

قانون رقم 58

صادر في 29 أيار سنة 1991

قانون الاستملاك

معدل بموجب

القانون رقم 326 تاريخ 2001/6/28

والقانون تاريخ 2006/12/08

يلغي

المرسوم الاشتراعي رقم 4 تاريخ 1954/11/30

والمرسوم رقم 188 تاريخ 1977/06/06

والمرسوم الاشتراعي رقم 125 تاريخ 1977/07/07

أقر مجلس النواب،

ونشر رئيس الجمهورية القانون التالي نصه:

مادة وحيدة - تعديل قانون الاستملاك *

صدق القانون المعاد الى مجلس النواب بموجب المرسوم رقم 2416 تاريخ 1985/3/30 المتعلق بتعديل قانون الاستملاك، كما عدلته اللجان النيابية المشتركة.

يعمل بهذا القانون فور نشره.

بيروت في 29 أيار 1991

الامضاء: الياس الهراوي

نشر هذا القانون في عدد الجريدة الرسمية رقم 23 تاريخ 1991/06/06

قانون الاستملاك

Code d'expropriation

SINCE 1863

الباب الاول

أحكام عامة

Dispositions générales

المادة الاولى - تحديد نطاق الاستملاك *

الفي نص المادة الاولى، بموجب المادة 2 من القانون تاريخ 2006/12/8، واستعويض عنه بالنص التالي:

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، كما تستملك الحقوق العينية العقارية، كل ذلك لاجل منفعة عامة.

ولا يجوز ان ينزع عن احد ملكه الا لاسباب المنفعة العامة وبعد تعويضه منه تعويضاً عادلاً. وفقاً لاحكام 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 إلى آخر. 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 والزوجة والاولاد بحكم الشخص الواحد اذا تملك احدهم من الآخر العقار المصاب بالاستملاك خلال السنة التي سبقت صدور مرسوم اعلان المنفعة العامة.

يعتمد عند تطبيق التعريف المذكور اعلاه ما كانت عليه مجموعة الوحدات العقارية المحاذية بتاريخ صدور المرسوم.

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

المادة 2 - مرسوم الاستملاك *

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

المادة 3 - مدة سريان مراسيم الاستملاك *

يعين المرسوم المدة القصوى التي يجب ان تباشر خلالها معاملات الاستملاك على ان لا تتجاوز ثماني سنوات من تاريخ نشر المرسوم في الجريدة الرسمية.

اضيف نص فقرتين جديتين الى المادة 3، بموجب المادة 3 من القانون تاريخ 2006/12/8. على الوجه التالي:

اما مراسيم الاستملاك المتعلقة بالاثار 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 الاثار منها عند الحاجة. يمكن للادارة، خلال الاشهر الستة الاخيرة قبل انقضاء مدة سريان المرسوم، تمديده لمدة اقصاها خمس سنوات اضافية اذا تبين بنتيجة التنقيب وجود اثار تعذر استخراجها خلال مدة سريان المرسوم، كما يمكنها تمديده بعد موافقة مجلس الوزراء لمدة اقصاها عشر سنوات اضافية في حال وجود اثار ذات قيمة اثرية وتاريخية كبيرة.

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 أي 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 4 - مستندات الاستملاك *

ترفق بالمرسوم المستندات التالية:

1- رسم اجمالي للاشغال المنوي اجراؤها.

2- خريطة تفصيلية تتضمن العقارات المنوي استملاكها.

3- لائحة بأرقام هذه العقارات ومواقعها وبأسماء المالكين واصحاب الحقوق المسجلة في السجل العقاري. واذا كان العقار غير خاضع لنظام السجل العقاري يكتفى برقمه وتاريخ 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.

4- 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 5 - نشر مرسوم الاستملاك *

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 يودعه الادارة طالبة الاستملاك.

المادة 6 - تبليغ الاستملاك *

تبليغ الادارة نسخة المرسوم الى ذوي العلاقة الواردة اسمائهم 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 7 - قيد الاستملاك *

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 8 - الاحالة الى لجنة الاستملاك البدائية *

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 9 - تعيين لجان الاستملاك *

تعين بمرسوم لكل محافظة:

1- لجنة استملاك بدائية⁽¹⁾ واحدة او اكثر مؤلفة من قاض من الدرجة العاشرة وما فوق او ما يعادلها رئيسا. ومن عضوين احدهما مهندس من موظفي الادارات العامة او البلديات او المؤسسات العامة والاخر خبير في التخمين.

2- لجنة استملاك استئنافية واحدة او اكثر مؤلفة من: قاض من الدرجة السادسة وما فوق او ما يعادلها رئيسا. ومن عضوين احدهما مهندس من موظفي الادارات العامة او البلديات او المؤسسات العامة واخر مهندس خبير في الشؤون العقارية والتخمين.

المادة 10 - تعيين رئيس وعضوين رديفين لكل لجنة *

(1) فيما يتعلق بجواز استعانة الحكومة استثنائياً بلجان استملاك بدائية لمشاريع شبكة الطرق، راجع القانون رقم 1 تاريخ 1984/6/13.

يعين رئيس وعضوان رديفان لكل لجنة من اللجان البدائية والاستئنافية ليقوموا مقام الرئيس والعضوين الاصليين عند التغيب لأي سبب أو تعذر الاشتراك في اعمال اللجنة.

المادة 11 - موظفو اللجان *

يلحق بكل لجنة بدائية كاتب وموظف تبليغات محلف ويلحق بكل لجنة استئنافية كاتب ومباشر من ملاك المساعدين القضائيين.

المادة 12 - اصول تعيين رؤساء واعضاء وموظفي اللجان *

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

المادة 13 - تمثيل الادارة امام اللجان *

الفي نص الفقرة الاولى من المادة 13، بموجب المادة 4 من القانون تاريخ 2006/12/8 واستعيض عنه بالنص التالي:

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

اما اذا كان الاستملاك لمصلحة البلديات او المؤسسات العامة أو أي 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 أو من 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 14 - تعويضات رئيس واعضاء وموظفي اللجان *

يتقاضى رئيس واعضاء لجان الاستملاك والموظفون الملحقون بها او ممثلو الادارة لديها تعويضا يحدد بمرسوم⁽¹⁾ ويصرف من موازنة الادارة طالبة الاستملاك.

المادة 15 - تحديد الاصول المتبعة امام لجان الاستملاك البدائية *

تحدد الاصول الواجب اتباعها امام لجان الاستملاك البدائية على الوجه التالي:

1- تجري اللجنة فور وضع يدها على ملف الاستملاك كشفا على العقارات المقرر استملاكها للاطلاع على موقعها والتحقق من اوصافها ومشتملاتها ووجهة استعمالها وما يمكن ان يكون لها من حقوق او عليها من اعباء وتنظم محضر كشف لكل عقار.

2- 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 كالمشاعلين والمستأجرين والمستثمرين وتاريخ بدء اشغالهم والبدلات التي يدفعونها كما تدعو اللجنة اصحاب الحقوق

(1) فيما يتعلق بتحديد تعويضات رؤساء واعضاء لجان الاستملاك البدائية والاستئنافية، راجع المرسوم رقم 4808 تاريخ 1994/2/25. والمرسوم رقم 6119 تاريخ 1994/12/10 المتعلق بتحديد تعويض ممثل الادارة في لجان الاستملاك البدائية والاستئنافية والمرسوم رقم 6520 تاريخ 1973/11/15 المتعلق بمنح تعويض لممثل اصحاب الاملاك في لجان تخمين مصادرات الجيش.

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.

3- تطبق اللجنة البدائية الاصول المستعجلة.

4- تبلغ اللجنة قراراتها فور صدورها الى ممثل الادارة وذوي العلاقة وفقا للاصول المبينة في الفقرة 2 اعلاه.

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

المادة 16 - تحديد الاصول المتبعة امام لجان الاستملاك الاستئنافية*

تتبع اللجنة الاستئنافية الاصول الاتية:

1-

الغي نص الفقرة (1) من المادة 16، بموجب المادة 5 من القانون تاريخ 2006/12/8، واستعيض عنه بالنص التالي:

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 والا في حال التلازم.

2-

الغي نص الفقرة (2) من المادة 16، بموجب المادة 5 من القانون تاريخ 2006/12/8، واستعيض عنه بالنص التالي:

يخضع الاستئناف لرسم الطابع والرسم المقطوع والتأمين الاستئنافية وتعفى الادارات والمؤسسات العامة والبلديات من هذين الرسمين ومن هذا التأمين.

3- يقدم الاستئناف الى كاتب اللجنة الاستئنافية او الى كاتب اللجنة البدائية مصدرة القرار فيقيده في سجل خاص ويعطي به ايصالا 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 يقضى عليه بغرامة يقدرها رئيس اللجنة الاستئنافية على الا تقل عن خمسة الاف ليرة ولا تتجاوز الخمسة وعشرون الف ليرة لبنانية.

4-

الغي نص الفقرة (4) من المادة 16، بموجب المادة 5 من القانون تاريخ 2006/12/8، واستعيض عنه بالنص التالي:

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

5-

يقبل الاستئناف الطارئ (Appel incident) ضمن الشروط المنصوص عليها في قانون اصول المحاكمات المدنية.

6-

الغي نص الفقرة (6) من المادة 16، بموجب المادة 5 من القانون تاريخ 2006/12/8، واستعيض عنه بالنص التالي:

لا يوقف الاستئناف سير معاملات الاستملاك الا ان للادارة اذا استأنفت استئنافا اصلياً ان تحتفظ بعشرة بالمئة (10%) من قيمة التعويض المقرر بداية إلى ان يصدر القرار الاستئنافي.

المادة 17 - قانونية جلسات اللجان والاستعانة بالخبراء *

لا تكون جلسات اللجان البدائية والاستئنافية قانونية الا بحضور كامل اعضاء اللجنة. لا يحق للجان 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 المقتصرة على تخمين الارض وما عليها من انشاءات واشجار.

المادة 18 - قرارات لجان الاستملاك *

تصدر لجان الاستملاك قراراتها بالاجماع او بالاكثورية وعليها ان تعلق هذه القرارات وتفصل عناصر التعويض الذي تقدره.

المادة 19 - تصحيح وتفسير القرارات *

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.

المادة 20 - الطعن بقرارات اللجان *

الفي نص المادة 20، بموجب المادة 6 من القانون تاريخ 2006/12/8، واستعيض عنه بالنص التالي:
لا تقبل قرارات لجان الاستملاك الاستئنافية من طرق المراجعة سوى الاعتراض واعتراض الغير واعادة المحاكمة فقط وذلك ضمن المهل والاسباب ووفقا للاصول المنصوص عليها في قانون اصول المحاكمات المدنية.

الا انه يحق للمالكين واصحاب الحقوق الطعن امام مجلس شوري الدولة بقرارات لجان الاستملاك الاستئنافية اذا قضت بتخفيض قيمة التعويض المحكوم به بداية اكثر من 25% وللادارة المستملكة اذا قضت لجان الاستملاك الاستئنافية بزيادة قيمة التعويض اكثر من 50%.

تخضع المراجعة في هذه الحال للمهل والاصول والاسباب التي يخضع لها الاستئناف امام مجلس شوري الدولة الذي يبت بالمراجعة خلال مهلة شهر واحد يلي تاريخ انتهاء تبادل اللوائح.

المادة 21 - اختصاصات لجان الاستملاك *

يدخل في اختصاص لجان الاستملاك:

- 1- تحديد مقدار جميع التعويضات المترتبة بسبب الاستملاك.
- 2- الفصل في طلبات الاستملاك الكامل المنصوص عليها في المادتين 27 و 28 من هذا القانون.
- 3- تعيين ثمن الفضلات المشار اليها في المادة 40 (الاربعون من هذا القانون).
- 4- تحديد قيمة التحسين تمهيدا لفرض الضريبة عليها.
- 5-

الفي نص البند (5) من المادة 21، بموجب المادة 7 من القانون تاريخ 2006/12/8، واستعيض عنه بالنص التالي:

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.

6- الفصل في النزاعات حول تطبيق مفهوم الوحدة العقارية وحول مقدار الاقتطاعات المتعاقبة التي تصيب العقار.

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

المادة 22 - تعويضات الاستملاك *

1- تحدد قيمة تعويضات الاستملاك عن جميع عناصر الضرر الناتج مباشرة عن هذا الاستملاك وفقاً للأسعار الرائجة بتاريخ صدور قرار اللجنة البدائية مع الأخذ في الاعتبار جميع عناصر التقدير والتعويض ومنها الموقع والمساحة والشكل وموضوع الاستثمار كخسارة الزبائن والربح الفائت وفرق البذل ومدة التعطيل عن العمل فيما يختص بالمحلات والمؤسسات التجارية والصناعية والمهن الحرة.

الغني نص الفقرة (2) من البند/1 من المادة 22، بموجب المادة 8 من القانون تاريخ 2006/12/8، واستعويض عنه بالنص التالي:

وإذا استؤنف قرار لجنة الاستملاك البدائية أو كانت القضية قد استؤنفت سابقاً وهي لا تزال عالقة أمام لجنة الاستملاك الاستئنافية وكانت الإدارة قد استصدرت قراراً بوضع اليد اثر ايداع التعويض المحدد بداية، فيجري تحديد التعويض بالاسعار الرائجة 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 الرائجة بتاريخ صدور قرار وضع اليد. اما اذا لم يكن الايداع قد تم وبالتالي لم يصدر قرار وضع اليد فيجري تحديد التعويض بالاسعار الرائجة بتاريخ صدور القرار الاستئنافي.

- لا يعتد عند تخمين العقار المستملك:

- بالتحسين الذي نشأ عن صدور مرسوم 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 3 من المادة الرابعة من هذا القانون.

- بالمباني والمغروسات وعقود 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.

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

المادة 23 - تعويض صاحب حق الانتفاع *

في حال وجود حق انتفاع (Usufruit) على العقار المستملك يحدد تعويض صاحب حق الانتفاع (Usufruitier) بالنسبة الى عمره على الوجه الاتي:

اذا كان عمر صاحب حق الانتفاع	ما يعود له من تعويض
30 سنة وما دون	سنة اعشار التعويض 10/6
اكثر من 30 الى 40 سنة	خمس اعشار التعويض 10/5
اكثر من 40 الى 50 سنة	اربعة اعشار التعويض 10/4
اكثر من 50 الى 60 سنة	ثلاثة اعشار التعويض 10/3
اكثر من 60 الى 70 سنة	عشرا التعويض 10/2
فوق الـ 70 سنة	عشر التعويض 10/1
والباقي يعود لمالك الرقبة	

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

المادة 24 - تعويض المستفيدين من حقوق الارتفاق *

تعين اللجنة التعويض المتوجب للمستفيدين من حقوق الارتفاق (Droit de servitude) على العقار المستملك حسب مقدار الضرر اللاحق بهم مباشرة من جراء الغائها ويحسم هذا التعويض من تعويض المالك.

المادة 25 - استملاك ما تحت سطح الارض بالاستقلال عما فوقه *

عندما يستملك ما تحت سطح ارض 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 26 - تعويض اصحاب الحقوق *

لا يتوجب على الادارة أي تعويض لاصحاب الحقوق على العقار المستملك كالمستأجرين والمستثمرين الا اذا كانت حقوقهم ناشئة قبل قيد اشارة المرسوم على صحيفة العقار العينية وثابتة بمستند 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.

المادة 27 - تجزئة الاستملاك *

الفي نص المادة 27، بموجب المادة 9 من القانون تاريخ 2006/12/8، واستعويض عنه بالنص التالي:

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

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

المادة 28 - البت في طلب الاستملاك *

تبت لجنة الاستملاك في طلب الاستملاك الكامل وتقدر التعويض المتوجب للمالك وسائر اصحاب الحقوق وفقاً لاحكام المادة الثانية والعشرين وما يليها بالاسعار الرائجة بتاريخ صدور قرار لجنة الاستملاك البدائية العائد للاستملاك الجزئي.

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

المادة 29 - ايداع التعويض *

الفي نص الفقرة الاولى من المادة 29، بموجب المادة 10 من القانون تاريخ 2006/12/8، واستعويض عنها بالنص التالي:

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

لا يوقف الاستئناف سائر معاملات الاستملاك.

إذا انقضت مدة ستة اشهر على تاريخ تبليغ قرار اللجنة البدائية ولم تودع الادارة التعويض توجب عليها حكماً الفائدة القانونية من تاريخ انقضاء المدة المذكورة. اما اذا جاوز التأخير السنتين من تاريخ التبليغ فلمستحق التعويض ان يطلب من اللجنة مصدرة القرار اعادة التخمين وعلى اللجنة ان تعيد التخمين بالاسعار الرائجة وفقاً للاسس المحددة في المادة الثانية والعشرين اعلاه.

يطبق هذا النص على القرارات السابقة التي لم تقترن بالايذاع وتسري المهل بالنسبة اليها من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية.

المادة 30 - وضع اليد على العقار المستملك *

بعد الاطلاع على شهادة الايداع تقرر الادارة وضع اليد على العقار المستملك ويذكر في القرار وجوب اخلائه في مهلة لا تقل عن 15 يوماً اذا كان خالياً من البناء، وعن ثلاثين يوماً اذا كان مبنياً وللادارة ان تحتفظ بربع 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 لصقاً على مكان ظاهر من العقار المستملك وتنتشر خلاصته في جريدتين محليتين. وتبدأ مهلة الاخلاء اعتباراً من تاريخ آخر نشر.

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

المادة 31 - نقل ملكية العقارات المستملكة *

فور تبليغ امين السجل العقاري قرار وضع اليد ينقل حكماً (De plein droit) ملكية العقارات المستملكة الى اسم الادارة المستملكة حرة من كل حق او تأمين او ارتفاق مع مراعاة ما نصت عليه المادة الثالثة والثلاثون من هذا القانون.

المادة 32 - الرجوع عن مرسوم اعلان المنفعة العامة *

للادارة قبل ايداع التعويض المقرر ان ترجع في أي وقت عن مرسوم اعلان المنفعة العامة.

المادة 33 - عدول الادارة عن المشروع *

الفي نص المادة 33، بموجب المادة 11 من القانون تاريخ 2006/12/8، واستعيض عنه بالنص التالي:

للادارة ان تقرر استعمال العقار المستملك في مشروع آخر اعلن من المنافع العامة غير المشروع الذي جرى من اجله الاستملاك، وعندها تقوم بالأجراءات 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.

إذا 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 إلى الادارة المستملكة.

في حال تقديم طلب الاسترداد، تحيل الادارة المعنية الطلب إلى لجنة الاستملاك المختصة التي تقوم بتحديد ثمن الاسترداد على اساس قيمة العقار المطلوب استرداده بتاريخ الطلب بالسعر الراجح محسوماً منه 25% (خمس 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 تبليغه قرار لجنة الاستملاك البدائية.

واذا كان العقار مملوكاً بالشيوع من عدة مالكين، حق لكل منهم استرداد الحصة الشائعة التي كان يملكها.

اذا انقضت مهلة السنة المنصوص عليها في الفقرتين الاولى والثانية من هذه المادة ولم يتقدم المالك بطلب الاسترداد حسب الاصول حق للادارة ان تقيد العقار ملكاً خاصاً لها.

اما اذا كانت الادارة المستملكة قد عمدت إلى 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.

الباب الثاني

أحكام خاصة⁽¹⁾

1- الاستملاك الناشئ عن التخطيط

De l'expropriation provenant de la planification

المادة 34 - مرسوم التخطيط*

يتم انشاء الطرق والساحات العامة وتكوينها وتوسيعها بموجب تخطيط يصدق بمرسوم يقوم مقام مرسوم اعلان المنفعة العامة.

المادة 35 - نشر مرسوم تصديق التخطيط*

ينشر مرسوم تصديق التخطيط في الجريدة الرسمية وفي جريدتين محليتين وتلصق نسخ عنه في دور البلديات التي يقع التخطيط في نطاقها أو 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.

الفي نص الفقرة الاخيرة من المادة 35، بموجب المادة 13 من القانون تاريخ 2006/12/8، واستعيض عنه بالنص التالي:

يبقى مرسوم التخطيط ساري المفعول اعتباراً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية لمدة عشر سنوات قابلة للتديد مرة واحدة لمدة ثلاث سنوات على الأكثر.

اذا انقضت هذه المدة ولم تقرر الادارة المعنية المباشرة في تنفيذ الاستملاك الناجم عنه التخطيط وفقاً لاحكام المادة الثامنة من قانون الاستملاك اعتبر مرسوم تصديق 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.

خلال مدة خمس سنوات اعتباراً من تاريخ نشر مرسوم التخطيط يحق للادارة المستملكة، اذا كانت اقسام العقارات المصابة بالتخطيط اراض غير مبنية، ان تعتمد إلى تنفيذ الاشغال موضوع التخطيط لقاء تسديد بدل اشغال إلى المالك. وفي هذه الحال تطبق القواعد والاجراءات التالية:

(1) شطبت عبارة "احكام عامة" الواردة تحت عنوان الباب الثاني، واستعيض عنها بعبارة "احكام خاصة"، بموجب المادة 12 من القانون تاريخ 2006/12/8، فاقتضى التتويه.

- 1- يتوجب على الادارة الاستحصال على موافقة مجلس الوزراء المسبقة.
- 2- تحيل الادارة الملف إلى لجنة الاستملاك المختصة وتطلب منها تخمين قيمة القسم المستملاك 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.
- 3- تودع الادارة قيمة البديل السنوي المحدد من قبل لجنة الاستملاك قبل اشغال القسم المذكور، ويبقى العقار مسجلاً على اسم مالكة.
- 4- على الادارة تنفيذ الاستملاك الناجم عن التخطيط وفقاً لاحكام المادة الثامنة من قانون الاستملاك قبل انقضاء مهلة لا تزيد عن ثلاث عشرة سنة من تاريخ نشر مرسوم التخطيط.
- وفي هذه الحال، تودع الادارة قيمة التعويض المحدد من قبل لجنة الاستملاك وفقاً للفقرة 2 اعلاه وتستصدر قراراً بوضع اليد وفقاً للاصول. وتعتبر المبالغ المدفوعة بمثابة بدلات اشغال حقاً مكتسباً لمالك العقار.

المادة 36 - تعديل مرسوم التخطيط*

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

المادة 37 - تملك العقارات*

- 1- تضم الى الاملاك العمومية العقارات واجزاؤها الداخلة في نطاق تخطيط انشاء الطرق والمساحات العامة او تعديلها او توسيعها.
- 2- 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.
- 3- الغي نص الفقرة (3) من المادة 37، بموجب المادة 14 من القانون تاريخ 2006/12/8، واستعيض عنه بالنص التالي:
لا يجوز تملك الربع دون تعويض في العقارات المقابلة للاوتوسترادات المقفلة أو الجسور والمصابة بالتخطيط.
لا يجوز تملك الربع دون تعويض الا مرة واحدة مهما تكررت التخطيطات ويتخذ اساساً لحساب الربع مساحة العقار قبل ان يصاب بأول تخطيط حتى لو ادى التخطيط إلى شطر العقار المستملاك إلى أكثر من قسم واكتسب كل قسم رقماً عقارياً جديداً.
يستفيد المالكون الجدد من الربع المجاني في حال تكرار الاقتطاع الا اذا مضى أكثر من خمس وعشرين سنة على الاقتطاع الاول.
- 4- 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.

المادة 38 - وضع العقارات المبنية الداخلة ضمن رسم التخطيط*

تكون العقارات المبنية الداخلة ضمن رسم تخطيط الطرق والمساحات العامة مقضياً 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 عقاره 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 39 - حق المالك بتصوين عقاره وباقامة انشاءات غير ثابتة عليه *

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

المادة 40 - نشوء فضلة لطريق او لساحة عامة غير صالحة للبناء *

اذا نتج عن تنفيذ تخطيط فضلة لطريق او لساحة عامة غير صالحة للبناء بشكل مستقل حق لكل صاحب عقار متاخم (adjacent) 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 الرائجة بتاريخ صدور قرارها.

2- الاشغال المؤقت

De l'occupation temporaire

المادة 41 - موجب الترخيص بالاشغال المؤقت *

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 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 42 - سقوط الترخيص بالاشغال المؤقت *

يسقط الترخيص بالاشغال المؤقت اذا انقضت ستة اشهر على صدوره ولم يباشر بتنفيذه ولا يجوز ان تزيد مدة الاشغال على الثلاث سنوات.

المادة 43 - تعويض الاشغال المؤقت *

تعين السلطة التي اصدرت قرار الاشغال المؤقت التعويض المتوجب للمالك او الشاغل وعليها ايداع هذا التعويض قبل الاشغال.

لمستحق التعويض ان يقبض المبلغ المودع باسمه وله ان يراجع عند الانقضاء لجنة الاستملاك التي يقع العقار ضمن نطاق صلاحيتها الاقليمية لتحديد التعويض العادل.

3- الاستملاك لمصلحة الدفاع الوطني

De l'expropriation en faveur de la défense nationale

المادة 44 - احكام الاستملاك لمصلحة الدفاع الوطني *

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

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

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

3- تحدد التعويض لجنة بدائية تعين بمرسوم مؤلفة من:

- قاض في ملاك القضاء العدلي من الدرجة الثانية عشرة وما فوق - رئيساً.

- ضابط مهندس من وزارة الدفاع - عضواً.

- خبير في الشؤون العقارية والتخمين - عضواً.

يعين هؤلاء وفقاً لما نصت عليه المادة الثانية عشرة من هذا القانون.

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

5- تنتظر في استئناف قرارات اللجنة البدائية لجنة الاستملاك الاستئنافية العادية التي يقع العقار ضمن نطاق صلاحياتها الاقليمية وفقاً للاصول المعمول بها لديها.

4- ضريبة التحسين الناتج عن تنفيذ اشغال عامة⁽¹⁾

De l'impôt pour l'amélioration résultant de l'exécution de travaux publics

المادة 45 - تعريف ضريبة التحسين والامتياز الناشئ عنها *

تفرض ضريبة تحسين على الزيادة في قيمة العقارات الناتجة مباشرة عن تنفيذ مختلف الاشغال العامة باستثناء مشاريع المجاري والارصفة.

ينشأ عن ضريبة التحسين امتياز (Privilège) لمصلحة الخزينة على العقار المحسن بصرف النظر عن الشخص المنقول اليه ويسجل هذا الامتياز على صحيفة العقار العينية.⁽²⁾

المادة 46 - تحديد التحسين *

تعد تحسينا الزيادة التي تطرأ على قيمة العقار او الجزء 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 47 - الاعفاء من ضريبة التحسين *

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

ونفرض الضريبة على الاجزاء التي تفوق المبلغ المذكور في الفقرة السابقة بالنسب الآتية:

- 10% عشرة بالمائة على الجزء الذي يفوق خمسة اضعاف الحد الأدنى للاجور المشار اليها اعلاه ولا يجاوز خمسة وعشرين ضعفاً.

(1) راجع القانون رقم 44 تاريخ 2008/11/11 المتعلق بالاجراءات الضريبية والمنشور في مجموعة قوانين لبنان - وزارة المالية - الاجراءات الضريبية - مجلد 9.

(2) راجع نماذج طلبات متعلقة بضريبة التحسين أرفقت بالقرار 1/815 تاريخ 2010/8/11، المنشور في ما بعد.

- 20% على الجزء الذي يجاوز خمسة وعشرين ضعفا للحد الأدنى للاجور ولا يفوق الخمسين ضعفا.

- 30% على الجزء الذي يجاوز الخمسون ضعفا للحد الأدنى للاجور ولا يفوق المائة.

- 40% على الجزء الذي يجاوز المائة ضعف الحد الأدنى للاجور على ان لا تتجاوز قيمة ضريبة التحسين قيمة ربع مساحة العقار بتاريخ صدور قرار التخمين.

المادة 48 - انشاء دائرة ضريبة التحسين*

تنشأ في وزارة المالية - مصلحة الواردات، دائرة ضريبة خاصة تدعى "دائرة ضريبة التحسين"⁽¹⁾ 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 49 - واجبات الجهة طالبة الاستملاك*

على الجهة التي طلبت اصدار مرسوم اعلان المنفعة العامة ان تودع دائرة ضريبة التحسين خلال مهلة شهر من تاريخ وضع الاشغال موضع 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 الاشغال التي قد يكون تنفيذها ادى الى تحسين في قيمة العقارات المجاورة لها او القريبة منها مع خريطة تفصيلية تحدد هذه العقارات التي اصابها الاستملاك بتاريخ انجاز الاشغال خلال مدة شهر من تاريخ انتهائها ووضع المشروع كلياً أو جزئياً قيد الاستعمال او الاستثمار وتعتبر مشاريع الري منجزة في اول السنة التالية لسنة وضع المياه بتصرف المستفيدين منها.

المادة 50 - مهام دائرة ضريبة التحسين*

يناط بدائرة ضريبة التحسين:

1- وضع بيان معلل بالعقارات التي تقدر ان التحسين سيتناولها، يصدق بقرار من رئيس مصلحة الواردات وتبلغ نسخة عنه الى امانة السجل العقاري لتسجيل قيد على صحيفة كل عقار يشير الى انه خاضع لضريبة التحسين، ولا يشطب هذا القيد الا بعد صدور قرار مبرم عن لجنة الاستملاك يقضي بعدم توجب الضريبة او بعد تسديد الضريبة في حال توجبها.

اضيف الفقرة التالية الى البند (1) من المادة 50، بموجب المادة 55 من القانون رقم 326 تاريخ 2001/6/28 (موازنة 2001):

او بعد دفع امانة على حساب ضريبة التحسين تحدد بناء على اقتراح رئيس دائرة ضريبة التحسين وموافقة مدير الواردات.

2- التثبت من الحقوق العينية وغير العينية على العقارات المشار اليها.

3- التحري عن الاسعار الرائجة في مراحل درس وتنفيذ المشروع وعن الاسعار المحتملة بتاريخ وضعه قيد الاستعمال وسائر المعلومات المتعلقة بتحسين العقارات المشار اليها.

4- ابلاغ المكلفين المحتملين والمالكين الذين استملك قسم من عقاراتهم البيان المذكور في البند (1) وتكليفهم تقديم ملاحظاتهم في مهلة 15 يوما من تاريخ التبليغ.

5- وضع تقرير مفصل بالمعلومات التي تحصل عليها وبملاحظات ذوي العلاقة ومستنداتهم.

(1) راجع التعميم رقم 2011/26 تاريخ 2011/11/19 الموجه الى جميع الادارات العامة والمؤسسات العامة والبلديات واتحادات البلديات بشأن ايداع دائرة ضريبة التحسين في وزارة المالية المستندات والملفات العائدة لمراسيم المنفعة العامة (الادارات العامة والمؤسسات العامة - الادارات العامة - تعاميم رئيس مجلس الوزراء الى الادارات العامة)

6- فور تبلغها الاعلام بانجاز الاشغال، احالة التقرير المذكور مع كامل الملف الى اللجنة الصالحة لتحديد قيمة التحسين.

المادة 51 - تحديد قيمة التحسين *

تحدد قيمة التحسين لجان الاستملاك وفقا للقواعد والاصول المنصوص عليها في المواد الخامسة عشرة الى الواحدة والعشرين من هذا القانون. وعلى اللجان ان تبدأ اعمالها بمهلة شهر على الاكثر بعد استلامها التقرير والملف المذكورين في البندين 5 و 6 من المادة الخمسون من هذا القانون. وتطبق الاصول المنصوص عليها في هذا القانون.

المادة 52 - تمثيل دائرة ضريبة التحسين امام لجان الاستملاك *

الفي نص المادة 52، بموجب المادة 15 من القانون تاريخ 2006/12/8، واستعيض عنه بالنص التالي:
تتمثل دائرة ضريبة التحسين امام لجان الاستملاك البدائية والاستئنافية بموظف من الفئة الثالثة على الاقل يكلف بقرار من مدير عام وزارة المالية.

المادة 53 - اسس تحديد مقدار التحسين *

تحدد اللجنة مقدار التحسين بالنسبة الى كل عقار وفقا للاسس المبينة 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:
1- لا يعتد في أي حال بالتحسين الناتج عن العوامل الاقتصادية وسواها مما لا يصح اعتباره ناتجا عن مرسوم اعلان المنفعة العامة وتنفيذ الاشغال.
2- يؤخذ بالاعتبار ما يكون قد استملك من العقار دون تعويض تطبيقا لنص المادة السابعة والثلاثين من هذا القانون وتحسم قيمته من قيمة ضريبة التحسين.
3- تبلغ قرارات لجنة الاستملاك خلال مهلة خمسة عشر يوما من تاريخ صدورها الى دائرة ضريبة التحسين.

المادة 54 - تحديد المكلفون بضريبة التحسين *

تقرض 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.⁽¹⁾

المادة 55 - جداول التكاليف *

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 56 - كيفية دفع ضريبة التحسين النهائي *

تدفع ضريبة التحسين النهائي على خمسة اقساط سنوية متساوية يستحق اولها في اليوم الاول من شهر تموز من السنة الثانية التي تلي سنة تبليغ جداول التكاليف.

(1) راجع نماذج طلبات متعلقة بضريبة التحسين أرفقت بالقرار رقم 1/815 تاريخ 2010/8/11 المنشور فيما بعد.

وتدفع ضريبة التحسين النهائي الناتجة عن مشاريع الري على عشرة اقساط سنوية متساوية، يستحق اولها في اليوم الاول من شهر تموز من السنة الرابعة التي تلي سنة تبليغ جداول التكليف.

تسري حكما الفائدة بمعدل واحد بالماية 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 بالماية سنويا، واذا لم يسدد المكلف المبلغ المتوجب عليه بتاريخ الاستحقاق المحدد يرفع معدل الفائدة حكما الى واحد بالماية شهريا وتحصل 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 57 - تخفيض ضريبة التحسين *

تخفيض بنسبة 25 بالماية ضريبة التحسين على العقار موضوع عملية ضم وفرز وفقا لاحكام القرار رقم 37/ل.ر. تاريخ 1934/2/5 (التحسينات العقارية في الاراضي الزراعية) والتي يكون قد صدر قرار باعتبارها ذات منفعة عامة من الوزير صاحب الصلاحية قبل بدء اللجنة البدائية باجراء تخمين التحسين.

المادة 58 - تحصيل ضريبة التحسين *

تعود حصيلة 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 تقيد الخزينة الى البلدية او المؤسسة العامة منفذة الاشغال ما جبي لحسابها.

اضيف نص مادة جديدة برقم "58 مكرر" الى الباب الثاني تحت عنوان قسم جديد برقم "5" - الاستملاك المستعجل - ، بموجب المادة 16 من القانون تاريخ 2006/12/8، وهو التالي:

5- الاستملاك المستعجل

المادة 58 مكرر - الاصول والاجراءات المتبعة في الاستملاك المستعجل *

عند التصريح بمرسوم يصدر في مجلس الوزراء باعطاء الاستملاك الصفة المستعجلة، يخضع الاستملاك للاصول والاجراءات التالية:

1- يرفق بمرسوم اعلان المنفعة العامة الخريطة التفصيلية واللائحة المنصوص عليهما في الفترتين 2 و3 من المادة الرابعة من قانون الاستملاك.

2- يبلغ مرسوم اعلان المنفعة العامة أو مرسوم التصديق على التخطيط بطريقة النشر في الجريدة الرسمية وفي جريدتين محليتين وتلصق نسخ عنه في ساحة البلدة العامة وعلى مدخل مركز البلدية الرئيسي أو في مركز المختار في القرى التي لا بلدية فيها.

3- يمكن تعيين لجان استملاك اضافية، بدائية واستئنافية، وفق الاصول والشروط المحددة في قانون الاستملاك للنظر في الاستملاكات المستعجلة.

4- تتبع لجان الاستملاك البدائية الناطرة 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 ماله وتتنظم محضراً بكل ذلك.

ب- اذا كان العقار المستملاك ارضاً خالية من المنشآت والاغراس والمزروعات، يقدم رئيس اللجنة المحضر إلى 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 فان رئيس اللجنة يدعو المالكين واصحاب الحقوق المعروفين للاطلاع على المحضر السابق ذكره بالطرق الادارية. ويجب ان تتضمن ورقة الدعوة بأحرف بارزة تنبيه المالكين إلى وجوب اعلام اللجنة عن اصحاب الحقوق كالشاعلين والمستأجرين والمستثمرين وتاريخ بدء الاشغال والبذل 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 تبنت 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 (2) 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

Dispositions transitoires et finales

المادة 59 - نطاق تطبيق احكام القانون *

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 18 تاريخ 1983/3/30 والمرسوم رقم 107 تاريخ 1977/6/30 مع تعديله بالمادة الثالثة من المرسوم الاشتراعي رقم 18 المذكور واحكام المرسوم الاشتراعي رقم 83/69 تاريخ 1983/9/9.

المادة 60 - احكام انتقالية *

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 المعاملات التي لم يبت بها نهائياً في الدرجة التي تكون فيها.

المادة 61 - فصل الطعون ضد قرارات لجان الاستملاك *

يتابع مجلس شورى الدولة النظر في الطعون ضد قرارات لجان الاستملاك الاستئنافية العالقة والتي لم يبت بها نهائياً.

وتتابع المحاكم العالقة امامها دعاوى اصبحت بموجب احكام المادة الواحدة والعشرين من هذا القانون من صلاحية لجان الاستملاك النظر في الدعاوى المذكورة حتى آخر درجات المحاكمة وتطبق بشأنها الاصول العادية.

المادة 62 - احكام المعاملات العالقة امام لجان الاستملاك *

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 63 - احكام ملغاة *

يلغى المرسوم الاشتراعي رقم 4 الصادر في 1954/11/30 وتعديلاته مع مراعاة ما نصت عليه المادة الثانية والستون من هذا القانون ويلغى بمفعول رجعي القانون الموضوع موضع التنفيذ بالمرسوم رقم 188 تاريخ 1977/6/6 وتعديلاته اللاحقة ويلغى المرسوم الاشتراعي رقم 125 تاريخ 1977/7/7 (قانون ضريبة التحسين)، كما تلغى جميع النصوص المخالفة لاحكام هذا القانون او غير المتفقة مع مضمونه عدا ما استتني بموجب احكام هذا القانون.

المادة 64 - نفاذ القانون *

يعمل بهذا القانون فور نشره.

