

قرار جمهوري بقانون رقم (١) لسنة ١٩٩٥ م

بشأن استملاك للمنفعة العامة

باسم الشعب..

رئيس الجمهورية..

بعد الاطلاع على الدستور.

وبعد موافقة مجلس النواب.

اصدرنا القانون الاتي نصه:

الباب الأول: احوال جواز الاستملاك

المادة(١): يجوز للوزارات والهيئات والمصالح والمؤسسات العامة عند الاضطرار ان تستملك للمنفعة العامة وبتعويض عادل وفقا لاحكام هذا القانون العقارات بما فيها الاراضي وذلك لتنفيذ مشاريعها ذات النفع العام.

المادة(٢): يقصد بالمشاريع ذات النفع العام كل ما يتعلق بالاعمال الاتية - :

١- المشاريع الضرورية التي ليس فيها اكثر من خيار من حيث المكان، مثل - :

1- مجاري المياه، ومواقع الثروات المعدنية والنفط والغاز، والمطارات والمرافئ والسدود ومشروعات الري والشرب .

2- الملاجئ والخنادق والمنافذ والمنشآت التي تقتضيها متطلبات الامن والدفاع .

ب- المشاريع الضرورية التي فيها اكثر من خيار من حيث المكان مثل - :

1- المساجد والمقابر والمدارس والمعاهد والجامعات والمستشفيات والتكنات العسكرية واقسام الشرطة والمذابح ودور الايتام والاسواق والطرق .

2- المناطق الصناعية والمنشآت الزراعية ومشاريع الكهرباء وخدمات الاتصالات والبريد .

3- الحدائق العامة والساحات والاندية الرياضية والمراكز الثقافية والمنشآت السياحية والتموينية والسكنية والانشاءات والمشاريع المتعلقة بتنفيذ الخطط الانمائية والاستثمارية المقررة.

المادة(٣): يكون الاستملاك بشكل عام اما اداريا او رضائيا وفي حالة عدم الاتفاق بين الطرفين فلطالب الاستملاك الرجوع الى الاستملاك القضائي، وفي جميع الاحوال لا يلجا الى الاستملاك من املاك المواطنين . الا اذا لم يوجد للدولة ممتلكات تفي بالغرض.

الباب الثاني: اجراءات الاستملاك

الفصل الأول: الاستملاك الاداري

المادة(٤): يتم استملاك العقارات العائدة لجهات حكومية او للهيئات والمصالح والمؤسسات والشركات العامة اداريا وفقا لما يلي - :

1- يتم الاتفاق بين رئيسي الجهتين على الاستملاك ويتحدد التعويض باتفاق الطرفين .

2- الخلاف الناشئ بين الطرفين بشأن الاستملاك يفصل فيه الوزير المختص اذا كان الطرفان تابعين لوزارته ويفصل مجلس الوزراء في الخلاف بين الطرفين اذا لم يكونا تابعين لوزارة واحدة ويكون القرار الذي يصدره الوزير او مجلس الوزراء حسب الحال نهائيا وملزما للطرفين .

3- اذا لم يتفق الطرفين على تحديد التعويض فلاي منهما ان يطلب الى لجنة التقدير اساسا للتسجيل في السجل العقاري تقدير التعويض على الاسس الواردة في هذا القانون ويكون قرارها في شان التقدير نهائيا وملزما للطرفين .

4- يكون اتفاق الطرفين او قرار لجنة التقدير اساسا للتسجيل في السجل العقاري بعد تقديم ما يثبت تسلم المستملاك منه مبلغ التعويض او ايداعه دائرة السجل العقاري او خزينة المحكمة الابتدائية التي يقع العقار في دائرتها مالم يكن هناك اتفاق على خلاف ذلك.

المادة(٥): لا تسري هذه الاحكام على عقارات الاوقاف والوصايا والتراب اذا لا يجوز الاستملاك فيها الا بحكم قضائي وطبقا لقانون الوقف الشرعي.

الفصل الثاني: الاستملاك الرضائي

المادة(٦): مع عدم الاخلال بالحظر الوارد في المادة (٣٤) (من الدستور - :

1- للجهات التي يجوز لها استملاك العقارات قانونا ان تتفق مع مالك العقار على استملاكه رضائيا بعوض عينا او نقدا او بما تقدره لجنة التقدير المشكلة بموجب هذا القانون، واذا كان العقار مملوكا على الشيوخ لزم موافقة جميع الشركاء او من يمثلهم قانونا .

2- يشعر المستملاك دائرة السجل العقاري بوضع اشارة عدم التصرف على العقار .

3- قرار لجنة التقدير نهائي وملزم للطرفين وغير قابل للطعن فيه اذا وافقا عليه كتابة او بمضي عشرين يوما على تبليغهما به دون اعتراض عليه لدى لجنة التقدير ما لم يكن التاخر عن ذلك بعذر شرعي، واذا اعترض احد الطرفين على قرار لجنة التقدير خلال المدة المنصوص عليها في هذه الفقرة من هذه المادة اعتبرت اجراءات الاستملاك الرضائي ملغاة، ويجب على رئيس لجنة التقدير اشعار دائرة السجل العقاري برفع اشارة عدم

التصرف في السجل العقاري .

4- يكون اساسا للتسجيل في السجل العقاري اتفاق الطرفين كتابة على قرار لجنة التقدير او بمضي عشرين يوما دون اعتراض احد الطرفين على قرار اللجنة مالم يكن تاخر الاعتراض بعذر شرعي . . وبعد التأكد من تسلم المستملك منه مبلغ التعويض او تسجيل العقار المستبدل به باسم المستملك منه في حالة التعويض العيني مالم يكن هناك اتفاقا على خلاف ذلك .

5- اذا لم يسلم المستملك المستملك منه مبلغ التعويض او لم يتم بتسجيل العقار المستبدل به باسم المستملك منه في حالة التعويض العيني خلال ثلاثين يوما من تاريخ الاتفاق كتابة على قرار لجنة التقدير او بمضي عشرين يوما دون اعتراض احد الطرفين على قرار اللجنة مالم يكن هناك اتفاقا على خلاف ذلك، جاز للمستملك منه اشعار المستملك ودائرة السجل العقاري بعدم موافقته على الاستملاك واعتبرت جميع الاجراءات المتخذة بشأن الاستملاك ملغاة.

الفصل الثالث: الاستملاك القضائي

المادة(٧): على الجهة التي يجوز لها استملاك العقارات قانونا تقديم طلب الاستملاك الى محكمة الاستئناف بالمحافظة التي يقع العقار في دائرتها متضمنا تحديد المشروع ذي النفع العام المطلوب استملاك العقار لمصلحته وبيانا باسماء مالكي العقار او حائزيه الحقيقيين، وعناوينهم وموقع العقار وخارطة تبين المساحة المطلوب استملاكها وبيان تحقق الاضطرار للاستملاك وكافة البيانات اللازمة.

المادة(٨): ١- تحدد المحكمة المختصة موعد نظر طلب الاستملاك خلال مدة لا تزيد عن خمسة عشر يوما من تاريخ تسجيله لديها وتشعر دائرة السجل العقاري بعدم اجراء اي تصرف على العقار .

2- تدعو المحكمة الطرفين للحضور في الموعد المحدد .

3- تتحقق المحكمة في اول جلسة من توافر الشروط الواردة في هذا القانون وبالذات فيما يتعلق بالنفعة العامة والاضطرار للاستملاك وخلو طلب الاستملاك من التعسف وتكلف مقدم طلب الاستملاك باكمال النقص ان وجد، ولها رد الطلب حسب مقتضى الحال، وفي حالة ردها لطلب الاستملاك تشعر دائرة السجل العقاري برفع اشارة عدم التصرف في السجل العقاري بالعقار المطلوب استملاكه . .

4- تكلف المحكمة لجنة التقدير بتقدير قيمة التعويض العادل خلال مدة لا تتجاوز شهر من تاريخ الاحالة.

المادة(٩): ١- تفصل المحكمة في طلب الاستملاك على وجه الاستعجال متحرية العدل والحق ان لم تتمكن من الوفاق بين الطرفين .

2- يتحمل طالب الاستملاك كافة مصاريف اجراءات طلب الاستملاك .

3- يتحمل طالب الاستملاك تعويض صاحب العقار عن ما لحقه من مصاريف واتعاب المحاماة اذا حكمت المحكمة برفض طلب الاستملاك.

المادة(١٠): ١- يدفع المستملك التعويض خلال شهرين نقدا ولو بواسطة المحكمة او عينا ان طلب المستملك منه ذلك ان كان ممكنا . .

2- اذا كان العقار المطلوب استملاكه لا يملك صاحبه غيره وهو ماواه او مصدر رزقه فيجب معالجة وضعه عند التعويض بما يضمن اعادة حاله على الاقل الى مثل ما كان عليه . .

3- تشعر المحكمة دائرة السجل العقاري بتسجيل العقار باسم المستملك بعد تاكدها من دفع قيمة التعويض، او بتسجيل العقار المستبدل به باسم المستملك منه اذا قبل استملاك عقار اخر على سبيل التعويض.

المادة(١١): دعاوى الاستحقاق وسائر الدعاوى العينية الاخرى لا توقف اجراءات الاستملاك واذا ثبت الملك للغير فينتقل ما يثبت من الملك والحقوق الى بدل الاستملاك ان ارتضاه، والا اعيدت معه اجراءات الاستملاك ويعود المستملك بما غرمه على من غره.

الفصل الرابع: الاستيلاء المؤقت

المادة(١٢): ١- للجهات التي يحقق لها استملاك العقارات قانونا في الحالات الاستثنائية الاضطرارية الطارئة، كحدوث كوارث موجبة لسرعة مباشرة الاشغال او الاستخدام ان تقرر الاستيلاء المؤقت على اي عقار بقرار من الرئيس الاعلى للجهة، يحدد فيه مدة الاستيلاء على ان لا تتجاوز سنتين من تاريخ صدور القرار .

2- يشكل محافظ المحافظة التي يقع العقار ضمن حدودها لجنة من مهندس، واحد موظفيه، وممثل عن الجهة التي قربت الاستيلاء المؤقت، وممثل عن صاحب العقار مهمتها تنظيم محضر باوصاف العقار، ويرفق بالمحضر ما يلزم من الصور الشمسية والمخططات التي تساعد على معرفة وضعية وشكل العقار، ويجب ان يبلغ المالك مسبقا بالحضور عند تنظيم المحضر على ان عدم حضوره في الموعد المحدد في كتاب التبليغ لا يؤخر عمل اللجنة.

المادة(١٣): تتولى لجنة التقدير المنصوص عليها في هذا القانون تقدير التعويض المناسب لصاحب العقار المستولى عليه مدة الاستيلاء المؤقت بالاستناد الى المحضر مع مراعاة ايجار المثل.

المادة(١٤): على الجهة التي استولت على العقار مؤقتا اعادته لصاحبه في نهاية مدة الاستيلاء المؤقت بالحالة التي كان عليها عند الاستيلاء، ولمالك العقار الحق في مطالبة الجهة بتعويضه عن اي ضرر اصاب العقار وتبت

لجنة التقدير المنصوص عليها في هذا القانون في اي خلاف حول مبلغ التعويض ولصاحب العقار حق استئناف قرار لجنة التعويض امام محكمة استئناف المحافظة، وعلى المحكمة البت في الاستئناف خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة اشهر.

المادة(١٥): اذا وضعت الجهة التي استولت على العقار مؤقتا يدها على العقار لاكثر من سنتين، فلمالك العقار الخيار في طلب تجديد الاستيلاء المؤقت بتعويض جديد او طلب استملاك الجهة المستولية عليه، فاذا لم يتحقق ايُّ من ذلك، فله ان يطلب من المحكمة استرداد عقاره مع طلب التعويض عن فترة التأخير.

المادة(١٦): لمالك العقار في جميع الاحوال التظلم اداريا وقضائيا من قرار الاستيلاء المؤقت اذا راي انه لا اساس للحالة الاستثنائية الاضطرارية الطارئة، وكذا له ان يتظلم ايضا من مدة الاستيلاء اذا تضرر منها.

الفصل الخامس: الاستملاك لاغراض المشاريع السكنية

المادة(١٧): يجوز للجهات المشرفة على الاسكان او المختصة التي يجوز لها الاستملاك قانونا ان تستملك لاغراض المشاريع السكنية وذلك عن طريق الاستملاك الرضائي، ويكون تقدير التعويض وطريقة الدفع بحسب الاتفاق بين الطرفين.

الباب الثالث: لجنة التقدير

المادة(١٨): ١- يشكل رئيس المحكمة الاستئنافية في المحافظة لجنة تقدير دائمة او مؤقتة في كل محافظة او لكل حالة على حده على النحو التالي - :

ا- قاض رئيسا

ب- مهندس عضوا

ج- ممثل عن الجهة المستملكة يسميه الرئيس الاعلى لها عضوا

د- مالك العقار المستملك او من ينوبه، واذا تعددوا ولم يتفقوا على من يمثلهم

فبالاغلبية وتراعى نسبة الملك، والا عين رئيس المحكمة الاستئنافية ممثلا عنهم من الخبراء عضوا .

2- تصدر اللجنة بحضور جميع الاعضاء قراراتها بالاجماع او بالاكثرية واذا تساوت الاصوات فيرجح الجانب الذي منه الرئيس، واذا تخلف ممثل المستملك او المستملك منه عن الحضور رغم تبليغه فعلى رئيس اللجنة الزام من تاخر ممثله بتعيين ممثل اخر .

3- على لجنة التقدير الاستماع الى اقوال الطرفين او من ينوب عنهما والاطلاع على البيانات والمستندات ولها الاستعانة بالخبراء ان دعت الحاجة الى ذلك.

المادة(١٩): يحدد رئيس المحكمة الاستئنافية في المحافظة اجرة مناسبة عن كل عقار لرئيس واعضاء لجنة التقدير يدفعها المستملك كما يتحمل المستملك اجور الخبراء اذا قررت لجنة التقدير الاستعانة باحد منهم.

المادة(٢٠): ١- تراعى لجنة التقدير عند تقديرها للتعويض ما يلي - :

ا- الاسعار الراجعة اثناء التقدير في منطقة العقار .

ب- حالة المزروعات او الابنية او المنشآت على العقار المستملك وتاريخ انشائها ونسبة التلف فيها .

ج- تحسن موقع او منفعة القسم المتبقي من العقار او زيادة قيمته بسبب الاستملاك اذا استملك جزء من العقار .

2- على لجنة التقدير وضع محضر مفصل يتضمن هذه الاسس.

الباب الرابع: احكام عامة

المادة(٢١): اذا اشتمل الاستملاك جزءا من عقار وكان الجزء المتبقي منه غير قابل للانتفاع به فللمستملك منه ان يطلب من المحكمة استملاك العقار من قبل المستملك ان امتنع، وتقرر المحكمة استملاك عموم العقار اذا تحقق للجنة التقدير ذلك، ويجب ان يقدم طلب الاستملاك هذا خلال سنتين من تاريخ وضع الجهة المستملكة يدها على الجزء المستملك.

المادة(٢٢): اذا ادى الاستملاك الجزئي الى اضرار مادية بما تبقى من العقار فيستحق المستملك منه تعويضا عن ذلك، كما يستحق التعويض كل مالك عقار لم يمسه الاستملاك تضرر من تنفيذ المشروع.

المادة(٢٣): لا يعد نافذا كل تصرف في عقار تنتظر في شأن تقدير تعويضه لجنة التقدير او تنتظر المحكمة طلب استملاكه.

المادة(٢٤): يحل محل السجل العقاري في المديرية التي لا يوجد بها مكاتب السجل العقاري التسجيل لدى المحاكم وعلى هذه المحاكم فتح سجلات لهذا الغرض الى حين استحداث مكاتب تسجيل عقاري فتنقل اليها السجلات.

المادة(٢٥): تختص محكمة الاستئناف التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها بنظر كافة الطلبات والدعاوى الناشئة عن الاستملاك للمنفعة العامة ولا يمنع الطعن الى المحكمة العليا من تنفيذ ما قرره المحكمة الاستئنافية وفقا لقانون المرافعات.

المادة(٢٦): على كل جهة يجوز لها استملاك العقارات قانونا اذا ما قررت استملاك عقار ان تشعر الجهة المختصة بادارة عقارات الدولة بقرارها قبل الشروع في اجراءات الاستملاك.

المادة(٢٧): تعفى معاملات الاستملاك من ضريبة الدمغة ورسوم التسجيل العقاري كافة.

المادة(٢٨): يصدر مجلس الوزراء اللائحة التنفيذية لهذا القانون بناء على اقتراح مقدم من وزير العدل.
المادة(٢٩): يعمل بهذا القانون من تاريخ صدوره ويلغى اي نص قانوني يتعارض واحكام هذا القانون.