

٢٢٦

وزارة العدل



قانون الأستلاك

اصلاح النظام القانوني

١٠

# قانون الاستملاك رقم 12 لسنة 1981

باسم الشعب  
مجلس قيادة الثورة  
استنادا الى احكام الفقرة 1 من مادة الثانية والاربعين من الدستور المؤقت. قرر مجلس قيادة الثورة بجلسته المنعقدة بتاريخ  
31- 1 - 1981 . اصدار القانون الاتي :

## الباب الأول المبادئ الأساسية الفصل الأول أهداف القانون

المادة 1  
الغيت الفقرة (اولا) من هذه المادة بموجب المادة (1) من قانون التعديل قانون الاستملاك رقم 12 لسنة 1981، رقمه 6  
صادر بتاريخ 01/01/1998، واستبدلت بالنص الاتي:

يهدف هذا القانون، الى:  
اولا - تنظيم استملاك العقار والحقوق العينية الاصلية المتعلقة به من قبل دوائر الدولة والقطاع الاشتراكي تحقيقاً  
لاغراضها وتنفيذاً لخططها ومشاريعها .  
ثانياً - وضع قواعد واسس موحدة للتعويض العادل عن العقارات المستملكة ، تضمن حقوق اصحابها دون الاخلال  
بالمصلحة العامة .  
ثالثاً - تبسيط اجراءات الاستملاك ، بما يؤمن سلامة وسرعة انجازه .

## الفصل الثاني نطاق سريان القانون

المادة 2  
تسري احكام هذا القانون ، على :  
اولا - العقارات كافة ، بما فيها الاراضي الزراعية وغير الزراعية والبساتين ، باستثناء العقارات التي تنظم التشريعات  
الخاصة اجراءات نزع ملكيتها او اطفاء الحقوق التصرفية فيها ، مع مراعاة حكم المادة 3 من هذا القانون .  
ثانياً - حقوق التصرف في الاراضي المملوكة للدولة ، المستثناة من احكام الاطفاء ، بمقتضى قانون توحيد اصناف اراضي  
الدولة رقم 53 لسنة 1976 .  
ثالثاً - الحقوق العينية الاصلية الاخرى المتعلقة بالعقار .

المادة 3  
يحل 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 ، او الاستبدال ، او اطفاء الحق .

## الباب الثاني انواع الاستملاك واجراءاته الفصل الاول الاستملاك الرضائي

المادة 4  
الغيت هذه المادة بموجب المادة (2) من قانون تعديل قانون الاستملاك رقم 12 لسنة 1981 ، رقمه 6 صادر بتاريخ  
01/01/1998، واستبدلت بالنص الاتي:

لدوائر الدولة والقطاع الاشتراكي التي يحق لها تملك العقار قانوناً ان تتفق مع مالك العقار او الحق العيني المتعلق به على  
استملاكه رضاء عينا او نقداً بالبدل الذي تقدره هيئة التقدير المشكلة بموجب هذا القانون واذا كان العقار شائعاً فيلزم موافقة  
جميع الشركاء فيه على ذلك .

المادة 5

اولا - 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 6

اولا - يصبح قرار هيئة التقدير باتا وملزما للطرفين وغير قابل للطعن فيه ، اذا وافقا عليه تحريريا ، او بمضي عشرة ايام على تبليغهما 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 .

#### المادة 7

اولا - على المستملك ايداع بدل الاستملاك لدى دائرة التسجيل العقاري لموقع العقار او تسجيل العقار المستبدل به باسم المستملك منه ، في حالة التعويض العيني ، خلال مدة ستين يوما ، من تاريخ تبليغه 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 ، دون حاجة لاية اجراءات اخرى .

#### المادة 8

اذا لم يودع المستملك بدل الاستملاك لدى دائرة التسجيل العقاري المختصة ، او لم يسجل العقار المستبدل به باسم المستملك منه خلال المدة المنصوص عليها في البند اولا من المادة 7 ، فللمستملك منه الغاء موافقته على الاستملاك ، واشعار المستملك ودائرة التسجيل العقاري بذلك تحريريا ، وتعتبر جميع الاجراءات المتخذة بهذا الشأن ملغاة .

### الفصل الثاني الاستملاك القضائي

#### المادة 9

الغيت هذه المادة بموجب المادة (3) من قانون تعديل قانون الاستملاك رقم 12 لسنة 1981 ، رقمه 6 صادر بتاريخ 01/01/1998 ، واستبدلت بالنص الاتي:

لدوائر الدولة والقطاع الاشتراكي التي يحق لها استملاك العقار قانوناً ان تطلب استملاك اي عقار او جزء منه او الحقوق العينية الاصلية المتعلقة به وفق احكام هذا القانون لتنفيذ مشاريعها وتحقيق اغراضها .

#### المادة 10

على المستملك ، تقديم طلب الاستملاك الى محكمة بداءة موقع العقار ، يؤيد فيه عدم وجود مانع تخطيطي او قانوني من الاستملاك ، باستثناء الاستملاك للاغراض العسكرية ، مرفقا به الوثائق التالية :  
اولا - نسخة من اخر سجل للعقار ، او تاييد من دائرة التسجيل العقاري المختصة بعدم تسجيله او خضوعه لمراسيم التاييد .

ثانيا - خارطة مصدقة من دائرة التسجيل العقاري مؤشرة عليها المساحة المطلوب استملاكها . ثالثا - بيان باسماء مالكي العقار ، او حائزيه الحقيقيين ، ان كان غير مسجل ، وعناوينهم او عنوان احدهم على الاقل .

#### المادة 11

اولا - تعين المحكمة موعدا للنظر في طلب الاستملاك خلال عشرة ايام ، من تاريخ تسجيله لديها ، وتطلب من دائرة التسجيل العقاري عدم اجراء اي تصرف على العقار ، واشعارها باية تصرفات سجلت على العقار ، بعد تاريخ تنظيم صورة السجل للجهة طالبة الاستملاك .  
ثانيا - تدعو المحكمة الطرفين للحضور في الموعد المعين ، واذا كان المستملك منه اكثر من واحد ، او كان بينهم متوفى ، جاز لها تبليغ احدهم ودعوة الباقيين عن طريق الاعلان بصحيفة محلية يومية ، بموجب اسمائهم الواردة في اخر سجل للعقار ، ويعتبر ذلك تبليغا للشركاء كافة وورثة المتوفين منهم .  
ثالثا - اذا كان العقار غير مسجل او خاضعا لمراسيم التاييد ، يبلغ الحائز الحقيقي ، وفقا لما ورد في البند ثانيا من هذه المادة .

#### المادة 12

اولا - تتحقق المحكمة في اول جلسة ، من توفر الشروط الواردة في هذا القانون ، بطلب الاستملاك ، وتقرر تكليف المستملاك اكمال النقص ان وجد ، او رد الطلب حسب مقتضى الحال .  
ثانيا - اذا قررت المحكمة رد طلب الاستملاك ، فعليها اشعار دائرة التسجيل العقاري المختصة برفع اشارة عدم التصرف من سجل العقار ، بعد اكتساب قرارها درجة البتات .

#### المادة 13

الغي البند (خامسا) من هذه المادة بموجب المادة (1) من قانون التعديل الثاني لقانون الاستملاك رقم 12 لسنة 1981 ، رقمه 20 صادر بتاريخ 01/01/1994 واستبدلت بالنص الاتي:

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

- 1 - رئيس دائرة التسجيل العقاري ، او من ينوب عنه من معاونيه .
  - ب - رئيس دائرة ضريبة العقار ، او من ينوب عنه من معاونيه .
  - ج - ممثل عن المستملاك .
  - د - ممثل عن المستملاك منه ، فاذا تعددوا ولم يتفقوا على انتخاب من يمثلهم او كان بعضهم غائبا ، عينته المحكمة من الخبراء .
- ثانيا - لا يتم النصاب ، الا بحضور جميع اعضاء الهيئة ، واذا تخلف ممثل المستملاك او المستملاك منه عن الحضور رغم تبليغه ، جاز للمحكمة انتخاب من يمثله من الخبراء .
- ثالثا - على هيئة التقدير الاستماع الى اقوال الطرفين او من ينوب عنهما ، او من كان حاضرا منهما ، والاطلاع على البيانات والمستندات التي تقدم لها قبل المباشرة بالتقدير .
- رابعا - 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 اعادة الكشف والتقدير ، فيتخذ تاريخ الكشف الاول اساسا للتقدير .
- خامسا - تقدر المحكمة اجرة مناسبة لرئيس هيئة التقدير وكل عضو من اعضائها لا تزيد على (25) خمسة وعشرين دينارا عن كل عقار يدفعها المستملاك وتستثنى هذه الاجور من احكام قانون مخصصات موظفي الدولة، ولمجلس الوزراء تعديل تلك الاجور كلما كان ذلك ضروريا .

#### المادة 14

تفصل المحكمة في طلب الاستملاك على وجه الاستعجال ، ويجرى تفهيم القرار للطرفين ، واذا كان احدهما غائبا او كان بين المستملاك منهم متوفى ، فيتم تبليغ القرار ، وفقا للبند ثانيا من المادة 11 من هذا القانون .

#### المادة 15

اوقف العمل بهذه المادة بموجب المادة (1) من قرار ايقاف العمل بالمادة (15) من قانون الاستملاك رقم (12) لسنة 1981 حتى اشعار آخر ، رقمه 449 صادر بتاريخ 01/01/1984 ، واصبحت على الشكل الاتي:

- 1- يدفع المستملاك بدل الاستملاك مع المصاريف الى المحكمة نقداً في حالة التعويض النقدي. على انه اذا كان لا عقار المستملاك من الاراضي الزراعية او البساتين او الاراضي غير القابلة للافراز الى قطع سكنية او عمرانية اخرى وزاد بدل الاستملاك على عشرة الاف دينار فللمستملاك ان يدفع كامل البديل والمصاريف او ان يدفع عشرة الاف دينار منه ويقسط الباقي الى اقساط سنوية لا يقل مبلغ القسط او احد عن عشرة الاف دينار او يدفع المبلغ الباقي من البديل اذا كان اقل من ذلك.
- 2- على المحكمة عند اكتساب قرار استملاك درجة لا بتات وتسلمها كامل البديل مع المصاريف او عشرة الاف دينار منه ان كان الباقي مقسطا، اشعار دائرة التسجيل العقاري بالكيفية وتسجيل العقار المستملاك وفقاً لقرار الاستملاك باسم الجهة المستملكة.

#### المادة 16

يسجل العقار المستملاك باسم المستملاك محررا من الحقوق المترتبة عليه ، وتنتقل حقوق اصحابها الى عوضها من بدل الاستملاك .

#### المادة 17

اولا - توزع المحكمة بدل الاستملاك على اصحابه ، طبقا للحقوق المثبتة لهم ، بموجب السجلات العقارية ، واذا وجدت نزاعا على عانديته ، كلا او جزءا ، فعليها ان تحتفظ بالمبلغ المتنازع عليه امانة لديها ، حتى يتقرر مصيره رضاء او قضاء .

ثانيا - اذا كان العقار المستملك غير مسجل ، او خاضعا لمراسيم التاييد ، فلا يجوز صرف بدل استملاكه الى مدعي الملكية ، الا بعد ثبوت عانديته له ، وفق القانون .

#### المادة 18

اولا - اذا كان العقار المطلوب استملاكه من الاراضي ، وطلب المستملك وضع يده عليه فورا ، فتقرر المحكمة الموافقة على ذلك ، اذا تايدها وجود اسباب مبررة ، على ان تقوم بتثبيت حالته الراهنة بصورة مستعجلة .  
ثانيا - اذا ظهر للمحكمة عند الكشف وجود منشآت او مغروسات او مزروعات في الارض المطلوب استملاكها ، فعليها ان تستعين باهل الخبرة لوصفها وصفا دقيقا شاملا وتنظيم مخططات لها تمكن من معرفة مشتلاتها واخذ صور فوتوغرافية لها ، اذا استوجب الامر ذلك .

#### المادة 19

اذا تم وضع اليد على العقار ، وفقا للمادة 18 ، فيضاف الى بدل الاستملاك مبلغ بنسبة 4 % منه سنويا ، اعتبارا من تاريخ قرار المحكمة بالموافقة على وضع اليد لغاية ايداع بدل الاستملاك الى المحكمة .

#### المادة 20

اولا - تبدا مدة التقادم المنصوص عليها في مادة 45 من قانون اصول المحاسبات العامة على بدلات الاستملاك المودعة في المحكمة ، من تاريخ تسجيل العقار المستملك باسم المستملك ، اذا كان مسجلا في السجل العقاري ، ومن تاريخ ثبوت عانديته الى المستملك منه ، ان كان غير مسجل او خاضعا لمراسيم التاييد .  
ثانيا - لا تسري مدة التقادم المذكورة في البند اولا من هذه المادة على بدلات الاستملاك المودعة لدى المحكمة ، اذا جرى الاستملاك بغياب المستملك منه .

#### المادة 21

دعاوى الاستحقاق وسائر الدعاوى العينية الاخرى ، لا توقف اجراءات الاستملاك وينتقل ما يثبت من هذه الحقوق ، الى بدل الاستملاك .

### الفصل الثالث الاستملاك الاداري

#### المادة 22

الغيت هذه المادة بموجب المادة (4) من قانون تعديل قانون الاستملاك رقم 12 لسنة 1981، رقمه 6 صادر بتاريخ 01/01/1998، واستبدلت بالنص الاتي:

اذا كان العقار او الحق العيني المطلوب استملاكه يعود الى دوائر الدولة او القطاع الاشتراكي عدا الاوقاف فيجري استملاكه اداريا ويتحدد التعويض باتفاق الطرفين .

#### المادة 23

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 باتا وملزما للطرفين .

#### المادة 24

اذا 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 .

#### المادة 25

يتخذ اتفاق الطرفين او قرار هيئة التقدير ، اساسا للتسجيل في السجل العقاري ، بعد تاييد المستملك منه تسلمه مبلغ التعويض ، او بايداعه الى دائرة التسجيل العقاري لموقع العقار ، دون اية اجراءات اخرى .

#### المادة 26

الغيت هذه المادة بموجب المادة (5) من قانون تعديل قانون الاستملاك رقم 12 لسنة 1981، رقمه 6 صادر بتاريخ 01/01/1998، واستبدلت بالنص الاتي:

لدوائر الدولة والقطاع الاشتراكي في الحالات الاستثنائية الطارئة كالفيضانات او تفشي وباء ان تقرر الاستيلاء المؤقت على اي عقار مدة تحدد بقرار الاستيلاء على ان لا تتجاوز سنتين من تاريخ القرار .

#### المادة 27

أولاً - على الجهة التي استولت على العقار مؤقتاً ، إعادته لأصاحبه في نهاية المدة ، بالحالة التي كان عليها عند الاستيلاء .  
ثانياً - إذا أصاب العقار ضرر بسبب الاستيلاء المؤقت ، فلصاحبه مطالبة الجهة المستولية بتعويض تقدره هيئة التقدير .

#### المادة 28

إذا دعت الضرورة إلى الاستمرار على وضع اليد على العقار مدة تزيد على سنتين ، فعلى الجهة المستولية طلب استملاكه ، وفي حالة امتناعها عن ذلك ، يحق لصاحب العقار أن يطلب من المحكمة استرداده أو تملكه إلى الجهة المذكورة ، لقاء تعويض تقدره هيئة التقدير ، وفقاً لأحكام هذا القانون .

### الباب الثالث التعويض الفصل الأول التعويض العيني

#### المادة 29

أولاً - إذا كان العقار المطلوب استملاكه أرضاً زراعية أو بستاناً ، فللمستملك بالتشاور مع وزارتي المالية والزراعة والإصلاح الزراعي ، تعويض المستملك منه أرضاً زراعية أو بستاناً معادلة من حيث القيمة ، ضمن حدود الوحدة الإدارية للأرض أو البستان المطلوب استملاكها ، وله بموافقة المستملك منه ، تعويضه بمثلها خارج حدود الوحدة الإدارية .  
ثانياً - إذا كان العقار المطلوب استملاكه من غير الأراضي الزراعية أو البساتين ، فللمستملك بموافقة المستملك منه ، أن يعرض عقاراً أو أكثر حقوقاً عينية أصلية أخرى ، تعويضاً عن العقار المطلوب استملاكه .

#### المادة 30

أولاً - يتم تقدير قيمة العقارين أو العقارات أو الحقوق العينية الأصلية المطلوب استملاكها والمعدة للتعويض بها من قبل هيئة التقدير بتاريخ الكشف والتقدير ، ويكمل الفرق بين القيمتين ، إن وجد ، بمعدل من النقود .  
ثانياً - يجوز للمستملك منه تقسيط المبلغ المترتب بذمته عن الفرق بين القيمتين إلى ما لا يزيد على خمسة أقساط سنوية ، وفي هذه الحالة تسجل معاملة المبادلة بدائرة التسجيل العقاري ، على أن يبقى العقار المعروض به مثقلاً بحق امتياز لصالح المستملك ، لحين تسديد كامل الأقساط .

### الفصل الثاني التعويض النقدي الفرع الأول التعويض عن الأرض الزراعية

#### المادة 31

أضيفت الفقرة (رابعاً) إلى هذه المادة بموجب المادة (1) من قانون التعديل الأول لقانون الاستملاك رقم 12 لسنة 1981 ، رقمه 87 صادر بتاريخ 01/01/1984 ، وأصبحت على الشكل الآتي:

أولاً - تقدر قيمة الأرض الزراعية بالدونم ، وتؤخذ الأسعار السائدة في عام 1973 بالاسترشاد بالبيوعات والمعاملات الجارية في دائرة التسجيل العقاري أساساً للتعويض العادل ، وعلى النحو التالي :  
أ - إذا كانت الأرض الزراعية مملوكة ملكاً صرفاً والت إلى المستملك منه في عام 1973 ، أو قبل ذلك ، فيتحدد التعويض بالسعر السائد في عام 1973 ، مضافاً إليه مبلغ بنسبة 4 % عن كل سنة لاحقة ولغاية تاريخ الكشف والتقدير ، على أن لا يزيد التعويض عن السعر السائد وقت الاستملاك ، ويعتبر سنة كاملة جزء السنة ، إذا زاد على ستة أشهر .  
ب - إذا الت الأرض الزراعية إلى المستملك منه بعد عام 1973 ، فيتحدد التعويض على أساس المبلغ الذي سجلت به في السجل العقاري ، مضافاً إليه النسبة المئوية المذكورة في الفقرة 1 / أولاً من هذه المادة ، أو السعر السائد وقت إجراء الكشف والتقدير إيهما أقل .  
ثانياً - يسترشد للتوصل إلى السعر السائد وقت الكشف والتقدير بالمرود الزراعي للأرض وموقعها وبعدها عن مراكز التسويق وخصوبتها وطريقة أروائها ونوع زراعتها ، وغير ذلك من مزايا الأرض الزراعية المتعارف عليها محلياً .  
ثالثاً -

أ - يقدر التعويض عن إطفاء حق التصرف في الأراضي الزراعية المملوكة للدولة ، بتقدير قيمة الأرض باعتبارها ملكاً صرفاً حسب الأسس المبينة في البندين أولاً وثانياً من هذه المادة ، ويخصم من هذا التعويض ، حق الدولة بمقتضى النسب المنصوص عليها في مادة 5 من قانون توحيد أصناف أراضي الدولة رقم 53 لسنة 1976 .  
ب - تقدر قيمة المنشآت الثابتة على الأرض الزراعية المملوكة للدولة المقرر إطفاء حق التصرف فيها ، باعتبارها قائمة وحسب الأسس الواردة في هذا القانون ، إذا كانت قد أحدثت لأغراض الاستغلال الزراعي ، بما في ذلك دار سكن صاحب

حق التصرف والعاملين في الارض ، او اذا كان احداثها قد تم في ظل التشريعات التي كانت تجيز ذلك ، وتقدر مستحقة للقلع ، اذا لم تكن تجيز ذلك ، وتقدر مستحقة للقلع ، اذا لم تكن قد احدثت لاغراض الاستغلال الزراعي ، او ثبت بانها اقيمت خلافا لاحكام التشريعات النافذة .

رابعا - تعتبر الأرض زراعية لأغراض هذا القانون إذا كانت تستغل بالزراعة عادة أو كانت قابلة للاستغلال الزراعي بطبيعتها أو بواقع حلها وقت طلب الاستملاك بصرف النظر عن مساحتها وموقعها وجنسها المثبت في السجل العقاري ويطبق هذا الحكم على الأرض الزراعية المغروسة التي لا تتوفر فيها شروط البستنة المنصوص عليها في قانون الإصلاح الزراعي.

## الفرع الثاني التعويض عن البساتين والمغروس

### المادة 32

اولا - يتم تقدير قيمة ارض المغروسة بالأشجار بنفس الطريقة المبينة في المادة 31 من هذا القانون باعتبارها ارض بستان ، وتقدر قيمة المحدثات ، وفقا للاسس الواردة في المادة 33 من هذا القانون .

ثانيا - تقدر قيمة الأشجار ، وفق الاسعار السائدة في المنطقة بتاريخ الكشف والتقدير ، ويراعى في التقدير نوعها وعمرها ، وما اذا كانت مثمرة او غير مثمرة ودرجة اثمارها ، وغير ذلك من المزايا المتعارف عليها .

## الفرع الثالث التعويض عن العقارات

### المادة 33

تقدر قيمة العقارات السكنية والصناعية والتجارية والعروض المخصصة لإنشاء 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 وباقيام العقارات المجاورة او المماثلة ، او ببدايات بيعها ، او ايجارها السنوي الحقيقي ، او المقدر لاغراض ضريبة العقار .

ثالثا - تقدر قيمة الارض وقيمة الابنية والمحدثات الاخرى والعقار بالتخصيص ان وجد ، كلا على حدة .

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

### المادة 34

اولا - اذا كان العقار المراد استملاكه معبدا او معهدا دينيا او 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 .

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

ثالثا - إذا تعلق بالعقار حق ارتفاق، فان تعويض صاحبه يكون باستيفاء الفرق بين تقدير بدل العقار، مثقلاً بهذا الحق وتقديره غير مثقل به.

### المادة 35

اذا تعلق للغير بالعقار المستملك حق منفعة ، او حق استعمال ، او حق سكنى محددة بمدة معينة ، او تعلق به حق مساطحة ن او 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 احماس بدل الاستملاك .

ج - اذا كان حق الاستعمال او 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 ، فان نصيبه من بدل الاستملاك يتحدد بما لا يزيد على 10 % منه ، مضافا اليه ما دفعه من اجر سنوي لمالك الارض للسنتين السابقتين على طلب الاستملاك والضرائب والاجور والرسوم التي دفعها خلال تلك المدة .

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

ثانيا -

ا - اذا كان على العقار المستملك حق علو للغير ، فان 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 .

المادة 36

اولا - لا يشمل التعويض قيمة البناء والغراس والتحسينات 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 تحتسب 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 37

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

المادة 38

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

المادة 39

تقدر قيمة المساحة الماخوذة والزيادة الحادثة في القيمة المنوه عنهما في المادتين 37 ، 38 من قبل هيئة التقدير المنصوص عليها في هذا القانون .

المادة 40

لا يجوز استملاك ربع مساحة ارض العقار بدون بدل ، الا مرة واحدة ، ولا يتكرر استيفاء النسبة المذكورة ، اذا سبق استيفاؤها من العقار المستملك او العقار المفروض منه ، بموجب تشريعات اخرى .

#### الفصل الثاني

#### تحسن العقار دون استملاكه

المادة 41

اذا طرأت على العقار الواقع ضمن حدود امانة العاصمة او البلديات زيادة في قيمته ، بسبب تحسن موقعه كظهوره مباشرة على الشوارع او الساحات او المتنزهات او الجسور او الطرق ، او عند توسع جبهته او توسع الشارع او الساحة او المتنزه الذي يقع عليه العقار ، دون ان يستملك جزء منه ، فيلزم مالكة بدفع رسم ، الى امانة العاصمة او البلدية المختصة يعادل ربع الفرق بين قيمة المساحة العمومية للارض دون الابنية والمغروسات قبل البدء بالمشروع ، وقيمتها بعد تنفيذه .

المادة 42

تعين امانة العاصمة او البلدية المختصة المنطقة التي تحسنت بسبب تنفيذ المشروع ، وتحدد العقارات التي شملها التحسن على خارطة عامة تعد لاطلاع الجمهور ، ويعلن عنها بطرق النشر المعتادة قبل المباشرة بتنفيذ المشروع .

المادة 43

تطلب امانة العاصمة او 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 44  
تودع هيئة التقدير قوائم التقدير للعقارات المشمولة بالتحسن ، الى امانة العاصمة او البلدية المختصة لاحتساب رسم التحسن بموجبها ، وتبليغ اصحاب العقارات بقوائم التقدير ورسم التحسن ، وفقا لاحكام هذا القانون .

المادة 45  
اولا - لمالك العقار الاعتراض على شمول عقاره بالتحسن ، وبمقدار رسم التحسن ، لدى محكمة براءة موقع العقار خلال خمسة عشر يوما ، من تاريخ تبليغه بقائمة التقدير .  
ثانيا - تنظر المحكمة في الاعتراض المقدم اليها بصورة مستعجلة ، ولها تاييد التقدير او نقضه او تعديله بقرار مسبب ، ويكون قرارها خاضعا للطعن فيه بمقتضى المادة 61 من هذا القانون .

المادة 46  
اولا - عندما يصبح رسم التحسن متحققا بمضي المدة القانونية او باكتساب قرار المحكمة الدرجة القطعية، على الوجه المبين في المادة 45 ، تقوم امانة العاصمة او البلدية المختصة ، باشعار دائرة التسجيل العقاري لوضع اشارة الحجز على سجل العقار لقاء رسم التحسن ، ويكون العقار ضامنا له بحق امتياز ، ويجوز استحصاله بموجب قانون تحصيل الديون الحكومية .  
ثانيا - لمالك العقار ان يطلب من امانة العاصمة او البلدية المختصة ، تقسيط رسم التحسن الى اقساط سنوية لا تزيد على عشرين قسطا ، ويبقى التقسيط نافذا ، في حالة انتقال ملكية العقار .

المادة 47  
اولا - اذا تم افراز او تقسيم العقار المتحقق عليه رسم التحسن ، فتنقل اشارة الحجز الى الوحدات العقارية المفردة او المقسومة كافة ، ويجوز نقلها الى قسم منها ، بموافقة الجهة الحاجزة .  
ثانيا - اذا اخذ بنتيجة الافراز او القسمة او تنفيذ التصاميم الاساسية او التفصيلية ، جزء من العقار المشمول برسم التحسن بدون بدل ، فينزل ما يصيب الجزء المذكور من رسم .

المادة 48  
لا يتحقق رسم التحسن على عقار سبق استملاك ربع مساحة ارضه بدون بدل تقل عن ربع المساحة العمومية للعقار ، فيكون رسم التحسن بما يكمل ربع الفرق بين قيمة المساحة العمومية للارض قبل تنفيذه المشروع ، وقيمتها بعده .

### الباب الخامس التضرر بسبب الاستملاك الفصل الاول تضرر المستملك منه بسبب الاستملاك

المادة 49  
للمستملك منه ، في حالة الاستملاك الجزئي ، ان يطلب استملاك عموم العقار ، اذا تعذر الانتفاع بالجزء المتبقي منه ، وتقرر المحكمة استملاك عموم العقار ، اذا تحقق لهيئة التقدير ذلك .

المادة 50  
اذا ادى الاستملاك الجزئي الى اضرار مادية بما تبقى من العقار ، فيستحق المستملك منه التعويض عن ذلك .

#### الفصل الغير بسبب الاستملاك

المادة 51  
اذا ادى تنفيذ المشروع الى اضرار مادية بعقار لم يمسه الاستملاك ، فلصاحبه المطالبة بالتعويض .

المادة 52  
تقام دعوى التعويض ، تطبيقا للمادتين 50 ، 51 في محكمة براءة 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 .

المادة 53  
اذا ادى تنفيذ المشروع الى تغيير طريقة استغلال العقار الذي لم يمسه الاستملاك ، فليس لصاحبه المطالبة بالتعويض ، كما ان الارتفاعات تبديل او تغيير في الوضعية السابقة للعقارات المرتفعة او المرتفق بها ، وادى ذلك الى ضرر مادي محقق فيها ، فيعوض اصحابها عن ذلك ، وفقا للمادة 51 من هذا القانون .

## الباب السادس سحب الاستملاك والغاؤه

### المادة 54

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

### المادة 55

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

### المادة 56

يتحمل المستملك الرسوم والمصاريف المترتبة على الاستملاك ، عند سحب الطلب او الغاء قرار الاستملاك .

### المادة 57

اوقف العمل بالفقرة (اولا) من هذه المادة بموجب المادة (2) من قرار ايقاف العمل بالمادة (15) من قانون الاستملاك رقم ( 12) لسنة 1981 حتى اشعار آخر ، رقمه 449 صادر بتاريخ 01/01/1984 ، واصبحت على الشكل الاتي:

اولا - اذا لم يودع المستملك بدل الاستملاك او عشرة الاف دينار منه - ان كان الباقي مقسما - لدى المحكمة خلال مدة ثلاثة اشهر من تاريخ اكتساب القرار الصادر بالاستملاك درجة البتات، فللمستملك منه بعد انذار المستملك ومضي مدة لا تقل عن عشرة ايام على تاريخ تبليغه بالانذار اقامة الدعوى لدى المحكمة بطلب الغاء الاستملاك مع التعويض ان كان له مقتضى.

ثانيا - تنتظر 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 58

يحق لمن استملك مسكنه ، ولم يكن له او لزوجه او احد اولاده القاصرين ، مسكن اخر على وجه الاستقلال غير مؤجر ، ان يطلب تخلية مسكنه المجاور ، ويعتبر ذلك من قبيل الضرورات الملجئة المنصوص عليها في قانون ايجار العقار .

### المادة 59

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

### المادة 60

اولا - يعفى من ضريبيتي الدخل والتركات ، بدل استملاك المسكن او قطعة الارض السكنية ، اذا كان المستملك منه لا يملك هو او زوجه او احد اولاده القاصرين على وجه الاستقلال بتاريخ طلب الاستملاك ، مسكنا او قطعة سكنية اخرى في محل اقامته الاعتيادية .

ثانيا - يعفى من ضريبة الدخل ، بدل الاستملاك العيني ، ومبلغ - / 50000 خمسين الف دينار من بدل الاستملاك النقدي الخاضع للضريبة لكل مستملك منه ، دون الاخلال بحكم الاعفاء الوارد في البند اولا من هذه المادة .

### المادة 61

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

### المادة 62

تعتبر قواعد التقدير والتعويض المنصوص عليها في هذا القانون ، معدلة لقواعد التقدير والتعويض الواردة في الفقرة 3 - ا من مادة 9 من قانون اصلاح الزراعي رقم 117 لسنة 1970 ، والتشريعات التي اعتمدها في التقدير والتعويض ، ولا يعمل باي نص يتضمن قواعد للتقدير والتعويض تتعارض مع احكام هذا القانون ، سواء كان ذلك باسم الاستملاك او الاستيلاء بعوض او الاستبدال او الاطفاء ، او باي تعبير قانوني اخر .

#### المادة 63

يلغى قانون الاستملاك رقم 54 لسنة 1970 وتعديلاته ، ولا يعمل باي نص يتعارض مع احكام هذا القانون .

#### المادة 64

لوزير العدل ، اصدار التعليمات المقترضية ، لتسهيل تنفيذ احكام هذا القانون .

#### المادة 65

اولا - تسري احكام هذا القانون ، على القضايا القائمة قبل تنفيذه ، بما فيها القضايا التي صدرت فيها احكام او قرارات، لم تكتسب الدرجة القطعية .

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

#### المادة 66

ينفذ هذا القانون من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية .

صدام حسين رئيس مجلس قيادة الثورة

#### الاسباب الموجبة

لم يعد قانون الاستملاك رقم 54 لسنة 1970 ، رغم التعديلات الكثيرة التي اجريت عليه ، يواكب التطور الحاصل في القطر وما تتطلبه خطط التنمية القومية من ضرورة تبسيط اجراءات الاستملاك ، بما يؤمن سرعة انجاز عملية الاستملاك ، لتمكين 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 الاستملاك ، او ما هو بحكم الاستملاك ، كالاستيلاء بعوض والاستبدال والاطفاء وغيرها من تطبيقات نزع الملكية ، للنفع العام ، مما ادى الى تفاوت كبير في تقدير التعويض ، بسبب اختلاف الاسس المتبعة في التقدير في هذه القوانين والقرارات ، او اختلاف الاغراض التي من اجلها يتم الاستملاك ، ولاجل اقرار مبدا المساواة في التعويض ، وعملا باحكام قانون اصلاح النظام القانوني رقم 35 لسنة 1977 ، فقد بات من الضروري ، اصدار قانون موحد للاستملاك ، يحل محل قانون الاستملاك الحالي . ولقد اعتمد القانون قواعد واساسا موحدة للتعويض العادل عن كافة العقارات المستملكة ، تضمن حقوق المستملك منهم دون الاخلال بالمصلحة العامة ، وقضى باحلال هذه القواعد والاسس ، محل القواعد الواردة في جميع التشريعات التي تتضمن نوع ملكية العقار والحقوق التصرفية والعينية الاصلية الاخرى فيه ، كالاستيلاء بعوض او الاستبدال او اطفاء الحق ، او اي تعبير قانوني اخر ، وبذلك قضى على التفاوت في تقدير التعويض للعقارات المتشابهة ، في حالة استملاكها لثمنى الاغراض . وبالنسبة للاراضي الزراعية ، فقد لوحظ ان التقدم الحضاري والعمراني في القطر بوجه عام ونمو المدن وامتدادها بوجه خاص ، ادى الى ارتفاع اسعارها ارتفاعا غير اعتيادي بعد سنة 1973 ، وعملا بما جاء بقانون اصلاح النظام القانوني ، من ان التحول الاجتماعي يستلزم تقييد حق الملكية في الارض الزراعية وتقريبه من حق التصرف في الاراضي العائدة للدولة ، فقد عمل القانون على اعتماد الاسعار السائدة للارض الزراعية في عام 1973 اساسا لتقدير التعويض عنها ، وازافة نسبة مئوية عادلة عليه لكل سنة من السنين اللاحقة ، وذلك على النحو المبين في القانون . وعمد القانون الى تبسيط اجراءات الاستملاك بما يؤمن سرعة انجاز عملية الاستملاك ، كما ادخل قواعد جديدة لتنظيم الاستملاك الرضائي عن طريق التفاوض مع صاحب العقار ، والاستملاك الاداري ، اذا كان العقار يعود الى دوائر الدولة والقطاعين الاشتراكي والمختلط وغيرها من القواعد التي كانت قوانين الاستملاك السابقة تفتقر اليها . ولكل ما تقدم ، فقد شرع هذا القانون .