

قانون الاستملاك رقم (12) لسنة 1981

wiki.dorar-aliraq.net/iraqilaws/law/2443.html



عنوان التشريع: قانون الاستملاك رقم (12) لسنة 1981
التصنيف: قانون عراقي

المحتوى 1

رقم التشريع: 12

سنة التشريع: 1981

تاريخ التشريع: 00:00:00 31-01-1981

باسم الشعب مجلس قيادة الثورة
استنادا الى احكام الفقرة (أ) من مادة 2 والاربعين من الدستور المؤقت . قرر مجلس قيادة الثورة بجلسته المنعقدة بتاريخ 31-1-1981 . اصدار القانون الاتي :

الباب الاول

مبادئ أساسية

الفصل الاول

اهداف القانون

مادة 1

يهدف هذا القانون ، الى :

اولا – تنظيم استملاك العقار والحقوق العينية الاصلية المتعلقة به من قبل دوائر الدولة والقطاعين الاشتراكي والمختلط ، تحقيقا لاغراضها وتنفيذا لخططها ومشاريعها .

ثانيا – وضع قواعد واسس موحدة للتعويض العادل عن العقارات المستملكة ، تضمن حقوق اصحابها دون الاخلال بالمصلحة العامة .

ثالثا – تبسيط اجراءات الاستملاك ، بما يؤمن سلامة وسرعة انجازه .

الفصل الثاني

نطاق سريان القانون

مادة 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 .

ثانيا – حقوق التصرف في الاراضي المملوكة للدولة ، المستثناة من احكام الاطفاء ، بمقتضى قانون توحيد اصناف اراضي الدولة

رقم (53) لسنة 1976 .

ثالثا – الحقوق العينية الاصلية الاخرى المتعلقة بالعقار .

مادة 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

مادة 4

لدوائر الدولة وللقطاعين الاشتراكي والمختلط التي يحق لها تملك العقار قانونا ، ان تتفق مع مالك العقار او الحق العيني المتعلق به ، على استملاكه رضاء عينا ، او نقدا بالبدل الذي تقدره هيئة التقدير المشكلة بموجب هذا القانون، واذا كان العقار شائعا ، فيلزم موافقة جميع الشركاء فيه على ذلك .

مادة 5

اولا - بعد اتفاق الطرفين على الاستملاك الرضائي ، يطلب المستملاك 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 المستملاك والمستمك منه ودائرة التسجيل العقاري المختصة فور صدوره .

مادة 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 .

مادة 7

اولا - على المستملاك ايداع بدل الاستملاك لدى دائرة التسجيل العقاري لموقع العقار او تسجيل العقار المستبدل به باسم المستملاك منه ، في حالة التعويض العيني ، خلال مدة (ستين يوما) ، من تاريخ تبليغه بقرار هيئة التقدير ، ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك .
ثانيا - يلتزم المستملاك منه بتسليم العقار المستملاك ، الى المستملاك بالحالة التي كان عليها عند التقدير ، خلال (ثلاثين يوما) ، من تاريخ ايداع البدل لدى دائرة التسجيل العقاري ، دون حاجة لأية اجراءات اخرى .

مادة 8

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

المحتوى 2

الفصل الثاني

الاستملاك القضائي

مادة 9

لدوائر الدولة وللقطاعين الاشتراكي والمختلط التي يحق لها استملاك العقار قانونا ، ان تطلب استملاك اي عقار او جزء منه ، او الحقوق العينية الاصلية المتعلقة به ، وفقا لاحكام هذا القانون لتنفيذ مشاريعها وتحقيق اغراضها .

مادة 10

على المستمك ، 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 آخر سجل للعقار ، او تأييد من دائرة التسجيل العقاري المختصة بعدم تسجيله او خضوعه لمراسيم التأييد .
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 .

مادة 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 بأية تصرفات سجلت على العقار ، بعد تاريخ تنظيم صورة السجل للجهة طالبة الاستملاك .
ثانيا - تدعو المحكمة الطرفين للحضور في الموعد المعين ، واذا كان المستمك 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 التأييد ، يبلغ الحائز الحقيقي ، وفقا لما ورد في البند (ثانيا) من هذه المادة .

مادة 12

اولا - تتحقق المحكمة في اول جلسة ، من توفر الشروط الواردة في هذا القانون ، بطلب الاستملاك ، وتقرر تكليف المستمك 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 .

مادة 13

اولا - تجري المحكمة الكشف لغرض تقدير التعويض من قبل هيئة التقدير التي تشكل برئاسة قاضي المحكمة ، وعضوية :
أ - رئيس دائرة التسجيل العقاري ، او من ينوب عنه من معاونيه .
ب - رئيس دائرة ضريبة العقار ، او من ينوب عنه من معاونيه .
ج - ممثل عن المستمك .
د - ممثل عن المستمك 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 المستمال او المستمك منه عن الحضور رغم تبليغه ، جاز للمحكمة انتخاب من يمثلها 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 (ثلاثة دنانير) عن كل عقار ، يدفعها المستمك ، وتستثنى هذه الاجور من احكام قانون مخصصات موظفي الدولة .

مادة 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 .

مادة 15

اولا - يدفع المستملاك بدل الاستملاك مع المصاريف الى المحكمة نقدا ، في حالة التعويض النقدي . ثانيا - على المحكمة عند اكتساب قرار الاستملاك درجة البتات وتسلمها كامل البديل مع المصاريف ، أشعار دائرة التسجيل العقاري بتسجيل العقار المستملاك او المستبدل ، وفقا لقرار الاستملاك .

مادة 16

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

مادة 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 المستملاك غير مسجل ، او خاضعا لمراسيم التأييد ، فلا يجوز صرف بدل استملاكه الى مدعي الملكية ، الا بعد ثبوت عانديته له ، وفق القانون .

مادة 18

اولا - اذا كان العقار المطلوب استملاكه من الاراضي ، وطلب المستملاك وضع يده عليه فورا ، فتقرر المحكمة الموافقة على ذلك ، اذا تأيد لها 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 بأهل الخبرة لوصفها وصفا دقيقا شاملا وتنظيم مخططات لها تمكن من معرفة مشتملاتها واخذ صور فوتوغرافية لها ، اذا استوجب الامر ذلك .

مادة 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 .

مادة 20

اولا - تبدأ مدة التقادم المنصوص عليها في (مادة 5 والاربعين) من قانون اصول المحاسبات العامة على بدلات الاستملاك المودعة في المحكمة ، من تاريخ تسجيل العقار المستملاك باسم المستملاك ، اذا كان مسجلا في السجل العقاري ، ومن تاريخ ثبوت عانديته الى المستملاك منه ، ان كان غير مسجل او خاضعا لمراسيم التأييد .
ثانيا - لا تسري مدة التقادم المذكورة في البند (أولا) من هذه المادة على بدلات الاستملاك المودعة لدى المحكمة ، اذا جرى الاستملاك بغياب المستملاك منه .

مادة 21

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

المحتوى3

الفصل الثالث

الاستملاك الاداري

مادة 22

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 .

مادة 24

اذا لم يتفق الطرفان على تحديد التعويض ، فلأى منهما ان يطلب الى هيئة التقدير ، تقديره وفقا للاسس الواردة في هذا القانون ، ويكون قرارها بالتقدير باتا وملزما للطرفين .

مادة 25

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

الفصل الرابع

الاستيلاء الموقت

مادة 26

اولا - لدوائر الدولة وللقطاعين الاشتراكي والمختلط في الحالات الاستثنائية الطارئة ، كالفيزان او تفشي وباء ، ان تقرر الاستيلاء الموقت على اي عقار مدة تحدد بقرار الاستيلاء ، على ان لا تتجاوز (سنتين) ، من تاريخ القرار .
ثانيا - يشكل رئيس الوحدة الادارية التي يقع العقار ضمن حدودها ، لجنة برئاسته ، او برئاسة احد رؤساء الدوائر في الوحدة ، وعضوية ممثل عن الجهة المستولية ، وممثل عن صاحب العقار ، وان تعذر تعيين ممثل عن صاحب العقار لاي سبب كان ، يعين رئيس الوحدة الادارية ممثلا عنه من بين اصحاب العقارات المجاورة ، وتقوم اللجنة بتنظيم محضر بوضع اليد على العقار المستولى عليه مدة الاستيلاء الموقت ، بالاستناد الى المحضر المنظم ، وفق البند (ثانيا) من هذه المادة .

مادة 27

اولا - على الجهة التي استولت على العقار موقتا ، اعادته لصاحبه في نهاية المدة ، بالحالة التي كان عليها عند الاستيلاء .
ثانيا - اذا اصاب العقار ضرر بسبب الاستيلاء الموقت ، فلصاحبه مطالبة الجهة المستولية بتعويض تقدره هيئة التقدير .

مادة 28

اذا دعت الضرورة الى الاستمرار على وضع اليد على العقار مدة تزيد على (سنتين) ، فعلى الجهة المستولية طلب استملاكه ، وفي حالة امتناعها عن ذلك ، يحق لصاحب العقار ان يطلب من المحكمة استرداده او تملكه الى الجهة المذكورة ، لقاء تعويض تقدره هيئة التقدير ، وفقا لأحكام هذا القانون .

الباب الثالث

التعويض

الفصل الاول

التعويض العيني

مادة 29

اولا - اذا كان العقار المطلوب استملاكه ارضا زراعية او بستانا ، فللمستملك بالتشاور مع وزارتي المالية والزراعة والاصلاح الزراعي ، تعويض المستمك منه ارضا زراعية او بستانا معادلة من حيث القيمة ، ضمن حدود الوحدة الادارية للارض او البستان المطلوب استملاكها ، وله بموافقة المستمك منه ، تعويضه بمثلها خارج حدود الوحدة الادارية .
ثانيا - اذا كان العقار المطلوب استملاكه من غير الاراضي الزراعية او البساتين ، فللمستملك بموافقة المستمك منه ، ان يعرض عقارا او اكثر حقوقا عينية اصلية اخرى ، تعويضا عن العقار المطلوب استملاكه .

مادة 30

اولا - يتم تقدير قيمة العقارين او العقارات او الحقوق العينية الاصلية المطلوب استملاكها والمعدة للتعويض بها من قبل هيئة التقدير بتاريخ الكشف والتقدير ، ويكمل الفرق بين القيمتين ، ان وجد ، بمعدل من النقود .
ثانيا - يجوز للمستملك منه تقسيط المبلغ المترتب بذمته عن الفرق بين القيمتين الى ما لا يزيد على خمسة اقساط سنوية، وفي هذه الحالة تسجل معاملة المبادلة بدائرة التسجيل العقاري ، على ان يبقى العقار المعروض به مثقلا بحق امتياز لصالح المستملك ، لحين تسديد كامل الاقساط .

المحتوى 4

الفصل الثاني

التعويض النقدي

الفرع الاول

التعويض عن الارض الزراعية

مادة 31

اولا - تقدر قيمة الارض الزراعية بالدونم ، وتؤخذ الاسعار السائدة في هام 1973 (بالاسترشاد بالبيوعات والمعاملات الجارية في دائرة التسجيل العقاري) اساسا للتعويض العادل ، وعلى النحو التالي :
أ - اذا كانت الارض الزراعية مملوكة ملكا صرفا وآلت الى المستملك منه في عام 1973 ، او قبل ذلك ، فيتحدد التعويض بالسعر السائد في عام 1973 ، مضافا اليه مبلغ بنسبة (4 %) عن كل سنة لاحقة ولغاية تاريخ الكشف والتقدير ، على ان لا يزيد التعويض عن السعر السائد وقت الاستملاك ، ويعتبر سنة كاملة جزء السنة ، اذا زاد على ستة اشهر .
ب - اذا آلت الارض الزراعية الى المستملك منه بعد عام 1973 ، فيتحدد التعويض على اساس المبلغ الذي سجلت به في السجل العقاري ، مضافا اليه النسبة المئوية المذكورة في الفقرة (أ / أولا) من هذه المادة ، او السعر السائد وقت اجراء الكشف والتقدير ايهما اقل .
ثانيا - يسترشد للتوصل الى السعر السائد وقت الكشف والتقدير بالمردود الزراعي للارض وموقعها وبعدها عن مراكز التسويق وخصوبتها وطريقة اروائها ونوع زراعتها ، وغير ذلك من مزايا الارض الزراعية المتعارف عليها محليا .
ثالثا -

أ - يقدر التعويض عن اطفاء حق التصرف في الاراضي الزراعية المملوكة للدولة ، بتقدير قيمة الارض باعتبارها ملكا صرفا حسب الاسس المبينة في البندين (اولا وثانيا) من هذه المادة ، ويخصم من هذا التعويض ، حق الدولة بمقتضى النسب المنصوص عليها في (مادة 5) من قانون توحيد اصناف اراضي الدولة رقم (53) لسنة 1976 .
ب - تقدر قيمة المنشآت الثابتة على الارض الزراعية المملوكة للدولة المقرر اطفاء حق التصرف فيها ، باعتبارها قائمة وحسب الاسس الواردة في هذا القانون ، اذا كانت قد احدثت لاغراض 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 بأنها اقيمت خلافا لاحكام التشريعات النافذة .

الفرع الثاني

التعويض عن البساتين والمغروس

مادة 32

اولا - يتم تقدير قيمة ارض المغروسة بالاشجار 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 الاشجار ، 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

مادة 33

تقدر قيمة العقارات السكنية والصناعية والتجارية والعرضات المخصصة لانشاء 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 ببدلات 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 بأية طريقة أخرى يعتمد عليها عادة في التقدير ، وصولا الى التعويض العادل .

مادة 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 -

أ- 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 اخماس 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 المسطح 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 -

أ - 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 .

المحتوى 5

مادة 36

اولا - لا يشمل التعويض قيمة البناء والغراس والتحسينات والاضافات التي ادخلت على العقار ، بعد تبليغ 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

مادة 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 .

مادة 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 .

مادة 39

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

مادة 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 المفروز منه ، بموجب تشريعات اخرى .

الفصل الثاني

تحسن العقار دون استملاكه

مادة 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 .

مادة 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 .

مادة 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 .

مادة 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 .

مادة 45

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

مادة 46

اولا - عندما يصيح رسم التحسن متحققا بمضي المدة القانونية او باكتساب قرار المحكمة الدرجة القطعية، على الوجه المبين في المادة (45) ، تقوم امانة العاصمة او البلدية المختصة ، بأشعار 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 .

مادة 47

اولا - اذا تم افراز او تقسيم العقار المتحقق عليه رسم التحسن ، فتنقل اشارة الحجز الى الوحدات العقارية المفروزة او المقسومة كافة ، ويجوز نقلها الى قسم منها ، بموافقة الجهة الحازمة .
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 .

مادة 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 .

المحتوى 6

الباب الخامس

التضرر بسبب الاستملاك

الفصل الاول

تضرر المستملك منه بسبب الاستملاك

مادة 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 .

مادة 50

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

الفصل الثاني

تضرر الغير بسبب الاستملاك

مادة 51

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

مادة 52

تقام دعوى التعويض ، تطبيقاً للمادتين (50 ، 51) في محكمة بداءة موقع العقار خلال مدة (سنة) ، من تاريخ البدء بتنفيذ المشروع ، ويسقط حق المطالبة بالتعويض بانقضائها ، وفي هذه الحالة تقضي المحكمة من تلقاء نفسها ببرد الدعوى .

مادة 53

إذا أدى تنفيذ المشروع الى تغيير طريقة استغلال العقار الذي لم يمسه الاستملاك ، فليس لصاحبه المطالبة بالتعويض ، كما ان الارتفاقات تبديل او تغيير في الوضعية السابقة للعقارات المرتفعة او المرتفق بها ، وادى ذلك الى ضرر مادي محقق فيها ، فيعوض أصحابها عن ذلك ، وفقاً للمادة (51) من هذا القانون .

الباب السادس

سحب الاستملاك والغاؤه

مادة 54

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

مادة 55

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

مادة 56

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

مادة 57

أولاً - إذا لم يودع المستملك بدل الاستملاك 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 تبلغه بالانذار ، اقامة الدعوى لدى المحكمة بطلب الغاء الاستملاك ، مع التعويض ان كان له مقتضى . ثانياً - 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

أحكام ختامية

مادة 58

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

مادة 59

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

مادة 60

أولاً - يعفى من ضريبتى 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 ، مسكناً او قطعة سكنية اخرى في محل اقامته الاعتيادية .

ثانياً - 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 (اولاً) من هذه المادة .

مادة 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 .

مادة 62

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

مادة 63

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

مادة 64

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

مادة 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 .

مادة 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 أجريت 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 مبدأ المساواة في التعويض ، وعملا بأحكام 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 واسسا 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 آخر ، وبذلك قضى على التفاوت في تقدير التعويض للعقارات المتشابهة ، في حالة استملاكها لشتى الاغراض . وبالنسبة للاراضي الزراعية ، فقد لوحظ ان التقدم الحضاري والعمرائي 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 ، واطافة 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 .