

# قوانين

قرار رقم ١٠٤

باسم الشعب  
مجلس قيادة الثورة

استناداً إلى أحكام الفقرة (أ) من المادة الثانية  
والأربعين من الدستور المؤقت .

قرر مجلس قيادة الثورة بجلسته المنعقدة  
بتاريخ ٢١-١-١٩٨١ .

إصدار القانون الآتي : -

رقم ١٢ لسنة ١٩٨١

## قانون

### الاستئمakan

#### الباب الأول

#### مبادئ أساسية

#### الفصل الأول

#### أهداف القانون

المادة - ١ - يهدف هذا القانون ، إلى : -

أولاً - تنظيم استئمakan العقار والحقوق العينية الأصلية  
المتعلقة به من قبل دوائر الدولة والقطاعين  
الاشتراكي والمختلط ، تحقيقاً لغراضاها وتنفيذها  
لخططها ومشاريعها .

ثانياً - وضع قواعد وأسس موحدة للتعويض العادل  
عن العقارات المستملكة ، تضمن حقوق أصحابها  
دون الالخل بالصالحة العامة .

ثالثاً - تبسيط إجراءات الاستئمakan ، بما يؤمن سلامته  
وسرعة انجازه .

#### الفصل الثاني

#### نطاق سريان القانون

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

أولاً - العقارات كافة ، بما فيها الاراضي الزراعية وغير  
الزراعية والبساتين ، باستثناء العقارات التي تنظم  
التشريعات الخاصة إجراءات نزع ملكيتها أو أطفال  
الحقوق التصرفية فيها ، مع مراعاة حكم المادة (٣)  
من هذا القانون .

ثانياً - حقوق التصرف في الاراضي المملوكة للدولة  
المستثناء من أحكام الأطفال ، بمقتضى قانون توحيد  
أصناف أراضي الدولة رقم (٥٣) لسنة ١٩٧٦ .

ثالثاً - الحقوق العينية الأصلية الأخرى المتعلقة  
بالعقارات .

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 الأصلية الأخرى فيه ،  
كالاستيلاء بعوض ، أو الاستبدال ، أو أطفال الحق .

#### الباب الثاني

#### أنواع الاستئمakan واجراءاته

#### الفصل الأول

#### الاستئمakan الرضائي

المادة - ٤ - لدوائر الدولة والقطاعين الاشتراكي  
والمختلط التي يحق لها تملك العقار قانوناً ، ان تتفق مع  
مالك العقار أو الحق العيني المتعلق به ، على استئمakanه  
رضاء عيناً ، أو نقداً بالبدل الذي تقدر له هيئة التقدير  
المشكلة بمحض هذا القانون ، وإذا كان العقار شائعاً ،  
فيلزم موافقة جميع الشركاء فيه على ذلك .

المادة - ٥ - أولاً - بعد اتفاق الطرفين على  
الاستئمakan الرضائي ، يطلب المستئمkan من هيئة التقدير  
تحديد التعويض ، وفقاً للقواعد الواردة في هذا القانون ،  
ويشعر دائرة التسجيل العقاري بوضع اشارة عدم  
التصرف على العقار .

ثانياً - يبلغ رئيس هيئة التقدير قرار الهيئة ، إلى كل من  
المستئمkan والمستئمkan منه ودائرة التسجيل العقاري  
المخصصة قور صدوره .

المادة - ٦ - أولاً - يصبح قرار هيئة التقدير باتاً  
وملزماً للطرفين وغير قابل للطعن فيه ، إذا وافق عليه  
تحريرياً ، أو بمضي (عشرة أيام) على تبلغهما به دون  
الاعتراض عليه لدى رئيس هيئة التقدير .

ثانياً - إذا اعترض أحد الطرفين على قرار هيئة التقدير ،  
خلال المدة المنصوص عليها في البند (أولاً) من  
هذه المادة ، تعتبر إجراءات الاستئمakan الرضائي  
(ملفها) ، وعلى رئيس هيئة التقدير اشعار دائرة  
التسجيل العقاري برفع اشارة عدم التصرف من  
سجل العقار .

# قوانين

المادة - ١١ - أولاً - تعين المحكمة موعداً للنظر في طلب الاستملكاء خلال (عشرة أيام) ، من تاريخ تسجيله لديها ، وتطلب من دائرة التسجيل العقاري عدم اجراء أي تصرف على العقار ، واعتبارها بأية تصرفات محدثة على العقار ، بعد تاريخ تنظيم صورة السجل للجهة طالبة الاستملكاء .

ثانياً - تدعى المحكمة الطرفين للحضور في الموعد العين ، وأذا 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 تبليغاً للشريك كافحة وورثة المتوفين منه .

ثالثاً - اذا كان العقار غير مسجل أو خاضعاً لمراسيم التأييد ، يبلغ الحائز الحقيقي ، وفقاً لما ورد في البند (ثانياً) من هذه المادة .

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

ثانياً - اذا قررت المحكمة رد طلب الاستملكاء ، فعليها اشعار دائرة التسجيل العقاري المختصة برفع اشارة عدم التصرف من سجل العقار ، بعد اكتساب قرارها درجة البتات .

المادة - ١٣ - أولاً - تجري المحكمة الكشف لفرض تقيير التمويض 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 - مثل عن المستملك منه ، فإذا تعددوا ولم يتفقوا على انتخاب من يمثلهم أو كان بعضهم غائباً ، عينته المحكمة من الخبراء .

ثانياً - لا يتم النصاب ، الا بحضور جميع اعضاء الهيئة ، وأذا تختلف ممثل المستملك أو المستملك منه عن الحضور رغم تبلغه ، جاز للمحكمة انتخاب من يمثله من الخبراء .

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

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

ثالثاً - يتخذ الاتفاق على الاستملك الرضائي وقرار هيئة التقدير ، بعد ايداع بدل الاستملك لدى دائرة التسجيل العقاري أساساً للتسجيل في السجل العقاري ، دون حاجة لاي إجراءات أخرى .

المادة - ٨ - اذا لم يودع المستملك بدل الاستملك لدى دائرة التسجيل العقاري المختصة ، أو لم يسجل العقار المستبدل به باسم المستملك منه خلال المدة المنصوص عليها في البند (أولاً) من المادة (٧) ، فللمستملك منه الفساد مواقفه على الاستملك ، وأشعار المستملك ودائرة التسجيل العقاري بذلك تحريرياً ، وتعتبر جميع الاجراءات المتخذة بهذا الشأن ملغاً .

## الفصل الثاني

### الاستملك القضائي

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

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

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

ثانياً - خارطة مصدقة من دائرة التسجيل العقاري مؤشرة عليها المساحة المطلوب استملakah .

ثالثاً - بيان باسماء مالكي العقار ، أو حائزيه الحقيقيين ، ان كان غير مسجل ، وعنوانيهما أو عنوان أحددهم على الأقل .

# قوانين

المادة - ١٨ - أولاً - إذا كان العقار المطلوب استملاكه من الأراضي ، وطلب المستملك وضع بيده عليه فوراً ، فتقرر المحكمة الموافقة على ذلك ، إذا تأيد لها وجود أسباب مبررة ، على أن تقوم بتبسيط حالتها الراهنة بصورة مستعجلة .

ثانياً - إذا ظهر للمحكمة عند الكشف وجود منشآت أو مفروشات أو مزروعات في الأرض المطلوب استملاكها ، فعليها أن تستعين بأهل الخبرة لوصفها وصفاً دقيقاً شاملأ وتنظيم مخططات لها تمكن من معرفة مشتملاتها وأخذ صور فوتوغرافية لها ، إذا استوجب الأمر ذلك .

المادة - ١٩ - إذا تم وضع اليد على العقار ، وفقاً للمادة (١٨) ، فيضاف إلى بدل الاستملك مبلغ بنسبة (٤٪) منه سنوياً ، اعتباراً من تاريخ قرار المحكمة بالموافقة على وضع اليد لغاية إيداع بدل الاستملك إلى المحكمة .

المادة - ٢٠ - أولاً - تبدأ مدة التقاضي المنصوص عليها في (المادة الخامسة والأربعين) من قانون أصول المحاسبات العامة على بدلات الاستملك المودعة في المحكمة ، من تاريخ تسجيل العقار المستملك باسم المستملك ، إذا كان مسجلاً في السجل العقاري ، ومن تاريخ ثبوت عائلته إلى المستملك منه ، إن كان غير مسجل أو خاضعاً لمراسيم التأييد .

ثانياً - لا تسري مدة التقاضي المذكورة في البند (أولاً) من هذه المادة على بدلات الاستملك المودعة لدى المحكمة ، إذا جرى الاستملك بغير بدل المستملك منه .

المادة - ٢١ - دعوى الاستحقاق وسائل الدعاوى العينية الأخرى ، لا توقف أجراءات الاستملك وينتقل ما يثبت من هذه الحقوق ، إلى بدل الاستملك .

## الفصل الثالث

### الاستملك الإداري

المادة - ٢٢ - إذا كان العقار أو الحق العيني المطلوب استملاكه يعود إلى دوائر الدولة أو القطاعين الاشتراكي والمختلط ، (عدا الأوقاف) ، فيجري استملكه أدارياً ، ويتحدد التعويض باتفاق الطرفين .

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

ثالثاً - على هيئة التقدير الاستماع إلى آقوال الطرفين أو من ينوب عنهم ، أو من كان حاضراً منهم ، والاطلاع على البيانات والمستندات التي تقدم لها قبل المباشرة بالتقدير .

رابعاً - تسرشد الهيئة في التقدير بالأسس والتقواعد الواردة في هذا القانون ، للتوصيل إلى التعويض العادل بتاريخ الكشف والتقدير ، وللهيئة الاستعانة بالخبراء إن دعت الحاجة إلى ذلك ، وفي حالة إعادة الكشف والتقدير ، فيتخذ تاريخ الكشف الأول أساساً للتقدير .

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

المادة - ١٤ - تفصل المحكمة في طلب الاستملك على وجه الاستعجال ، ويجرى تفهيم القرار للطرفين ، وإذا كان أحدهما 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 الاستملك مع المصاري إلى المحكمة نقداً ، في حالة التعويض النقدي .

ثانياً - على المحكمة عند اكتساب قرار الاستملك درجة البيات وتسليمها كامل البدل مع المصاري ، أشعار دائرة التسجيل العقاري بتسجيل العقار المستملك أو المستبدل ، وفقاً لقرار الاستملك .

المادة - ١٦ - يسجل العقار المستملك باسم المستملك محرراً من الحقوق المترتبة عليه ، وتنتقل حقوق أصحابها إلى عوضها من بدل الاستملك .

المادة - ١٧ - أولاً - توزع المحكمة بدل الاستملك على أصحابه ، طبقاً للحقوق المثبتة لهم ، بموجب السجلات العقارية ، وإذا وجدت نزاعاً على عائلته ، كلاً أو جزءاً ، فعليها أن تحتفظ بالمبليع المتنازع عليه أمانة لديها ، حتى يتقرر مصيره رضاء أو قضاء .

ثانياً - إذا كان العقار المستملك غير مسجل ، أو خاضعاً لمراسيم التأييد ، فلا يجوز صرف بدل استملاكه إلى مدعى الملكية ، إلا بعد ثبوت عائلته له ، وفق القوانين .

# قوانين

ذلك ، يحق لصاحب العقار ان يطلب من المحكمة أسترداده او تملكه الى الجهة المذكورة ، لقاء تعويض تقدره هيئة التقدير ، وفقا لاحكام هذا القانون .

## باب الثالث

### التعويض

#### الفصل الاول

##### التعويض العيني

المادة - ٢٩ - اولا - اذا كان العقار المطلوب استملاكه أرضا زراعية او بستان ، فللمستملك ، بالتشاور مع وزاري المالية والزراعة والاصلاح الزراعي ، تعويض المستملك منه أرضا زراعية او بستان معادة من حيث القيمة ضمن حدود الوحدة الادارية للارض او البستان المطلوب استملاكها ، وله بموافقة المستملك منه ، تعويضه بمثلا خارج حدود الوحدة الادارية .

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

المادة - ٣٠ - اولا - يتم تقيدير قيمة العقارين او العقارات او الحقوق العينية الاصلية المطلوب استملاكها والمعدة للتعويض بها من قبل هيئة التقدير بتاريخ الكشف والتقدير ، ويكملا الفرق بين القيمتين ، ان وجد ، بمعدل من النقود .

ثانيا - يجوز للمستملك منه تقسيط 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 المعوض به مثلا بحق امتياز صالح المستملك ، لحين تسدید كامل الاقساط .

#### الفصل الثاني

### التعويض النقدي

#### الفرع الاول

##### التعويض عن الارض الزراعية

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

المادة - ٢٤ - اذا لم يتفق الطرفان على تحديد التعويض ، فلا ينهمما ان يطلب الى هيئة التقدير ، تقديره وفقا للأسس الواردة في هذا القانون ، ويكون قرارها بالتقدير باتا وملزا للطرفين .

المادة - ٢٥ - يتخذ اتفاق الطرفين او قرار هيئة التقدير ، أساسا للتسجيل في السجل العقاري ، بعد تأيد المستملك منه تسلمه مبلغ التعويض ، او باداعه الى دائرة التسجيل العقاري لوقع العقار ، دون آية اجراءات أخرى .

## الفصل الرابع

### الاستيلاء المؤقت

المادة - ٢٦ - اولا - لدوائر الدولة والقطاعين الاشتراكي والمخليط في الحالات الاستثنائية الطارئة ، كالفيضان او تفشي وباء ، ان تقرر الاستيلاء المؤقت على أي عقار مدة تحدد بقرار الاستيلاء ، على ان لا تتجاوز (ستين) ، من تاريخ القرار .

ثانيا - يشكل رئيس الوحدة الادارية التي يقع العقار ضمن حدودها ، لجنة برئاسته ، أو برئاسة أحد رؤساء الدوائر في الوحدة ، وعضوية مثل عن الجهة المسئولة ، وممثل عن صاحب العقار ، وان تعذر تعين مثل عن صاحب العقار لاي سبب كان ، يعين رئيس الوحدة الادارية ممثلا عنه من بين أصحاب العقارات المجاورة ، و تقوم اللجنة بتنظيم محضر بوضع اليد على العقار الذي صدر قرار بالاستيلاء المؤقت عليه ، يشتمل على وصف كامل له وحالته وتوابعه ومستملاته ، وما عليه من حقوق .

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

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

ثانيا - اذا اصاب العقار ضرر بسبب الاستيلاء المؤقت ، فلصاحب مطالبة الجهة المسئولة بتعويض تقدره هيئة التقدير .

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

# قوانين

## الفرع الثاني

### التعويض عن البساتين والمفروشات

المادة - ٣٢ - أولاً - يتم تقدير قيمة الأرض المفروشة بالأشجار بنفس الطريقة المبينة في المادة (٣١) من هذا القانون بأعتبارها أرض بستان ، وتقدر قيمة المحدثات ، وفقاً للأسس الواردة في المادة (٣٣) من هذا القانون .

ثانياً - تقدر قيمة الأشجار ، وفق الأسعار السائدة في المنطقة بتاريخ الكشف والتقدير ، ويراعى في التقدير نوعها وعمرها ، وما إذا كانت مثمرة أو غير مثمرة ودرجة ثمارها ، وغير ذلك من المزايا المترافق عليهما .

## الفرع الثالث

### التعويض عن العقارات

المادة - ٣٣ - تقدر قيمة العقارات السكنية الصناعية والتجارية والعرصات المخصصة لإنشاء الابنية عليها ، بالأسعار السائدة بتاريخ الكشف والتقدير ، بغض النظر عما ستكون عليه قيمتها بعد تنفيذ المشروع ، حسب الأسس التالية :

أولاً - يراعى في تقدير التعويض موقع العقار ، ودرجة عمرانه ومساحته ومشتملاته ، ونوع المواد المستعملة في بنائه وأيراده .

ثانياً - يسترشد في التقدير بالقيمة المقدرة للعقارات في دائرة التسجيل العقاري وباقياً العقارات المجاورة أو المائلة ، أو بيدلات بيعها ، أو أيجارها السنوي الحقيقي ، أو المقدر لغراض ضريبة العقار .

ثالثاً - تقدر قيمة الأرض وقيمة الابنية والمحدثات الأخرى والعقارات بالتخصيص (إن وجد) ، كلاً على حدة .

رابعاً - يكون التقدير على أساس المتر المربع أو بسعر الوحدة الفيسية المتراسطة عليها ، ولهيئة التقدير بقرار مسبب ، تقدير التعويض جملة أو بأية طريقة أخرى يعتمد عليها عادة في التقدير ، وصولاً إلى التعويض العادل .

المادة - ٣٤ - أولاً - إذا كان العقار المراد استملاكه معبداً أو معهداً دينياً أو مقبرة ، فيكون مقدار التعويض عنه معدلاً لقيمة أرضه ، مضافاً إليه كلفة إنشاء مثله ، ويجوز التعويض عنه بإنشاء مثلك من قبل المستملك في موقع مناسب يوافق عليه المستملك منه ، وعند عدم الاتفاق ، يتولى رئيس الوحدة الإدارية لوقع العقار تحديد الموقع المناسب .

١ - إذا كانت الأرض الزراعية مملوكة ملكاً صرفاً وآلت إلى المستملك منه في عام ١٩٧٣ ، أو قبل ذلك ، فيتعدد التعويض بالسعر السائد في عام ١٩٧٣ ، مضافاً إليه مبلغ بنسبة (٤٪) عن كل سنة لاحقة ولغاية تاريخ الكشف والتقدير ، على أن لا يزيد التعويض عن السعر السائد وقت الاستملك ، ويعتبر سنة كاملة جزءاً من السنة ، إذا زاد على ستة أشهر .

ب - إذا آلت الأرض الزراعية إلى المستملك منه بعد عام ١٩٧٣ ، فيتعدد التعويض على أساس المبلغ الذي سجلت به في السجل العقاري ، مضافاً إليه النسبة المئوية المذكورة في الفقرة (أ / أولاً) من هذه المادة ، أو السعر السائد وقت أجراء الكشف والتقدير أيهما أقل .

ثانياً - يسترشد للتوصيل إلى السعر السائد وقت الكشف والتقدير بالمردود الزراعي للأرض وموقعها وبعدها عن مراكز التسويق وخصوصيتها وطريقة أراؤها وتوع زراعتها ، وغير ذلك من مزايا الأرض الزراعية المترافق عليها محلياً .

ثالثاً - يقدر التعويض عن أطفاء حق التصرف في الأراضي الزراعية المملوكة للدولة ، بتقدير قيمة الأرض بأعتبارها ملكاً صرفاً حسب الأسس المبينة في البندين (أولاً وثانياً) من هذه المادة ، ويخصم من هذا التعويض ، حق الدولة بمقدار النسب المنصوص عليها في (المادة الخامسة) من قانون توحيد أصناف أراضي الدولة رقم (٥٣) لسنة ١٩٧٦ .

ب - تقدر قيمة المنشآت الثابتة على الأرض الزراعية المملوكة للدولة المقرر أطفاء حق التصرف فيها ، بأعتبارها قائمة وحسب الأسس الواردة في هذا القانون ، إذا كانت قد أحدثت لأغراض الاستقلال الزراعي ، بما في ذلك دار سكن صاحب حق التصرف والعاملين في الأرض ، أو إذا كان أحدهما قد تم في ظل التشريعات التي كانت تجيز ذلك ، وتقدر مستحقة للقلع ، إذا لم تكن قد أحدثت لأغراض الاستقلال الزراعي ، أو ثبت بأنها أقيمت خلافاً لاحكام التشريعات النافذة .

# قوانين

المادة - ٣٦ - أولاً - لا يشمل التعويض قيمة البناء والقراس والتخصيات والإضافات التي ادخلت على العقار ، بعد تبلغ المستملك منه بطلب الاستملك .

ثانياً - اذا كانت قيمة العقار المطلوب استملكه قد زادت بسبب مشروع ذي منفعة عامة بوشر بتنفيذها قبل تفاذ هذا القانون ، فلا تحتسب هذه الزيادة في تقدير التعويض ، اذا تم الاستملك 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

### تحسين العقار

#### الفصل الأول

##### تحسين ما تبقى من العقار المستملك

المادة - ٣٧ - يستملك (بدون بدل) ما لا يتجاوز ربع مساحة أرض العقار ، اذا ثبتت لهيئة التقدير تحسن ، موقع أو منفعة ، القسم المتبقى منه وزيادة قيمته بسبب الاستملك ، ويقتصر التعويض في هذه الحالة ، على ما تشمل عليه المساحة المستملكة من منشآت ومفروضات .

المادة - ٣٨ - اذا كانت المساحة المستملكة (بدون بدل) تقل عن ربع المساحة العمومية للعقار ، وثبتت لهيئة التقدير ان الاستملك يؤود الى تحسن ، موقع او منفعة ، القسم المتبقى منه وزيادة قيمته ، فيلزم المستملك منه بدفع قيمة ما يكمل ربع المساحة العمومية للأرض قبل الاستملك .

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

المادة - ٤٠ - لا يجوز استملكه ربع مساحة أرض العقار (بدون بدل) ، الا مرة واحدة ، ولا يتكرر استيفاء النسبة المذكورة ، اذا سبق استيفاؤها من العقار المستملك او العقار المفرز منه ، بموجب تشريعات آخرى .

#### الفصل الثاني

##### تحسين العقار دون استملكه

المادة - ٤١ - اذا طرأت على العقار الواقع ضمن حدود أمانة العاصمة او البلديات زيادة في قيمته ، بسبب تحسن موقعه كظهوره مباشرة على الشوارع او الساحات او المتنزهات او الجسور او الطرق ، او عند توسيع جبهته

ثانياً - تتبع في تقدير التعويض عن حق العقار وحق المحرر ، الاسس المبينة في القوانين النافذة الخاصة بتصرفية وأطفاء هذين الحقين ، كل فيما يخصه .

ثالثاً - اذا تعلق بالعقار حق ارتقاء ، فأن تعويض صاحبه يكون باستيفاء الفرق بين تقدير بدل العقار ، متقدلاً بهذا الحق وتقديره غير متعلق به .

المادة - ٣٥ - أولاً - ١ - اذا تعلق الغير بالعقار المستملك حق منفعة ، او حق استعمال ، او حق سكنى محددة بمنطقة معينة ، او تعلق به حق مساطحة ، او حق الاجارة الطويلة ، فيقدر التعويض عن العقار مجرداً من هذه الحقوق ، ويستحق أصحابها من بدل الاستملك ما يعادل بدل الاستفادة منها للسنين الباقية من مدتها ، بعد تنزيل الاجر السنوي المتفق عليه بين المالك وصاحب الحق (ان وجد) ونفقات الصيانة المعتادة المتوقعة له بهذه المدة ، والضرائب والاجور والرسوم التي تتحقق خلالها حسب التشريعات النافذة بتاريخ الكشف والتقدير .

ب - اذا كان حق المنفعة مرتبًا على العقار المستملك لمدى حياة المنتفع ، فيستحق صاحب هذا الحق ثلاثة اخماس بدل الاستملك .

ج - اذا كان حق الاستعمال او حق السكنى مرتبًا على العقار المستملك لمدى الحياة ، فيستحق صاحبه خمسى بدل الاستملك .

د - اذا لم يشيد المساطح الابنية المتفق عليها على العقار المستملك ، بموجب عقد المساطحة وقت طلب الاستملك ، فإن نصيبه من بدل الاستملك يتحدد بما لا يزيد على (١٠٪) منه ، مضافاً اليه ما دفعه من اجر سنوي لمالك الأرض للسنين السابقة على طلب الاستملك والضرائب والاجور والرسوم التي دفعها خلال تلك المدة .

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

ثانياً - أ - اذا كان على العقار المستملك حق علو الغير ، فأن تعويض صاحب هذا الحق يكون باستيفاء نصف قيمة أرض المساحة المرتب عليها الحق .

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

# قواعد

المادة - ٤٧ - أولاً - إذا تم إفراز أو تقسيم العقار المتحقق عليه رسم التحسن ، فتنقل إشارة الحجز إلى الوحدات العقارية المفرزة أو المقسمة كافة ، ويجوز نقلها إلى قسم منها ، بموافقة الجهة الحاجزة .

ثانياً - إذا أخذ بنتيجه الإفراز 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 استتمالك 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 .

## باب الخامس

### التضليل بسبب الاستتمالك

#### الفصل الأول

##### تضليل المستملك منه بسبب الاستتمالك

المادة - ٤٩ - للمستملك منه ، في حالة الاستتمالك الجزئي ، إن يطلب استتمالك عموم العقار ، إذا تعذر الانتفاع بالجزء المتبقى منه ، وتقرر المحكمة استتمالك عموم العقار ، إذا تحقق لهيئة التقدير ذلك .

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

#### الفصل الثاني

##### تضليل الغير بسبب الاستتمالك

المادة - ٥١ - إذا أدى تنفيذ المشروع إلى أضرار مادية بعقار لم يمسه الاستتمالك ، فلصاحب المطالبة بالتعويض .

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

أو توسيع الشارع أو الساحة أو المتنزه الذي يقع عليه العقار ، دون أن يستملك جزء منه ، فيلزم مالكه بدفع رسم ، إلى أمانة العاصمة أو البلدية المختصة بعادل رباع الفرق بين قيمة المساحة العمومية للأرض (دون الإبنية والمفروضات) قبل البدء بالمشروع ، وقيمتها بعد تنفيذه .

المادة - ٤٢ - تعين أمانة العاصمة أو البلدية المختصة المنطقه التي تحسن بسبب تنفيذ المشروع ، وتحدد العقارات التي شملها التحسن على خارطة عامة تعد لاطلاع الجمهور ، ويعلن عنها بطريق انتشار المعتادة قبل المباشرة بتنفيذ المشروع .

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

المادة - ٤٤ - تودع هيئة التقدير قوائم التقدير للعقارات المشمولة بالتحسين ، إلى أمانة العاصمة أو البلدية المختصة لاحتساب رسم التحسن بموجهاً ، وتبلغ أصحاب العقارات بقوائم التقدير ورسم التحسن ، وفقاً لاحكام هذا القانون .

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

ثانياً - تنظر المحكمة في الاعتراض المقدم إليها 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 متتحققاً بمضي المدة القانونية أو باكتساب قرار المحكمة الدرجة القطعية ، على الوجه البين في المادة (٤٥) ، تقوم أمانة العاصمة أو البلدية المختصة ، باشعار دائرة التسجيل العقاري لوضع إشارة الحجز على سجل العقار لقاء رسم التحسن ، ويكون العقار ضامناً له بحق أمتياز ، ويجوز استحصاله بموجب قانون تحصيل الديون الحكومية .

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

# قوانين

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

المادة - ٦٠ - أولاً - يعفى من ضريبة الدخل والتراث ، بدل استملك المسكن أو قطعة الأرض السكنية ، إذا كان المستملك منه لا يملك هو أو زوجه أو أحد أولاده القاصرين على وجه الاستقلال بتاريخ طلب الاستملك ، مسكننا أو قطعة سكنية أخرى في محل إقامته الاعتيادية .

ثانياً - يعفى من ضريبة الدخل ، بدل الاستملك العيني ، ومبلغ (٥٠٠٠/-) (خمسين الف دينار ) من بدل الاستملك التقدي الخاضع للضريبة لكل مستملك منه ، دون الالتزام بحكم الاعفاء الوارد في البند (أولاً) من هذه المادة .

المادة - ٦١ - تكون القرارات النهائية والاحكام الصادرة ، بموجب هذا القانون ، قابلة للتمييز لدى محكمة الاستئناف خلال (خمسة عشر يوماً) ، من اليوم التالي لتفهيمها ، ان كانت وجاهية ، او تبليغها ان كانت غيبوبة ، ولا يقبل الطعن في القرار التميزي بطريق تصحيح القرار .

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

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

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

المادة - ٦٥ - أولاً - تسرى 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 يمسه الاستملك ، فليس لصاحبها المطالبة بالتعويض ، كما ان الارتفاعات التي تفرضها أعمال المنفعة العامة لا تنشيء حقا بالتعويض ، غير أنه اذا نتج عن هذه الارتفاعات تبديل او تغيير في الوضعية السابقة للعقارات المرتفقة او المرتفق بها ، وأدى ذلك الى ضرر مادي محقق فيها ، فيعوض أصحابها عن ذلك ، وفقا للمادة (٥١) من هذا القانون .

## الباب السادس

### سحب الاستملك والفاوء

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

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

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

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

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

## الباب السابع

### أحكام ختامية

المادة - ٥٨ - يحق لمن استملك مسكنه ، ولم يكن له او لزوجه او أحد أولاده القاصرين ، مسكن آخر على وجه الاستقلال غير مؤجر ، ان يطلب تخلية مسكنه المأجور ، ويعتبر ذلك من قبيل الضرورات المجلحة المنصوص عليها في قانون ايجار 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 اطفاء الحق ، أو أي تعبير قانوني آخر ، وبذلك قضى على التفاوت في تقدير التعويض للعقارات المشابهة ، في حالة استملاكها لشتي الأراضي .

وبالنسبة للاراضي الزراعية ، فقد لوحظ ان التقدم الحضاري والعمري في القطر يوجه عام ونمو المدن وأمتدادها بوجه خاص ، أدى الى ارتفاع أسعارها ارتفاعا غير اعتيادي بعد سنة ١٩٧٣ ، وعملا بما جاء بقانون اصلاح النظام القانوني ، من ان التحول الاجتماعي يستلزم تقييد حق الملكية في الارض الزراعية وتقريره من حق التصرف في الارض العائد للدولة ، فقد عمل القانون على اعتماد الاسعار السائدة للارض الزراعية في عام ١٩٧٣ أساسا لتقدير التعويض عنها ، وأضافة نسبة مئوية عادلة عليه لكل سنة من السنين اللاحقة ، وذلك على النحو المبين في القانون .

وعلم القانون الى تبسيط اجراءات الاستملك ، بما يؤمن سرعة انجاز عملية الاستملك ، كما ادخل قواعد جديدة لتنظيم الاستملك الرضائي عن طريق التفاوض مع صاحب العقار ، والاستملكاداري ، اذا كان العقار يعود الى دوائر الدولة والقطاعين الاشتراكي والمختلط وغيرها من القواعد التي كانت قوانين الاستملك السابقة تفتقر اليها .

ولكل ما تقدم ، فقد شرع هذا القانون .

صدرت فيها احكام او قرارات ، لم تكتسب الدرجة القطعية .

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

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

**صدام حسين**  
رئيس مجلس قيادة الثورة

## الأسباب الوجبة

لم يعد قانون الاستملك رقم (٥٤) لسنة ١٩٧٠ ، رغم التعديلات الكثيرة التي أجريت عليه ، يواكب التطور الحاصل في القطر وما تتطلبه خطط التنمية القومية من ضرورة تبسيط اجراءات الاستملك ، بما يؤمن سرعة انجاز عملية الاستملك ، لتمكن دوائر الدولة والقطاعين 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 الاستملك ، او ما هو بحكم الاستملك ، كالاستيلاء بعوض والاستبدال والاطفاء وغيرها من تطبيقات نزع الملكية للنفع العام ، مما ادى الى تفاوت كبير في تقدير التعويض ، بسبب اختلاف الاسس المتباينة في التقدير في هذه القوانين والقرارات ، او اختلاف الاجراف التي من أجلها يتم الاستملك ، ولاجل اقرار مبدأ المساواة في التعويض ، وعملا بأحكام قانون اصلاح النظام القانوني رقم (٣٥) لسنة ١٩٧٧ ، فقد بات من الضروري ، اصدار قانون موحد للاستملك ، يحل محل قانون الاستملك الحالي .

ولقد اعتمد القانون قواعد وأسس موحدة للتعويض العادل عن كافة الموارد المستملكة ، تضمن حقوق المستملك منهم دون الاعمال بالصلحة العامة ، وقضى