

قرار جمهوري بالقانون رقم (٢٥) لسنة ١٩٩٣م
بشأن الاستملاك للمنظمة العامة

رئيس مجلس الرئاسة :

بعد الاطلاع على اتفاق اعلان الجمهورية اليمنية .
وعلى دستور الجمهورية اليمنية .
وعلى القرار الجمهوري رقم (١) لسنة ١٩٩٠م بتشكيل مجلس الوزراء .
وبعد موافقة مجلس الرئاسة .

((قرر))

الباب الأول

أحوال جواز الاستملاك

مادة (١) يجوز للوزارات والهيئات والمصالح والمؤسسات العامة أن تستملك للمنفعة العامة ويتعويض عادل ووفقا لاحكام هذا القانون ، العقارات بما فيها الأراضي وذلك لتنفيذ مشاريعها ذات النفع العام .

مادة (٢) يقصد بالمشاريع ذات النفع العام كل ما يتعلق بالأعمال الآتية :-

- أ - انشاء الساحات والملاعب والأسواق والحدائق العامة ومجاري المياه .
- ب - انشاء المساجد والشكنات العسكرية والمطارات والمرافئ و أقسام الشرطة والمستشفيات والمرکز الصحية والمدارس والمعاهد والجامعات والمدابح ودور الأيتام والمعجزة وأبنية المراكز الثقافية والأندية الرياضية وبشكل عام جميع المباني والأنشآت التي تخصص لأعمال العامة والمنافع العامة .
- ج - الأعمال والمشروعات الزراعية ومشروعات الري والشرب والسدود .
- د - مشاريع النفط والغاز والكهرباء والمياه والثروة المعدنية والمناطق الصناعية .

- هـ- انشاء الملاجئ والمخنادق والمنافذ والمشاريع التي تقتضيها متطلبات الأمن والدفاع .
- و - الانشاءات السياحية والتموينية والسكنية والاشياءات والمشاريع المتعلقة بتنفيذ الخطط الإنمائية والاستثمارية المقررة.
- ز - جميع المشاريع التي تدخل في نطاق اختصاص اي من الجهات العامة والمؤسسات العامة ومهامها المحددة في القوانين والأنظمة النافذة وفق خفلة الدولة المقررة.

الباب الثاني

اجراءات الاستملاك

الفصل الأول

الاستملاك الاداري

مادة (٣) يتم استملاك العقارات العائدة لجهات حكومية أو للهيئات والمصالح والمؤسسات

والشركات العامة اداريا وفقا لما يلي :-

١ - يتم الاتفاق بين رئيسي الجهتين على الاستملاك ويتحدد التعويض باتفاق الطرفين.

٢ - الخلاف الناشئ بين الطرفين بشأن الاستملاك يفصل فيه الوزير المختص اذا كان الطرفان تابعين لوزارته ويفصل مجلس الوزراء في الخلاف بين الطرفين اذا لم يكونا تابعين لوزارة واحدة ويكون القرار الذي يصدره الوزير أو مجلس الوزراء حسب الحال نهائيا وملزما للطرفين.

٣ - اذا لم يتفق الطرفان على تحديد التعويض فألئ منهما أن يطلب الى لجنة التقدير تقدير التعويض على الأسس الواردة في هذا القانون ويكون قرارها في شأن التقدير نهائيا وملزما للطرفين.

٤ - يكون أساسا للتسجيل في السجل العقاري اتفاق الطرفين أو قرار لجنة التقدير بعد تقديم ما يثبت تسلم المستملك منه مبلغ التعويض وايداعه دائرة السجل العقاري أو خريئة المحكمة الابتدائية التي يقع المقر في دائرتها لم يكن هناك اتفاق على خلاف ذلك.

الفصل الثاني الاستملاك الرضائي

- مادة (٤) ١ - للجهات التي يحق لها استملاك العقارات قانوناً أن تتفق مع مالك العقار على استملاكه رضائي عينا أو نقداً ببدل يتفق عليه أو بالبدل الذي تقدره لجنة التقدير المشككة بموجب هذا القانون وإذا كان العقار مملوكاً على الشيوخ لزم موافقة جميع الشركاء أو من يمثلهم قانوناً .
- ٢ - يشعر المستملك دائرة السجل العقاري بوضع إشارة عدم التصرف على العقار .
- ٣ - قرار لجنة التقدير نهائي وملزم للطرفين وغير قابل للطعن فيه إذا وافق عليه كتابة أو مضت عشرة أيام على تبليغهما به دون اعتراض عليه لدى رئيس لجنة التقدير ، وإذا اعترض أحد الطرفين على قرار لجنة التقدير خلال المدة المخصوص عليها فهي هذه الفقرة من هذه المادة اعتبرت اجراءات الاستملاك الرضائي ملغاة ويجب على رئيس لجنة التقدير إشعار دائرة التسجيل العقاري برفع إشارة عدم التصرف في السجل العقاري وذلك ما لم يلجأ المستملك الى طريق الاستملاك القضائي فيؤجل رفع إشارة عدم التصرف حتى تصدر المحكمة قرارها في هذا الشأن .
- ٤ - يكون أساساً للتسجيل في السجل العقاري اتفاق الطرفين كتابة على قرار لجنة التقدير أو مضي عشرة أيام دون اعتراض احد الطرفين على قرار اللجنة بعد تقديم ما يثبت تسلم المستملك منه مبلغ التعويض أو ايجاعه دائرة السجل العقاري أو خريضة المحكمة الابتدائية التي يقع في دائرتها العقار أو تسجيل العقار المستجبل به باسم المستملك منه ففي حالة التعويض العيني ما لم يكن هناك اتفاق على خلاف ذلك .
- ٥ - إذا لم يسلم المستملك المستملك منه مبلغ التعويض أو لم يودعه دائرة السجل العقاري أو خريضة المحكمة الابتدائية التي يقع العقار في دائرتها أو لم يقيم بتسجيل العقار المستجبل به باسم المستملك منه في حالة التعويض العيني خلال ستين يوماً من تاريخ الاتفاق كتابة على قرار لجنة التقدير أو مضي عشرة أيام دون اعتراض أحد الطرفين على قرار اللجنة أو ستين يوماً دون تسجيل العقار المستجبل به باسم المستملك منه في حالة التعويض العيني

ما لم يكن هناك اتفاق على خلاف ذلك جاز للمستملك منه اشعار المستملك ودائرة السجل العقاري بعدم موافقته على الاستملاك واعتبرت جميع الاجراءات المتخذة بشأن الاستملاك ملغاة.

الفصل الثالث الاستملاك القضائي

مادة (٥) على الجهة التي يحق لها استملاك العقارات قانونا تقديم طلب الاستملاك الى محكمة الاستئناف بالمحافظة التي يقع العقار في دائرتها متضمنة تحديد المشروع ذي النفع العام المطلوب استملاك العقار لمصلحته وبيان باسما مالكي العقار أو حائزيه الحقيقيين وعناوينهم وموقع العقار وخارطة تبين المساحة المطلوب استملاكها .

مادة (٦) ١ - تحدد المحكمة موعد نظر طلب الاستملاك خلال عشرة أيام من تاريخ تسجيله لديها وتشعر دائرة السجل العقاري بعدم اجراء أي تصرف على العقار .
٢ - تدعو المحكمة الطرفين للحضور في الموعد المحدد .
٣ - تتحقق المحكمة في أول جلسة من توافر الشروط الواردة في هذا القانون وبالذات فيما يتعلق بالمنفعة العامة وخلو طلب الاستملاك من التعسف وتكليف مقدم طلب الاستملاك باكمال النقص ان وجد ، ولها رد الطلب حسب مقتضى الحال ، وفي حالة ردها لطلب الاستملاك تشعر دائرة السجل العقاري برفع اشارة عدم التصرف في السجل العقاري بالعقار المطلوب استملاكه .
٤ - تكلف المحكمة لجنة التقدير بتقدير قيمة التعويض .

مادة (٧) ١ - تفصل المحكمة في طلب الاستملاك على وجه الاستعجال .
٢ - يتحمل طالب الاستملاك كافة مصاريف اجراءات طلب الاستملاك .

مادة (٨) ١ - يدفع المستملك التعويض نقدا الى المحكمة .
٢ - يجوز أن يعرض المستملك عقارا آخر على المستملك منه على سبيل التعويض .

٣- تشهر المحكمة دائرة السجل العقاري بتسجيل العقار باسم المستملك بعد دفع قيمة التعويض للمحكمة ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك ، أو بتسجيل العقار المستبد به باسم المستملك منه اذا قبل استهلاك عقار آخر على سبيل التعويض .

مادة (٩) دعاوى الاستحقاق وسائر الدعاوى العينية الأخرى لا توقف اجراءات الاستهلاك وينتقل ما يثبت من هذه الحقوق الى بدل الاستهلاك.

الفصل الرابع الاستيلاء المؤقت

مادة (١٠) ١ - للجهات التي يحق لها استهلاك العقارات قانونا في الحالات الاستثنائية المطارحة كحدوث كوارث موجبة لسرعة مباشرة الأشغال أو الاستخدام أن تقر الاستيلاء المؤقت على أي عقار يقرر من الرئيس الأعلى للجهة ، يحدد فيه مدة الاستيلاء على أن لا تتجاوز سنتين من تاريخ صدور القرار .

٢ - يشكل محافظة المحافظة التي يقع العقار ضمن حدودها لجنة من مهندس وأحد موقفيه ، وممثل عن الجهة التي قررت الاستيلاء المؤقت ، وممثل عن صاحب العقار مهمتها تنظيم محضر بأوصاف العقار ، ويرفق بالمحضر ما يلزم من الصور الشمسية والمخططات التي تساعد على معرفة وضعيته وشكل العقار ، ويجب أن يبلغ المالك مسبقا بالحضور عند تنظيم المحضر على أن عدم حضوره في الموعد المحدد في كتاب التبليغ لا يؤخر عمل اللجنة .

مادة (١١) تنتو لى لجنة التقدير المنصوص عليها في هذا القانون تقدير التعويض المناسب لصاحب العقار المستولى عليه مدة الاستيلاء المؤقت بالاستناد الى المحضر .

مادة (١٢) على الجهة التي استولت على العقار مؤقتا اعادته لصاحبه في نهاية مدة الاستيلاء المؤقت بالحالة التي كان عليها عند الاستيلاء ، ولمالك العقار الحق في مطالبة الجهة بتعويضه عن أي ضرر أصاب العقار وتبت لجنة التقدير المنصوص عليها في

هذا القانون في أي خلاف حول مبلغ التعويض .

مادة (١٣) اذا وضعت الجهة التي استولت على العقار مؤقّتا يدها لأكثر من سنتين فعليها طلب استملاكه ، و اذا امتنعت فلمالك العقار الحق في أن يطلب من المحكمة استرداده أو تملكه الي الجهة المذكورة لقاء تعويض تقدره لجنة التقدير طبقا لاحكام هذا القانون وفي جميع الأحوال لمالك العقار الانقلم اداريا وقضائيا من قرار الاستيلاء المؤقت اذا رأى أنه لا أساس للحالة الاستثنائية أو الطارئة.

الفصل الخامس

الاستملاك لأغراض المشاريع السكنية

مادة (١٤) مع مراعاة أحكام التخطيط الحضري :

١ - يجوز للجهات المشرفة على الإسكان أو المختصة به التي يحق لها الاستملاك قانونا في حالة الاستملاك لأغراض المشاريع السكنية أن تدفع قيمة التعويضات عن العقارات المستملاكة التي تغلب عليها صفة الأراضي الخالية من البناء مقسمة لمدة أقصاها خمس سنوات اعتبارا من التاريخ الذي يتحدد فيه مقدار التعويض بشكل نهائي ، وذلك بموجب سندات مالية مضمونة منها معفاة من الضرائب ، ويتم اقرار التقسيط ، وتحديد مقاديره وطريقة اصدار السندات بقرار من وزير المالية بناء على طلب الجهة المستملاكة ، ويقوم تسليم السندات للمالك بهذه الطريقة مقام الدفع المضمون عليه في هذا القانون .

٢ - تستثنى من حكم التقسيط العقارات المستملاكة التي لا تزيد قيمة التعويض عن استملاكها عن خمسمائة الف (٥٠٠٠٠٠) ريال .

الباب الثالث لجنة التقدير

مادة (١٥) ١ - يشكل وزير العدل لجنة تقدير دائمة أو مؤقتة في كل محافظة أو لكل حالة على حده على النحو التالي :-

- أ - قاضي
 - ب - مهندس
 - ج - ممثل عن الجهة المستملكة يسميه الرئيس الأعلى لها
 - د - ممثل عن مالك العقار المستملك ، واذا تعددوا ولم يتفقوا على من يمثلهم عين رئيس اللجنة ممثلاً عنهم
 - هـ - ممثل عن المحافظ يختاره المحافظ
- ٢ - تصدر اللجنة بحضور جميع الأعضاء قراراتها بالاجماع أو بالاكثورية واذا تخلف ممثل المستملك أو المستملك منه عن الحضور رغم تبليغه جاز لرئيس اللجنة تعيين ممثل عنه من الخبراء .
- ٣ - على لجنة التقدير الاستماع الى أقوال الطرفين أو من ينوب عنهما والاطلاع على البيانات والمستندات ولها الاستعانة بالخبراء ان دعت الحاجة الى ذلك .

مادة (١٦) يحدد وزير العدل اجره مناسبة عن كل عقار لرئيس واعضاء لجنة التقدير يدفعها المستملك كما يتحمل المستملك اجور الخبراء اذا قررت لجنة التقدير الاستعانة بأحد منهم .

مادة (١٧) ١ - تراعي لجنة التقدير عند تقديرها للتعويض ما يلي :-

- أ - الاسعار الراضجة اثناء التقدير في منطقة العقار على اساس قيمته قبل تاريخ طلب استملاكه وتسقط من الحساب كل ارتفاع طرأ على الاسعار نتيجة مشروع الاستملاك أو المضاربات التجارية .
- ب - اسعار الاستملاكات الجارية للعقارات المجاورة وقت التقدير .
- ج - تجميع الدوائر المالية للعقار المراد استملاكه .

- د - حالة المزروعات أو الابنية أو المنشآت على العقار المستملك وتاريخ انشائها ونسبة التلف فيها .
- هـ- تحسين موقع أو منفعة القسم المتبقي من العقار أو زيادة قيمته بسبب الاستهلاك اذا استملك جزء من العقار .
- و - اذا استملك اقل من ربع مساحة العقار وثبت للجنة التقدير تحسين موقع ومنفعة القسم المتبقي منه وزيادة قيمته بسبب الاستهلاك فلا تعويض عن الاستهلاك سوى التعويض عن ما اشتملت عليه المساحة المستملكة من منشآت وابنية ومزروعات .
- ٢ - على لجنة التقدير وضع محضر مفصل يتضمن هذه الاسس .

الباب الرابع احكام مختلفة

مادة (١٨) اذا شمل الاستهلاك جزء من عقار وكان الجزء المتبقي منه غير قابل للانتفاع به فللمستملك منه أن يطلب من المحكمة استهلاك العقار من قبل المستملك ، وتقرر المحكمة استهلاك عموم العقار اذا تحققت اللجنة التقدير ذلك ، ويجب أن يقدم طلب الاستهلاك هذا خلال سنتين من تاريخ وضع الجهة المستملكة يدها على الجزء المستملك .

مادة (١٩) اذا ادى الاستهلاك الجزئي الى اضرار مادية بما تبقى من العقار يستحق المستملك معه تعويضا عن ذلك ، كما يستحق التعويض كل مالك عقار لم يمسه الاستهلاك تضرر من تنفيذ المشروع ويجب أن تقام الدعوى خلال سنة من تاريخ بدء تنفيذ المشروع .

مادة (٢٠) يعد باهلا كل تصرف في عقار تنظر في شأن تقدير تعويضه لجنة التقدير أو تنظر المحكمة طلب استملاكه .

مادة (٢١) يحل محل التسجيل في السجل العقاري في المحافظات التي لا يوجد بها مكاتب

السجل العقاري التسجيل لدى فروع ومكاتب وزارة الاسكان والتخطيط الحضري ووزارة الزراعة والموارد المائية بالنسبة للأراضي الزراعية وعلى هذه الفروع والمكاتب فتح سجلات لهذا الغرض الذي حين استحداث مكاتب تسجيل عقاري فتنقل اليها السجلات.

مادة (٢٢) تختص محكمة الاستئناف التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها بنظر كافة الملبات والدعاوى الناشئة عن الاستملاك للمنفعة العامة وتكون قراراتها نهائية غير قابلة للطعن فيها بأي طريق من طرق الطعن.

مادة (٢٣) على كل جهة يحق لها استملاك العقارات قانونا اذا ما قررت استملاك عقار أن تشعر الجهة المختصة بإدارة عقارات الدولة بقرارها قبل الشروع في اجراءات الاستملاك.

مادة (٢٤) تعفى معاملات الاستملاك من فريضة الدفعة ورسوم التسجيل العقاري كافة.

مادة (٢٥) لوزير العدل اصدار التعليمات لتسهيل تنفيذ احكام هذا القرار بالقانون.

مادة (٢٦) يلغى أي نص يتعارض وأحكام هذا القرار بالقانون.

مادة (٢٧) يعمل بهذا القرار بالقانون من تاريخ صدوره وينشر في الجريدة الرسمية.

صدر برئاسة الجمهورية - بمنعاه

بتاريخ: ٢٥ / رمضان / ١٤١٢ هـ

الموافق: ٢٩ / مارس / ١٩٩٢ م

حيدر أبو بكر العماس / الفريق / علي عبدالله صالح

رئيس مجلس الوزراء / رئيس مجلس الرئاسة