

قانون الاستملاك

قانون رقم ٥٨ - صادر في ٢٩/٥/١٩٩١

أقر مجلس النواب،
وينشر رئيس الجمهورية القانون التالي نصه :

مادة وحيدة - صدق القانون المعاد الى مجلس النواب بموجب المرسوم رقم ٢٤١٦ تاريخ ١٩٨٥/٣/٣٠ المتعلق بتعديل قانون الاستملاك ، كما عدلته اللجان النيابية المشتركة .

يعمل بهذا القانون فور نشره .

بيروت في ٢٩ ايار سنة ١٩٩١
الامضاء : الياس الهراوي

صدر عن رئيس الجمهورية
رئيس مجلس الوزراء
الامضاء : عمر كرامي

رئيس مجلس الوزراء
الامضاء : عمر كرامي

قانون الاستملاك

الباب الاول - احكام عامة

معدلة وفقا للقانون الصادر بتاريخ ٢٠٠٦/١٢/٨

المادة ١- 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).

نص المادة (١) من القانون رقم ٥٨ تاريخ ١٩٩١/٥/٢٩ قبل التعديل بموجب القانون بتاريخ ٢٠٠٦/١٢/٨
تستملك العقارات أو اقسامها وتنشأ عليها حقوق ارتفاق لمصلحة الادارة كما يجوز ان يستملك ما لملك العقار من حقوق في الفضاء الذي يعلوه وفي الباطن الذي هو تحت سطحه ، كل ذلك لاجل منفعة عامة و لقاء تعويض عادل .

يقصد بكلمة عقار في هذا القانون الوحدة العقارية أو مجموعة من الوحدات العقارية المتلاصقة التي يملكها شخص واحد حتى لو كان بينها عقار للغير ، اما 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 و الزوجة 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 المتلاصقة بتاريخ صدور المرسوم .

يعرف طالب الاستملاك في هذا القانون بكلمة (الادارة) كما يعرف عن اعلان المنفعة العامة بكلمة (المرسوم).

المادة ٢- تقرر المنفعة العامة بمرسوم بناء على اقتراح الوزير المختص المبني على طلب الادارة المعنية أو البلدية أو الهيئة الاختيارية في القرية التي لا بلدية فيها أو المؤسسة العامة أو صاحب الامتياز ويمكن للادارة العامة والبلديات استملاك عقارات لمصلحة اشخاص عينهم القانون.

معدلة وفقاً للقانون الصادر بتاريخ ٢٠٠٦/١٢/٨

المادة ٣- يعين المرسوم المدة القصوى التي يجب ان تباشر خلالها معاملات الاستملاك على ان لا تتجاوز ثماني سنوات من تاريخ نشر المرسوم في الجريدة الرسمية .
"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 الاشهر 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 للغرض ذاته قبل انقضاء عشر سنوات".

المادة ٤- ترفق بالمرسوم المستندات التالية :

١- رسم اجمالي للاشغال المنوي اجراؤها .

٢- خريطة تفصيلية تتضمن العقارات المنوي استملاكها.

٣- لائحة بارقام هذه العقارات ومواقعها وباسماء المالكين واصحاب الحقوق المسجلة في السجل العقاري واذا كان العقار غير خاضع لنظام السجل العقاري يكتفي برقمه و تاريخ قيده في دفتر المختار او دفتر الطابو او في محضر التحديد والتحرير لدى القاضي العقاري . وفي حال عدم وجود مثل هذا القيد فيذكر في اللائحة اسم مالكة الظاهر بعلم وخبر من المختار يبين فيه حدود العقار .

٤- بيان مفصل بمشتملات العقارات المطلوب استملاكها وخرائط تفصيلية للابنية المنشأة عليها قبل نشر المرسوم في الجريدة الرسمية .

تودع لدى الادارة نسخة عن المستندات المار ذكرها ولكل ذي مصلحة ان يطلع عليها وان يستحصل على صورة عنها .

المادة ٥- تنشر الادارة المختصة المرسوم في الجريدة الرسمية مع اللائحة المنصوص عليها في الفقرة الثالثة من المادة السابقة . وتلصق نسخة عنه وعن اللائحة المرفقة به في الاماكن الخاصة بالاعلانات في مركز البلدية الواقعة في نطاقها العقارات المنوي استملاكها او في مركز المختار في القرى التي لا بلدية فيها وينظم احد موظفي البلدية او المختار محضرا باتمام معاملات الاعلان بودعه الادارة طالبة الاستملاك.

المادة ٦- تبلغ الادارة نسخة المرسوم الى ذوي العلاقة الواردة اسماؤهم في اللائحة المرفقة به في محل اقامتهم بالطريقة الادارية او بواسطة موظف محلف .

وفي حال عدم وجودهم يبلغون بواسطة احد افراد عائلاتهم الراشدين القاطنين معهم واذا تعذر التبليغ على هذا الوجه او كان ذوو العلاقة مجهولي الاقامة او متوفين ومجهولي الورثة فينظم مختار المحلة محضرا بالواقع يضم الى الاوراق ويستعاض عن التبليغ بالاعلان في جريدتين محليتين وتحفظ نسخ عنهما في الملف العائد للمرسوم وفي هذه الحالة يعتبر التبليغ بالاعلان في جريدتين قانونيا .

المادة ٧- ترسل الادارة نسخة عن المرسوم مع اللائحة المرفقة به الى امانة السجل العقاري لتدوين اشارة هذا المرسوم فورا على صحائف العقارات العينية .
يجب ان يتضمن القيد اسم المرجع طالب الاستملاك ورقم وتاريخ المرسوم وتاريخ نشره في الجريدة الرسمية وتاريخ تدوينه على الصحيفة العينية .

المادة ٨- عندما تقرر الادارة المباشرة بتنفيذ الاستملاك تحيل المرسوم مع كامل الملف الى لجنة الاستملاك البدائية المختصة .
يضم الى الملف بالاضافة الى المستندات المبينة في المادة الرابعة من هذا القانون بيانات عقارية كاملة لا يعود تاريخها الى اكثر من ثلاثة اشهر .

المادة ٩- تعين بمرسوم لكل محافظة :

١- لجنة استملاك بدائية واحدة او اكثر مؤلفة من قاضي من الدرجة العاشرة وما فوق او ما يعادلها رئيسا . ومن عضوين احدهما مهندس من موظفي الادارات العامة او البلديات او المؤسسات العامة والآخر خبير في التخمين .

٢- لجنة استملاك استئنافية واحدة او اكثر مؤلفة من :

قاضي من الدرجة السادسة وما فوق او ما يعادلها رئيسا ومن عضوين احدهما مهندس من موظفي الادارات العامة او البلديات او المؤسسات العامة وَاخر مهندس خبير في الشؤون العقارية والتخمين.

المادة ١٠- يعين رئيس وعضوان رديفان لكل لجنة من اللجان البدائية والاستئنافية ليقوموا مقام الرئيس والعضوين الاصليين عند التغيب لاي سبب او تعذر الاشتراك في اعمال اللجنة .

المادة ١١- يلحق بكل لجنة بدائية كاتب و موظف تبليغات محلف ويلحق بكل لجنة استئنافية كاتب و مباشر من ملاك المساعدين القضائيين.

المادة ١٢- يعين رؤساء واعضاء اللجان المذكورة اعلاه بمرسوم بناء على اقتراح الوزراء المختصين ويعين الموظفون الملحقون باللجان بقرار من وزير العدل .

معدلة وفقا للقانون الصادر بتاريخ ٢٠٠٦/١٢/٨

المادة ١٣- 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.

نص الفقرة (١٣) من القانون الصادر بتاريخ ١٩٩١/٥/٢٩ قبل التعديل بموجب القانون الصادر بتاريخ ٢٠٠٦/١٢/٨

تمثل الادارة امام اللجان البدائية والاستئنافية بموظف من الفئة الثالثة على الاقل يحمل اجازة في الحقوق ينتدب بقرار صادر عن المدير العام اور نيس الوحدة الادارية المرتبطة مباشرة بالوزير اذا كان الاستملاك لصالح الادارات العامة. اما اذا كان الاستملاك لمصلحة البلديات او المؤسسات العامة اوي مرجع اخر فيتم تعيين الممثل وفقا للقواعد المتبعة لدى المرجع طالب الاستملاك .
لادارات الدولة ان تستعين بهيئة القضايا في وزارة العدل في القضايا الهامة التي تثير نزاعا قانونيا فيمثلها رئيس هيئة القضايا او يمثله من القضاة او الموظفين او المحامين الملحقين بالهيئة .

يكون ممثل الادارة مخولا بحكم القانون :
- تبلغ جميع الاستحضارات واللوائح والمذكرات والقرارات العائدة لادارته.
- تقديم اللوائح والمذكرات وسلوك طرق المراجعة والقيام بجميع الاعمال التي يتطلبها الدفاع عن مصالح ادارته امام لجان الاستملاك.

المادة ١٤ - يتقاضى رئيس واعضاء لجان الاستملاك والموظفون الملحقون بها وممثلو الادارة لديها تعويضا يحدد بمرسوم ويصرف من موازنة الادارة طالبة الاستملاك .

المادة ١٥ - تحدد الاصول الواجب اتباعها امام لجان الاستملاك البدائية على الوجه التالي :
١- تجري اللجنة فور وضع يدها على ملف الاستملاك كشفا على العقارات المقرر استملاكها للاطلاع على موقعها والتحقق من اوصافها ومشتملاتها و وجهة استعمالها وما يمكن ان يكون لها من حقوق او عليها من اعباء وتنظم محضر كشف لكل عقار .

٢- تدعو اللجنة الادارة والمالكين واصحاب الحقوق المعروفين الى جلسة علنية ويجب ان تتضمن ورقة الدعوة بأحرف بارزة تنبيه المالك الى وجوب اعلامها عن اصحاب الحقوق كالشاغليين والمستأجرين والمستثمرين وتاريخ بدء اشغالها والبدلات التي يدفعونها كما تدعو اللجنة اصحاب الحقوق المصرح عنهم من قبل المالك او اصحاب الحقوق الذين تثبتت لجنة الاستملاك من اشغالهم اثناء الكشف الى جلسة مماثلة على ان تتضمن ورقة الدعوة تنبيههم الى ضرورة تقديم ما لديهم من مستندات ووثائق تثبت حقوقهم والى وجوب اعلام اللجنة عن اصحاب الحقوق القانونيين اذا وجدوا .
ويتم التبليغ مباشرة واما بواسطة الموظف المحلف الملحق باللجنة وفقا للقواعد المنصوص عليها في قانون اصول المحاكمات المدنية . لاصحاب الحقوق ان يحضروا تلقائيا امام اللجنة للمطالبة بحقوقهم وان لم يصرح عنهم المالك .

٣- تطبق اللجنة البدائية الاصول المستعجلة .

٤- تبلغ اللجنة قراراتها فور صدورها الى ممثل الادارة وذوي العلاقة وفقا للاصول المبينة في الفقرة ٢ اعلاه .

٥- تقبل قرارات اللجنة البدائية الطعن بطريقة الاستئناف ضمن المهل ووفقا للاصول المنصوص عليها في قانون اصول المحاكمات المدنية .

معدلة وفقا للقانون الصادر بتاريخ ٢٠٠٦/١٢/٨

المادة ١٦ - تتبع اللجنة الاستئنافية الاصول الاتية :

- 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 الاستئنافية وتعفى الادارات والمؤسسات العامة والبلديات من هذين الرسمين ومن هذا التأمين".

٣- يقدم الاستئناف الى كاتب اللجنة الاستئنافية او الى كاتب اللجنة البدائية مصدرة القرار فيقيد في سجل خاص ويعطي به ايصالاً ويرسله دون ابطاء الى كاتب اللجنة الاستئنافية مع الملف البدائي المتضمن كل الاوراق والخرائط والمستندات والمحاضر والقرارات ووثائق التبليغ المتعلقة بالقرار موضوع الاستئناف وفي حال تخلف كاتب اللجنة البدائية عن ارسال الملف ضمن مهلة اسبوع من تاريخ تقديم الاستئناف يقضي عليه بغرامة يقدرها رئيس اللجنة الاستئنافية على الا تقل عن خمسة الاف ليرة ولا تتجاوز الخمسة وعشرون الف ليرة لبنانية

٤- تطبق اللجنة الاستئنافية الاصول المستعجلة وتصدر قرارها بمهلة ينبغي ان لا تتجاوز الثلاثة اشهر".

- ٥- يقبل الاستئناف الطارئ ضمن الشروط المنصوص عليها في قانون اصول المحاكمات المدنية.
- 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 الاستئنافية.

نص الفقرات ١٥ و١٦ من المادة ١٦ قبل التعديل بموجب القانون الصادر بتاريخ ٢٠٠٦/١٢/٨

- 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 استحضار الاستئناف المقدم من المستمك منهم 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 ولرسم قضائي قدره ثلاثة ونصف بالمائة ٣.٥% من قيمة الزيادة المطالب بها يدفع ربعه عند تقديم الاستئناف وتعفى الادارات والمؤسسات العامة والبلديات من هذين الرسمين.
- ٤- تطبق اللجنة الاستئنافية الاصول المستعجلة.
- ٦- لا يوقف الاستئناف سير معاملات الاستملاك الا ان للادارة اذا استأنفت استئنافاً اصلياً او طارناً ان تحتفظ بربع قيمة التعويض المقرر بداية الى ان يصدر القرار الاستئنافية.

المادة ١٧- لا تكون جلسات اللجان البدائية والاستئنافية قانونية الا بحضور كامل اعضاء اللجنة. لا يحق للجانب الاستملاك الاستعانة بخبير الا في المسائل الهامة التي تستدعي الاستعانة بأهل الخبرة او اذا كان تقدير التعويض او الفصل في احدى نقاط النزاع يستلزم معلومات فنية غير متوفرة في اعضائها.

الا انها لا يحق لها الاستعانة بخبير في المسائل العادية المقنطرة على تخمين الارض وما عليها من انشاءات واشجار .

المادة ١٨- تصدر لجان الاستملاك قراراتها بالاجماع او بالاكثرية وعليها ان تعلل هذه القرارات وتفصل عناصر التعويض الذي تقدره.

المادة ١٩- اذا وقع في القرارات النهائية للجان الاستملاك خطأ مادي او اذا التبس تفسيرها او اذا تبين ان القرار تناول مساحة من عقار سبق استملاكها او تضمن خطأ في تحديد المساحة او في مشتملات المساحة المطلوب استملاكها او في اسماء اصحاب الحقوق حق لاي من الفرقاء ان يطلب التصحيح او التفسير بموجب استدعاء يقدم الى اللجنة مصدرة القرار فتبلغ صورة عنه الى الفريق الاخر وتدعوه الى تقديم ملاحظاته خلال مهلة ثمانية ايام ثم تفصل في الطلب في مهلة اسبوع بعد انقضاء المهلة الاخيرة ويجوز للجان في هذه الحالات ان ترجع عن قرارها او تعدله او ان تفسره في مواجهة الطرف الاخر.

معدلة وفقا للقانون الصادر بتاريخ ٢٠٠٦/١٢/٨

المادة ٢٠- لا تقبل قرارات لجان الاستملاك الاستثنائية من طرق المراجعة سوى الاعتراض واعتراض الغير واعادة المحاكمة فقط وذلك ضمن المهل والاسباب ووفقاً للاصول المنصوص عليها في قانون اصول المحاكمات المدنية.
الا انه يحق للمالكين واصحاب الحقوق الطعن امام مجلس شورى الدولة بقرارات لجان الاستملاك الاستثنائية اذا قضت بتخفيض قيمة التعويض المحكوم به بداية اكثر من ٢٥% ولادارة المستملكة اذا قضت لجان الاستملاك الاستثنائية بزيادة قيمة التعويض اكثر من ٥٠%.
تخضع المراجعة في هذه الحال للمهل والاصول والاسباب التي يخضع لها الاستئناف امام مجلس شورى الدولة الذي يبيت بالمراجعة خلال مهلة شهر واحد يلي تاريخ انتهاء تبادل اللوائح

نص المادة ٢٠ قبل التعديل بموجب القانون الصادر بتاريخ ٢٠٠٦/١٢/٨

تقبل قرارات لجان الاستملاك الاستثنائية الطعن بطريق الاعتراض واعتراض الغير واعادة المحاكمة وذلك ضمن المهل والاسباب ووفقاً للاصول المنصوص عليها في قانون اصول المحاكمات المدنية .

معدلة وفقا للقانون الصادر بتاريخ ٢٠٠٦/١٢/٨

المادة ٢١- يدخل في اختصاص لجان الاستملاك :

- ١- تحديد مقدار جميع التعويضات المترتبة بسبب الاستملاك .
- ٢- الفصل في طلبات الاستملاك الكامل المنصوص عليها في المادتين ٢٧ و ٢٨ من هذا القانون .
- ٣- تعيين ثمن الفضلات المشار اليها في المادة ٤٠ (الاربعون من هذا القانون).
- ٤- تحديد قيمة التحسين تمهيدا لفرض الضريبة عليها .
- 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".
- ٦- الفصل في النزاعات حول تطبيق مفهوم الوحدة العقارية وحول مقدار الاقتطاعات المتعاقبة التي تصيب العقار .

٧- كل ما يرد عليه نص خاص في هذا القانون او سواه.

نص البند (٥) من المادة ٢١ قبل التعديل بموجب القانون الصادر بتاريخ ٢٠٠٦/١٢/٨

٥- الفصل في النزاعات حول توجب واستحقاق التعويض لاصحاب الحقوق غير العينية ما لم تكن هناك دعاوى عاقلة فيما بينهم ام بينهم وبين المالك .

اما في حال وجود مثل هذه الدعاوى او في حال وجود خلاف جدي بين اصحاب الحقوق يتعلق لهذه الحقوق او بالحقوق العينية على العقار فتقدر اللجنة مبلغ التعويض وتقرر توقيف دفعه حتى انتهاء النزاع باتفاق الفرقاء او بحكم قطعي من المحكمة المختصة.

معدلة وفقا للقانون الصادر بتاريخ ٢٠٠٦/١٢/٨

المادة ٢٢-

١- تحدد قيمة تعويضات الاستملاك عن جميع عناصر الضرر الناتج مباشرة عن هذا الاستملاك وفقا للاسعار الراجعة بتاريخ صدور قرار اللجنة البدائية مع الاخذ في الاعتبار جميع عناصر التقدير والتعويض منها الموقع والمساحة والشكل وموضوع الاستثمار كخسارة الزبائن والربح الفائت و فرق البديل ومدة التعطيل عن العمل فيما يختص بالمحلات والمؤسسات التجارية والصناعية والمهن الحرة.

وإذا استؤنف قرار لجنة الاستملاك البدائية أو كانت القضية قد استؤنفت سابقاً وهي لا تزال عاقلة 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.

- لا يعتد عند تخمين العقار المستملك :

- بالتحسين الذي نشأ عن صدور المرسوم اعلان المنفعة العامة او عن تنفيذ المشروع الجاري الاستملاك لاجله .

- بالانشاءات المشيدة بعد قيد اشارة المرسوم على صحيفة العقار العينية او في الدفاتر او المحضر المشار اليها في البند ٣ من المادة الرابعة من هذا القانون .

- بالمباني والمغروسات و عقود الاجارة والاستثمار وسائر التحسينات اذا كان الغرض من احداثها الحصول على تعويض اعلى . وتعد محدثة للغاية المذكورة دون حاجة الى اثبات المباني والمغروسات والعقود والتحسينات التي جرت بعد قيد اشارة المرسوم في الصحيفة العينية للعقار وبالنسبة للعقارات غير الخاضعة لنظام السجل العقاري بعد نشر المرسوم في الجريدة الرسمية .

٢- اذا كان تنفيذ الاستملاك يؤدي الى نقص في قيمة الجزء غير المستملك من العقار تقدر اللجنة قيمة النقص وتضيفه الى التعويض المقرر .

نص الفقرة الثانية من البند ١/ من المادة ٢٢ قبل التعديل بموجب القانون الصادر بتاريخ ٢٠٠٦/١٢/٨

وإذا استؤنف قرار لجنة الاستملاك البدائية او كانت القضية قد استؤنفت سابقاً وهي لا تزال عاقلة امام لجنة الاستملاك الاستئنافية او اللجنة العليا فيجري تحديد التعويض بالاسعار الراجعة بتاريخ صدور القرار الاستئنافي.

المادة ٢٣- في حال وجود حق انتفاع على العقار المستملك بحدود تعويض صاحب حق الانتفاع

بالنسبة الى عمره على الوجه الاتي

إذا كان عمر صاحب حق الانتفاع

ما يعود له من تعويض

ستة اعشار التعويض ١٠/٦
خمسة اعشار التعويض ١٠/٥
اربعة اعشار التعويض ١٠/٤
ثلاثة اعشار التعويض

عشرا التعويض ١٠/٢
عشر التعويض ١٠/١

٣٠ سنة وما دون
اكثر من ٣٠ الى ٤٠ سنة
اكثر من ٤٠ الى ٥٠ سنة
اكثر من ٥٠ الى ٦٠ سنة
١٠/٣
اكثر من ٦٠ الى ٧٠ سنة
فوق ال ٧٠ سنة
والباقى يعود لمالك الرقبة

تطبق هذه القواعد على العقارات من النوعين الملك والاميري على السواء دون الاعتداد بحقوق الدولة على الرقبة في النوع الثاني .

المادة ٢٤- تعين اللجنة التعويض المتوجب للمستفيدين من حقوق الاتفاق على العقار المستملك حسب مقدار الضرر اللاحق بهم مباشرة من جراء الغائها ويحسم هذا التعويض من تعويض المالك.

المادة ٢٥- عندما يستملك ما تحت سطح الارض عقار ما بالاستقلال عما فوقه او عندما ينشأ لمصلحة الادارة حق على ما فوق سطح ارض عقار ما يحدد التعويض بمقدار ما يلحق بالمالك من ضرر نتيجة الحد من انتفاعه بملكه.

المادة ٢٦- لا يتوجب على الادارة اي تعويض لاصحاب الحقوق على العقار المستملك كالمستأجرين والمستثمرين الا اذا كانت حقوقهم ناشئة قبل قيد اشارة المرسوم على صحيفة العقار العينية وثابتة بمسند ذي تاريخ صحيح او بوثائق ذات صفة رسمية ، اما اذا كان العقار غير خاضع لنظام السجل العقاري فلا يتوجب التعويض الا اذا كانت الحقوق ناشئة قبل تاريخ نشر المرسوم في الجريدة الرسمية .

معدلة وفقا للقانون الصادر بتاريخ ٢٠٠٦/١٢/٨

المادة ٢٧- 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 لجميع 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 اصلا شرط ان لا يكون لصاحبها قطعة ارض ملاصقة يمكن ضمها اليها.

نص المادة (٢٧) قبل التعديل بموجب القانون الصادر بتاريخ ٢٠٠٦/١٢/٨

ان المباني التي تقرر استملاك جزء منها تؤخذ بكاملها اذا كان الجزء الباقي منها غير صالح لاستثماره وفقا للغاية المعد لها على ان يطلب الاستملاك الكامل جميع مالكي العقار او القسم المفرز من العقار بموجب استدعاء يقدم الى لجنة الاستملاك البدائية وتتبع الطريقة عينها فيما يختص بكل قطعة ارض لا يبقى منها اثر التجزئة سوى مساحة غير صالحة للانتفاع بها وفقا لما كانت معدة لها اصلا شرط ان لا يكون لصاحبها قطعة اخرى ملاصقة يمكن ضمها اليها.

المادة ٢٨- تبت لجنة الاستملاك في طلب الاستملاك الكامل وتقدر التعويض المتوجب للمالك وسائر اصحاب الحقوق وفقا لاحكام المادة الثانية والعشرين ما يليها بالاسعار الراجعة بتاريخ صدور قرار لجنة الاستملاك البدائية العائد للاستملاك الجزئي .

تنظم الادارة المستملكة بيانا بالعقارات التي تقرر استملاكها بكاملها وفقا للاصول السابقة وتبلغه الى الدوائر العقارية ليصار الى نقل ملكية الاجزاء التي لم تكن اصلا مصابة بالاستملاك الى ملك الادارة الخاص.

معدلة وفقا للقانون الصادر بتاريخ ٢٠٠٦/١٢/٨

المادة ٢٩- 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.

نص المادة (٢٩) قبل التعديل بموجب القانون الصادر بتاريخ ٢٠٠٦/١٢/٨

على الادارة فور تبلغها قرار اللجنة البدائية ان تقوم بايداع قيمة التعويض المقرر وتعلم صاحب التعويض بذلك وان تستصدر قرارا بوضع اليد على العقار المستملك وذلك مع مراعاة احكام المادة السادسة عشرة البند (٦) من هذا القانون. اذا انقضت مدة ستة اشهر على تاريخ تبليغ قرار اللجنة البدائية ولم تودع الادارة التعويض توجب عليها حكما الفائدة القانونية من تاريخ انقضاء المدة المذكورة . اما اذا جاوز التأخير السنين من تاريخ التبليغ فلمستحق التعويض ان يطلب من اللجنة مصدره القرار اعادة التخمين وعلى اللجنة ان تعيد التخمين بالاسعار الراجعة وفقا للاسس المحددة في المادة الثانية والعشرين اعلاه. يطبق هذا النص على القرارات السابقة التي لم تقترن بالايدياع وتسري المهل بالنسبة اليها من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية.

المادة ٣٠- بعد الاطلاع على شهادة الايداع تقرر الادارة وضع اليد على العقار المستملك ويذكر في القرار وجوب اخلائه في مهلة لا تقل عن ١٥ يوما اذا كان خاليا من البناء ، وعن ثلاثين يوما اذا كان ميبنا وللادارة ان تحتفظ برفع قيمة التعويض لحين تنفيذ قرار وضع اليد.

يبلغ قرار وضع اليد الى ذوي العلاقة والدوائر العقارية. اذا كان محل اقامة المطلوب ابلاغه غير معروف او كان خارج الاراضي اللبنانية يبلغ قرار وضع اليد لصقا على مكان ظاهر من العقار المستملك وتنشر خلاصته في جريدتين محليتين . وتبدأ مهلة الاخلاء اعتبارا من تاريخ اخر نشر .

فور انقضاء مهل وجوب الاخلاء يصبح بوسع الادارة تنفيذ وضع اليد على العقار فإذا تضمن ابينة مستملكة بكاملها تقوم الادارة بهدمها ورفع انقاضها على نفقتها اما اذا كانت الابنية مستملكة جزئيا فيقوم المالك بالهدم ورفع الانقاض لقاء تعويض يحدده قرار التخمين ، ويعلق دفعه حتى اتمام التنفيذ فاذا تلكأ عن تنفيذ الهدم ضمن المهلة التي تحددها له الادارة جاز لها ان تقوم هي باعمال التنفيذ وتحتفظ بالتعويض المقرر لذلك .

المادة ٣١- فور تبلغ امين السجل العقاري قرار وضع اليد ينقل حكماً ملكية العقارات المستملكة الى اسم الادارة المستملكة حرة من كل حق او تأمين او ارتفاع مع مراعاة ما نصت عليه المادة الثالثة والثلاثون من هذا القانون .

المادة ٣٢- للادارة قبل ايداع التعويض المقرر ان ترجع في اي وقت عن مرسوم اعلان المنفعة العامة .

معدلة وفقاً للقانون الصادر بتاريخ ٢٠٠٦/١٢/٨

المادة ٣٣- للادارة 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 للادارة المستملكة بتاريخ تقديم طلب الاسترداد كامل تعويض الاستملاك المدفوع له، على ان يسدد للادارة 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 البدائية. واذا كان العقار مملوكاً بالشيوخ 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 للادارة ان تقيد 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".

نص المادة (٣٣) قبل التعديل بموجب القانون الصادر بتاريخ ٢٠٠٦/١٢/٨

اذا عدلت الادارة صراحة عن المشروع الذي جرى من اجله الاستملاك ولم يقرر استعمال العقار المستملك في مشروع اخر اعلن عن المنافع العامة كان لصاحب العقار أو خلفائه الحق بأن يطلبوا استرداده خلال مهلة سنة من تاريخ ابلاغهم العدول بالطريقة الادارية مقابل رد التعويض الذي دفعته الادارة مضافة اليه الفائدة القانونية من تاريخ ايداع التعويض حتى الرد وذلك عند تقديم طلب الاسترداد.

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 تخصيصه لمشروع اخر اعلن عن المنافع العامة أو قررت هذا التخصيص ولم تباشر بتنفيذه ضمن مهلة العشر سنوات المذكورة اعلاه اعتبر ذلك عدولاً وحق لصاحب العقار المستملك أو لخلفائه استرداده على ان يقدم طلباً خطياً الى الادارة المستملكة وان يرد لها التعويض الذي دفعته مضافة اليها الفائدة القانونية التي تسري من تاريخ الايداع حتى تاريخ الرد

وذلك خلال مهلة سنة تبدأ من تاريخ انقضاء مدة العشر سنوات تحت طائلة سقوط الحق .
إذا انقضت مهلة السنة المنصوص عنها في الفقرتين السابقتين ولم يتقدم احد من اصحاب الحق بطلب الاسترداد حق للادارة ان
تقيد العقار ملكا خاصا لها.
وإذا كان العقار مملوكا بالشيوع من عدة مالكين لكل منهم ان يطلب استرداد الحصة الشائعة التي كان يملكها.

الباب الثاني - احكام خاصة

اولا - الاستملاك الناشء عن التخطيط

المادة ٣٤- يتم انشاء الطرق والساحات العامة وتقويمها وتوسيعها بموجب تخطيط يصدق
بمرسوم يقوم مقام مرسوم اعلان المنفعة العامة .

معدلة وفقا للقانون الصادر بتاريخ ٢٠٠٦/١٢/٨

المادة ٣٥- نشر مرسوم تصديق التخطيط في الجريدة الرسمية وفي جريدتين محليتين وتلصق
عنه دور البلديات التي يقع التخطيط في نطاقها او في مركز المختار في القرى التي لا بلدية فيها .
تودع نسخة عن المرسوم وعن خريطة التخطيط الدوائر العقارية لتدوين اشارته على صحائف
العقارات المصابة به . ويذكر في القيد رقم وتاريخ المرسوم وتاريخ نشره في الجريدة الرسمية .
يبقى مرسوم التخطيط ساري المفعول اعتباراً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية لمدة عشر
سنوات قابلة للتمديد مرة واحدة لمدة ثلاث سنوات على الاكثر.
إذا 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 للادارة المستملكة، اذا كانت
اقسام العقارات المصابة بالتخطيط اراض غير مبنية، أن تعمد 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 الإدارة 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 الإدارة 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.

نص الفقرة الاخيرة من المادة ٣٥ قبل التعديل بموجب القانون الصادر بتاريخ ٢٠٠٦/١٢/٨
يبقى مرسوم تصديق التخطيط ساري المفعول ما لم يعدل او يلغى.

المادة ٣٦- كل تعديل لمرسوم التخطيط يخضع للمعاملات المنصوص عليها في المواد السابقة.

ألغى نص الفقرة (٣) من المادة ٣٧ واستعويض عنه بالنص التالي وذلك وفقاً لقانون تعديل القانون رقم ٥٨ الصادر بتاريخ ٢٠٠٦/١٢/٨ :

المادة ٣٧-

١- تضم الى الاملاك العمومية العقارات واجزاؤها الداخلة في نطاق تخطيط انشاء الطرق والساحات العامة او تعديلها او توسيعها .

٢- يفترض مبدئياً ان يلحق الاجزاء الباقية من العقارات المصابة بالتخطيط تحسين في قيمتها ، فاذا كانت مساحة الجزء المصاب اقل من ربع مساحة العقار ضمت الى الاملاك العمومية دون تعويض باستثناء التعويض المتوجب عن المغروسات والابنية والانشاءات اما اذا زادت عن ربع مساحة العقار فتحدد قيمة الزائد على اساس السعر الرائج بتاريخ صدور قرار لجنة التخمين البدائية.

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 اساسا لحساب الربع مساحة العقار قبل ان يصاب بأول تخطيط حتى لو ادى التخطيط الى شطر العقار المستملك الى اكثر من قسم واكتسب كل قسم رقما عقاريا جديدا. يستفيد المالكون الجدد من الربع المجاني في حال تكرار الاقتطاع الا اذا مضى اكثر من خمس وعشرين سنة على الاقتطاع الاول.

٤- اذا تبين بعد تنفيذ التخطيط ووضع الطريق كلياً او جزئياً قيد الاستعمال ان ضريبة التحسين التي ستفرض على الجزء الباقي من العقار اقل من قيمة ما ضم منه الى الاملاك العمومية دون تعويض ، كان لصاحب العقار ان يطلب من لجنة الاستملاك تحديد الفرق والزام الادارة المستملكة باعادته اليه.

نص الفقرة (٣) من المادة ٣٧ قبل التعديل بموجب لقانون تعديل القانون رقم ٥٨ الصادر بتاريخ ٢٠٠٦/١٢/٨
٣- لا يجوز تملك الربع دون تعويض الا مرة واحدة مهما تكررت التخطيطات ويتخذ اساسا لحساب الربع مساحة العقار قبل ان يصاب بأول تخطيط.

المادة ٣٨- تكون العقارات المبنية الداخلة ضمن رسم تخطيط الطرق والساحات العامة مقضيا عليها بالقصر بحكم التخطيط فلا يجوز القيام باشغال لاضافة بناء عليها ، وللادارة ان تزيل تلك الاشغال في حال حصولها بالطرق الادارية .
الا انه يسمح للمالك ، بعد انقضاء خمس سنوات على صدور مرسوم تصديق التخطيط بصيانة وتدعيم الابنية القائمة على عقارة لابقائها صالحة للاستعمال على ان يتم ذلك بموجب رخصة مسبقة تبين بالتفصيل اعمال الصيانة والتدعيم المرخص بها على ان يبلغ المرجع الصالح لاعطاء الرخصة الادارة طالبة الاستملاك وامانة السجل العقاري نسخة مصدقة عن هذه الرخصة مرفقة بخرائط تفصيلية تبين وضع البناء قبل وبعد الاعمال المرخص بها .

المادة ٣٩- ان ارتفاق التخطيط والقصر الناشئ عنه لا يحولان دون قيام مالك العقار بتصوينه وبقامة انشاءات غير ثابتة عليه دون ان ينشأ عن ذلك لمصلحته او لمصلحة مستثمري او شاغلي هذه الانشاءات حق بالتعويض عند تنفيذ الاستملاك.

المادة ٤٠- اذا نتج عن تنفيذ تخطيط فضلة لطريق او لساحة عامة غير صالحة لبناء بشكل مستقل حق لكل صاحب عقار متاخم شراء ما يقابل ملكه من تلك الفضلة بطلب يقدم الى لجنة الاستملاك مرفق بالمستندات المتعلقة بالفضلة .
تبت لجنة الاستملاك بالطلب وفقا للاصول المتبعة في الاستملاك العادي ولقاء ثمن تحدده اللجنة وفقا للاسعار الراجعة بتاريخ صدور قرارها.

ثانيا- الاشغال المؤقت

المادة ٤١- اذا اقتضى تنفيذ المشروع الذي جرى من اجله الاستملاك او تنفيذ اعمال اخرى ذات صفة عامة اشغال ارض بصورة مؤقتة سواء لاستخراج مواد او لجمعها او لانشاء مستودع للمواد او للوازم عليها ام لاي غرض اخر وجب الحصول على ترخيص مسبق بهذه الاشغال من وزير الاشغال العامة والنقل او وزير الداخلية التابعة لادارته او لوصايته الادارة التي ينفذ المشروع لمصلحتها او المحافظ.
تعين في قرار الترخيص الاعمال التي من اجل تنفيذها سيتم الاشغال المؤقت والعقارات التي يشملها والطريق المؤدي اليها ونوع الاشغال ومدته .
يحظر اشغال الساحات والحدائق والبساتين المتصلة ببيوت السكن اذا كانت مسورة .

المادة ٤٢- يسقط الترخيص بالأشغال المؤقت إذا انقضت ستة اشهر على صدوره ولم يباشر بتنفيذه ولا يجوز ان تزيد مدة الأشغال على الثلاث سنوات.

المادة ٤٣- تعين السلطة التي اصدرت قرار الأشغال المؤقت التعويض المتوجب للمالك او الشاغل وعليها ايداع هذا التعويض قبل الأشغال .
لمستحق التعويض ان يقبض المبلغ المودع باسمه وله ان يراجع عند الاقتضاء لجنة الاستملاك التي يقع العقار ضمن نطاق صلاحيتها الاقليمية لتحديد التعويض العادل .
يخضع تحديد التعويض ووفائه للاصول المتبعة في تحديد تعويض الاستملاك.

ثالثا - الاستملاك لمصلحة الدفاع الوطني

المادة ٤٤- تطبق قواعد الاستملاك العادية على الاستملاكات المقررة لمصلحة الدفاع الوطني ما لم تقرر السلطة المختصة ان الضرورات العسكرية تقضي السرية والسرعة فتطبق عندئذ الاحكام الاتية :

١- يجوز ان لا تذكر في مرسوم اعلان المنفعة العامة العقارات المنوي استملاكها بل تعين بموجب خرائط سرية تودع في وزارة الدفاع الوطني.

٢- يمكن وضع اليد على هذه العقارات فورا بقرار من وزير الدفاع الوطني قبل تحديد التعويضات المتوجبة .

٣- تحدد التعويض لجنة بدائية تعين بمرسوم مؤلفة من :

- قاض في ملاك القضاء العدلي من الدرجة الثانية عشر وما فوق
 - ضابط مهندس من وزارة الدفاع
 - خبير في الشؤون العقارية والتخمين
- يعين هؤلاء وفقا لما نصت عليه المادة الثانية عشرة من هذا القانون.

٤- تطبق امام اللجنة المذكورة الاصول المتبعة امام لجنة الاستملاك البدائية وتخضع قراراتها لطرق المراجعة التي تخضع لها قرارات هذه اللجنة .

٥- تنظر في استئناف قرارات اللجنة البدائية لجنة الاستملاك الاستئنافية العادية التي يقع العقار ضمن نطاق صلاحياتها الاقليمية وفقا للاصول المعمول بها لديها.

رابعاً - ضريبة التحسين الناتج عن تنفيذ اشغال عامة

المادة ٤٥- تفرض ضريبة تحسين على الزيادة في قيمة العقارات الناتجة مباشرة عن تنفيذ مختلف الاشغال العامة باستثناء مشاريع المجاري والارصفة .
ينشأ عن ضريبة التحسين امتياز لمصلحة الخزينة على العقار المحسن بصرف النظر عن الشخص المنتقل اليها ويسجل هذا الامتياز على صحيفة العقار العينية .

المادة ٤٦- تعد تحسينا الزيادة التي تطرأ على قيمة العقار اوالجزء من العقار من جراء قيام المشروع منذ تاريخ اعلانه من المنافع العامة حتى تاريخ وضعه قيد الاستعمال وتحسب هذه الزيادة بالمقارنة مع قيمة العقارات التي لم يتناولها التحسين.

المادة ٤٧- تعفى من ضريبة التحسين قيمة الجزء من التحسين التي لا تزيد عن خمسة اضعاف الحد الادنى للاجور المعمول به بتاريخ صدور القرار البدائي الذي حدد مقدار التحسين .

وتفرض الضريبة على الاجزاء التي تفوق المبلغ المذكور في الفقرة السابقة بالنسب الاتية :
-١٠% عشرة بالمائة على الجزء الذي يفوق خمسة اضعاف الحد الادنى للاجور المشار اليها اعلاه ولا يجاوز خمسة وعشرين ضعفا .

-٢٠% على الجزء الذي يجاوز خمسة وعشرين ضعفا للحد الادنى للاجور ولا يفوق الخمسين ضعفا.

-٣٠% على الجزء الذي يجاوز الخمسون ضعفا للحد الادنى للاجور ولا يفوق المائة .

-٤٠% على الجزء الذي يجاوز المائة ضعف الحد الادنى للاجور على ان لا تتجاوز قيمة ضريبة التحسين قيمة ربع مساحة العقار بتاريخ صدور قرار التخمين .

المادة ٤٨- تنشأ في وزارة المالية ، مصلحة الواردات دائرة ضريبية خاصة تدعى " دائرة ضريبة التحسين " يحدد ملاكها وشروط التعيين في وظائف هذا الملاك وسلسلة رتب ودرجات ورواتب هذه الوظائف بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير المالية .

المادة ٤٩- على الجهة التي طلبت اصدار مرسوم اعلان المنفعة العامة ان تودع دائرة ضريبة التحسين خلال مهلة شهر من تاريخ وضع الاشغال موضوع التنفيذ عن طريق التلزم او سواه :

- نسخة عن المرسوم والمستندات المرفقة به والمبينة في المادة الرابعة من هذا القانون مع التعديلات المناسبة عند الاقتضاء .

- تقريراً عن الأشغال التي قد يكون تنفيذها أدى إلى تحسين في قيمة العقارات التي أصابها الاستملاك بتاريخ انجاز الأشغال خلال مدة شهر من تاريخ انتهائها ووضع المشروع كلياً أو جزئياً قيد الاستعمال أو الاستثمار وتعتبر مشاريع الري منجزة في أول السنة التالية لسنة وضع المياه بتصرف المستفيدين منها .

معدلة وفقاً للقانون رقم ٣٢٦ تاريخ ٢٨/٦/٢٠٠١

المادة ٥٠- يناط بدائرة ضريبة التحسين :

- ١- وضع بيان معلل بالعقارات التي تقدر أن التحسين سيتناولها ، يصدق بقرار من رئيس مصلحة الواردات وتبلغ نسخة عنه إلى أمانة السجل العقاري لتسجيل قيد على صحيفة كل عقار يشير إلى أنه خاضع لضريبة التحسين ، ولا يشطب هذا القيد إلا بعد صدور قرار مبرم عن لجنة الاستملاك يقضي بعدم توجب الضريبة أو بعد تسديد الضريبة في حال توجبها. أو بعد دفع أمانة على حساب ضريبة التحسين تحدد بناء على اقتراح رئيس دائرة ضريبة التحسين وموافقة مدير الواردات.
- ٢- التثبت من الحقوق العينية وغير العينية على العقارات المشار إليها.
- ٣- التحري عن الأسعار الراضجة في مراحل درس وتنفيذ المشروع وعن الأسعار المحتملة بتاريخ وضعه قيد الاستعمال وسائر المعلومات المتعلقة بتحسين العقارات المشار إليها.
- ٤- إبلاغ المكلفين المحتملين والمالكين الذين استملاك قسم من عقاراتهم البيان المذكور في البند (١) وتكليفهم تقديم ملاحظاتهم في مهلة ١٥ يوم من تاريخ التبليغ.
- ٥- وضع تقرير مفصل بالمعلومات التي تحصل عليها وبملاحظات ذوي العلاقة ومستنداتهم.
- ٦- فور تبليغها الإعلام بانجاز الأشغال ، إحالة التقرير المذكور مع كامل الملف إلى اللجنة الصالحة لتحديد قيمة التحسين.

المادة ٥١- تحدد قيمة التحسين لجان الاستملاك وفقاً للقواعد والأصول المنصوص عليها في

المواد الخامسة عشرة إلى الواحد والعشرين من هذا القانون . وعلى اللجان أن تبدأ عملها بمهلة شهر على الأكثر بعد استلامها التقرير والملف المذكورين في البندين ٥ و ٦ من المادة الخمسون من هذا القانون. وتطبق الأصول المنصوص عليها في هذا القانون.

معدلة وفقاً للقانون الصادر بتاريخ ٨/١٢/٢٠٠٦

المادة ٥٢- "تتمثل دائرة ضريبة التحسين أمام لجان الاستملاك البدائية والاستئنافية بموظف من الفئة الثالثة على الأقل يكلف بقرار من مدير عام وزارة المالية".

نص المادة ٥٢ قبل التعديل بموجب القانون الصادر بتاريخ ٨/١٢/٢٠٠٦

تتمثل دائرة ضريبة التحسين أمام لجان الاستملاك البدائية والاستئنافية بموظف من الفئة الثالثة على الأقل حائز على إجازة في الحقوق ويكلف بقرار من مدير عام وزارة المالية.

المادة ٥٣- تحدد اللجنة مقدار التحسين بالنسبة الى كل عقار وفقا للاسس المبنية في المادة السادسة والاربعين من هذا القانون وبالمقارنة بين الاسعار الرائجة بتاريخ بدء اجراء معاملات الاستملاك والاسعار الرائجة بعد انجاز المشروع ووضعه كليا او جزئيا قيد الاستعمال او الاستثمار وذلك مع مراعاة الاحكام الاتية :

١- لا يعتد في اي حال بالتحسين الناتج عن العوامل الاقتصادية وسواها مما لا يصح اعتباره ناتجا عن مرسوم اعلان المنفعة العامة وتنفيذ الاشغال .

٢- يؤخذ بالاعتبار ما يكون قد استملك من العقار دون تعويض تطبيقا لنص المادة السابعة والثلاثين من هذا القانون وتحسم قيمته من قيمة ضريبة التحسين .

٣- تبلغ قرارات لجنة الاستملاك خلال مهلة خمسة عشر يوما من تاريخ صدورها الى دائرة ضريبة التحسين .

المادة ٥٤- تفرض ضريبة التحسين مبدئيا على مالك العقار المحسن ، وفي حال وجود حق انتفاع على العقار توزع بين مالك الرقبة وصاحب الانتفاع وفقا للجدول المنصوص عليه في المادة الثالثة والعشرين من هذا القانون.
اما في حال وجود حق استثمار او ايجار لغير السكن على العقار او على قسم منه فتحدد اللجنة ما يصيب المالك واصحاب الحقوق فعلا من التحسين الحاصل.

المادة ٥٥- تصدر دائرة ضريبة التحسين بالاستناد الى قرارات اللجان بتحديد قيمة التحسين جداول تكليف يبرمها رئيس مصلحة الواردات وتبلغ خلاصة عن كل تكليف الى اصحاب العلاقة .
لا تقبل هذه الجداول من طرق المراجعة سوى طلب التصحيح للخطأ المادي ، يقدم الطلب الى رئيس مصلحة الواردات للفصل فيه وتخضع قراراته للاعتراض امام لجنة الاستملاك البدائية .

المادة ٥٦- تدفع ضريبة التحسين النهائي على خمسة اقساط سنوي متساوية يستحق اولها في اليوم الاول من شهر تموز من السنة الثانية التي تلي سنة تبليغ جداول التكليف.
وتدفع ضريبة التحسين النهائي الناتجة عن مشاريع الري وعلى عشرة اقساط سنوي متساوية يستحق اولها في اليوم الاول من شهر تموز من السنة الرابعة التي تلي سنة تبليغ جداول التكليف.
تسري حكما الفائدة بمعدل واحد بالمائة شهريا على قيمة كل قسط لا يدفع في استحقاقه وللمكلف بدفع ضريبة التحسين الحق في ان يطلب تمديد استحقاق قسط واحد مرة واحدة فقط لفترة سنتين على الاكثر لقاء دفعه فائدة معدلها خمسة بالمائة سنويا ، واذا لم يسدد المالك المبلغ المتوجب عليه بتاريخ الاستحقاق المحدد يرفع معدل الفائدة حكما الى واحد بالمائة شهريا و تحصل هذه الضريبة وفقا لاصول تحصيل الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة لها .
تستحق كامل الضريبة او الرصيد المتبقي منها دفعة واحدة عند بيع العقار موضوع التحسين بيعا اختياريا او جبريا .

المادة ٥٧- تخفض بنسبة ٢٥ بالمائة ضريبة التحسين على العقار موضع عملية ضم وفرز وفقاً لاحكام القرار رقم ٣٧/ل.ر تاريخ ١٩٣٤/٢/٥ (التحسينات العقارية في الاراضي الزراعية) والتي قد صدر قرار باعتبارها ذات منفعة عامة من الوزير صاحب الصلاحية قبل بدء اللجنة البدائية باجراء تخمين التحسين.

المادة ٥٨- تعود حصيله ضريبة التحسين الى الخزينة او الى صندوق المؤسسة العامة او البلدية التي تم تنفيذ الاشغال لحسابها وتقوم دائرة ضريبة التحسين باستيفاء الضريبة بواسطة دوائر التحصيل المالية على ان تفيد الخزينة الى البلدية او المؤسسة العامة منفذة الاشغال ما جبي لحسابها.

خامسا- 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 جريدين 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 واستئنافية، 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 المستملك ارضاً خالية من المنشآت والاغراس 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 كالشاغلين 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".

الباب الثالث - احكام انتقالية وختامية

المادة ٥٩- تطبق احكام هذا القانون على الاستملاكات العائدة الى جميع ادارات الدولة والمؤسسات العامة والبلديات والاشخاص الذين يوليهم القانون حق طلب الاستملاك وتعتبر ملغاة جميع النصوص القانونية والتنظيمية الخاصة سواء منها المتعلقة بقواعد التخمين ام بتأليف اللجان ام بالاجراءات المتبعة في مختلف مراحل الاستملاك .

يستثنى ويبقى ساري المفعول المرسوم الاشتراعي رقم ١٨ تاريخ ١٩٨٣/٣/٣٠ والمرسوم رقم ١٠٧ تاريخ ١٩٧٧/٦/٣٠ مع تعديله بالمادة الثالثة من المرسوم الاشتراعي رقم ١٨ المذكور واحكام المرسوم الاشتراعي رقم ٨٣/٦٩ تاريخ ١٩٨٣/٩/٩ .

المادة ٦٠- الى ان تؤلف لجان الاستملاك وفقاً لاحكام هذا القانون وتحدد نطاق صلاحياتها النسبية تتابع لجان الاستملاك الملغاة النظر بالمعاملات المحالة اليها وتطبق احكام هذا القانون. تحال الى لجان الاستملاك المنصوص عليها في هذا القانون فور تأليفها بالمعاملات التي لم يبت بها نهائياً في الدرجة التي تكون فيها.

المادة ٦١- يتابع مجلس شورى الدولة النظر في الطعون ضد قرارات لجان الاستملاك الاستثنائية العالقة والتي لم يبت بها نهائياً . وتتابع المحاكم العالقة امامها دعاوى اصيحت بموجب احكام المادة الواحدة والعشرين من هذا القانون من صلاحية لجان الاستملاك النظر في الدعاوى المذكورة حتى اخر درجات المحاكمة وتطبق بشأنها الاصول العادية .

المادة ٦٢- تطبق احكام المواد الثانية والعشرون والسابعة والثلاثون والاربعون من هذا القانون على جميع معاملات الاستملاك التي لا تزال عالقة امام لجان الاستملاك بدائية او استئنافية والتي لم تكن قد اقترنت بحكم نهائي قطعي بتاريخ العمل بهذا القانون.

المادة ٦٣- يلغى المرسوم الاشتراعي رقم ٤ الصادر في ١٩٥٤/١١/٣٠ وتعديلاته مع مراعاة ما نصت عليه المادة الثانية والستون من هذا القانون ويلغى مفعول رجعي القانون الموضوع موضع التنفيذ بالمرسوم رقم ١٨٨ تاريخ ١٩٧٧/٦/٦ وتعديلاته اللاحقة ويلغى المرسوم الاشتراعي رقم ١٢٥ تاريخ ٧٧/٧/٧ قانون ضريبة التحسين . كما تلغى جميع النصوص المخالفة لاحكام هذا القانون او غير المتفقة مع مضمونه عدا ما استثنى بموجب احكام هذا القانون.

المادة ٦٤- يعمل بهذا القانون فور نشره .

صدر تحت باب احكام انتقالية في القانون ٢٠٠٦/١٢/٨ الذي عدل القانون رقم ٥٨ تاريخ ١٩٩١/٥/٢٩ (قانون الاستملاك) المواد التالية

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 انقضى 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، والا حق لمالك العقار أو خلفائه 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 أكثر 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.