

تعديل القانون رقم ٥٨ تاريخ ١٩٩١/٥/٢٩ (قانون الاستملاك)

قانون - صادر في ٢٠٠٦/١٢/٨

تطبيقاً لأحكام المادة ٥٧ من الدستور،
ونظراً لانقضاء المهلة القانونية المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة ٥٧ من الدستور، وبما
ان القانون الذي أقره مجلس النواب بجلسته المنعقدة يومي الثلاثاء والاربعاء في ٣١ تشرين الاول
و ١ تشرين الثاني ٢٠٠٦ لم يصدر خلال هذه المهلة ولم يعاد الى مجلس النواب لاعادة النظر فيه.
لذلك يعتبر هذا القانون نافذاً حكماً ووجب نشره.

قانون صادر بتاريخ ٢٠٠٦/١٢/٨ تعديل القانون رقم ٥٨ تاريخ ١٩٩١/٥/٢٩ (قانون الاستملاك)

أقر مجلس النواب،
ويُنشَر القانون التالي نصه:

مادة وحيدة:

صدق مشروع القانون الوارد بالمرسوم رقم ١١٢٥٦ تاريخ ٢٥/١٠/٢٠٠٣ الرامي الى تعديل
القانون رقم ٥٨ تاريخ ١٩٩١/٥/٢٩ (قانون الاستملاك) كما عدلته لجنة الادارة والعدل ومجلس
النواب.
يعمل بهذا القانون فور نشره في الجريدة الرسمية.

قانون تعديل القانون رقم ٥٨ تاريخ ١٩٩١/٥/٢٩ (قانون الاستملاك)

المادة ١- أدخلت التعديلات المبينة في المواد اللاحقة على القانون رقم ٥٨ تاريخ ١٩٩١/٥/٢٩
المتعلق بقانون الاستملاك

المادة ٢- ألغى نص المادة الاولى واستعيز عنه بالنص التالي:
"تستملك العقارات أو اقسامها وتنشأ عليها حقوق ارتفاق لمصلحة الادارة كما يجوز أن يستملك ما
لمالك العقار من حقوق في الفضاء الذي يعلوه وفي الباطن الذي هو تحت سطحه، كما تستملك
الحقوق العينية العقارية، كل ذلك لأجل منفعة عامة.
لا يجوز أن يُنزع عن احد ملكه الا لاسباب المنفعة العامة وبعد تعويضه منه تعويضاً عادلاً وفقاً
لأحكام هذا القانون.
يقصد بكلمة عقار في هذا القانون الوحدة العقارية أو مجموعة من الوحدات العقارية المحاذية التي

يملكها شخص واحد أو يملكها عدة اشخاص حتى لو كانت حصة كل منهم تختلف من عقار الى آخر. أما اذا كان الفاصل طريقاً عاماً أو سكة حديدية أو نهراً أو مجرى ماء شتوي أو ممراً خاصاً لعدة عقارات يملكها اشخاص عديدون فلا تعتبر مجموعة الوحدات العقارية عقاراً واحداً. ويعتبر الزوج والزوجة والاولاد بحكم الشخص الواحد اذا تملك احدهم من الآخر العقار المصاب بالاستملاك خلال السنة التي سبقت صدور مرسوم اعلان المنفعة العامة. يعتمد عند تطبيق التعريف المذكور اعلاه ما كانت عليه مجموعة الوحدات العقارية المحاذية بتاريخ صدور المرسوم. يعرف طالب الاستملاك في هذا القانون بكلمة (الادارة) كما يعرف عن اعلان المنفعة العامة بكلمة (المرسوم)".

المادة ٣- اضيفت الى المادة الثالثة الفقرتين التاليتين:

"اما مراسيم الاستملاك المتعلقة بالآثار فان مدة سريانها القصوى لا تتجاوز ثلاث سنوات من تاريخ نشر المرسوم في الجريدة الرسمية يحق للادارة خلالها اجراء عملية التنقيب في العقار أو العقارات موضوع الاستملاك واستخراج الآثار منها عند الحاجة. يمكن للادارة، خلال الأشهر الستة الأخيرة قبل انقضاء مدة سريان المرسوم، تمديده لمدة اقصاها خمس سنوات اضافية اذا تبين بنتيجة التنقيب وجود آثار تعذر استخراجها خلال مدة سريان المرسوم، كما يمكنها تمديده بعد موافقة مجلس الوزراء لمدة اقصاها عشر سنوات اضافية في حال وجود آثار ذات قيمة اثرية وتاريخية كبير".

"اذا انقضت مدة الثلاث سنوات ولم تقرر الادارة المعنية المباشرة بتنفيذ الاستملاك وفقاً لاحكام المادة الثامنة من قانون الاستملاك بغية تنفيذ الاشغال، اعتبر مرسوم اعلان المنفعة العامة كأنه لم يكن وبدون اي مفعول ووجب على الادارة المختصة الطلب من امين السجل العقاري ترقيين القيود الناتجة عنه، كما يمكن لصاحب العلاقة ذلك، ولا يعود بالامكان بعدها استملاك العقار أو العقارات المعنية للعرض ذاته قبل انقضاء عشر سنوات".

المادة ٤- ألغي نص الفقرة الاولى من المادة ١٣ واستعيض عنه بالنص التالي:

"تمثل الادارة امام اللجان البدائية والاستئنافية بموظف من الفئة الثالثة على الاقل يحمل اجازة في الحقوق أو في الهندسة المدنية ينتدب بقرار صادر عن المدير العام أو رئيس الوحدة الادارية المرتبطة مباشرة بالوزير اذا كان الاستملاك لصالح الادارات العامة".

المادة ٥- ألغي نص كل من الفقرات ١ و ٢ و ٤ و ٦ من المادة ١٦ واستعيض عنه بالنص التالي:

- ١- لكل من الفرقاء ان يستأنف قرارات اللجنة البدائية امام اللجنة الاستئنافية التي يقع العقار في نطاق صلاحيتها وذلك خلال مهلة ثلاثين يوماً تلي تبليغ القرار على ان يكون الاستحضار موقعاً من محام.
- تستأنف القرارات كل على حدة ولا يجوز ان يتناول الاستئناف اكثر من قرار بدائي واحد الا في حال التلازم".
- ٢- يخضع الاستئناف لرسم الطابع والرسم المقطوع والتأمين الاستئنافي وتعفى الادارات والمؤسسات العامة والبلديات من هذين الرسمين ومن هذا التأمين".
- ٤- تطبق اللجنة الاستئنافية الاصول المستعجلة وتصدر قرارها بمهلة ينبغي ان لا تتجاوز الثلاثة اشهر".

٦- لا يوقف الاستئناف سير معاملات الاستملاك الا ان للادارة اذا استأنفت استئنافاً اصلياً ان تحتفظ بعشرة بالمئة (١٠%) من قيمة التعويض المقرر بداية الى ان يصدر القرار الاستئنافي.

المادة ٦- ألغي نص المادة ٢٠ واستعيض عنه بالنص التالي:

"لا تقبل قرارات لجان الاستملاك الاستئنافية من طرق المراجعة سوى الاعتراض واعتراض الغير واعداد المحاكمة فقط وذلك ضمن المهل والاسباب ووفقاً للاصول المنصوص عليها في قانون اصول المحاكمات المدنية.

الا انه يحق للمالكين واصحاب الحقوق الطعن امام مجلس شوري الدولة بقرارات لجان الاستملاك الاستئنافية اذا قضت بتخفيض قيمة التعويض المحكوم به بداية اكثر من ٢٥% وللادارة المستملكة اذا قضت لجان الاستملاك الاستئنافية بزيادة قيمة التعويض اكثر من ٥٠%.
تخضع المراجعة في هذه الحال للمهل والاصول والاسباب التي يخضع لها الاستئناف امام مجلس شوري الدولة الذي يبيت بالمراجعة خلال مهلة شهر واحد يلي تاريخ انتهاء تبادل اللوائح".

المادة ٧- ألغي نص البند ٥ من المادة ٢٠ واستعيض عنه بالنص التالي:

"٥- الفصل في النزاع في حال وجود خلاف جدي بين المالكين أو بينهم وبين اصحاب الحقوق أو بين اصحاب الحقوق انفسهم يتعلق بهذه الحقوق أو بالحقوق على العقار، تقدر اللجنة مبلغ التعويض وتقرر توقيف دفعه حتى انتهاء النزاع باتفاق الفرقاء أو بحكم قطعي من المحكمة المختصة".

المادة ٨- ألغي نص الفقرة الثانية من البند ١/ من المادة ٢٢ واستعيض عنه بالنص التالي:

"وإذا استؤنف قرار لجنة الاستملاك البدائية أو كانت القضية قد استؤنفت سابقاً وهي لا تزال عالقة امام لجنة الاستملاك الاستئنافية وكانت الادارة قد استصدرت قراراً بوضع اليد اثر ايداع التعويض المحدد بداية، فيجري تحديد التعويض بالاسعار الراجعة بتاريخ صدور القرار البدائي. اما اذا كان قد مر اكثر من سنة بين تاريخ صدور القرار البدائي وتاريخ قرار وضع اليد، فيجري تحديد التعويض بالاسعار الراجعة بتاريخ صدور قرار وضع اليد. اما اذا لم يكن الايداع قد تم وبالتالي لم يصدر قرار وضع اليد فيجري تحديد التعويض بالاسعار الراجعة بتاريخ صدور القرار الاستئنافي".

المادة ٩- ألغي نص المادة ٢٧ واستعيض عنه بالنص التالي:

"ان المباني التي تقرر استملاك جزء منها تؤخذ بكاملها اذا كان الجزء الباقي غير صالح لاستثماره وفقاً للغاية المعد لها على ان يطلب الاستملاك الكامل جميع مالكي العقار أو القسم المفرز من العقار بموجب استدعاء أو اكثر يقدم الى لجنة الاستملاك البدائية، تحت طائلة سقوط الحق بعد مرور سنة من تاريخ القرار النهائي.

وتتبع الطريقة عينها فيما يختص بكل قطعة ارض لا يبقى منها اثر التجزئة سوى مساحة غير صالحة للانتفاع بها وفقاً لما كانت معدة لها اصلاً شرط ان لا يكون لصاحبها قطعة ارض ملاصقة يمكن ضمها اليها".

المادة ١٠- ألغي نص الفقرة الاولى من المادة ٢٩ واستعيض عنه بالنص التالي:

"على الادارة فور تبلغها قرار اللجنة البدائية ان تقوم بايداع كامل قيمة التعويض المقرر وتعلم صاحب التعويض بذلك، ثم تستصدر قراراً بوضع اليد على العقار المستملك.

لا يوقف الاستئناف سائر معاملات الاستملاك.

المادة ١١ - ألغى نص المادة ٣٣ واستعيض عنه بالنص التالي:

"للإدارة ان تقرر استعمال العقار المستملك في مشروع آخر اعلن من المنافع العامة غير المشروع الذي جرى من اجله الاستملاك، وعندها تقوم بالاجراءات القانونية اللازمة في هذا الخصوص. اما اذا قررت الادارة العدول عن المشروع، فيحق لمالك العقار أو لخلفائه العموميين ان يطلبوا استرداده خلال مهلة سنة من تاريخ ابلاغهم العدول بالطريقة الادارية. اذا انقضت عشر سنوات من تاريخ قرار وضع اليد ولم تباشر الادارة تنفيذ المشروع الذي جرى الاستملاك من اجله جزئياً أو كلياً أو لم تقرر الادارة تخصيصه لمشروع آخر اعلن من المنافع العامة أو قررت هذا التخصيص ولم تباشر تنفيذه ضمن مهلة عشر سنوات اعتبر ذلك عدولاً وحق لمالك العقار أو لخلفائه العموميين ان يطلبوا استرداده خلال مهلة سنة تبدأ من تاريخ انقضاء مهلة العشر سنوات المذكورة، على ان يقدموا طلباً خطياً بذلك الى الادارة المستملكة. في حال تقديم طلب الاسترداد، تحيل الادارة المعنية الطلب الى لجنة الاستملاك المختصة التي تقوم بتحديد ثمن الاسترداد على اساس قيمة العقار المطلوب استرداده بتاريخ الطلب بالسعر الراجح محسوماً منه ٢٥% (خمسة وعشرون بالمئة).

يجب على طالب الاسترداد، تحت طائلة سقوط حقه، ان يدفع نقداً للإدارة المستملكة بتاريخ تقديم طلب الاسترداد كامل تعويض الاستملاك المدفوع له، على ان يسدد للإدارة المستملكة الفرق - في حال وجوده - بين ثمن الاسترداد كما تكون لجنة الاستملاك قد حددته وتعويض الاستملاك المدفوع له وذلك خلال مهلة ستة اشهر من تاريخ تبلغه قرار لجنة الاستملاك الابتدائية. واذا كان العقار مملوكاً بالشيوع من عدة مالكين، حق لكل منهم استرداد الحصة الشائعة التي كان يملكها.

اذا انقضت مهلة السنة المنصوص عليها في الفقرتين الاولى والثانية من هذه المادة ولم يتقدم المالك بطلب الاسترداد حسب الاصول حق للإدارة ان تقيّد العقار ملكاً خاصاً لها. اما اذا كانت الادارة المستملكة قد عمدت الى تنفيذ المشروع الذي جرى من اجله الاستملاك، فانه يحق لها، بعد انقضاء خمس سنوات على انجاز المشروع، ان تستعمل العقار المستملك لأي غرض آخر وفقاً لما تراه مناسباً".

المادة ١٢ - شطبت عبارة "احكام عامة" الواردة تحت عنوان الباب الثاني واستعيض عنها بعبارة "احكام خاصة".

المادة ١٣ - ألغى نص الفقرة الاخيرة من المادة ٣٥ واستعيض عنه بالنص التالي:

"يبقى مرسوم التخطيط ساري المفعول اعتباراً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية لمدة عشر سنوات قابلة للتتمديد مرة واحدة لمدة ثلاث سنوات على الاكثر. اذا انقضت هذه المدة ولم تقرر الادارة المعنية المباشرة في تنفيذ الاستملاك الناجم عنه التخطيط وفقاً لاحكام المادة الثامنة من قانون الاستملاك اعتبر مرسوم تصديق لتخطيط كأنه لم يكن وبدون اي مفعول ووجب على الادارة المختصة، بمبادرة منها أو بناء لطلب من صاحب العلاقة، ان تطلب من امين السجل العقاري ترقيين القيود الناتجة عنه. خلال مدة خمس سنوات اعتباراً من تاريخ نشره مرسوم التخطيط يحق للإدارة المستملكة، اذا كانت اقسام العقارات المصابة بالتخطيط اراض غير مبنية، أن تعتمد الى تنفيذ الاشغال موضوع التخطيط

لقاء تسديد بدل اشغال الى المالك. وفي هذه الحال تطبق القواعد والاجراءات التالية:

- ١- يتوجب على الادارة الاستحصال على موافقة مجلس الوزراء المسبقة.
- ٢- تحيل الادارة الملف الى لجنة الاستملاك المختصة وتطلب منها تخمين قيمة القسم المستملك من العقار مع مراعاة قاعدة الربع المجاني اذا كانت هذه القاعدة واجبة التطبيق. كما تطلب من اللجنة تحديد قيمة بدل الاشغال السنوي للقسم المذكور.
- لا تقبل قرارات اللجنة البدائية من طرق المراجعة العادية سوى الاستئناف امام لجان الاستملاك الاستئنافية مهما كانت قيمة المدعى به وذلك وفقاً للاصول المنصوص عليها في قانون اصول المحاكمات المدنية.
- ٣- تودع الادارة قيمة البديل السنوي المحدد من قبل لجنة الاستملاك قبل اشغال القسم المذكور، ويبقى العقار مسجلاً على اسم مالكة.
- ٤- على الادارة تنفيذ الاستملاك الناجم عن التخطيط وفقاً لاحكام المادة الثامنة من قانون الاستملاك قبل انقضاء مهلة لا تزيد عن ثلاث عشرة سنة من تاريخ نشر مرسوم التخطيط.
- وفي هذه الحال، تودع الادارة قيمة التعويض المحدد من قبل لجنة الاستملاك وفقاً للفقرة ٢ اعلاه وتستصدر قراراً بوضع اليد وفقاً للاصول. وتعتبر المبالغ المدفوعة بمثابة بدلات اشغال حقاً مكتسباً لمالك العقار.

المادة ١٤ - ألغى نص الفقرة (٣) من المادة ٣٧ واستعويض عنه بالنص التالي:

"٣- لا يجوز تملك الربع دون تعويض في العقارات المقابلة للاوتوسترادات المقفلة أو الجسور والمصابة بالتخطيط.

لا يجوز تملك الربع دون تعويض الا مرة واحدة مهما تكررت التخطيطات ويتخذ اساساً لحساب الربع مساحة العقار قبل ان يصاب بأول تخطيط حتى لو ادى التخطيط الى شطر العقار المستملك الى اكثر من قسم واكتسب كل قسم رقماً عقارياً جديداً.

يستفيد المالكون الجدد من الربع المجاني في حال تكرار الاقتطاع الا اذا مضى اكثر من خمس وعشرين سنة على الاقتطاع الاول".

المادة ١٥ - ألغى نص المادة ٥٢ واستعويض عنه بالنص التالي:

"تتمثل دائرة ضريبة التحسين امام لجان الاستملاك البدائية والاستئنافية بموظف من الفئة الثالثة على الاقل يكلف بقرار من مدير عام وزارة المالية".

المادة ١٦ - اضيف الى الباب الثاني من القانون رقم ٥٨ تاريخ ١٩٩١/٥/٢٩ ما يلي:

"٥- الاستملاك المستعجل

المادة ٥٨ مكررة : عند التصريح بمرسوم يصدر في مجلس الوزراء باعطاء الاستملاك

الصفة المستعجلة، يخضع الاستملاك للاصول والاجراءات التالية:

- ١- يرفق بمرسوم اعلان المنفعة العامة الخريطة التفصيلية واللائحة المنصوص عليهما في الفقرتين ٢ و ٣ من المادة الرابعة من قانون الاستملاك.
- ٢- يبلغ مرسوم اعلان المنفعة العامة أو مرسوم التصديق على التخطيط بطريقة النشر في الجريدة الرسمية وفي جريدتين محليتين وتلصق نسخ عنه في ساحة البلدة العامة وعلى مدخل مركز

- البلدية الرئيسي أو في مركز المختار في القرى التي لا بلدية فيها.
- ٣- يمكن تعيين لجان استملاك اضافية، بدائية واستثنائية، وفق الاصول والشروط المحددة في قانون الاستملاك للنظر في الاستملاكات المستعجلة.
- ٤- تتبع لجان الاستملاك البدائية الناظرة في الاستملاكات المستعجلة الاصول التالية:
- أ- تجري اللجنة فور وضع يدها على ملف الاستملاك كشفاً على العقارات المقرر استملاكها. وعلى اللجنة ان تصف كل عقار وصفاً دقيقاً شاملاً جميع محتوياته، وتأخذ له صوراً فوتوغرافية عند الاقتضاء ثم تخمن قيمته وقيمة كل حق محتمل وجوده لغير مالكة وتنظم محضراً بكل ذلك.
- ب- اذا كان العقار المستملاك ارضاً خالية من المنشآت والاعراس والمزروعات، يقدم رئيس اللجنة المحضر الى الادارة طالبة الاستملاك والى وزير الاشغال العامة والنقل فيتخذ قراراً بوضع اليد على العقار فوراً بعد ايداع التعويض المحدد.
- ج- اما اذا كان العقار يحتوي على منشآت أو اغراس أو مزروعات ولم يكن مالكوه وذوو الحقوق الآخرون حاضرين عند اجراء الكشف فإن رئيس اللجنة يدعو المالكين واصحاب الحقوق المعروفين للاطلاع على المحضر السابق ذكره بالطرق الادارية. ويجب ان تتضمن ورقة الدعوة بأحرف بارزة تنبيه المالكين الى وجوب اعلام اللجنة عن اصحاب الحقوق كالشاغليين والمستأجرين والمستثمرين وتاريخ بدء الاشغال والبدلات التي يدفعونها.
- د- يحق للادارة والمالكين واصحاب الحقوق ان يقدموا ملاحظاتهم على المحضر في مهلة اسبوع من تبلغهم الدعوة.
- هـ- للجنة، بعد تقديم هذه الملاحظات، ان تجري كشفاً جديداً عند الاقتضاء ثم تبت بهذه الملاحظات وتصدر قرارها، ولها حق تعديل قيمة التعويض زيادة أو نقصاناً استناداً لعناصر التقدير التي تستخلصها من محضر الكشف وغيره.
- و- تبلغ قرارات اللجنة البدائية وفقاً للاصول المحددة في البند (٢) اعلاه باستثناء النشر في الجريدة الرسمية.
- ز- يحق للادارة ان تودع التعويض وان تستصدر قراراً لوضع اليد على العقار بالاستناد لقرار اللجنة.
- ح- تتابع المعاملات فيما عدا ذلك وفقاً لاصول الاستملاك العادي".

أحكام انتقالية

- المادة ١٧- تبقى مراسيم تصديق التخطيط النافذة بتاريخ نشر هذا القانون والتي لم يمض على تاريخ صدورها عشرون سنة سارية المفعول على ان لا تزيد مدة نفاذ اي منها عن خمس وعشرين سنة. وتبقى مراسيم تصديق التخطيط التي انقضت على صدورها اكثر من عشرين سنة سارية المفعول خمس سنوات من تاريخ نشر هذا القانون.
- اذا انقضت هذه المهل ولم تقرر الادارة المعنية المباشرة في تنفيذ الاستملاك الناتج عن التخطيط، اعتبر مرسوم تصديق التخطيط كأنه لم يكن وبدون أي مفعول ووجب على الادارة المختصة، بمبادرة منها أو بناء لطلب من صاحب العلاقة، ان تطلب من امين السجل العقاري ترقيين القيود الناتجة عنه.
- تستثنى مراسيم توسعة الطرق القائمة بحيث تمدد المهل خمسة عشر سنة اضافية.
- يحق للادارة في المراسيم المذكورة اعلاه، خلال خمس سنوات من تاريخ نشر هذا القانون، وبعد

موافقة مجلس الوزراء، ان تعمد الى تنفيذ الاشغال موضوع التخطيط لقاء تسديد بدل اشغال الى المالك وفقاً لاحكام المادة ٣٥ من قانون الاستملاك المعدلة بموجب هذا القانون. اما مراسيم تصديق التخطيط التي ادت الى ضم عقار أو اجزاء من عقارات الى الاملاك العمومية ولم تنفذ الاشغال العائدة لها، فيحق للادارة المستملكة، خلال مهلة سنة من تاريخ نشر هذا القانون، المباشرة في التنفيذ، والاحق لمالك العقار أو لخلفائه العموميين طلب استرداد العقار خلال مهلة سنة من تاريخ انقضاء مهلة السنة المذكورة. وفي هذه الحال تحيل الادارة المعنية الطلب الى لجنة الاستملاك المختصة التي تقوم بتحديد ثمن الاسترداد على اساس قيمة العقار المطلوب استرداده بتاريخ الطلب.

المادة ١٨- في حال صدور مرسوم أو اكثر لتعديل تخطيط المشروع ذاته، يعتمد تاريخ مرسوم تصديق التخطيط الاول بالنسبة للمادتين الثالثة عشرة والسابعة عشرة من هذا القانون.

المادة ١٩- تطبق القواعد والاصول المنصوص عليها في المادة الحادية عشرة من هذا القانون على طلبات الاسترداد التي تقدم بعد تاريخ العمل بهذا القانون.

المادة ٢٠- تحدد دقائق تطبيق احكام قانون الاستملاك بمراسيم تتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح الوزير المختص.

المادة ٢١- يعمل بهذا القانون فور نشره في الجريدة الرسمية.