

قوانين

قرار رقم ١٠٤

باسم الشعب
مجلس قيادة الثورة

استنادا الى أحكام الفقرة (٦) من المادة الثانية والاربعين من الدستور الموقت .
قرر مجلس قيادة الثورة بجلسته المتعددة بتاريخ ٣١-١-١٩٨١ .

إصدار القانون الآتي :-

رقم (١٢) لسنة ١٩٨١

قانون

الاستملاك

الباب الاول

مبادئ أساسية

الفصل الاول

أهداف القانون

المادة - ١ - يهدف هذا القانون ، الى :-

اولا - تنظيم استملاك العقار والحقوق العينية الاصلية المتعلقة به من قبل دوائر الدولة والقطاعين الاشتراكي والمختلط ، تحقيقا لاغراضها وتنفيذا لخططها ومشاريعها .

ثانيا - وضع قواعد واسس موحدة للتعويض العادل عن العقارات المستملكة ، تضمن حقوق أصحابها دون الاخلال بالمصلحة العامة .

ثالثا - تبسيط اجراءات الاستملاك ، بما يؤمن سلامة وسرعة انجازه .

الفصل الثاني

نطاق سريان القانون

المادة - ٢ - تسري أحكام هذا القانون ، على :-

اولا - العقارات كافة ، بما فيها الاراضي الزراعية وغير الزراعية والبياتين ، باستثناء العقارات التي تنظم التشريعات الخاصة اجراءات نزع ملكيتها أو اطفاء الحقوق التصرفية فيها ، مع مراعاة حكم المادة (٣) من هذا القانون .

ثانيا - حقوق التصرف في الاراضي المملوكة للدولة ، المستثناة من أحكام الاطفاء ، بمقتضى قانون توحيد اصناف اراضي الدولة رقم (٥٣) لسنة ١٩٧٦ .

ثالثا - الحقوق العينية الاصلية الاخرى المتعلقة بالعقار .

المادة - ٣ - تحل قواعد التقدير والتعويض المنصوص عليها في هذا القانون ، محل القواعد الواردة في جميع التشريعات التي تتضمن نزع ملكية العقار والحقوق التصرفية والعينية الاصلية الاخرى فيه ، كالاستيلاء بعوض ، أو الاستبدال ، أو اطفاء الحق .

الباب الثاني

أنواع الاستملاك واجراءاته

الفصل الاول

الاستملاك الرضائي

المادة - ٤ - لدوائر الدولة وللقطاعين الاشتراكي والمختلط التي يحق لها تملك العقار قانونا ، ان تتفق مع مالك العقار أو الحق العيني المتعلق به ، على استملاكه رضاء عينا ، أو تقديرا بالبديل الذي تقدره هيئة التقدير المشكلة بموجب هذا القانون ، واذا كان العقار شائعا ، فيلزم موافقة جميع الشركاء فيه على ذلك .

المادة - ٥ - أولا - بعد اتفاق الطرفين على الاستملاك الرضائي ، يطلب المستملك من هيئة التقدير تحديد التعويض ، وفقا للقواعد الواردة في هذا القانون ، ويشعر دائرة التسجيل العقاري بوضع اشارة عدم التصرف على العقار .

ثانيا - يبلغ رئيس هيئة التقدير قرار الهيئة ، الى كل من المستملك والمستملك منه ودائرة التسجيل العقاري المختصة فور صدوره .

المادة - ٦ - أولا - يصبح قرار هيئة التقدير باتيا وملزما للطرفين وغير قابل للطعن فيه ، اذا وافقا عليه تحريريا ، أو بمضي (عشرة ايام) على تليفهما به دون الاعتراض عليه لدى رئيس هيئة التقدير .

ثانيا - اذا اعترض احد الطرفين على قرار هيئة التقدير ، خلال المدة المنصوص عليها في البند (اولا) من هذه المادة ، تعتبر اجراءات الاستملاك الرضائي (ملغاة) ، وعلى رئيس هيئة التقدير اشعار دائرة التسجيل العقاري برفع اشارة عدم التصرف من سجل العقار .

قوانين

المادة - ١١ - أولا - تعيين المحكمة موعدا للنظر في طلب الاستملاك خلال (عشرة ايام) ، من تاريخ تسجيله لديها ، وتطلب من دائرة التسجيل العقاري عدم اجراء أي تصرف على العقار ، وأشعارها بأية تصرفات سجلت على العقار ، بعد تاريخ تنظيم صورة السجل للجهة طالبة الاستملاك .

ثانيا - تدعو المحكمة الطرفين للحضور في الموعد المعين ، وإذا كان المستملك منه أكثر من واحد ، أو كان بينهم متوفى ، جاز لها تبليغ أحدهم ودعوة الباقين عن طريق الاعلان بصحيفة محلية يومية ، بموجب اسمائهم الواردة في آخر سجل للعقار ، ويعتبر ذلك تبليغا للشركاء كافة وورثة المتوفين منهم .

ثالثا - إذا كان العقار غير مسجل أو خاضعا لمراسيم التأييد ، يبلغ الحائز الحقيقي ، وفقا لما ورد في البند (ثانيا) من هذه المادة .

المادة - ١٢ - أولا - تتحقق المحكمة في أول جلسة ، من توفر الشروط الواردة في هذا القانون ، بطلب الاستملاك ، وتقرر تكليف المستملك اكمال النقص ان وجد ، أو رد الطلب حسب مقتضى الحال .

ثانيا - إذا قررت المحكمة رد طلب الاستملاك ، فعليها أشعار دائرة التسجيل العقاري المختصة برفع إشارة عدم التصرف من سجل العقار ، بعد اكتساب قرارها درجة البتات .

المادة - ١٣ - أولا - تجري المحكمة الكشف لغرض تقدير التعويض من قبل هيئة التقدير التي تشكل برئاسة قاضي المحكمة ، وعضوية : -

أ - رئيس دائرة التسجيل العقاري ، أو من ينوب عنه من معاونيه .

ب - رئيس دائرة ضريبة العقار ، أو من ينوب عنه من معاونيه .

ج - ممثل عن المستملك .

د - ممثل عن المستملك منه ، فإذا تعددوا ولم يتفقوا على انتخاب من يمثلهم أو كان بعضهم غائبا ، عينته المحكمة من الخبراء .

ثانيا - لا يتم النصاب ، الا بحضور جميع أعضاء الهيئة ، وإذا تخلف ممثل المستملك أو المستملك منه عن الحضور رغم تبلفه ، جاز للمحكمة انتخاب من يمثله من الخبراء .

المادة - ٧ - أولا - على المستملك ايداع بدل الاستملاك لدى دائرة التسجيل العقاري لوقع العقار أو تسجيل العقار المستبدل به بأسم المستملك منه ، في حالة التعويض العيني ، خلال مدة (ستين يوما) ، من تاريخ تبلفه بقرار هيئة التقدير ، ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك .

ثانيا - يلتزم المستملك منه بتسليم العقار المستملك ، الى المستملك بالحالة التي كان عليها عند التقدير ، خلال (ثلاثين يوما) ، من تاريخ ايداع البدل لدى دائرة التسجيل العقاري ، ما لم يتفق على خلاف ذلك .

ثالثا - يتخذ الاتفاق على الاستملاك الرضائي وقرار هيئة التقدير ، بعد ايداع بدل الاستملاك لدى دائرة التسجيل العقاري أساسا للتسجيل في السجل العقاري ، دون حاجة لاية اجراءات أخرى .

المادة - ٨ - اذا لم يودع المستملك بدل الاستملاك لدى دائرة التسجيل العقاري المختصة ، أو لم يسجل العقار المستبدل به بأسم المستملك منه خلال المدة المنصوص عليها في البند (أولا) من المادة (٧) ، فللمستملك منه الفاء موافقته على الاستملاك ، وأشعار المستملك ودائرة التسجيل العقاري بذلك تحريريا ، وتعتبر جميع الاجراءات المتخذة بهذا الشأن ملغاة .

الفصل الثاني

الاستملاك القضائي

المادة - ٩ - لدوائر الدولة وللقطاعين الاشتراكي والمختلط التي يحق لها استملاك العقار قانونا ، ان تطلب استملاك أي عقار أو جزء منه ، أو الحقوق العينية الاصلية المتعلقة به ، وفقا لاحكام هذا القانون لتنفيذ مشاريعها وتحقيق أغراضها .

المادة - ١٠ - على المستملك ، تقديم طلب الاستملاك الى محكمة بداءة موقع العقار ، يؤيد فيه عدم وجود مانع تخطيطي أو قانوني من الاستملاك ، (باستثناء الاستملاك للأغراض العسكرية) ، مرفقا به الوثائق التالية : -

أولا - نسخة من آخر سجل للعقار ، أو تأييد من دائرة التسجيل العقاري المختصة بعدم تسجيله أو خضوعه لمراسيم التأييد .

ثانيا - خارطة مصدقة من دائرة التسجيل العقاري مؤشرة عليها المساحة المطلوب استملاكها .

ثالثا - بيان بأسماء مالكي العقار ، أو حائزيه الحقيقيين ، ان كان غير مسجل ، وعناوينهم أو عنوان أحدهم على الاقل .

قوانين

المادة - ١٨ - أولا - اذا كان العقار المطلوب استملاكه من الاراضي ، وطلب المستملك وضع يده عليه فوراً ، فتقرر المحكمة الموافقة على ذلك ، اذا تأيد لها وجود أسباب مبررة ، على ان تقوم بتثبيت حالته الراهنة بصورة مستعجلة .

ثانيا - اذا ظهر للمحكمة عند الكشف وجود منشآت أو مفروشات أو مزروعات في الارض المطلوب استملاكها ، فعليها ان تستعين بأهل الخبرة لوصفها وصفاً دقيقاً شاملاً وتنظيم مخططات لها تمكن من معرفة مشتملاتها وأخذ صور فوتوغرافية لها ، اذا استوجب الامر ذلك .

المادة - ١٩ - اذا تم وضع اليد على العقار ، وفقاً للمادة (١٨) ، فيضاف الى بدل الاستملاك مبلغ بنسبة (٤٪) منه سنوياً ، اعتباراً من تاريخ قرار المحكمة بالموافقة على وضع اليد لغاية ايداع بدل الاستملاك الى المحكمة .

المادة - ٢٠ - أولا - تبدأ مدة التقادم المنصوص عليها في (المادة الخامسة والأربعين) من قانون اصول المحاسبات العامة على بدلات الاستملاك المودعة في المحكمة ، من تاريخ تسجيل العقار المستملك بأسم المستملك ، اذا كان مسجلاً في السجل العقاري ، ومن تاريخ ثبوت عائدته الى المستملك منه ، ان كان غير مسجل أو خاضعاً لمراسيم التأييد .

ثانيا - لا تسري مدة التقادم المذكورة في البند (أولاً) من هذه المادة على بدلات الاستملاك المودعة لدى المحكمة ، اذا جرى الاستملاك بغياب المستملك من نفسه .

المادة - ٢١ - دعاوى الاستحقاق وسائر الدعاوى العينية الأخرى ، لا توقف إجراءات الاستملاك وينتقل ما يثبت من هذه الحقوق ، الى بدل الاستملاك .

الفصل الثالث

الاستملاك الإداري

المادة - ٢٢ - اذا كان العقار أو الحق العيني المطلوب استملاكه يعود الى دوائر الدولة أو القطاعين الاشتراكي والمختلط ، (عدا الاوقاف) ، فيجرى استملاكه ادارياً ، ويتحدد التعويض باتفاق الطرفين .

المادة - ٢٣ - يفصل الوزير المختص في الخلاف الناشئ بين الطرفين بشأن الاستملاك ، اذا كانا من الدوائر التابعة لوزارته ، ويفصل مجلس الوزراء في الخلاف بينهما ، ان لم يكونا تابعين لوزارة واحدة ، ويكون القرار الصادر بذلك باتاً وملزماً للطرفين .

ثالثاً - على هيئة التقدير الاستماع الى أقوال الطرفين أو من ينوب عنهما ، أو من كان حاضراً منهما ، والاطلاع على البيانات والمستندات التي تقدم لها قبل المباشرة بالتقدير .

رابعاً - تسترشد الهيئة في التقدير بالاسس والقواعد الواردة في هذا القانون ، للتوصل الى التعويض العادل بتاريخ الكشف والتقدير ، وللهيئة الاستعانة بالخبراء ان دعت الحاجة الى ذلك ، وفي حالة إعادة الكشف والتقدير ، فيتخذ تاريخ الكشف الاول أساساً للتقدير .

خامساً - تقدر المحكمة اجرة مناسبة ، لرئيس هيئة التقدير وكل عضو من أعضائها ، لا تزيد على (ثلاثة دنائير) عن كل عقار ، يدفعها المستملك ، وتستثنى هذه الاجور من أحكام قانون مخصصات موظفي الدولة .

المادة - ١٤ - تفصل المحكمة في طلب الاستملاك على وجه الاستعجال ، ويجرى تفهيم القرار للطرفين ، واذا كان احدهما غائباً أو كان بين المستملك منهم متوفى ، فيتم تبليغ القرار ، وفقاً للبند (ثانياً) من المادة (١١) من هذا القانون .

المادة - ١٥ - أولاً - يدفع المستملك بدل الاستملاك مع المصاريف الى المحكمة تقدماً ، في حالة التعويض النقدي .

ثانياً - على المحكمة عند اكتساب قرار الاستملاك درجة البتات وتسليمها كامل البدل مع المصاريف ، أشعار دائرة التسجيل العقاري بتسجيل العقار المستملك أو الاستبدال ، وفقاً لقرار الاستملاك .

المادة - ١٦ - يسجل العقار المستملك بأسم المستملك محروماً من الحقوق المترتبة عليه ، وتنتقل حقوق أصحابها الى عوضها من بدل الاستملاك .

المادة - ١٧ - أولاً - توزع المحكمة بدل الاستملاك على أصحابه ، طبقاً للحقوق المثبتة لهم ، بموجب السجلات العقارية ، واذا وجدت نزاعاً على عائدته ، كلاً أو جزءاً ، فعليها ان تحتفظ بالمبلغ المتنازع عليه امانة لديها ، حتى يتقرر مصيره رضاء أو قضاء .

ثانياً - اذا كان العقار المستملك غير مسجل ، أو خاضعاً لمراسيم التأييد ، فلا يجوز صرف بدل استملاكه الى مدعي الملكية ، الا بعد ثبوت عائدته له ، وفق القانون .

قوانين

المادة - ٢٤ - إذا لم يتفق الطرفان على تحديد التعويض ، فلاي منهما ان يطلب الى هيئة التقدير ، تقديره وفقا للاسس الواردة في هذا القانون ، ويكون قرارها بالتقدير باتا وملزما للطرفين .

الباب الثالث

التعويض

الفصل الاول

التعويض العيني

المادة - ٢٩ - أولا - اذا كان العقار المطلوب استملاكه أرضا زراعية أو بستانا ، فللمستملك ، بالتشاور مع وزارتي المالية والزراعة والاصلاح الزراعي ، تعويض المستملك منه أرضا زراعية أو بستانا معادلة من حيث القيمة ضمن حدود الوحدة الادارية للأرض أو البستان المطلوب استملاكها ، وله بموافقة المستملك منه ، تعويضه بمثلها خارج حدود الوحدة الادارية .

ثانيا - اذا كان العقار المطلوب استملاكه من غير الاراضي الزراعية أو البساتين ، فللمستملك بموافقة المستملك منه ، ان يعرض عقارا أو أكثر أو حقوقا عينية أصلية أخرى ، تعويضا عن العقار المطلوب استملاكه .

المادة - ٣٠ - أولا - يتم تقدير قيمة العقارين أو العقارات أو الحقوق العينية الاصلية المطلوب استملاكها والمعدة للتعويض بها من قبل هيئة التقدير بتاريخ الكشف والتقدير ، ويكمل الفرق بين القيمتين ، ان وجد ، بمعدل من النقود .

ثانيا - يجوز للمستملك منه تسيط المبلغ المترتب بذمته عن الفرق بين القيمتين الى ما لا يزيد على خمسة اقساط سنوية ، وفي هذه الحالة تسجل معاملة المبادلة بدائرة التسجيل العقاري ، على ان يبقى العقار المعروض به مثقلا بحق امتياز لصالح المستملك ، لحين تسديد كامل الاقساط .

الفصل الثاني

التعويض النقدي

الفرع الاول

التعويض عن الارض الزراعية

المادة - ٣١ - أولا - تقدر قيمة الارض الزراعية بالدولم ، وتؤخذ الاسعار السائدة في عام ١٩٧٣ (بالاسترشاد بالبيوعات والمعاملات الجارية في دائرة التسجيل العقاري) اساسا للتعويض العادل ، وعلى النحو التالي :-

المادة - ٢٥ - يتخذ اتفاق الطرفين أو قرار هيئة التقدير ، اساسا للتسجيل في السجل العقاري ، بعد تأييد المستملك منه تسلمه مبلغ التعويض ، أو بأيداعه الى دائرة التسجيل العقاري لموقع العقار ، دون أية اجراءات أخرى .

الفصل الرابع

الاستيلاء الموقت

المادة - ٢٦ - أولا - لدوائر الدولة وللقطاعين الاشتراكي والمختلط في الحالات الاستثنائية الطارئة ، كالفيضانات أو تفشي وباء ، ان تقرر الاستيلاء الموقت على أي عقار مدة تحدد بقرار الاستيلاء ، على ان لا تتجاوز (سنتين) ، من تاريخ القرار .

ثانيا - يشكل رئيس الوحدة الادارية التي يقع العقار ضمن حدودها ، لجنة برئاسته ، أو برئاسة أحد رؤساء الدوائر في الوحدة ، وعضوية ممثل عن الجهة المستولىة ، وممثل عن صاحب العقار ، وان تعذر تعيين ممثل عن صاحب العقار لاي سبب كان ، يعين رئيس الوحدة الادارية ممثلا عنه من بين اصحاب العقارات المجاورة ، وتقوم اللجنة بتنظيم محضر بوضع اليد على العقار الذي صدر قرار بالاستيلاء الموقت عليه ، يشتمل على وصف كامل له وحالته وتوابعه وممتلكاته ، وما عليه من حقوق .

ثالثا - تتولى هيئة التقدير المنصوص عليها في هذا القانون تقدير التعويض المناسب الذي يستحقه صاحب العقار المستولى عليه مدة الاستيلاء الموقت ، بالاستناد الى المحضر المنظم ، وفق البند (ثانيا) من هذه المادة .

المادة - ٢٧ - أولا - على الجهة التي استولت على العقار موقتا ، أعادته لصاحبه في نهاية المدة ، بالحالة التي كان عليها عند الاستيلاء .

ثانيا - اذا اصاب العقار ضرر بسبب الاستيلاء الموقت ، فلصاحبه مطالبة الجهة المستولىة بتعويض تقدره هيئة التقدير .

المادة - ٢٨ - اذا دعت الضرورة الى الاستمرار على وضع اليد على العقار مدة تزيد على (سنتين) ، فعلى الجهة المستولىة طلب استملاكه ، وفي حالة امتناعها عن

الفرع الثاني

التعويض عن البساتين والمفروسات

المادة - ٣٢ - أولا - يتم تقدير قيمة الارض المعروسة بالاشجار بنفس الطريقة المبينة في المادة (٢١) من هذا القانون باعتبارها ارض بستان ، وتقدر قيمة المحداثات ، وفقا للاسس الواردة في المادة (٣٣) من هذا القانون .

ثانيا - تقدر قيمة الاشجار ، وفق الاسعار السائدة في المنطقة بتاريخ الكشف والتقدير ، وبراى في التقدير نوعيا وعمرها ، وما اذا كانت مثمرة أو غير مثمرة ودرجة اثمارها ، وغير ذلك من المزايا المتعارف عليها .

الفرع الثالث

التعويض عن العقارات

المادة - ٣٣ - تقدر قيمة العقارات السكنية والصناعية والتجارية والعروض المخصصة لانشاء الابنية عليها ، بالاسعار السائدة بتاريخ الكشف والتقدير ، بغض النظر عما ستكون عليه قيمتها بعد تنفيذ المشروع ، حسب الاسس التالية :-

اولا - يراعى في تقدير التعويض موقع العقار ، ودرجة عمرانه ومساحته ومشمولاته ، ونوع المواد المستعملة في بنائه وايراده .

ثانيا - يسترشد في التقدير بالقيمة المقدرة للعقار في دائرة التسجيل العقاري وبأقيام العقارات المجاورة أو المماثلة ، أو ببدايات بيعها ، أو ايجارها السنوي الحقيقي ، أو المقدر لاغراض ضربية العقار .

ثالثا - تقدر قيمة الارض وقيمة الابنية والمحدثات الآخري والعقار بالتخصيص (ان وجد) ، كلا على حسدة .

رابعا - يكون التقدير على اساس المتر المربع أو بسعر الوحدة القياسية المتعارف عليها ، ولهيئة التقدير بقرار مسبب ، تقدير التعويض جملة أو بأية طريقة أخرى يعتمد عليها عادة في التقدير ، وصولا الى التعويض العادل .

المادة - ٣٤ - أولا - اذا كان العقار المراد استملاكه معبدا أو معهدا دينيا أو مقبرة ، فيكون مقدار التعويض عنه معادلا لقيمة ارضه ، مضافا اليه كلفة انشاء مثله ، ويجوز التعويض عنه بانشاء مثله من قبل المستملك في موقع مناسب يوافق عليه المستملك منه ، وعند عدم الاتفاق ، يتولى رئيس الوحدة الادارية لموقع العقار تحديد الموقع المناسب .

١ - اذا كانت الارض الزراعية مملوكة ملكا صرفا وآلت الى المستملك منه في عام ١٩٧٣ ، أو قبل ذلك ، فيتحدد التعويض بالسعر السائد في عام ١٩٧٣ ، مضافا اليه مبلغ بنسبة (٤٪) عن كل سنة لاحقة ولغاية تاريخ الكشف والتقدير ، على ان لا يزيد التعويض عن السعر السائد وقت الاستملاك ، ويعتبر سنة كاملة جزء السنة ، اذا زاد على ستة أشهر .

ب - اذا آلت الارض الزراعية الى المستملك منه بعد عام ١٩٧٣ ، فيتحدد التعويض على اساس المبلغ الذي سجلت به في السجل العقاري ، مضافا اليه النسبة المئوية المذكورة في الفقرة (ا / أولا) من هذه المادة ، أو السعر السائد وقت اجراء الكشف والتقدير أيهما أقل .

ثانيا - يسترشد للتوصل الى السعر السائد وقت الكشف والتقدير بالمرودود الزراعي للارض وموقعها وبعدها عن مراكز التسويق وخصوبتها وطريقة اروائها ونوع زراعتها ، وغير ذلك من مزايا الارض الزراعية المتعارف عليها محليا .

ثالثا - أ - يقدر التعويض عن اطفاء حق التصرف في الاراضي الزراعية المملوكة للدولة ، بتقدير قيمة الارض باعتبارها ملكا صرفا حسب الاسس المبينة في البندين (أولا وثانيا) من هذه المادة ، ويخصم من هذا التعويض ، حق الدولة بمقتضى النسب المنصوص عليها في (المادة الخامسة) من قانون توحيد اصناف اراضي الدولة رقم (٥٣) لسنة ١٩٧٦ .

ب - تقدر قيمة المنشآت الثابتة على الارض الزراعية المملوكة للدولة المقرر اطفاء حق التصرف فيها ، باعتبارها قائمة وحسب الاسس الواردة في هذا القانون ، اذا كانت قد أحدثت لاغراض الاستغلال الزراعي ، بما في ذلك دار سكن صاحب حق التصرف والعاملين في الارض ، أو اذا كان أحداثها قد تم في ظل التشريعات التي كانت تجب ذلك ، وتقدر مستحقة القلع ، اذا لم تكن قد أحدثت لاغراض الاستغلال الزراعي ، أو ثبت بأنها اقيمت خلافا لاحكام التشريعات النافذة .

قوانين

المادة - ٣٦ - أولا - لا يشمل التعويض قيمة البناء والفراس والتحصينات والاضافات التي ادخلت على العقار ، بعد تبلغ المستملك منه بطلب الاستملاك .

ثانيا - اذا كانت قيمة العقار المطلوب استملاكه قد زادت بسبب مشروع ذي منفعة عامة بوشر بتنفيذه قبل نفاذ هذا القانون ، فلا تحسب هذه الزيادة في تقدير التعويض ، اذا تم الاستملاك خلال (ثلاث سنوات) ، من تاريخ بدء تنفيذ ذلك المشروع ، ما لم يكن قد ترتب على العقار رسم التحسن المنصوص عليه في هذا القانون .

الباب الرابع

تحسن العقار

الفصل الاول

تحسن ما تبقى من العقار المستملك

المادة - ٣٧ - يستملك (بدون بدل) ما لا يتجاوز ربع مساحة ارض العقار ، اذا ثبت لهيئة التقدير تحسن ، موقع أو منفعة ، القسم المتبقي منه وزيادة قيمته بسبب الاستملاك ، ويقتصر التعويض في هذه الحالة ، على ما تشتمل عليه المساحة المستملكة من منشآت ومفروسات .

المادة - ٣٨ - اذا كانت المساحة المستملكة (بدون بدل) تقل عن ربع المساحة العمومية للعقار ، وثبت لهيئة التقدير ان الاستملاك يؤدي الى تحسن ، موقع أو منفعة ، القسم المتبقي منه وزيادة قيمته ، فيلزم المستملك منه بدفع قيمة ما يكمل ربع المساحة العمومية للارض قبل الاستملاك .

المادة - ٣٩ - تقدر قيمة المساحة المأخوذة والزيادة الحادثة في القيمة المنوه عنهما في المادتين (٣٧ ، ٣٨) من قبل هيئة التقدير المنصوص عليها في هذا القانون .

المادة - ٤٠ - لا يجوز استملاك ربع مساحة ارض العقار (بدون بدل) ، الا مرة واحدة ، ولا يتكرر استيفاء النسبة المذكورة ، اذا سبق استيفؤها من العقار المستملك أو العقار المفرز منه ، بموجب تشريعات أخرى .

الفصل الثاني

تحسن العقار دون استملاكه

المادة - ٤١ - اذا طرأت على العقار اواقع ضمن حدود امانة العاصمة أو البلديات زيادة في قيمته ، بسبب تحسن موقعه كظهوره مباشرة على الشوارع أو الساحات أو المتزهات أو الجسور أو الطرق ، أو عند توسع جبهته

ثانيا - تتبع في تقدير التعويض عن حق العقر وحق الحكر ، الاسس المبينة في القوانين النافذة الخاصة بتصفية واطفاء هذين الحقين ، كل فيما يخصه .

ثالثا - اذا تعلق بالعقار حق ارتفاق ، فإن تعويض صاحبه يكون باستيفاء الفرق بين تقدير بدل العقار ، مثقلا بهذا الحق وتقديره غير مثقل به .

المادة - ٣٥ - أولا - اذا تعلق للفر بالعقار المستملك حق منفعة ، أو حق استعمال ، أو حق سكنى محددة بمدة معينة ، أو تعلق به حق مساطحة ، أو حق الاجارة الطويلة ، فيقدر التعويض عن العقار مجردا من هذه الحقوق ، ويستحق اصحابها من بدل الاستملاك ما يعادل بدل الاستفادة منها للسنتين الباقية من مدتها ، بعد تنزيل الاجر السنوي المتفق عليه بين المالك وصاحب الحق (ان وجد) ونفقات الصيانة المعتادة المتوقعة لهذه المدة ، والضرائب والاجور والرسوم التي تتحقق خلالها حسب التشريعات النافذة بتاريخ الكشف والتقدير .

ب - اذا كان حق المنفعة مرتبا على العقار المستملك لمدى حياة المنتفع ، فيستحق صاحب هذا الحق ثلاثة أخماس بدل الاستملاك .

ج - اذا كان حق الاستعمال أو حق السكنى مرتبا على العقار المستملك لمدى الحياة ، فيستحق صاحبه خمسي بدل الاستملاك .

د - اذا لم يشيد المساطح الابنية المتفق عليها على العقار المستملك ، بموجب عقد المساطحة وقت طلب الاستملاك ، فإن نصيبه من بدل الاستملاك يتحدد بما لا يزيد على (١٠٪) منه ، مضافا اليه ما دفعه من اجر سنوي للمالك الارض للسنتين السابقتين على طلب الاستملاك والضرائب والاجور والرسوم التي دفعها خلال تلك المدة .

هـ - يسري حكم الفقرة (د) على صاحب حق الاجارة الطويلة .

ثانيا - أ - اذا كان على العقار المستملك حق علو للغير ، فإن تعويض صاحب هذا الحق يكون باستيفاء نصف قيمة ارض المساحة المرتب عليها الحق .

ب - يقدر التعويض عن حق تسقيف فضاء الرصيف بنسبة نصف قيمة المتر المربع من ارض العقار المجاور الموحد معه .

قوانين

المادة - ٤٧ - أولاً - إذا تم أفرار أو تقسيم العقار المتحقق عليه رسم التحسن ، فتنقل إشارة الحجز الى الوحدات العقارية المفردة أو المقسومة كافة ، ويجوز نقلها الى قسم منها ، بموافقة الجهة الحاجزة .

ثانياً - إذا أخذ بنتيجة الأفرار أو القسمة أو تنفيذ التصاميم الأساسية أو التفصيلية ، جزء من العقار المشمول برسم التحسن (بدون بدل) ، فينزل ما يصيب الجزء المذكور من رسم .

المادة - ٤٨ - لا يتحقق رسم التحسن على عقار سبق استملاك ربع مساحة أرضه (بدون بدل) ، أما إذا كانت المساحة المستملكة منه (بدون بدل) تقل عن ربع المساحة العمومية للعقار ، فيكون رسم التحسن بما يكمل ربع الفرق بين قيمة المساحة العمومية للأرض قبل تنفيذ المشروع ، وقيمتها بعده .

الباب الخامس

التضرر بسبب الاستملاك

الفصل الأول

تضرر المستملك منه بسبب الاستملاك

المادة - ٤٩ - للمستملك منه ، في حالة الاستملاك الجزئي ، ان يطلب استملاك عموم العقار ، إذا تعذر الانتفاع بالجزء المتبقي منه ، وتقرر المحكمة استملاك عموم العقار ، إذا تحققت لهيئة التقدير ذلك .

المادة - ٥٠ - إذا أدى الاستملاك الجزئي الى أضرار مادية بما تبقى من العقار ، فيستحق المستملك منه التعويض عن ذلك .

الفصل الثاني

تضرر الغير بسبب الاستملاك

المادة - ٥١ - إذا أدى تنفيذ المشروع الى أضرار مادية بعقار لم يمه الاستملاك ، فلصاحبه المطالبة بالتعويض .

المادة - ٥٢ - تقام دعوى التعويض ، تطبيقاً للمادتين (٥١ ، ٥٠) في محكمة بداءة موقع العقار خلال مدة (سنة) ، من تاريخ البدء بتنفيذ المشروع ، ويسقط حق المطالبة بالتعويض بانقضائها ، وفي هذه الحالة تقضي المحكمة من تلقاء نفسها برد الدعوى .

أو توسع الشارع أو الساحة أو المتزه الذي يقع عليه العقار ، دون أن يستملك جزء منه ، فيلزم مالكة بدفع رسم ، الى أمانة العاصمة أو البلدية المختصة يعادل ربع الفرق بين قيمة المساحة العمومية للأرض (دون الإبنية والفروسان) قبل البدء بالمشروع ، وقيمتها بعد تنفيذه .

المادة - ٤٢ - تعيين أمانة العاصمة أو البلدية المختصة المنطقة التي تحسنت بسبب تنفيذ المشروع ، وتحدد العقارات التي شملها التحسن على خارطة عامة تعد لإطلاع الجمهور ، ويعلن عنها بطرق النشر المعتادة قبل المباشرة بتنفيذ المشروع .

المادة - ٤٣ - تطلب أمانة العاصمة أو البلدية المختصة ، بعد تنفيذ المشروع من هيئة التقدير ، تقدير قيمة المساحة العمومية لأرض كل عقار يقع ضمن منطقة التحسن قبل المباشرة بتنفيذ المشروع ، وقيمتها بعد تنفيذه .

المادة - ٤٤ - تودع هيئة التقدير قوائم التقدير للعقارات المشمولة بالتحسن ، الى أمانة العاصمة أو البلدية المختصة لاحتساب رسم التحسن بموجبها ، وتبلغ أصحاب العقارات بقوائم التقدير ورسم التحسن ، وفقاً لأحكام هذا القانون .

المادة - ٤٥ - أولاً - لمالك العقار الاعتراض على شمول عقاره بالتحسن ، وبمقدار رسم التحسن ، لدى محكمة بداءة موقع العقار خلال (خمسة عشر يوماً) ، من تاريخ تليفه بقائمة التقدير .

ثانياً - تنظر المحكمة في الاعتراض المقدم اليها بصورة مستعجلة ، ولها تأييد التقدير أو نقضه أو تعديله بقرار مسبب ، ويكون قرارها خاضعاً للطعن فيه بمقتضى المادة (٦١) من هذا القانون .

المادة - ٤٦ - أولاً - عندما يصبح رسم التحسن متحققاً بمضي المدة القانونية أو باكتساب قرار المحكمة الدرجة القطعية ، على الوجه المبين في المادة (٤٥) ، تقوم أمانة العاصمة أو البلدية المختصة ، بأشعار دائرة التسجيل العقاري لوضع إشارة الحجز على سجل العقار لقاء رسم التحسن ، ويكون العقار ضامناً له بحق امتياز ، ويجوز استحصاله بموجب قانون تحصيل الديون الحكومية .

ثانياً - لمالك العقار ان يطلب من أمانة العاصمة أو البلدية المختصة ، تقسيط رسم التحسن الى أقساط سنوية لا تزيد على عشرين قسطاً ، ويبقى التقسيط نافذاً ، في حالة انتقال ملكية العقار .

قوانين

المادة - ٥٩ - تعفى معاملات الاستملاك ، من رسم الطابع ورسوم التسجيل العقاري كافة ، بما فيها رسوم المعاملات التي تسبق تسجيل الاستملاك .

المادة - ٦٠ - أولا - يعفى من ضريبي الدخل والتركات ، بدل استملاك المسكن أو قطعة الأرض السكنية ، اذا كان المستملك منه لا يملك هو أو زوجه أو أحد أولاده القاصرين على وجه الاستقلال بتاريخ طلب الاستملاك ، مسكنا أو قطعة سكنية أخرى في محل إقامته الاعتيادية .

ثانيا - يعفى من ضريبة الدخل ، بدل الاستملاك العيني ، ومبلغ (- /٥٠٠٠٠) (خمسين الف دينار) من بدل الاستملاك النقدي الخاضع للضريبة لكل مستملك منه ، دون الإخلال بحكم الاعفاء الوارد في البند (أولا) من هذه المادة .

المادة - ٦١ - تكون القرارات النهائية والاحكام الصادرة ، بموجب هذا القانون ، قابلة للتمييز لدى محكمة الاستئناف خلال (خمسة عشر يوما) ، من اليوم التالي لتفهيما ، ان كانت وجاهية ، أو تبليغها ان كانت غيابية ، ولا يقبل الطعن في القرار التمييزي بطريق تصحيح القرار .

المادة - ٦٢ - تعتبر قواعد التقدير والتعويض المنصوص عليها في هذا القانون ، معدلة لقواعد التقدير والتعويض الواردة في الفقرة (٣ - ١) من (المادة التاسعة) من قانون الاصلاح الزراعي رقم (١١٧) لسنة ١٩٧٠ ، والتشريعات التي اعتمدها في التقدير والتعويض ، ولا يعمل بأي نص يتضمن قواعد للتقدير والتعويض تتعارض مع احكام هذا القانون ، سواء كان ذلك باسم الاستملاك أو الاستيلاء بعوض أو الاستبدال أو الاطفاء ، أو بأي تعبير قانوني آخر .

المادة - ٦٣ - يلغى قانون الاستملاك رقم (٥٤) لسنة ١٩٧٠ وتعديلاته ، ولا يعمل بأي نص يتعارض مع احكام هذا القانون .

المادة - ٦٤ - لوزير العدل ، اصدار التعليمات المقتضية ، لتسهيل تنفيذ احكام هذا القانون .

المادة - ٦٥ - أولا - تسري احكام هذا القانون ، على القضايا القائمة قبل تنفيذه ، بما فيها القضايا التي

المادة - ٥٣ - اذا أدى تنفيذ المشروع الى تغيير طريقة استقلال العقار الذي لم يسمه الاستملاك ، فليس لصاحبه المطالبة بالتعويض ، كما ان الارتفاقات التي تفرضها أعمال المنفعة العامة لا تنشئ حقا بالتعويض ، غير أنه اذا نتج عن هذه الارتفاقات تبديل أو تغيير في الوضعية السابقة للعقارات المرتفعة أو المرتفق بها ، وأدى ذلك الى ضرر مادي محقق فيها ، فيعوض أصحابها عن ذلك ، وفقا للمادة (٥١) من هذا القانون .

الباب السادس

سحب الاستملاك والغاءه

المادة - ٥٤ - للمستملك ان يسحب طلب الاستملاك من المحكمة ، قبل صدور قرار الاستملاك .

المادة - ٥٥ - يجوز بقرار من وزير العدل الغاء قرار الاستملاك ، قبل تسجيل العقار باسم المستملك ، في حالة انتفاء الحاجة الى استملاكه .

المادة - ٥٦ - يتحمل المستملك الرسوم والمصاريف المترتبة على الاستملاك ، عند سحب الطلب أو الغاء قرار الاستملاك .

المادة - ٥٧ - أولا - اذا لم يودع المستملك بدل الاستملاك لدى المحكمة خلال مدة (ثلاثة أشهر) ، من تاريخ اكتساب القرار الصادر بالاستملاك درجة البتات ، فللمستملك منه بعد ائذار المستملك ومضي مدة لا تقل عن (عشرة أيام) على تاريخ تبلغه بالانذار ، اقامة الدعوى لدى المحكمة بطلب الغاء الاستملاك ، مع التعويض ان كان له مقتضى .

ثانيا - تنظر المحكمة في دعوى الالغاء على وجه الاستعجال ، ويسقط الحق بالتعويض ، اذا اقيمت بعد مرور (سنة) ، من تاريخ اكتساب قرار الاستملاك درجة البتات .

الباب السابع

احكام ختامية

المادة - ٥٨ - يحق لمن استملك مسكنه ، ولم يكن له أو لزوجيه أو أحد أولاده القاصرين ، مسكن آخر على وجه الاستقلال غير مؤجر ، ان يطلب تخلية مسكنه الأجير ، ويعتبر ذلك من قبيل الضرورات الملجئة المنصوص عليها في قانون إيجار العقار .

قوانين

بأحلال هذه القواعد والاسس ، محل القواعد الواردة في جميع التشريعات التي تتضمن نزع ملكية العقار والحقوق التصرفية والعينية الاصلية الأخرى فيه ، كالاستيلاء بعوض أو الاستبدال أو أطفاء الحق ، أو أي تعبير قانوني آخر ، وبذلك قضى على التفاوت في تقدير التعويض للعقارات المشابهة ، في حالة استملاكها لثمن الأراضي .

وبالنسبة للأراضي الزراعية ، فقد لوحظ ان التقدم الحضاري والعمرائي في القطر بوجه عام ونمو المدن وامتدادها بوجه خاص ، أدى الى ارتفاع أسعارها ارتفاعاً غير اعتيادي بعد سنة ١٩٧٣ ، وعملاً بما جاء بقانون إصلاح النظام القانوني ، من ان التحول الاجتماعي يستلزم تقييد حق الملكية في الأرض الزراعية وتقريبه من حق التصرف في الأراضي العائدة للدولة ، فقد عمل القانون على اعتماد الاسعار السائدة للأرض الزراعية في عام ١٩٧٣ أساساً لتقدير التعويض عنها ، وأضاف نسبة مئوية عادلة عليه لكل سنة من السنين اللاحقة ، وذلك على النحو المبين في القانون .

وعمد القانون الى تبسيط إجراءات الاستملاك بما يؤمن سرعة إنجاز عملية الاستملاك ، كما أدخل قواعد جديدة لتنظيم الاستملاك الرضائي عن طريق التفاوض مع صاحب العقار ، والاستملاك الإداري ، اذا كان العقار يعود الى دوائر الدولة والمقطعين الاشتراكي والمختلط وغيرها من القواعد التي كانت قوانين الاستملاك السابقة تفتقر اليها .

ولكل ما تقدم ، فقد شرع هذا القانون .

صدرت فيها احكام او قرارات ، لم تكتسب الدرجة القطعية .

ثانياً - يراعى في الطعن في الاحكام والقرارات الصادرة قبل تنفيذ هذا القانون ، بالمدد المقررة للطعن ، بموجب القانون السابق .

المادة - ٦٦ - ينفذ هذا القانون من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية .

صدام حسين
رئيس مجلس قيادة الثورة

الاسباب الموجبة

لم يعد قانون الاستملاك رقم (٥٤) لسنة ١٩٧٠ ، رغم التعديلات الكثيرة التي أجريت عليه ، يواكب التطور الحاصل في القطر وما تتطلبه خطط التنمية القومية من ضرورة تبسيط إجراءات الاستملاك ، بما يؤمن سرعة إنجاز عملية الاستملاك ، لتمكين دوائر الدولة والمقطعين الاشتراكي والمختلط من تحقيق اغراضها وتنفيذ خططها ومشاريعها ، كما ان هذا القانون لم يبق هو القانون الوحيد الذي ينظم قواعد نزع ملكية العقار لاغراض النفع العام ، بعد ان صدرت عدة قوانين وقرارات تشريعية لها قوة القانون تنظم نزع ملكية العقار عن طريق الاستملاك ، أو ما هو بحكم الاستملاك ، كالاستيلاء بعوض والاستبدال والاطفاء وغيرها من تطبيقات نزع الملكية للنفع العام ، مما أدى الى تفاوت كبير في تقدير التعويض ، بسبب اختلاف الاسس المتبعة في التقدير في هذه القوانين والقرارات ، أو اختلاف الاغراض التي من أجلها يتم الاستملاك ، ولأجل اقرار مبدأ المساواة في التعويض ، وعملاً بأحكام قانون إصلاح النظام القانوني رقم (٣٥) لسنة ١٩٧٧ ، فقد بات من الضروري ، إصدار قانون موحد للاستملاك ، يحل محل قانون الاستملاك الحالي .

ولقد اعتمد القانون قواعد واسساً موحدة للتعويض العادل عن كافة العقارات المستملكة ، تضمن حقوق المستملك منهم دون الاخلال بالمصلحة العامة ، وقضى