

الجريدة الرسمية - العدد ٢٨ مكرر - في ١٥ يوليو سنة ٢٠٠٦

قانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦

في شأن تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط

والحفاظ على التراث المعماري

(وفقاً لآخر تعديل صادر في ٢ فبراير عام ٢٠٢٠)

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه، وقد أصدرناه:

(المادة الأولى)

مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وقانون حماية الآثار الصادر بالقانون رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣ تسري أحكام هذا القانون على المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط، وكذا المباني والمنشآت التي يتوافر فيها أحد الأوضاع المبينة في الفقرة الأولى من المادة الثانية من هذا القانون أيًا كان موقعها أو مالكةا.

(المادة الثانية)

يحظر الترخيص بالهدم أو الإضافة للمباني والمنشآت ذات الطراز المعماري المتميز المرتبطة بالتاريخ القومي أو بشخصية تاريخية أو التي تمثل حقبة تاريخية أو التي تعتبر مزارًا سياحيًا، وذلك مع عدم الإخلال بما يستحق قانونًا من تعويض. (١)

ولا يجوز هدم ما عدا ذلك أو الشروع في هدمه إلا بترخيص يصدر وفقا لأحكام هذا القانون.

ويصدر رئيس مجلس الوزراء قرارًا بمعايير ومواصفات المباني والمنشآت المشار إليها في الفقرة الأولى وذلك بناء على اقتراح الوزير المختص بشئون الثقافة بالاتفاق مع الوزراء المختصين وبعد موافقة مجلس الوزراء.

ويصدر بتحديد هذه المباني والمنشآت قرار من رئيس مجلس الوزراء.

ويتولى تقدير التعويض المشار إليه في الفقرة الأولى وعند ملكية المبنى أو المنشأة لجنة تشكيل بقرار من الوزير المختص بشئون الإسكان. وفي الحالتين يجوز أن يكون التعويض عينياً بناء على طلب المالك. (٤)

ولذوي الشأن التظلم من قرار اللجنة، وذلك خلال ستين يوماً من تاريخ إبلاغهم بكتاب موسى عليه بعلم الوصول إلى لجنة تشكل بقرار من رئيس مجلس الوزراء تضم ممثلين للوزارات والجهات المعنية. (٤)

(المادة الثانية مكرراً)

تتولى تقدير التعويض المشار إليه بالفقرة الأولى من المادة الثانية من هذا القانون لجنة تشكل بقرار من الوزير المختص بشئون الإسكان، ويجوز أن يكون التعويض عينياً بناءً على طلب المالك.

ويصدر رئيس مجلس الوزراء، بناءً على عرض مشترك من الوزير المختص بشئون الإسكان ووزير المالية، قراراً بتحديد نظام عمل اللجنة والأسس التي يقوم عليها تقدير التعويضات المستحقة والجهة المعنية بأدائها.

ومع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، تتولى هذه اللجنة تقدير التعويض المستحق عند نزع ملكية المبنى أو المنشأة، على أن يكون هذا التعويض عادلاً، ويدفع مقدماً.

ويجوز لذوي الشأن التظلم من قرارات اللجنة خلال ستين يوماً من تاريخ إخطارهم بها بموجب كتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول.

وتختص بنظر التظلمات لجنة أو أكثر تشكل بقرار من رئيس مجلس الوزراء، على أن تضم في عضويتها أحد خبراء التقييم العقاري المقيد لدى الهيئة العامة للرقابة المالية يرشحه رئيس الهيئة، ويحدد القرار الصادر بتشكيلها نظام عملها. (٣)

(المادة الثالثة)

للدولة أن تبشر في أي وقت على نفقتها - بعد إخطار المالك والشاغلين - ما تراه من الأعمال اللازمة لتدعيم وترميم وصيانة المباني والمنشآت المحظور هدمها والمشار إليها في الفقرة الأولى من المادة الثانية من هذا القانون، وذلك كله وفقاً للإجراءات والقواعد التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

(المادة الثالثة مكرراً)

لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، بناءً على طلبها أو طلب المالك، شراء أي من المباني والمنشآت التي يصدر بتحديدتها قرار من رئيس مجلس الوزراء طبقاً للمادة الثانية من هذا القانون، وذلك بطريق الاتفاق المباشر ودون التقيد بالحدود المالية المقررة بقانون تنظيم التعاقدات التي تبرمها الجهات العامة الصادر بالقانون رقم ١٨٢ لسنة ٢٠١٨

ومع مراعاة أحكام قانون حماية الآثار الصادر بالقانون رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣، يسرى حكم الفقرة الأولى على الآثار العقارية المملوكة للأفراد أو أي من أشخاص القانون الخاص.

ويكون الشراء نقداً أو مقابل منح المالك أيًا من العقارات التي تحددها الهيئة والمملوكة لها ملكية خاصة بناءً على قبول المالك.

وتتولى تقدي ثمن المبنى أو المنشأة لجنة تشكل بقرار من رئيس مجلس إدارة الهيئة، ويتضمن القرار الصادر بتشكيلها نظام عملها وطريقة اعتماد توصياتها.

وفي جميع الأحوال، لا يترتب على التقدم بالطلب المشار إليه وغيره من الإجراءات التمهيدية أي حقوق قانون لمالكي تلك المباني والمنشآت أو غيرهم في مواجهة الهيئة. (٣)

(المادة الرابعة)

تشكل في كل محافظة بقرار من المحافظ لجنة دائمة - أو أكثر - مكونة من:

- ممثل لوزارة الثقافة يختاره وزير الثقافة وتكون له رئاسة اللجنة.
- ممثل لوزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية يختاره الوزير المختص بشئون الإسكان.
- اثنين يمثلان المحافظة.
- خمسة من أعضاء هيئات التدريس بالجامعات المخصصين في مجالات الهندسة المعمارية والهندسة والإنشائية والآثار والتاريخ والفنون يختارهم رؤساء الجامعات المختصون بناء على طلب من المحافظ المختص.
- وتختص اللجنة بحصر المباني والمنشآت المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة الثانية من هذا القانون ومراجعة هذا الحصر بصفة دورية.
- ويرفع المحافظ المختص قرارات اللجنة إلى رئيس مجلس الوزراء.
- وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون كيفية أداء اللجنة لأعمالها والأسس التي تسير عليها والسجلات الخاصة بها والبيانات التي تدون فيها.

(المادة الخامسة)

يخطر ذو الشأن بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بالقرارات النهائية للجنة المنصوص عليها في المادة الرابعة من هذا القانون بعد اعتمادها من رئيس مجلس الوزراء، ويجوز لهم التظلم من هذه القرارات أمام لجنة التظلمات المنصوص عليها في المادة الثانية مكرراً من هذا القانون، وذلك خلال ستين يوماً من تاريخ استلام الإخطار وبعد سداد رسم لا يجاوز ألفي جنيه يسدد نقدًا أو بأي وسيلة دفع إلكتروني، ويجوز زيادته سنوياً بنسبة لا تتجاوز (٥%) وبما لا يجاوز ضعف هذا المبلغ، ويتم البت في التظلم خلال ستين يوماً من تاريخ تقديمه. (٢)

وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون إجراءات بحث التظلم، وفئات هذا الرسم.

(المادة السادسة)

يقدم طلب الترخيص بالهدم إلى الجهة الإدارية المختصة من مالك المبنى أو المنشأة أو من يمثله قانوناً، موقعاً عليه منه ومن مهندس نقابي (مدني أو عمارة) وذلك وفقاً للإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون ويرفق بالطلب المستندات والإقرارات والنماذج التي تحددها هذه اللائحة.

ويؤدى طالب الترخيص رسم معاينة وإصدار لا يتجاوز قيمته ألف جنيه ويجوز زيادته سنوياً بنسبة لا تتجاوز (٥%)، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون فئات هذا الرسم.

(المادة السابعة)

تصدر الجهة الإدارية المختصة قرارها مسبباً في الطلب وذلك خلال ثلاثين يوماً تاريخ تقديمه.

ويعتمد قرار الجهة الإدارية المختصة من المحافظ خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إبلاغهم به بكتاب موصى عليه بعلم الوصول يحيل المحافظ الأمر خلال خمسة عشر يوماً أخرى إلى الوزير المختص بشئون الإسكان ليصدر قراره خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الإحالة، ويكون قراره في ذلك نهائياً.

وتصدر الجهة الإدارية المختصة الترخيص وفقاً للإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

(المادة الثامنة)

مع مراعاة أحكام قانون نقابة المهندسين، يلتزم المالك المرخص له بالهدم أو من يمثله قانوناً بأن يعهد إلى مهندس نقابي مدني أو معماري بالإشراف على تنفيذ أعمال الهدم المرخص بها طوال مدة تنفيذها، كما يلتزم بالتعاقد مع مقاول متخصص لتنفيذ أعمال الهدم المرخص بها. ولا يجوز البدء في تنفيذ أعمال الهدم قبل مضي أسبوعين على الأقل إخطار الجهة الإدارية المختصة.

ويكون المقاول المنفذ والمهندس المشرف مسئولين مسئولية تضامنية عن هذا التنفيذ، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون الحالات التي يلزم فيها الاستعانة بمهندس نقابي آخر أو أكثر من ذوي التخصصات اللازمة، والشروط اللازمة توافرها في المقاول المنفذ، وذلك تبعاً لنوعية أعمال الهدم المرخص بها، وكذلك تنظيم الحالات التي يلزم فيها تشكيل لجان لأعمال المعاينات ونظام عمل هذه اللجان.

(المادة التاسعة)

في حالة البدء في أعمال الهدم المرخص بها، يجب إنهاؤها في مدة أقصاها سنة من تاريخ بدء الأعمال، وفي حالة تجاوز هذه المدة يجوز للجهة الإدارية المختصة إنهاء هذه الأعمال بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه، ويتحمل المخالف جميع النفقات، وتحصل منه بطريق الحجز الإداري.

وفي جميع الأحوال يسقط الترخيص بمرور سنة على صدوره إذا لم يبدأ في تنفيذ الأعمال المرخص بها.

(المادة العاشرة)

يلتزم المهندس الكشف على التنفيذ والمقاول المنفذ بالتضامن فيما بينهما، باتخاذ الإجراءات والاحتياطات اللازمة للمحافظة على سلامة البيئة، ووقاية وسلامة القائمين على التنفيذ والجيران والمارة والممتلكات والشوارع والممرات وما في باطن الأرض وما يعلوها من أجهزة ومرافق ومنشآت وغيرها، طبقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون في هذا الشأن.

(المادة الحادية عشرة)

يكون لرؤساء المراكز والمدن والأحياء والمهندسين القائمين بأعمال التنظيم ب وحدات الإدارة المحلية صفة الضبطية القضائية ولغيرهم من المهندسين والموظفين المختصين ممن يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع الوزير المختص بشئون الإدارة المحلية صفة الضبطية القضائية، وذلك في إثبات ما يقع من مخالفات لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية واتخاذ الإجراءات اللازمة في شأنها.

ويكون للمحافظ المختص أو من يفوضه أن يصدر قرارًا مسبقًا بوقف أعمال الهدم غير المصرح بها أو التي تتم دون مراعاة أحكام هذا القانون.

وتلتزم الجهة الإدارية المختصة بتنفيذ هذا القرار فور صدوره واتخاذ الإجراءات الكفيلة بمنع الاستمرار في أعمال الهدم، وإخطار ذوي الشأن بهذا القرار بموجب خطاب موصى عليه بعلم الوصول، ويكون لها التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة في ارتكاب المخالفة وذلك لمدة لا تجاوز خمسة عشرة يومًا ما لم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك، وبشرط عدم الإضرار بحقوق الغير.

(المادة الثانية عشرة)

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها أي قانون آخر يعاقب كل من هدم كليًا أو جزئيًا مبنى أو منشأة مما نص عليه في الفقرة الأولى من المادة الثانية من هذا القانون بالحبس مدة لا تقل عن سنة ولا تزيد على خمس سنوات وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تزيد على خمسة ملايين جنيه. فإذا وقف الفعل عند حد الشروع فيه جاز للقاضي أن يقضى بإحدى هاتين العقوبتين.

ويترتب على هدم المبنى أو المنشأة إليها في الفقرة السابقة عدم جواز البناء على أرضها لمدة خمسة عشرة عامًا إلا في حدود المساحة والارتفاع للذين كانا عليه قبل الهدم، وذلك دون الإخلال بما تحدده اشتراطات البناء من مساحة أو ارتفاعات أقل.

ويجب الحكم بشطب اسم المهندس أو المقاول المحكوم عليه من سجلات نقابة المهندسين أو الاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء بحسب الأحوال وذلك لمدة لا تزيد على سنتين وفي حالة العود يكون الشطب لمدة لا تقل عن سنتين ولا تجاوز خمس سنوات.

ويعاقب بالحبس بغرامة لا تقل عن عشرين ألف جنيه ولا تجاوز مليون أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من هدم أو شرع في هدم مبنى أو منشأة مما يخضع لأحكام الفقرة الثانية من المادة الثانية من هذا القانون وكل من خالف أيًا من أحكام المادتين الثانية والعاشرة والفقرة الثانية من هذه المادة.

ويعاقب كل من خالف أحكام المادة التاسعة من هذا القانون بغرامة لا تقل عن خمسين جنيهًا ولا تجاوز مائة جنيه عن كل من تجاوز المدة المنصوص عليها بهذه المادة.

وفي جميع الأحوال يقضى بوقف الأعمال المخالفة، وينشر الحكم في جريدتين يوميتين واسعتي الانتشار على نفقة المحكوم عليه وبإخطار نقابة المهندسين أو الاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء بأحكام الشطب.

(المادة الثالثة عشرة)

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أي قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن عشرة آلاف ولا تجاوز مائة ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل موظف عمومي مختص أخل عمدًا بواجبات وظيفته مما ترتب عليه وقوع إحدى الجرائم المنصوص عليها في هذا القانون أو اتخاذ الإجراءات القانونية الواجبة في شأنها، وذلك فضلا عن الحكم بالعزل من الوظيفة مدة مساوية لمدة الحبس.

(المادة الرابعة عشرة)

يصدر الوزير المختص بشئون الإسكان اللائحة التنفيذية لهذا القانون خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل به، وإلى أن تصدر هذه اللائحة يستمر العمل باللوائح والقرارات القائمة، وذلك فيما لا يتعارض مع أحكامه.

(المادة الخامسة عشرة)

تسري أحكام هذا القانون على طلبات التصريح بالهدم التي لم يبت فيها حتى تاريخ العمل به.

(المادة السادسة عشرة)

يلغى القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ في شأن تنظيم هدم المباني، كما يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون.

(المادة السابعة عشرة)

يُنشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره.

يُبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برئاسة الجمهورية في ٢٠ جمادى الآخرة سنة ١٤٢٧ هـ

(الموافق ١٥ يولييه سنة ٢٠٠٦ م).

(١) عدم دستورية عجز الفقرة الأولى من المادة الثانية وفقاً لما جاء بحكم المحكمة الدستورية رقم ٣٩ لسنة ٣٩ المنشور بالجريدة الرسمية العدد ١٠ مكرر (ب) في ١١ / ٣ / ٢٠١٩.

(٢) يُستبدل بنص الفقرة الأولى من المادة الخامسة وفقاً لما جاء بالقانون رقم ٣ لسنة ٢٠٢٠ المنشور بالجريدة الرسمية العدد ٥ مكرر في ٢ / ٢ / ٢٠٢٠.

(٣) يُضاف مادتان جديدتان برقمي (الثانية مكرراً، والثالثة مكرراً) وفقاً لما جاء بالقانون رقم ٣ لسنة ٢٠٢٠ المنشور بالجريدة الرسمية العدد ٥ مكرر في ٢ / ٢ / ٢٠٢٠.

(٤) تُلغى الفقرتان الخامسة والسادسة من المادة الثانية وفقاً لما جاء بالقانون رقم ٣ لسنة ٢٠٢٠ المنشور بالجريدة الرسمية العدد ٥ مكرر في ٢ / ٢ / ٢٠٢٠.