

مجموعة قوانين وأنظمة دائرة الأراضي والمساحة

الباب الخامس (أملاك الدولة والاستملاك) اسم التشريع

قانون الاستملاك وتعديلاته رقم 12 لسنة 1987
المنشور على الصفحة 655 من عدد الجريدة الرسمية رقم 3468 بتاريخ 1987/4/1
حل محل قانون الاستملاك وتعديلاته رقم 6 لسنة 1980

المادة 1

يسمى هذا القانون (قانون الاستملاك لسنة 1987) ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية .

المادة 2

يكون للكلمات والعبارات التالية حيثما وردت في هذا القانون المعاني المخصصة لها أدناه ما لم تدل القرينة على غير ذلك :
العقار : قطعة الأرض أو قطع الأراضي المملوكة لشخص أو أكثر وتشمل ما عليها من أبنية وأشجار وأشياء ثابتة أخرى ، كما تشمل هذه الكلمة العقار بالتخصيص والإجارة والتصرف وحق الانتفاع وجميع الحقوق العينية المتعلقة بالعقار .
الطريق : أي طريق أو شارع أو زقاق أو ممر أو جسر أو درج بما في ذلك الخنادق والمجاري والعبارات والأرصفة والدورات التابعة للطرق وجزر السلامة فيها والجدران الاستنادية لها وتشمل هذه الكلمة حرم الطريق والساحات الملحقة بالطرق.
الاستملاك : نزع ملكية عقار من مالكه أو حق التصرف أو الانتفاع به أو الارتفاق عليه بمقتضى أحكام هذا القانون .
المستملك : الحكومة والمجالس البلدية والأشخاص الاعتباريون الآخرون .
المشروع : أي مشروع يقرر مجلس الوزراء أن تنفيذه يحقق نفعاً عاماً .
ضريبة التحسين : الضريبة التي تفرض بمقتضى أحكام هذا القانون على العقار الذي ارتفعت قيمته بسبب المشروع .
البلدية : أي بلدية مشكلت وفق أحكام قانون البلديات .
المحكمة : المحكمة البدائية التي يقع العقار المستملك ضمن دائرة اختصاصها

المادة 3

لا يستملك أي عقار إلا لمشروع يحقق نفعاً عاماً ولقاء تعويض عادل .

المادة 4

أ . على المستملك أن ينشر إعلاناً في صحيفتين يوميتين على الأقل يعلن فيه عزمه على التقدم إلى مجلس الوزراء بعد مرور خمسة عشر يوماً من تاريخ نشر الإعلان بطلب إصدار قرار باستملاك العقار الموصوف في الإعلان وإن المشروع الذي سيجري الاستملاك من أجله هو للنفع العام .
ب . يترتب على المستملك أن يقدم طلباً لمجلس الوزراء مرفقاً بمخطط العقار المطلوب استملاكه وبكشف تقديري أولي لمجموع التعويض عنه وبما يثبت قدرته المالية عن دفعه وذلك خلال ثلاثة أشهر من تاريخ انتهاء مدة الإعلان المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة وإلا اعتبر ذلك الإعلان وكأنه لم يكن .
ج . لمجلس الوزراء إذا اقتنع بان تنفيذ المشروع يحقق نفعاً عاماً وبأن لدى المستملك المقدرة على دفع التعويض أن يقرر (وحسب مقتضى الحال) أما استملاك العقار استملاكاً مطلقاً أو استملاك حق التصرف أو الانتفاع به لاستعماله لمدة محدودة . أو فرض أي حق من حقوق الارتفاق عليه أو أي قيد على ممارسة أي من الحقوق المتفرعة عن ملكية العقار ويشترط في ذلك أن يصدر مجلس الوزراء قراره خلال ستة أشهر من تاريخ انتهاء مدة الإعلان المنصوص عليها في الفقرة (أ) وإلا اعتبر الإعلان وكأنه لم يكن .
د . ينشر قرار مجلس الوزراء في الجريدة الرسمية ويعتبر نشره بينة قاطعة على أن المشروع الذي يراد استملاك العقار من أجله مشروع للنفع العام .

المادة 5

لمجلس الوزراء بناء على طلب المستملك إذا كان إحدى الوزارات أو الدوائر الحكومية أو المؤسسات الرسمية العامة التابعة للحكومة أو البلديات أن يقرر الموافقة على استعمال العقار المستملك في أي وجه آخر من وجوه النفع العام ، خلاف النفع العام الذي كان العقار قد استملك من أجله ، على أن لا يؤثر ذلك التغير على مقدار التعويض الذي يجب دفعه مقابل العقار المستملك أو على أي حق آخر من حقوق المالك بما في ذلك حقه بالتعويض عما اقتطع مجاناً من عقاره .

المادة 6

بعد صدور قرار مجلس الوزراء بالاستملاك يترتب على المستملك :

أ . أن يقدم صورة عن القرار ومخطط الاستملاك إلى مدير تسجيل الأراضي المختص الذي يترتب عليه وضع اشارة على قيد الجزء المستملك من العقار تتضمن انه قد تقرر استملاكه وان يتمتع عن إجراء أي معاملة عليه فيما عدا معاملات الانتقال إلا بموافقة المستملك ويشترط أن لا تصدر هذه الموافقة إلا بعد الفصل قضاءً في مقدار التعويض الواجب دفعه أو بالاتفاق عليه وإذا كان العقار المستملك غير مسجل فيترتب على المستملك أن يقدم إلى مدير التسجيل كشفاً بأسماء واضعي اليد عليه ومحلات إقامتهم بالإضافة إلى قرار الاستملاك والمخطط الخاص به .

ب. أن يجري كشفاً على العقار المستملك بواسطة لجنة يؤلفها المستملك تتولى تثبيت الوضع الذي كان عليه العقار عند صدور قرار الاستملاك ويعتبر تقريرها بينة أولية على ذلك الوضع لغايات تقدير التعويض عن العقار ، ولها بناء على طلب المستملك أن تضمن تقريرها مقدار التعويض الذي تقدره للعقار المستملك مراعية في ذلك أسس وطرق التقدير المنصوص عليها في المادة (10) من هذا القانون.

المادة 7

أ . يعتبر مالكا للعقار من كان العقار مسجلاً باسمه في دائرة التسجيل وإذا كان العقار غير مسجل فيعتبر المالك له واضع اليد عليه بتاريخ نشر قرار مجلس الوزراء بالاستملاك على أن لا يجحف ذلك بحق أي شخص يرغب في إقامة الدعوى فيما بعد مدعياً انه صاحب الحق في التعويض المقرر .

ب. تفصل المحكمة في الملكية في حالة وجود خلاف بشأنها .

المادة 8

أ . في حالة وجود أشخاص ذوي حق في العقار بسبب أي حق من حقوق الانتفاع أو الإجارة فيترتب على مالك العقار أن يخبر المستملك خطياً بأسمائهم وبحقوقهم خلال (30) يوماً من تاريخ نشر قرار الاستملاك كما يجوز لصاحب الحق أن يقوم بذلك خلال المدة المذكورة .

ب. يكون مالك العقار مسؤولاً عن دفع التعويض الذي يستحقه أي من أصحاب الحقوق المنصوص عليها في هذه المادة في العقار إذا لم يتم بأخبار المستملك بأسمائهم وبحقوقهم تلك خلال المدة المنصوص عليها في هذه المادة ويقدر التعويض الذي يستحقونه وفقاً لأحكام البند (3) من الفقرة (ب) من المادة (10) من هذا القانون .

المادة 9

أ . يترتب على المستملك أن ينشر إعلاناً في صحيفتين يوميتين على الأقل يتضمن موجزاً عن التفاصيل الواردة في قرار الاستملاك بما في ذلك وصف العقار المستملك وأسماء مالكيه أو المتصرفين به أو واضعي اليد عليه وأصحاب الحقوق فيه ، وان يعرض على المالك في الإعلان مراجعته خلال ثلاثين يوماً من تاريخ النشر للتفاوض بقصد الاتفاق على مقدار التعويض الواجب دفعه له عن عقاره المستملك .

ب. يتم التفاوض بين المستملك والمالك للاتفاق على التعويض الواجب دفعه عن العقار المستملك ويعتبر الاتفاق ساري المفعول بعد تصديقه من قبل وزير المالية إذا كان المستملك إحدى الوزارات والدوائر والمؤسسات الرسمية العامة ووزير البلديات والبيئة إذا كان المستملك إحدى البلديات .

المادة 10

أ . إذا لم يتفق المستملك والمالك على مقدار التعويض لأي سبب كان فيجوز لأي منهما أن يقدم طلباً إلى المحكمة لتعيين هذا المقدار .

ب. تراعى الأسس التالية في تقدير التعويض عن أي عقار يتم استملاكه بمقتضى هذا القانون سواء تم التقدير عن طريق المحكمة أو بالاتفاق :

1. أن يعتبر تعويضاً عادلاً عن العقار أو عن استعماله أو الانتفاع أو التصرف به الثمن أو بدل الإجارة الذي يمكن الحصول عليه لو بيع علناً في السوق أو جرى تأجيله من شخص راغب في الشراء أو الاستئجار في اليوم الذي تم فيه نشر الإعلان المنصوص عليه في الفقرة (أ) من المادة (4) من هذا القانون .

2. أن يعتبر تعويضاً عادلاً عن الضرر الناجم من جراء إنشاء أي حق ارتفاق أو فرض قيد على ملكية العقار المبلغ الذي ينقص من سعر العقار بسبب إنشاء ذلك الحق أو فرض ذلك القيد .

3 . أن يعتبر التعويض العادل عن حق الإجارة أو الانتفاع الذي يملكه في العقار أي شخص آخر غير مالكة في حالة زوالهما كلياً مبلغاً يقتطع لمصلحة ذلك الشخص من التعويض المقدّر لمالك العقار لا يزيد على (15%) من ذلك التعويض إذا كان العقار مشغولاً لغايات تجارية أو صناعية ، وما لا يزيد على (5%) إذا كان العقار مشغولاً لغايات أخرى وإذا كان زوال المنفعة أو الإجارة جزئياً فيقتطع عنهما من التعويض بنسبة ما نقص منهما .

ج. يشترط عند إجراء تقدير التعويض المنصوص عليه في الفقرة (ب) من هذه المادة ما يلي:

1. أن لا يتم التعويض عن أي تحسينات أو إضافات أجريت على العقار بعد نشر الإعلان المنصوص عليه في الفقرة (أ) من المادة (4) من هذا القانون .

2. أن يؤخذ بعين الاعتبار ثمن العقارات المجاورة .

3. أن لا يؤثر في التقدير ارتفاع أو نقصان القيمة الذي نشأ عن الاستملاك .

د. إذا رغب المالك في اخذ كل أو بعض ما هو ثابت وملحق بالعقار المستملك كأقناض البناء والأشجار المقلوعة فتتزل قيمتها مستحقة القلع من التعويض الذي يستحقه المالك ويترتب عليه نقلها من العقار المستملك خلال المدة التي يحددها المستملك ولا نقلت على نفقته إلى أي عقار آخر يعود إلى المالك أو أي مكان آخر يراه المستملك مناسباً وتنزل نفقات النقل من التعويض المستحق للمالك .

هـ. على الرغم مما ورد في هذا القانون أو أي تشريع آخر يقدر التعويض عن أي أضرار نجمت عن الأعمال التي قام بها المستملك قبل الاستملاك أو بعده ، ولحققت بأي عقار بما هو موجود أو ثابت فيه خارج نطاق المساحة المستملكة أو المراد استملاكها بقرار من مجلس الوزراء بناء على تنسيب ترفعه إليه لجنة مؤلفة من مدير عام دائرة الأراضي والمساحة رئيساً وعضوية كل من أمين عام وزارة المالية وأمين عام ديوان المحاسبة على أن تستأنس اللجنة في تقديرها للتعويض برأي لجنة فرعية تؤلف في كل محافظة من مدير الأشغال العامة ومدير التسجيل ومدير الزراعة ومندوب عن ديوان المحاسبة فيها . وللمتضرر أو المستملك أن يقدم طلباً إلى المحكمة لتقدير التعويض العادل في كل الأحوال .

و. مع مراعاة أسس التقدير الواردة في هذه المادة ، يتبع عند تقدير التعويض طريقة أو أكثر من الطرق التالية :

1. التكلفة : وتعني مقارنة كلفة إنشاء عقار جديد مماثل للعقار المستملك في المواصفات والاستخدام على أساس كلفة الإنشاء السائدة حين الاستملاك والتي يتم اعتمادها ونشرها من دائرة الأراضي والمساحة ويسوى الفرق الناتج عن ذلك مع الأخذ بعين الاعتبار عمر البناء وحالته وصلاحيته للاستخدام .

2. المقارنة : وتعني استنتاج القيمة من تحليل أسعار السوق للعقارات المماثلة للعقار موضوع التقدير وذلك مع تسوية الفروقات بين تقدير العقارات موضوع المقارنة والعقار المستملك .

3. الدخل : ويعني رسملة المردود المتوقع أو الدخل الصافي من العقار بنسبة الفائدة الآمنة وعلى مدى العمر الانتاجي المتبقي للعقار .
ز. 1. يتم إعداد تقرير التعويض وفق الأنموذج المعتمد من دائرة الأراضي والمساحة معززاً بالوثائق والبيانات التي تم اعتمادها لإصدار التقرير على أن تشمل بصورة خاصة ما يلي :

- التقرير المفصل الذي يبين أسلوب تحديد مقدار التعويض .

- البيانات الداعمة للتقرير كسند التسجيل ومخطط الأراضي ومخطط الموقع التنظيمي وصور العقار والمعلومات الإحصائية المتعلقة بموضوع التقدير وخلاصة الحسابات .

- تقرير اللجنة المنصوص عليها في المادة (6) من هذا القانون .

2. يتوجب عند إعداد تقرير التعويض بيان أسس ومبررات وطريقة التقدير وكيفية تكوين رأي الخبرة عن الاستخدام الأفضل والأعلى للعقار .

ح. لضمان التقدير العادل ، يكون للمحكمة الرقابة على تقرير الخبرة وعليها عند تحديد مقدار التعويض التأكد من تقييد التقرير بأحكام هذه المادة .

المادة 11

أ . مع مراعاة ما ورد في الفقرتين (ب) و (ج) من هذه المادة إذا كان الاستملاك لفتح أو توسيع طريق أو لإنشاء مشروع إسكان حكومي فيقطع مجاناً ما لا يزيد على ربع مساحة الأرض إذا كان الاستملاك للطريق وما لا يزيد على ربع مساحة الجزء المستملك من الأرض إذا كان الاستملاك لإنشاء مشروع الإسكان على ذلك الجزء على أن تخصص المساحة المقطوعة مجاناً لغاية إنشاء الطرق في مشروع الإسكان ويكون المستملك ملزماً بدفع التعويض عن تلك المساحة في أي وقت بعد إنشاء المشروع إذا لم ينفذ تلك الطرق ، ويشترط في جميع عمليات الاستملاك أن يدفع التعويض عن كامل ما هو ملحق أو ثابت بالجزء المستملك من الأرض كالأبنية والأشجار وذلك مهما كانت الغاية من الاستملاك .

ب. يدفع المستملك التعويض عن كامل المساحة المستملكة لفتح أو توسيع طريق أو لإنشاء مشروع إسكان حكومي عليها دون اقتطاع أي جزء منها مجاناً إذا شمل الاستملاك العقار بكامله أو بقيت منه نتفه أو فضله غير صالحة للإعمار أو للانتفاع منها واعتبرت مشمولة بالاستملاك وفقاً للأحكام والشروط المنصوص عليها في المادة (12) من هذا القانون .

ج. إذا استملك ربع مساحة الأرض مجاناً للطرق فلا يجوز استملاك أي جزء آخر منها بدون تعويض . أما إذا استمكت أي مساحة من الأرض لمشروع إسكان حكومي وجرى استملاك أي جزء آخر أو أكثر من تلك الأرض للمشروع نفسه أو للطرق فلا يجوز أن يزيد مجموع ما اقتطع من الأرض مجاناً في جميع حالات الاستملاك التي تمت فيها عن ربع مساحة القطعة الأصلية ولو انتقلت ملكيتها .

د. لا يؤثر في حساب الربع الجائز استملاكه بدون تعويض بمقتضى أحكام هذا القانون معاملات التقسيم أو التنظيم الخاصة التي يقدمها المالكون بعد وضع مخططات الاستملاك أو مخططات التنظيم داخل حدود البلديات والقرى أو خارجها ولو لم يتم تصديق تلك المخططات .

المادة 12

إذا أصبح الجزء المتبقي من العقار بعد الاستملاك غير صالح للإعمار أو غير صالح للانتفاع به يعتبر هذا الجزء مشمولاً حكماً بقرار الاستملاك إذا طلب مالكة التعويض عنه ، ويدفع تعويضه على هذا الأساس على أنه يشترط في ذلك أن لا يكون لمالك العقار عقاراً آخر ملاصق يمكن ضم الجزء المتبقي إليه ليصبح العقاران معاً صالحين للإعمار أو الانتفاع بهما .

المادة 13

أ . يعتبر استملاكاً فتح أو توسيع أي طريق بموجب مخطط تنظيم أصلي أو تعديلي مكتسب الدرجة القطعية وفق أحكام قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية المعمول به وأي قانون آخر يعدله أو يحل محله .

ب. ترسل نسخة عن مخطط التنظيم إلى مدير التسجيل ليضع إشارة على قيد تلك العقارات المستملكة وفق أحكام المادة (6) من هذا القانون .

ج. تطبق على هذا الاستملاك من حيث الإجراءات وتقدير ودفع التعويض أحكام هذا القانون ويعتبر تاريخ التصديق النهائي للمخططات لهذه الغاية بمثابة النشر لإعلان الاستملاك وقرار مجلس الوزراء بالاستملاك .

المادة 14

أ . يضاف للتعويض فائدة سنوية مقدارها (9%) منه تحتسب من التاريخ المبين في الفقرة (ب) من هذه المادة وحتى تاريخ دفعه أو إيداعه .

ب. تسري الفائدة المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة على مبلغ التعويض المستحق للمالك إذا لم يدفع خلال شهر من تاريخ اكتساب قرار المحكمة به الدرجة القطعية أو من تاريخ الاتفاق عليه أو من تاريخ التصديق على الاتفاق في الحالات التي يجب التصديق فيها عليه، على أن يعتبر إيداع مبلغ التعويض خلال تلك المدة لدى مدير التسجيل المختص (بسبب عدم المطالبة به أو لأي سبب آخر يتعلق بالمالك) إبراءاً لذمة المستملك شريطة أن يعلن عن ذلك الإيداع في صحيفة يومية على الأقل إذا تعذر تبليغ المالك بذلك لأي سبب من الأسباب .

ج. دعاوى الفسخ والاسترداد وسائر الدعاوى العينية لا توقف الاستملاك وإجراءاته ولا تؤثر على نتائجه ويكون للمحكوم لهم في تلك الدعاوى الحق في التعويض المقرر.

المادة 15

أ. مع مراعاة أحكام (قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين) المعمول به لا يجوز حجز بدل التعويض عن عقار أو حق لا يجوز حجزه قانوناً .

ب. إذا كان التعويض عن عقار محجوز أو عن عقار موضوع تأميناً للدين فيودع ما يعادل قيمة الحجز أو التأمين من التعويض في صندوق الخزينة ، ولا يدفع لأي جهة أو لأي شخص إلا بموجب قرار صادر من مرجع قضائي أو إداري مختص .

المادة 16

أ. بعد دفع التعويض المستحق لذوي الاستحقاق أو إيداعه لدى الخزينة أو لدى مدير التسجيل المختص يسجل العقار باسم المستملك أو ينزل على المخططات حسب مقتضى الحال بأمر من مدير عام دائرة الأراضي والمساحة .

ب. لا يسجل العقار الذي يستملك للطرق إلا إذا رأى مجلس الوزراء ضرورة لذلك .

ج. إذا تبين لمدير عام دائرة الأراضي والمساحة أن حسابات مخطط الاستملاك أو التنظيم لم تكن صحيحة ، يصدر أمراً بإجراء التصحيح ويكلف المستملك بدفع التعويض عن المساحات الزائدة وفق التقدير المقرر سابقاً كما يكلف المالك برد ما قبضه زيادة عن استحقاقه في التعويض وإذا امتنع عن الدفع فتحصل الزيادة منه بموجب قانون تحصيل الأموال الأميرية .

د. لا يدفع التعويض للمالك ما لم يثبت دفعه بالنسبة للعقار المستملك عوائد التنظيم والضرائب والرسوم والنفقات المستحقة للبلدية المتحققة على ذلك العقار المستملك وإذا لم يقدم المستفيد شهادة تثبت براءة ذمته من تلك الأموال والعوائد فيتم حسمها من أصل التعويض بعد التثبت من قيمة تلك العوائد خطياً من الدائرة المختصة .

المادة 17

أ. إذا اقتنع مجلس الوزراء بناء على طلب المستملك أن هناك أسباباً تدعو لأن يضع المستملك يده على العقار في الحال فيصدر المجلس مع قرار الاستملاك أو بعده قراراً بحيازة العقار فوراً دون التقيد بإجراءات الاستملاك المنصوص عليها في هذا القانون باستثناء الإجراءات المنصوص عليها في المادة (4) من هذا القانون ويكون هذا القرار نهائياً .

ب. إذا كان المستملك غير الوزارات والدوائر الحكومية والمؤسسات العامة الرسمية التابعة للحكومة والبلديات فيتوجب على المستملك أن يودع صندوق الخزينة التعويض الذي تقدره اللجنة المنصوص عليها في الفقرة (ج) من هذه المادة .

ج. يتولى مدير عام دائرة الأراضي والمساحة بواسطة من ينتخبهم من الخبراء إجراء الكشف الحسي على العقار المقرر حيازته فوراً لتقدير التعويض الواجب إيداعه ولإثبات أوصاف العقار بصورة دقيقة ومفصلة للاستئناس بهذا الكشف عند تقدير قيمة التعويض .

المادة 18

عند استملاك عقار يملكه قاصر أو محجور عليه أو فاقد الأهلية القانونية أو غائب أو كان العقار موقوفاً لا يجوز التفاوض للاتفاق على التعويض عنه إلا إذا كانت الحكومة أو إحدى المؤسسات الرسمية العامة التابعة لها هي المستملك كما لا يجوز للأوصياء أو القوام أو النظار أو متولي الوقف تسلم التعويض الذي يتفق عليه أو الذي يصدر به حكم إلا بإذن خاص من المحكمة المختصة .

المادة 19

أ. مع مراعاة أحكام الفقرة (د) من هذه المادة يجوز التخلي كلياً أو جزئياً عن أي عقار تم استملاكه بمقتضى هذا القانون بقرار من مجلس الوزراء بناء على طلب المستملك وينشر في الجريدة الرسمية ولا يبقى للمستملك أي حق في العقار بعد صدور القرار .

ب. يعتبر تخلياً عن الاستملاك إذا جرى تعديل مخطط التنظيم وأصبح العقار المستملك بموجب المادة (13) من هذا القانون أو أي جزء منه غير داخل في الطريق .

ج. لمالك العقار ولجميع الأشخاص الذين يملكون أي حق أو منفعة فيه المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحق بهم من جراء الاستملاك وبالمصاريف التي تكبدها بسببه .

د. لا يجوز التخلي كلياً أو جزئياً عن أي عقار تم استملاكه إذا كان المستملك قد وضع يده عليه وتصرف به بشكل اثر في وضعه أو في وضع الجزء المتخلى عنه وغير من معالمه بصورة جوهرية إلا إذا وافق المالك على استرداده بحالته تلك بناء على الشروط التي يتفق عليها لذلك الغرض مع المستملك .

المادة 20

أ. يحق لمالك العقار المستملك من غير الحكومة أو إحدى المؤسسات الرسمية العامة التابعة لها أو البلدية استعادته بناء على دعوى يقيمها لدى المحكمة المختصة إذا لم يباشر المستملك العمل في المشروع الذي استملك العقار من أجله خلال ثلاث سنوات من تاريخ تسجيل العقار باسمه شريطة أن تكون الأسباب التي ابداهها المستملك لعدم مباشرة العمل في المشروع غير كافية أو غير معقولة أو كان في مقدور المستملك التغلب عليها .

ب. إذا قررت المحكمة إعادة العقار المستملك إلى مالكه الأصلي بمقتضى أحكام الفقرة (أ) من هذه المادة فتلزمه بناء على طلب المستملك برد التعويض الذي قبضه عن العقار ، كما تلزم المستملك بناء على طلب المالك بأن يدفع التعويض الذي تقدره عن الضرر الذي لحق بالمالك من جراء الاستملاك وبالمصاريف التي تكبدها بسببه وباجر المثل عن العقار عن المدة التي بقي فيها تحت تصرف المستملك أو في حوزته .

المادة 21

إذا لم يكن المستملك إحدى البلديات يقوم مدير عام دائرة الأراضي والمساحة باتخاذ جميع الإجراءات وممارسة جميع الصلاحيات التي يجب على المستملك أو يحق له القيام بها بمقتضى أحكام هذا القانون وتكون ملزمة للمستملك وكأنه هو الذي قام بها ، ويشترط في ذلك أن تكون صلاحية مدير عام دائرة الأراضي والمساحة في الاتفاق مع المالك على التعويض عن عقاره المستملك مقيدة بالمبلغ الذي حدده المستملك لذلك التعويض .

المادة 22

أ . تقام الدعوى لتقدير التعويض من قبل المالك أو المستملك .
ب. تعطى قضايا التعويض عن العقارات المستملكة صفة الاستعجال وعلى أن يتم الفصل فيها خلال مدة لا تزيد على سنة من تاريخ تسجيلها.

المادة 23

أ . تصرف مكافآت للقضاة وممثلي النيابة العامة والموظفين الذين يشتركون في الكشف الحسية التي يجرونها خارج أوقات الدوام الرسمي على العقارات المستملكة بموجب أحكام هذا القانون .
ب. تحدد المكافآت وطريقة استيفائها ودفعها والطرف الذي يتحملها بنظام خاص يصدر بمقتضى هذا القانون.

المادة 24

أ . إذا ارتفعت بسبب الاستملاك قيمة عقار واقع ضمن منطقة تنظيم المجلس البلدي أو ضمن منطقة المجلس القروي وذلك لخروجه بنتيجة الاستملاك إلى وجه الطريق أو بتوسيع الطريق الذي يقع عليه أو بسبب ازدياد مساحة وجه الطريق الذي يقع عليه بأي صورة من الصور يتقاضى المجلس البلدي من مالك ذلك العقار ضريبة تحسين لا تزيد على ربع مقدار ارتفاع قيمته ويشترط في ذلك ما يلي :
1. أن يكون المجلس البلدي قد فرض ضريبة التحسين وقام بتبليغها للمالك خلال سنة واحدة من تاريخ انجاز الطريق الذي ارتفعت قيمة العقار بسببه .
2. أن يكون المجلس البلدي مكلفاً بدفع التعويض عن كل أو بعض العقارات التي استمكنت من أجل الطريق ، وإن جرى التقاص بين التعويض وضريبة التحسين المستحقة على أي مالك .
3. أن لا يزيد مجموع ما يفرض من أجل ضريبة التحسين على مجموع التعويض المقرر دفعه عن العقارات المستملكة .
4. أن لا تفرض ضريبة تحسين على من استملك ربع مساحة عقاره دون تعويض ، أما إذا كان الجزء المستملك اقل من ربع مساحة العقار فلا يجوز أن تتجاوز ضريبة التحسين المستوفاة بموجب هذه الفقرة الفرق بين قيمة مساحة ربع العقار وقيمة الجزء المستملك .
ب. تدفع ضريبة التحسين على أربعة أقساط متساوية خلال أربع سنوات .
ج. تفصل المحكمة في أي خلاف يقع بشأن ضريبة التحسين

المادة 25

تتبع الإجراءات التالية فيما يتعلق بطلبات التعويض القائمة حالياً بموجب قانون الاستملاك رقم (2) لسنة 1976 .
أ . تحال طلبات التعويض عن العقارات المستملكة والموجودة لدى مديري التسجيل أو لجان التقدير البدائية بتاريخ نفاذ أحكام هذا القانون إلى المحكمة التي يقع العقار المستملك ضمن اختصاصها وذلك خلال ثلاثين يوماً من ذلك التاريخ وتسجل تلك الطلبات كدعوى مقامة لدى المحكمة من قبل المستملك على المالك ، وتقوم المحكمة بتبليغ الفرقاء عن إحالة طلبات التعويض إليها وتسير فيها كدعوى وحسب أحكام القانون ودون استيفاء رسوم إقامة الدعوى .
ب. تستأنف قرارات التقدير الصادرة عن لجان التقدير البدائية التي لم تكتسب الدرجة القطعية بتاريخ نفاذ أحكام هذا القانون إلى محكمة الاستئناف خلال ثلاثين يوماً من تاريخ ذلك النفاذ أو خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تبليغها إذا تم بعد نفاذ أحكام هذا القانون وتسري على هذا الاستئناف أحكام قانون أصول المحاكمات الحقوقية ونظام رسوم المحاكم المعمول بهما .
ج. أما طلبات التعويض المستأنفة لدى لجان التقدير الاستئنافية فتحال إلى محاكم الاستئناف خلال (30) يوماً من تاريخ ذلك النفاذ دون استيفاء أية رسوم جديدة ، ويسار فيها وفقاً لأحكام قانون أصول المحاكمات الحقوقية .
د . يمثل النائب العام الحكومة في أي إجراءات محالة للمحاكم بموجب هذه المادة ويمثل المؤسسات الرسمية العامة ممثلوها القانونيون بموجب قوانينها الخاصة .

المادة 26

أ . لا تطبق أحكام هذا القانون على الدعوى المقامة لدى أية محكمة قبل نفاذه ، ويعتبر قرار المحكمة فيها ساري المفعول على سائر الشركاء في العقار المملوك لهم على وجه الشبوع كل بحسب حصته وكأنه صادر بحقهم ، ويبلغ القرار لهم على أن لا يدفع التعويض المحكوم به لأي منهم أو يسمح له بالطعن فيه لدى المحاكم المختصة إلا إذا دفع رسوم المحاكم المترتبة على التعويض المحكوم له به .
ب. تعتبر القرارات الصادرة عن أي لجنة بدائية واستئنافية تم تشكيلها قبل نفاذ أحكام هذا القانون المعدل ولم يتم تنفيذها كأنها صادرة وفقاً لأحكام المادة (6) من هذا القانون .

المادة 27

أ . تعتبر الإجراءات والإعلانات التي تمت في ظل أحكام قانون الاستملاك رقم (2) لسنة 1976 وكأنها صدرت بمقتضى أحكام هذا القانون .
ب. يتم تقدير التعويض عن العقارات المستملكة بموجب أحكام القانون رقم 2 لسنة 1976 من قبل المحكمة مراعية بذلك أحكام المواد 15،16،17 من القانون المذكور .

المادة 28

يلغى (قانون الاستملاك) رقم 2 لسنة 1976 والأنظمة الصادرة بمقتضاه .

المادة 29

رئيس الوزراء والوزراء مكلفون بتنفيذ أحكام هذا القانون .

1987 /3 /7