

جامعة القاهرة
كلية الحقوق
قسم القانون العام

النظام القانونى لمشروعات البناء والتشغيل ونقل الملكية فى مصر

مقدمة من

الباحث/ محمد أحمد أمين خالد

لنيل درجة الماجستير

فى الحقوق

لجنة الحكم والمناقشة :

مشرفاً ورئيساً

الأستاذة الدكتورة/ نبيلة عبد الحليم كامل

أستاذ ورئيس قسم القانون العام بكلية الحقوق - جامعة القاهرة

عضوا

الأستاذ الدكتور/ جابر جاد نصار

أستاذ القانون العام بكلية الحقوق - جامعة القاهرة

عضوا

الأستاذ الدكتور/ طارق فتح الله خضر

أستاذ القانون العام باكااديمية الشرطة

معتمدين على أجهزة الرؤية B.O.T من أجل تحسين مستوى الرؤية.

في إطار هذه العملية، تم إجراء تقييمات دورية لمدى فعالية هذه الأجهزة.

«بسم الله الرحمن الرحيم»

﴿ وَجَعَلَ لَكُمُ السَّمْعَ وَالْأَبْصَارَ وَالْأَفْئِدَةَ قَلِيلًا
مَا تَشْكُرُونَ ﴾

سورة السجدة ، الآية : ٩

شكر وتقدير

أتوجه بالشكر والتقدير للأستاذة الدكتورة
نبيلة عبد الحليم كامل المشرفة على هذا البحث ،
إذ لولا ما قدمته لى من توجيه، ونصح، وإرشاد ،
ما تمكنت من إتمام هذا البحث.

أرجو من الله العلى القدير أن يمتعها
بموفور الصحة والعافية، ويجزيها
خير الجزاء.

كما أتقدم بخالص الشكر والتقدير
للأستاذ الدكتور/ جابر جاد نصار ، الذى
ساهم بجهده ، ووقته ، وعلمه ، لمعاونتى فى
إعداد هذه الرسالة .

أسأل الله العلى القدير أن ينعم عليه
بالصحة والسعادة .

الباحث

تمهيد

عندما ينشأ خلاف معين بين طرفين، ويصل الأمر إلى حد النزاع، ثم يتحول إلى خصومه، فإن القضاء هو صاحب الاختصاص الأصيل للنظر في هذا الخلاف، والفصل في هذه الخصومة.

ولكن اللجوء إلى القضاء يحتاج إلى كثير من الوقت والجهد والمال، مما دعا كثير من المتقاضين إلى التفكير في نهج سبل أخرى، واللجوء إلى طرق مختلفة لفض نزاعاتهم، وإنهاء خصوماتهم، دون اللجوء إلى القضاء، وذلك حتى يتجنبوا مخاطر هذا الطريق ويتفادوا آثاره السلبية توفيراً للوقت والجهد والمال.

ولقد تعددت هذه السبل: ما بين الصلح، والوساطة وطرق التوفيق والتسويات الودية، واللجوء إلى جهات فتوى أو جهات استشارية والأخذ بفتواها، وأخيراً اللجوء إلى التحكيم.

وتسمى هذه الطرق جميعاً بالطرق البديلة للقضاء في فض المنازعات أهمها هو التحكيم. وهو سبيل عرفته غالبية فروع القانون المختلفة، وأخذت به، وإن كان ذلك بدرجات متفاوتة. فهو طريق معروف في القانون المدني، والقانون التجاري، والقانون الدولي العام، ونصت عليه العديد من النصوص سواء في مجال الاتفاقات الدولية أو النصوص الداخلية^(١).

(١) د. ذكي محمد النجار: الوسائل غير القانونية لحسم المنازعات الإدارية، دار النهضة

وقد عرف الإنسان هذه الوسيلة منذ القدم وحتى قبل ظهور الدولة الحديثة وتنظيم سلطاتها العامة ومنها السلطة القضائية التي عهد إليها الفصل في المنازعات والخصومات وإقامة العدالة^(١).

وقد عرف هذه الوسيلة قدماء المصريين، وقدماء الإغريق لحسم الخلافات بين المدن اليونانية، وعرفه الرومان في مجال القانون الخاص بينما أنكروا اللجوء إليه في مجال القانون الدولي لعدم تسليمهم بمبدأ المساواة بين الدول، وعرفته الدول الأوروبية المسيحية في القرون الوسطى حيث كانت تحتكم إلى البابا لفض منازعاتها، وعرفه العرب في الجاهلية قبل الإسلام^(٢)، فقد احتكمت قريش إلى محمد صلى الله عليه وسلم قبل أن يبعث رسولاً عندما تنازعت حول وضع الحجر الأسود في مكانه عند إعادة بناء الكعبة، وقد^(٣) أقرته الشريعة الإسلامية.

وقد ثار التساؤل حول إمكانية الأخذ بهذا الطريق واللجوء إليه في مجال القانون العام الداخلى بصفة عامة، وفي نطاق القانون الإدارى بصفة خاصة، وفي إطار العقود الإدارية على وجه التحديد^(٤). واختلفت محاولات الإجابة على هذا التساؤل، وتباينت الآراء، وتناقضت الاتجاهات. فذهب

(١) د. صوفى أبو طالب: مبادئ تاريخ القانون، مكتبة النهضة العربية، سنة ١٩٥٧ ص ٧٩

(٢) د. قحطان الدورى: عقد التحكيم فى الفقه الإسلامى والقانون الوضعى، بغداد، الطبعة الأولى سنة ١٩٥٨، ص ٣٧ وما بعدها.

(٣) د. قحطان الدورى : المرجع السابق، ص ٤٧.

(٤) د. جلال الدين المحلى، د. جلال الدين السيوطى: تفسير الجلالين، دار المعرفة، بيروت، الطبعة الثانية ١٩٨٤، ص ١١٢.

الفهرس

الموضوع	الصفحة
تمهيد :	٥
الفصل التمهيدي : مفهوم عقود البناء والتشغيل ونقل الملكية	
الـ B.O.T	١١
المبحث الأول : تعريف عقود البناء والتشغيل ونقل الملكية	
الـ B.O.T	١٥
المبحث الثاني : الطبيعة القانونية لعقود البناء والتشغيل ونقل الملكية	
الـ B.O.T	١٩
المطلب الأول : الطبيعة القانونية لعقود البوت	١٩
المطلب الثاني : الطبيعة الدولية لعقود البوت	٢٢
المبحث الثالث : صور من عقود البناء والتشغيل ونقل الملكية	
الـ B.O.T	٢٤
المطلب الأول : البناء والتملك والتشغيل ونقل الملكية	
الـ B.O.O.T	٢٤
المطلب الثاني : البناء والإيجار ونقل الملكية الـ B.L.T	
(Build - Lease - Transfer)	٢٥
المطلب الثالث : الإيجار والتجديد والتشغيل ونقل الملكية الـ	
(Lease - Renewal - Operate- Transfer) L.B.O.T	٢٦
المطلب الرابع : البناء ونقل الملكية والتشغيل	
(Build - Transfer - Operate) B.T.O	٢٦

	المبحث الرابع : تطبيقات من عقود البناء والتشغيل ونقل الملكية
٢٧	في مصر
٥٥	الباب الأول : إبرام عقود البناء والتشغيل ونقل الملكية
٥٩	الفصل الأول : أسس اختيار شركة المشروع
	الفصل الثانى : إجراءات طرح العطاء بين القانون المصرى ونموذج
٦٣	الفيديك
٦٣	المبحث الأول : إجراءات طرح العطاء فى القانون المصرى ...
٧٢	المبحث الثانى : نموذج الفيديك
٧٩	الفصل الثالث : إجراءات إبرام العقد
٧٩	المبحث الأول : طريقة التعاقد
	المطلب الأول : المفاوضات والمستندات المتبادلة فى مرحلة ما
٧٩	قبل التعاقد
٨٠	البند الأول : المقصود بالتفاوض
	البند الثانى : الالتزامات المترتبة على المستندات المتبادلة فى
٨١	مرحلة التفاوض
٨٣	البند الثالث : التزامات الأطراف فى مرحلة التفاوض
٨٥	المطلب الثانى : مستندات التعاقد
٨٧	المبحث الثانى : أطراف العقد
٨٨	المطلب الأول : حقوق والتزامات رب العمل
٩١	المطلب الثانى : حقوق والتزامات المقاول
٩٩	الفصل الرابع : دور المهندس الاستشارى فى إبرام العقد

	الباب الثانى : حقوق المتعاقد مع جهة الإدارة والتزامات شركة
١٠٩	المشروع فى عقود البوت
١١١	الفصل الأول : حقوق المتعاقد مع جهة الإدارة
١١١	المبحث الأول : الحصول على مقابل العقد الذى يتمثل فى الرسم .
	المبحث الثانى : حق المتعاقد مع الإدارة فى التوازن المالى فى
١١٣	عقود البوت
١٢٩	الفصل الثانى : التزامات شركة المشروع .
١٣٠	المبحث الأول : مدى التزام شركة المشروع بتنفيذ الالتزام بنفسها
١٣٢	المطلب الأول : التعاقد من الباطن
١٣٤	المطلب الثانى : انقضاء شركة المشروع
	المبحث الثانى : التزام شركة المشروع بتنفيذ المشروع وفقا
١٣٦	للمواصفات المتفق عليها وفى المدة المحددة .
١٣٧	المطلب الأول : مرحلة إعداد الرسومات
١٤٠	المطلب الثانى : مرحلة تهيئة موقع المشروع لبدء التنفيذ ...
١٤٠	المطلب الثالث : مرحلة التنفيذ
١٤٢	المبحث الثالث : التزام شركة المشروع بالتشغيل
١٤٥	المطلب الأول : التزام شركة المشروع بالقواعد الأساسية التى
	تحكم سير المرافق العامة
	المطلب الثانى : التزام شركة المشروع بأعمال الصيانة
١٤٩	اللازمة
١٥٠	المطلب الثالث : التزام شركة المشروع بتدريب العاملين

المبحث الرابع : التزام شركة المشروع بإعادة المشروع إلى

١٥٢	 الجهة الإدارية
١٥٥	 الخاتمة
١٦٥	 الملاحق
١٨٧	 المراجع :
١٩٥	 الفهرس

مخلص لرسالة

النظام القانونى لمشروعات

البناء والتشغيل ونقل الملكية

أن التطور الاقتصادى قد استحدث نظم اقتصادية حديثة، وهذه النظم تطلبت لتنظيمها أحكام قانونية متطورة تجاوزت ما جاء بالقانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٤٧ الذى أصبح لا يواكب ما حدث من تطور فى النهج الاقتصادى الحديث، وقد اضطرت الدولة إزاء ذلك إلى استصدار قوانين استثنائية من القانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٤٧ (قمنا باستعراض بعض نماذج منها من خلال القانون رقم ٣ لسنة ١٩٩٧، والقانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٩٦)، لكى يتمشى التشريع القانونى مع هذا التطور الجديد، مما أدى فى النهاية إلى وجود عشوائية فى استصدار تلك القوانين بحيث أصبح كل قطاع اقتصادى يستصدر القانون الذى يواجه به مشاكله الاقتصادية.

ولذلك نرى أن يصدر قانون موحد يضع الخطوط العريضة والقواعد العامة، ويتميز بالمرونة الكافية التى تسمح لجميع القطاعات الاقتصادية بأن تتكيف معه دون الخروج على الأسس العامة الواردة فيه، وبحيث لا ينفرد كل قطاع باستصدار قانون يواجه به مشاكله بمفرده.