١٠٧ – يؤشر في سجلات الإيجار أو التصرف بالقرار الصادر بفسخ الإيجار أو البيع وإذا كان التصرف محل الفسخ قد سبق شهره فتودع نسخة رسمية من قرار الفسخ بمكتب الشهر العقاري المختص للتأشير بموجبه على العقد السابق شهره وفقاً للقانون.

الباب الخامس

أحكام عامة

مادة ١٠٨ – تخطر الهيئة مأمورية الضرائب العقارية المختصة عن بيان المساحات المتصرف فيها طبقاً لأحكام هذه اللائحة فيها ومعالمها وأسماء المتصرف إليهم وعناوينهم، وذلك فور التوقيع على عقود البيع الابتدائية الصادرة إليهم لاتخاذ الإجراءات اللازمة طبقاً للقانون.