



المعهد القضائي للأردني

قانون الاستملاك

اعداد القاضي: فداء الحمود

2020



المعهد القضاة

نموذج ترخيص

انا الباحث / الطالب : في في منح

المعهد القضائي أو/من يفوضه المعهد بذلك ترخيصا غير حصري دون مقابل، بنشر
/ أو استعمال / أو ترجمه / أو تصوير أو إعادة انتاج سواء كانت ورقية أو إلكترونية أو
غير ذلك وعنوانها :

..... (1)

..... (2)

.....
.....
.....

وذلك لغايات البحث العلمي / أو التبادل مع المؤسسات التعليمية والجامعات أو أي
أغراض أخرى يراها المعهد القضائي مناسبة .

اسم الباحث/ الطالب : في في
.....

..... التوقيع :

..... التاريخ : ٢٠٢٠ / ١٢ / ٢٢

محاضرات عملية في الاستملاك



الأهداف



➤ اهداف الدليل :

- وجود عدد كبير من قضايا الاستملاك مقارنة بالقضايا الاخرى .
- التعريف القانوني بالاستملاك والاطار الدستوري والقانوني الذي يحكمه ،
- وجود نوع من الاستقرار القضائي في بعض احكام الاستملاك لا بد من الاحاطة بها .
- اعداد الدفوع القانونية التي توجه للائحة الدعوى وقائمة البيانات من قبل وكيل ادارة قضايا الدولة في دعاوى الاستملاك ،
- التعرف على الخصومة في دعاوى الاستملاك بالنسبة للمدعي والجهة المستملكة ومن يمثل وكيل ادارة قضايا الدولة ،
- الاحاطة باحكام التعويض الاتفاقي والقضائي

تابع :- اهداف الدليل

▶ التعريف بعناصر الخبرة القضائية سواء من حيث شروط الخبراء والمهمة الموكولة اليهم والدفع التي توجه لتقرير الخبرة .

▶ التخلي عن الاستملاك واسترداد العقار من مالكه وما يحكم ذلك من احكام قانونية



التعريف بالاستملاك :

▶ نصت المادة ٢ من قانون الاستملاك وتعديلاته رقم ١٢ لسنة ١٩٨٧ بأن الاستملاك هو : (نزع ملكية عقار من مالكة أو حق التصرف أو الانتفاع به أو الارتفاق عليه بمقتضى أحكام هذا القانون).

▶ ويستفاد من هذا التعريف أن الاستملاك شمل : حق الملكية ، وحق التصرف ، وحق الانتفاع ، وحق الارتفاق

النصوص القانونية التي تحكم الاستملاك :

- ▶ ١- نصت المادة ١١ من الدستور الأردني (لا يستملك ملك احد إلا للمنفعة العامة وفي مقابل تعويض عادل حسبما يعين في القانون) .
- ▶ نصت المادة ١٠٢٠ من القانون المدني (١. لا ينزع ملك احد بلا سبب شرعي . ٢. ولا يستملك ملك احد إلا للمنفعة العامة وفي مقابل تعويض عادل حسبما يعين في القانون) .
- ▶ نصت المادة ٣ من قانون الاستملاك رقم ١٢ لسنة ١٩٨٧ وتعديلاته (لا يستملك أي عقار إلا لمشروع يحقق نفعاً عاماً ولقاءً تعويض عادل) .

علاقة الاستملاك بحق الملكية

- ▶ ١- يحظى حق الملكية بأهمية بالغة لارتباط رغبة التملك بالغرائز الفطرية للإنسان وقد
- ▶ تكرر ذلك بالنص على حق الملكية كحق من حقوق الإنسان
- ▶ من الناحية الوطنية أكد الدستور الأردني في المادة ١١ منه على حماية الملكية الخاصة وعدم جواز نزع الملكية الخاصة إلا للمنفعة العامة ولقاء تعويض عادل .
- ▶ تناول قانون العقوبات حماية حق الملكية من خلال اعتبار الاعتداء عليه جريمة .
- ▶ تضمن القانون المدني العديد من النصوص القانونية المتعلقة بحق الملكية والقيود الواردة عليه وأنواع الملكية وطرق اكتسابها .

▶ التمييز بين الاستملاك والاستيلاء المؤقت

- ▶ ١- - الاستملاك قاصر على العقارات أما الاستيلاء المؤقت فيكون على المنقولات أو استعمال العقارات
- ▶ ٢- فلا يمكن استخدام الاستيلاء المؤقت إلا في ظروف صعبة وفي حالات محددة تلجأ إليه الإدارة أما الاستملاك وسيلة اعتيادية تلجأ إليه الإدارة لتحقيق المنفعة العامة
- ▶ ٣- يؤدي الاستملاك إلى نقل الملكية نهائياً إلى الدولة بعكس الاستيلاء المؤقت الذي لا يكون إلا لمدة مؤقتة .

مبررات الاستملاك

- ▶ المبرر الوحيد للاستملاك هو (المنفعة العامة) او ما يسمى بالصالح العام .
- ▶ لم يتضمن قانون الاستملاك الحالات التي تحقق المنفعة العامة .
- ▶ لكن المبدأ انه لا يجوز الاستملاك الا لتحقيق المنفعة العامة ولا يجوز ان يكون الاستملاك لتحقيق مصلحة خاصة لجهة ما او حرمان المالك من ملكه او معاقبته بتجريدته من ملكه

كيف نتحقق من ان الاستملاك للمنفعة العامة ؟

▶ من خلال امكانية الطعن بالقرار الصادر بالاستملاك امام القضاء الاداري



▶ وقد اكدت المحكمة الادارية ذلك بقرارها 445/2015

▶ قرار محكمة العدل العليا رقم ٢٢/١٩٩٨ تاريخ ٢٦/٥/١٩٩٨ منشورات عداله.

خصائص الاستملاك

- ▶ ١- لا يرد الا على العقارات .
- ▶ ٢- يقوم على التوفيق بين المصلحة العامة وحماية الملكية الفردية

▶ صور الاستهلاك ويتضمن :

▶ ١ - الاستهلاك الدائم

▶ ٢ - الاستهلاك المؤقت

: ما طبيعة قرار مجلس الوزراء بخصوص الاستملاك

قرار اداري صادرا عن سلطة عامة محدثا مركزا قانونيا معيناً



▶ ماذا يترتب على ذلك ؟

▶ ١- من الجائز الطعن بالقرار بالموافقة على الاستملاك أمام محكمة العدل العليا (الإدارية) بدعوى تسمى دعوى إلغاء وفقا للمادة ٥ / أ / ٦ من قانون القضاء الإداري رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٤

▶ ٢- لذلك تنحصر الدفوع التي يثيرها صاحب العقار المستملك حول مشروعية الاستملاك ومقدار التعويض فإذا لم تنحرف الإدارة عن مبررات الاستملاك والمنفعة العامة لا يكون امام المالك الا التعويض العادل



اطراف الاستملاك

- ▶ **المستملك : عرفته المادة ٢ من قانون الاستملاك** بأنه (الحكومة والمجالس البلدية والأشخاص الاعتباريون الآخرون).
 - ▶ ١- الحكومة تشمل كافة الوزارات والمؤسسات بموجب نظام تنظيم ارتباط الوزارات والدوائر والمؤسسات الرسمية .
 - ▶ ٢- **المجالس البلدية :عرفته المادة ٢ من قانون البلديات** بأنه (المجلس البلدي أو لجنة البلدية التي تشكل وفقاً لأحكام هذا القانون أو اللجان المؤقتة على مستوى منطقة البلدية أو مجلس أمانة عمان الكبرى أو مجلس أمانة القدس).
 - ▶ **المجلس القروي : عرفته المواد ٢ و ٢ و ٤ من قانون إدارة القرى** بأنه (المجلس الذي ينشأ في كل قرية وتكون مدته ثلاثة سنوات ولا يزيد عن اثني عشر عضواً وفقاً لما يحدده متصرف اللواء ويحدث بقرار يصدره متصرف اللواء المختص).
 - ▶ الاشخاص الاعتباريون الذين يتولون ادارة المرافق العامة .

الطرف الثاني

► **مالك العقار المستملك : عرفته المادة ٧ من قانون الاستملاك** (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 يحذف ذلك بحق أي شخص يرغب في إقامة الدعوى فيما بعد مدعياً أنه صاحب الحق في التعويض المقرر) .



تساؤلات حول اطراف الاستملاك

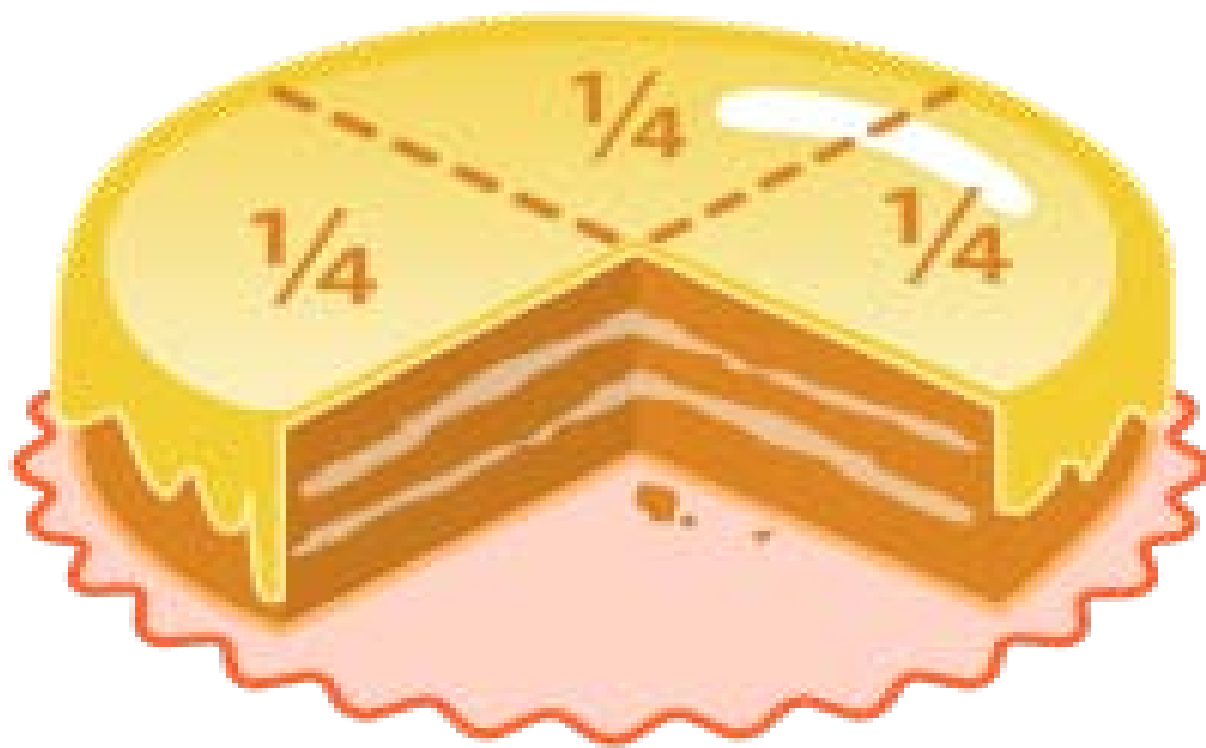
- ▶ هل هو المالك عند صدور قرار الاستملاك ام المالك عند دفع التعويض .
- ▶ من هو المالك في حال وفاة مالك الارض ؟
- ▶ في حال الخلاف حول ملكية المنشآت المقامة على العقار المستملك



اهم الدفوع في الاطار العام

- ▶ الخصومة / هل المدعي مالك للعقار بتاريخ الاستملاك ام تم بيع قطعة الارض . / هل المدعي وريث بالاضافة للتركة او بصفته الشخصية . اذا ادعى احد الشركاء ملكيتهم للبناء كاملا دون الشركاء الاخرين
- ▶ ٢- هل المستملك الحكومة او احد مؤسساتها ؟
- ▶ ٣- هل الاستملاك تم للصالح العام وما هو معيار الصالح العام ومن هي الجهة القضائية المخولة بتقدير ذلك ؟
- ▶ ٤- الرد على الادعاء ان الاستملاك يخالف حق الملكية المقرر بالدستور .

الربع القانوني في الاستملاك



ما هو الربع القانوني

▶ إذا كان *الاستملاك* لفتح أو توسيع طريق أو لإنشاء مشروع اسكان حكومي فيقتطع مجاناً ما لا يزيد على ربع مساحة الأرض

▶ يحكمه نص المادة ١١ من قانون الاستملاك

ما هي الحالات التي يجوز فيها اقتطاع الربع القانوني ؟

▶ الحالة الاولى

▶ يجوز اقتطاع ربع قطعة الارض المستملكة مجاناً اذا كان الاستملاك لتوسيع او فتح طريق وقد عرفت المادة الثانية من قانون الاستملاك الطريق بأنه (اي طريق او شارع او وزفاق او ممر او جسر او درج بما في ذلك الخنادق والمجاري والعبارات والارصفة والدوارات التابعة للطرق وجزر السلامة فيها والجدران الاستنادية وتشمل الكلمة حرم الطريق والمساحات الملحقة به)

الحالة الثانية

يجوز للمستملك اقتطاع الربع القانوني اذا كان الاستملاك لمشروع حكومي شريطة أن تخصص هذه المساحة المقطعة مجاناً لغاية انشاء طرق ، وإذا لم ينفذ المستملك الطرق فإنه يكون ملزماً بدفع التعويض لمالك العقار. وإذا لم يكن الغاية من الاستملاك انشاء اسكان حكومي فلا يجوز اقتطاع الربع المجاني

ملاحظات

- ▶ إذا وقع الاستملاك على مراحل بحيث أصبح كامل العقار مستملك هل يجب التعويض عن الربع القانوني ؟
- ▶ الإجابة : نعم إلا في حالة واحدة إذا تم التعويض عن الاستملاك الأول بموجب قرار قضائي فيما يجاوز الربع القانوني

▶ إذا كان الاستملاك قد صدر لصالح شخصين مختلفين مثال ان تكون وزارة الاشغال استمكت جزء وضمن الربع القانوني فلا تعويض عن المساحة المستملكة ، ثم قامت البلدية واستمكت كامل القطعة وبالتالي لا مجال للربع القانوني ؟

▶ الحل :- ترفع دعوى على المستملكين للمطالبة بالتعويض عن كامل مساحة الارض كل حسب المساحة المستملكة من قبله

- ▶ إذا كان الاستملاك قد صدر لصالح شخصين مختلفين مثال ان تكون وزارة الاشغال استمكت جزءا من الربع القانوني فلا تعويض عن المساحة المستملكة ، ثم قامت البلدية واستمكت كامل القطعة وبالتالي لا مجال للربع القانوني ؟
- ▶ الحل :- ترفع دعوى على المستملكين للمطالبة بالتعويض عن كامل مساحة الارض كل حسب المساحة المستملكة من قبله

ما هي اهم الدفوع التي تثار من قبل وكيل الدولة بشأن الربع القانوني

- ▶ اذا تمسك الخصم بعدم دستورية الربع القانوني وعدم جواز ان يكون الربع القانوني مجاني .
- ▶ ان يتم التاكيد ان الاستملاك جاوز الربع القانوني في حال الطرق والاسكانات الحكومية .
- ▶ اذا كان هناك اكثر من استملاك وتم التعويض عن الاستملاك الاول بموجب قرار قضائي وشمل الاستملاك الثاني كامل مساحة الارض فلا يشمل التعويض الربع القانوني الاول .
- ▶ اذا وقع الاستملاك من قبل اكثر من مستمك ولكامل قطعة الارض وشمل كامل المساحة .
- ▶ اعتبار ما تبقى من قطعة الارض فضله لا يستفاد منها والتاكيد من عدم وجود قطع مجاورة للمالك يمكن ضم الفضلة لها .

ثالثاً :- الاجراءات القانونية للاستملاك



الإجراءات الواجب إتباعها قبل صدور قرار الاستملاك



▶ أوجب 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 وأن المشروع هو للنفع العام

▶ ويتضمن رقم قطعة الأرض ورقم الحوض واسم الحي وفيما إذا كانت هناك إنشاءات قائمة على قطعة الأرض المراد استملاكها

▶ وكذلك 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 برغبته في الاستملاك وإلا اعتبر ذلك الإعلان وكأنه لم يكن

ما هي الطبيعة القانونية لهذه الاجراءات

▶ أن الإجراءات التي اوجب القانون على المستملك القيام بها لا تعتبر من القرارات الإدارية وإنما هي أعمال تمهيدية لصدور قرار الاستملاك وبالتالي غير قابلة للطعن امام المحكمة الادارية .

▶ اما قرار مجلس الوزراء بالاستملاك فيعتبر قرار اداري يجوز الطعن فيه امام القضاء الاداري .

نطاق قرار الاستملاك

▶ الاستملاك المطلق :_ أن مجلس الوزراء يبسط يده على الطلب فإذا اقتنع بأن تنفيذ المشروع يحقق نفعاً عاماً وبأن لدى المستملك المقدرة على دفع التعويض أن يقرر (**وحسب مقتضى الحال**) استملاك العقار استملاكاً مطلقاً (كامل العقار) .

▶ 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 برغبته في الاستملاك وإلا اعتبر الإعلان وكأنه لم يكن ، وينشر قرار مجلس الوزراء في الجريدة الرسمية ويعتبر نشره بينة قاطعة على أن المشروع الذي يراد استملاك العقار من أجله مشروع للنفع العام.

سؤال هل يجوز الطعن في الاستملاك بكونه مطلق او مؤقت ؟



▶ نعم

▶ انظر قرار المحكمة الادارية العليا ٩٦/٢٠٠٨

من ضمن الاجراءات الحيازة الفورية

تعريفها ▶

▶ أن يضع يده على العقار المراد استملاكه دون التقيد بإجراءات الاستملاك باستثناء الإجراءات المنصوص عليها في المادة ٤ من قانون الاستملاك ضمن ضوابط قانونية معينة وتشدد في هذه الحالة إذا كانت هناك أسباب عاجلة تدعو لذلك منها على سبيل الحصر حصول قطع جسر أو طرق أو انهياره أو حصول فيضانات أو لدواعي الأمن أو المسائل المستعجلة التي لا تحتمل التأخير)

ضوابط الحيازة الفورية

- ▶ ان يصدر القرار من مجلس الوزراء بالحيازة الفورية دون التقيد باجراءات الاستملاك .
- ▶ اذا كان المستملك غير الوزارات والحكومة والمؤسسات والبلديات فيتوجب على المستملك ايداع التعويض في صندوق الخزينة .
- ▶ يتم تقدير التعويض من قبل لجنة يشكلها مدير الاراضي .

ما الاثر القانوني ان لم يتم تشكيل لجنة
لتقدير التعويض ؟

ليس له اثر على دعوى التعويض ▶

تابع : ضوابط الحيابة الفورية

- ▶ يتم اثبات اوصاف العقار بصورة تفصيلية للاستعانة فيها عند تقدير التعويض . ذلك ان الحيابة الفورية من شأنها ان تغيير معالمه .
- ▶ لا حاجة لاعداد تقرير لجنة المنشىء المنصوص عليه بالمادة ٦ من قانون الاستملاك
- ▶ لا حاجة لتقرير لجنة المنشىء قرار تمييز ٤٠٣ / ٢٠٠٧ (المنصوص عليها في المادة ٦/ب

▶ لا بد من قيام المحكمة بتسليم الخبراء نسخة من تقرير اللجنة لغايات الاستئناس عند اعداد تقرير الخبرة

▶ لماذا ؟

▶ الحكمة من رغبة المشرع من وجوب اطلاع الخبير على تقرير لجنة المنشئء في الحيازة الفورية أن المستملك يضع يده فوراً على العقار دون التقيد بإجراءات الاستملاك المنصوص عليها وقد يقوم بأفعال مادية قد تؤثر في معالم العقار المادية تحول دون الوصول إلى تحديد التقدير العادل للتعويض عن الاستملاك لأن التقرير يصف حالة الأرض عند صدور قرار الحيازة الفورية (أكثر عدالة) .

ما الاثر القانوني المترتب على عدم اتباع الاجراءات المنصوص عليها بالمادة ١٧ من قانون الاستملاك ؟

► (يعتبر قيام المدعى عليه مجلس البلدية بفتح الشوارع
عنوة في الأملاك الخاصة بالمدعين دون إتباع طريق
الاستملاك ودفع التعويض ، تعديا على صورة الغصب
موجبا للضمان. وان التعويض المضمون على الغاصب هو
بدل منفعة المساحات المغصوبة من أراضي المدعين
التي حرموا منها من جراء الغصب ..).



الإجراءات الواجب إتباعها بعد صدور قرار الاستملاك



▶ يقدم صورة عن القرار ومخطط الاستملاك إلى مدير تسجيل الأراضي المختص الذي يترتب عليه وضع إشارة على قيد الجزء المستملك من العقار تتضمن انه قد تقرر استملاكه .

▶ الغاية من ذلك ؟

▶ يمتنع عن إجراء أي معاملة عليه فيما عدا معاملات الانتقال إلا بموافقة المستملك

▶ 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

الاجراءات بعد صدور قرار الاستملاك

▶ وأن 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 (١٠) من هذا القانون.

ما هي الطبيعة القانونية لهذه الاجراءات

▶ وباستقراء ما تقدم فان الإجراءات الواجب إتباعها بعد صدور قرار الاستملاك ما هي إلا إجراءات إدارية خاصة بالمستملك ولا يترتب على مخالفتها بطلان الاستملاك

▶ ما هو الغرض من تثبيت هذه الاجراءات ؟

▶ ١- تثبيت هذا الاستملاك على واقع سجلات دائرة تسجيل الأراضي المختصة لوضع إشارة على صحيفة العقار العينية أنه تقرر استملاكه.

▶ ٢- منع بيع هذا العقار المستملك للغير .

▶ ٣- أما بخصوص الكشف على العقار المستملك بواسطة لجنة يؤلفها المستملك فالغاية منه تثبيت الوضع للعقار عند صدور قرار استملاك ويعتبر التقرير بينة أولية لغايات تقدير التعويض .

الإجراءات الواجب إتباعها من قبل مالك العقار المستملك



ورد النص على تلك الواجبات في المادة الثامنة من قانون الاستملاك

▶ أوجب على مالك العقار المستملك أن يقوم بإخبار المستملك خطيا بأسماء الأشخاص الذين لهم حقوق في العقار المستملك خلال ثلاثين يوما من تاريخ نشر قرار مجلس الوزراء بالموافقة على الاستملاك .

▶ ماذا يترتب على الإخلال بالالتزام ؟

▶ وفي حال إخلال المالك بذلك وعدم قيامه بهذا الالتزام فإنه يعتبر والحالة هذه مسئولا عن دفع التعويض لهؤلاء الأشخاص وتعتبر ذمة المستملك والحالة هذه بريئة تجاه أي من أصحاب هذه الحقوق .

اجراءات الاستملاك بموجب المخطط التنظيمي

- ▶ 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 و أي 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 (٦) 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



تساؤلات تثيرها الاجراءات

- ▶ س: هل قرار الاستملاك ينقل ملكية العقار المستملك إلى المستملك؟
- ▶ س: هل يحق للمستملك أن يضع يده على العقار المستملك ويتصرف به بموجب قرار الاستملاك؟
- ▶ س: هل يد المستملك على العقار المستملك يد مشروعة بموجب قرار الاستملاك؟

الاحكام العامة للتعويض في قانون الاستملاك



ما هو التكييف القانوني للتعويض الواجب دفعه للمالك في حالات الاستملاك للمصلحة العامة

- ▶ اختلفت التشريعات في التسمية المستخدمة ، فمن التعبيرات المستخدمة (التعويض المستحق ، التعويض الكامل ، التعويض الكافي او الفعال ، التعويض الفوري ، التعويض العادل)
- ▶ اذا نظرنا الى لاستملاك بغض النظر عن المسوغ الدستوري له فانه لا يخرج عن اطار ما يسمى بالغصب وهو فعل ضار يوجب المسؤولية المدنية .
- ▶ لا بد ان ننظر الى الاستملاك بالنظر الى غايته وبكونه يحقق المنفعة العامة يتم التعامل مع التعويض باعتباره التعويض العادل عندما يكون الاستملاك مشروعاً وموافقاً لصريح الدستور .

ما المقصود بالتعويض العادل الذي اخذ به المشرع الاردني ؟

- ▶ ان يكون التعويض كاملاً وهذا يعني ان قيمة التعويض التي يتوجب دفعها للمالك لا يجوز ان تقل باي حال من الاحوال عن قيمة العقار المستملك فلا يجوز التعويض الجزئي .
- ▶ ان يكون التعويض مرضياً للمالك فلا يقتصر التعويض على معايير اقتصادية بحتة بل لا بد من اعتماد معايير مختلفة مثل البيع في السوق لشخص راغب بالشراء .
- ▶ ان يكون التعويض فورياً لا ابطاء فيه ، اما اذا تأخر دفع التعويض او تقرر تقسيطه فلا بد من دفع فائدة معقولة .

هل اخذ المشرع الاردني بجميع هذه الضوابط ؟

- ▶ التعويض عن العقار المستملك
- ▶ التعويض عن التخلي عن الاستملاك
- ▶ التعويض عن الاضرار من جراء الاستملاك

اشكال التعويض

التعويض الرضائي ▶

التعويض القضائي ▶

التعويض الاتفاقي



النص القانوني الذي يحكم التعويض الاتفاقي

- ▶ نصت المادة التاسعة من قانون الاستملاك
- ▶ يترتب على المستملك ان ينشر اعلانا في صحيفتين يوميتين على الأقل يتضمن موجزا عن التفاصيل الواردة في قرار الاستملاك بما في ذلك وصف العقار المستملك واسماء مالكيه او المتصرفين به او واضعي اليد عليه واصحاب الحقوق فيه ، وان يعرض على المالك في الاعلان مراجعته خلال ثلاثين يوما 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 اذا كان المستملك احدى الوزارات والدوائر والمؤسسات الرسمية العامة ووزير البلديات والبيئة اذا كان المستملك احدى البلديات.

احكام التعويض الرضائي

- ▶ ان الجهات التي تملك التفويض على مقدار التعويض بصورة رضائية هي الحكومة او احدى المؤسسات الرسمية التابعة لها فلا يجوز للمستملك من البلديات او الاشخاص الاعتبارية كشركة الكهرباء التفاوض على التعويض .
- ▶ لا يجوز التفاوض على التعويض الا باذن من المحكمة المختصة اذا كان مالك العقار قاصر او محجور عليه او فاقد الاهلية او غائب (المادة ١٨ من قانون الاستملاك)

ما الاثر المترتب على اعلان التفاوض

▶ الحالة الاولى

▶ ان يراجع المالك المستملك ويتفق على مقدار التعويض وبذلك يكون التعويض قد تم بموافقة الطرفين وبموجب ارداة خالية من العيوب ولا يجوز الرجوع به بعد تصديقه من الجهات المختصة وفق احكام القانون (الجهة المختصة بالتصديق هنا وزير المالية اذا كان المستملك الحكومة ووزير البلديات اذا كان المستملك احدى البلديات ورئيس الوزراء اذا تعلق الاستملاك بامانة عمان)

الحالة الثانية ▶

▶ عدم مراجعة المالك مالك العقار للمستملك رغم دعوته وقد استقر الاجتهاد القضائي ان عدم المراجعة لا تنال من حق مالك العقار باقامة الدعوى القضائية للمطالبة بالتعويض .

تساؤلات



▶ اذا تم الاتفاق على التعويض عن جزء من الارض
فهنا يجوز الرجوع بالاتفاق ؟

▶ ماذا اذا تم الاتفاق والدفع لغير مالك العقار ؟

▶ ما الاثر القانوني لعدم مراجعة المالك ؟

التعويض القضائي



متى نلجأ للتعويض القضائي

▶ في حالة عدم الاتفاق بين المالك والمستملك على مبلغ التعويض عن العقار المستملك ، يحق للمالك ان يلجأ الى القضاء طالباً الحكم له بالتعويض العادل حيث نصت المادة ٢٢ من قانون الاستملاك تقام الدعوى لتقدير التعويض من قبل المالك او المستملك .

ما هو النص القانوني الذي يحكم التعويض القضائي

▶ يتم تقدير التعويض وفقاً للأسس المنصوص عليها
في قانون الاستملاك الساري المفعول بتاريخ
الاستملاك حتى ولو اقيمت الدعوى في إطار
قانون استملاك آخر .

الخصوم في دعوى الاستملاك

▶ تنعقد الخصومة ما بين المالك والمستملك ، فالمستملك هو الحكومة والمجالس البلدية والقروية والاشخاص الاعتباريون الاخرين

من هو المالك ؟

▶ من هو المالك ؟

- ▶ **فان النص القانوني اعتبر ان مالك العقار من كان مسجلا باسمه في دائرة التسجيل بتاريخ نشر وهو الذي يستحق بالاستملاك قرار مجلس الوزراء التعويض**



تساؤلات عن المالك

► هل يملك الوكيل بموجب وكالة غير قابلة للعزل
اقامة الدعوى ؟

الطرف الثاني :- الجهة المستملكة

- ▶ يمثل الحكومة وكيل ادارة قضايا الدولة وفقا لقانون ادارة قضايا الدولة
- ▶ اما بالنسبة للبلديات والمؤسسات الرسمية العامة والاشخاص الاعتباريون يمثلهم وكلاؤهم القانونيين .

تساؤلات عن الجهة المستملكة ؟

- ▶ هل يجوز اقامة الدعوى في مواجهة وكيل ادارة قضايا الدولة دون تحديد الجهة التي يمثلها
- ▶ اذا تم الاستملاك بموجب مخطط تنظيمي ايضا هل يمثل المحامي العام المدني (وكيل ادارة قضايا الدولة حالياً) اللجنة اللوائية للتنظيم والأبنية ؟
- ▶ على من ترفع دعوى التعويض عن الاستملاك إذا كان الاستملاك صدر لشخصين مختلفين

إجراءات قيد دعوى التعويض عن الاستملاك :

▶ المحكمة المختصة

▶ تقدم الدعوى لمحكمة البداية التي يقع العقار المستملك ضمن دائرة اختصاصها ، (اختصاص نوعي) **سندا للمادة ٢ من قانون الاستملاك .**

▶ ماذا يترتب على ذلك ؟

▶ أي خلافات أو نزاعات أخرى قد تنشأ ما بين المالك وبين أي من أصحاب الحقوق الأخرى المترتبة على العقار ويكون الاختصاص للمحكمة المختصة وفقا للأصول العامة وليس وفقا لقانون الاستملاك

هل تعتبر دعوى الاستملاك من الدعوى المستعجلة ؟

► وحيث ان المادة ((٢٢)) من قانون الاستملاك اعتبر هذه الدعوى من الدعاوي التي لها صفة الاستعجال وهي بهذه الصفة تختلف عن الدعاوى المستعجلة بالمفهوم الذي اشرنا اليه .

اهم الدفوع في اللائحة الجوابية :-

- ▶ الدعوى سابقة لادانها عندما لا يقدم المالك ما يثبت انه قام بمواجهة الجهة المستملكة للتفاوض على التعويض .
- ▶ ب- بالنسبة لما ورد باللائحة بشأن ملكية قطعة الارض للمدعي فهنا لا بد ان يتضمن الجواب ان هذا البند خاضع للاثبات القانوني .
- ▶ ج- لا بد من التأكد ان الجهة المدعية لم تقبض التعويض القانوني من المستملك .
- ▶ د - دفع الدعوى بعدم الخصومة وذلك اذا كانت المساحات المستملكة اقل من الربع القانوني او ان توجه الدعوى لوكيل الدولة رغم ان المستملك البلدية ، او ان يكون الخصم ليس المستملك الحقيقي

طلب اجراء الخبرة

▶ يطلب وكيل المدعي إجراء الكشف والخبرة لتقدير التعويض العادل والتي تعتبر من أهم إجراءات دعوى التعويض عن الاستملاك ، فان كان هناك جزء من قطعة الأرض خارج المساحة المستملكة بعد الاستملاك (فضلة) وأصبح هذا الجزء غير صالح للاعمار أو غير صالح للانتفاع يطلب مالك العقار اعتباره حكما مشمولاً بقرار الاستملاك سندا للمادة ١٢ من قانون الاستملاك

الاعتراضات من قبل وكيل الدولة على الخبرة

▶ الأصل أن يعترض وكيل /أو ممثل المستملك على إجراء الكشف والخبرة لعدم الإنتاجية على مفاد من القول أن السعر المقدر من المستملك يعتبر تعويضا عادلا ويتفق وأسس التعويض المنصوص عليها بالمادة ١٠ من قانون الاستملاك وأن السعر المقدر من لجنة المنشئ يتفق وأسعار العقارات المجاورة و/أو أن الجزء المتبقي من العقار صالح للانتفاع به وفقا لإحكام التنظيم المقرر لقطعة الأرض وبالتالي أنه يعتبر غير مشمول في قرار الاستملاك ، ثم يقوم وكيل المدعي بالرد على الاعتراض باعتبار أن الإنتاجية تعود تقديرها للمحكمة وأن البيئة الأساسية في تقدير التعويض في الاستملاك هي الخبرة ،

قرار المحكمة بإجراء الخبرة

► تقرر المحكمة إجراء الكشف والخبرة على العقار سندا للمادة ٨٣ من الأصول المدنية من خبير أو أكثر متخصص فإذا اتفق الطرفان على الخبير وافقت المحكمة على تعيينه أما إذا لم يتفقا تنتخب المحكمة الخبير وتحدد المهمة وتأمر بإيداع النفقات والجهة المكلفة بها وتنتقل المحكمة للموقع وتنظم محضرا بذلك وتحلف الخبير اليمين وتفهمه المهمة وفقا للاعتبارات الواردة بالمادة ١٠/ج من قانون الاستملاك مراعى في التعويض أساس الثمن الذي يمكن الحصول عليه فيما لو بيع العقار المستملك في السوق من شخص راغب بالشراء في اليوم الذي تم فيه نشر إعلان الرغبة في الاستملاك وتسلمه الأوراق (مخطط الأراضي، مخطط موقع تنظيمي وقرار الاستملاك) ويوقع القاضي والكاتب والخبير وممثلي الأطراف.

ضوابط اجراء الخبرة من قبل المحكمة

- ▶ تتوافر فيها الشروط القانونية سواء ما تعلق منها ان بكفاءة الخبير وحياديته وعدم الاعتراض عليه وتحليفه وان يتم اتاحة الفرصة للخصوم للاعتراض اليمين القانونية . على تقرير الخبرة من جميع النواحي القانونية والفنية تقوم المحكمة بالاشراف على ذلك التقرير واتخاذ ان - الاجراء القانوني سندا للمادة ٨٣ من قانون الاصول المدنية

شروط الخبراء الذين يتم انتخابهم لاجراء الخبرة

- ▶ اذا كان الخبراء من المقدرين العقاريين فلا بد ان يكونوا مسجلين الحكم رقم ٤٠٢٥ لسنة ٢٠١٦
- ▶ ما الاثر القانوني على انتخاب خبير غير مرخص ؟

الأسس والاعتبارات الواجب إتباعها من قبل الخبراء في تقدير التعويض عن الاستملاك :

- ▶ 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 .
- ▶ ٢. المقارنة : وتعني استنتاج القيمة من تحليل أسعار السوق للعقارات المماثلة للعقار موضوع التقدير وذلك مع تسوية الفروقات بين تقدير العقارات موضوع المقارنة والعقار المستملك .
- ▶ ٣. الدخل : ويعني رسملة المردود المتوقع أو الدخل الصافي من العقار بنسبة الفائدة الآمنة وعلى مدى العمر الإنتاجي المتبقي للعقار .

▶ إعداد تقرير التعويض وفق الانموذج المعتمد من دائرة الأراضي والمساحة معززا 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 الاحصائية المتعلقة بموضوع التقدير وخلاصة الحسابات .

▶ - تقرير اللجنة المنصوص عليها في المادة (٦) من هذا القانون .

- ▶ يتوجب عند إعداد تقرير التعويض بيان أسس ومبررات وطريقة التقدير وكيفية تكوين رأي الخبرة عن الاستخدام الأفضل والأعلى للعقار .
- ▶ ٣- الاطلاع على السجلات الاساس لدى دائرة الاراضي والمساحة

اهم الطعون من قبل ممثل الجهة المستملكة على تقرير الخبرة

- ▶ الخبراء لم يطلعوا على عقود البيوعات للأراضي المجاورة .
- ▶ الخبراء لم يراعوا انخفاض قيمة الدينار .
- ▶ الخبراء لم يراعوا قلة البيوعات .
- ▶ عدم التحقق من تواريخ الاستملاك .

من اهم الدفوع على تقرير الخبرة الفرق الشاسع

- ▶ هل الفرق بين تقرير لجنة المنشئ وتقرير الخبرة يشكل فرق شاسع ؟
- ▶ هل الفرق بين تقدير محكمة البداية والاستئناف يعتبر فرق شاسع ؟
- ▶ اذا كان هناك فرق بالتقدير امام محكمة الموضوع ذاتها ؟
- ▶ هل يوجد فرق شاسع اذا تقرر بطلان احد تقريرى الخبرة ؟

ماذا يتضمن الحكم بالتعويض ؟

- ▶ الحكم بمبلغ التعويض
- ▶ الرسوم والمصاريف والأتعاب
- ▶ الفائدة القانونية .

متى يحكم بالرسوم والمصاريف والاعتاب ؟

▶ استقر الاجتهاد القضائي أن مالك العقار في هذه الدعاوى الفريق الرابع وبالتالي يحكم له بالرسوم والمصاريف والاعتاب ولا ينظر الى النسبة التي خسرها مت المبلغ المطالب به اذا كان قد قدر دعواه باكثر مما توصلت اليه الخبرة ،

الفائدة القانونية في الاستملاك



احكام الفائدة القانونية في قانون الاستملاك

- ▶ تحكم الفائدة بالمادة ١٤ من قانون الاستملاك .
- ▶ يحكم بالفائدة بنص القانون ولو لم يطلبها وكيل المدعي .
- ▶ مقدارها ٩% 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

احكام مبلغ التعويض المحكوم به

- ▶ لا يحكم بالتعويض عن الربع القانوني وفق لما تم الاشارة له في الربع القانوني
- ▶ يجب على المستملك أن يدفع التعويض عن كامل المساحة المستملكة للطريق إذا شمل الاستملاك كامل مساحة قطعة الأرض أو بقيت منه نتفة غير صالحة للاعمار .
- ▶ إذا استمكنت ربع مساحة الأرض للطريق مجاناً فلا يجوز استملاك أي جزء منها دون تعويض ولو انتقلت ملكيتها إلى مالك آخر أو أفرزت إلى قطع أخرى وحملت أرقاماً خاصة بها.

تساؤلات عن مبلغ التعويض

► في حال وقوع استملاكين على قطعة الأرض ، الأول لم يشمل قطعة الأرض وان تم اقتطاع الربع المجاني منها ، والثاني شمل كامل المساحة المتبقية من القطعة ، هل يدفع التعويض عن كامل مساحة قطعة الأرض التي شملها الاستملاك دون اقتطاع الربع المجاني أم يدفع التعويض فقط عن المساحة الزائدة عن الربع القانوني الذي تم اقتطاعه في الاستملاك الأول؟

كيف يتم دفع مبلغ التعويض ؟

► فان المستملك يقوم بدفع مبلغ التعويض لأصحاب الحقوق (المالك الحقيقي) ودفعه لغيره لا يعتبر وفاء لصاحب الحق ، أما بالنسبة لمالك العقار فقد درجت العادة أن يقوم المستملك بتكليف صاحب العقار المستملك بتنزيل المساحات المستملكة بإرادته المنفردة على لوحات دائرة الأراضي بعد ذلك يدفع له التعويض وهذا مخالف للقانون لعدم وجود النص على ذلك ، أو أن يقوم المستملك بإيداع مبلغ التعويض لدى الخزينة أو لدى مدير التسجيل المختص بعد ذلك يصار إلى تسجيل العقار باسم المستملك أو تنزل المساحات المستملكة على المخططات بأمر من دائرة الأراضي والمساحة وفقا للمادة ١٦ فقرة أ من قانون الاستملاك ، ولا يسجل العقار الذي يستملك لأغراض الطرق إلا إذا رأى مجلس الوزراء ضرورة لذلك وفقا للفقرة ب من ذات المادة ، وعدم تسجيل المساحة المستملكة في دوائر التسجيل باسم الجهة التي استملكها لا يلغي الاستملاك .

مرور الزمن على دعوى التعويض الاستملاك

► وحيث أن مرور الزمن على الحق لا ينشأ إلا بعد تمام واستحقاق وتحديد هذا الحق. وعليه فإن دعوى المالك التي يقيمها بمواجهة الجهة المستملكة للمطالبة بالتعويض عما استملك من أرضه لا تخضع لمرور الزمن المنصوص عليه في المادة ٤٤٩ من القانون المدني ما دام أن مقدار التعويض لم يتم تحديده وما دام أن الأرض ما زالت مسجلة باسم المالك استناداً إلى أن ملكية هذه الأرض المستملكة لا تنتقل إلا بدفع التعويض عنها).

التخلي عن الاستملاك

- ▶ 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 (١٣) 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 .
- ▶ هـ. يستوفى من المالك الأصلي في حالة إعادة العقار إليه بناء على طلبه وفق أحكام هذه المادة مبلغ التعويض الذي دفع له مقابل الاستملاك بالإضافة إلى فائدة سنوية حسب سعر الفائدة على اذونات الخزينة ووفقاً لما ورد النص عليه في هذا القانون) .

الطبيعة القانونية لقرار التخلي

► وهذا القرار هو قرار صادر عن سلطة إدارية نهائي
يجوز الطعن فيه أمام المحكمة الإدارية (دعوى
إلغاء) وتقام ضد مصدر القرار وهو مجلس الوزراء
وليس المستملك .

كيف يتم اثبات التخلي عن الاستملاك ؟

▶ إثبات التخلي يتم بالوثائق الرسمية ولا يجوز بالبينة الشخصية أو حتى إقرار الجهة المستملكة

▶ تعديل مسار الشارع يعتبر بمثابة تخلي عن جزء من المساحة المستملكة فإنه يتوجب التحقق من حصول التخلي فعلاً لما في ذلك من أثر على نتيجة القرار الصادر بالدعوى

احكام التخلي

▶ ان التخلي عن الاستملاك اذا تم في اي مرحلة يستوجب اثناء نظر الدعوى يقتضي على المحكمة ان تثبت منه وان تصدر قرارها على ضوء هذا التخلي .

هل التخلي عن الاستملاك يوجب التعويض ؟

▶ أن المطالبة بالتعويض عن الضرر اللاحق بالمدعين من جراء التخلي عن الاستملاك يتطلب منهم إقامة الدليل على أن ضرراً قد لحق بهم نتيجة تخلي المستملك عن استملاك أرضهم

هل يتوجب الحكم للمدعي بالرسوم والمصاريف والأتعاب عند التخلي عن الاستملاك اثناء الدعوى ورد الدعوى استناداً لهذا التخلي ؟

► بما ان المدعي تقدم بالدعوى بصورة صحيحة
وان التخلي عن الاستملاك من قبل المدعى عليها كان بعد
تسجيل الدعوى وصدور قرار محكمة البداية والاستئناف فان
المدعى عليها تكون ملزمة بدفع الرسوم والمصاريف واتعاب
المحاماة

ما هي مدة مرور الزمن التي تخضع لها دعوى المطالبة بالتعويض عن الاضرار الناتجة عن التخلي عن الاستملاك ؟

▶ فان المطالبة بهذا الحق يخضع للتقادم الطويل المنصوص عليه في المادة (٤٤٩) مدني

ما هي الحالات التي لا يجوز فيها التخلي عن الاستملاك ؟

► في ذلك نجد ان المادة ١٩/د من قانون الاستملاك قد نصت على انه لا يجوز التخلي كلياً او جزئياً عن اي عقار تم استملاكه اذا كان المستملك قد وضع يده عليه وتصرف به بشكل اثر في وضعه او في وضع الجزء المتخلي عنه وغير من معالمه بصورة جوهريّة الا اذا وافق المالك على استرداده بحالته تلك بناء على الشروط التي يتفق عليها لذلك الغرض مع المستملك .

تغيير صفة الاستعمال لا تعتبر تغيير في معالم الارض

▶ كما ان تغيير صفة استعمال احدى القطعتين من تنظيم تجاري الى غير مصنفة لا يندرج تحت بند التغيير في وضع الارض او معالمها وبالامكان اعطاء احكام تنظيم خاصة

من صور التعويض عن التخلي عن الاستملاك

▶ اذا ثبت ان اشخاصا قد تقدموا بعد الاستملاك لشراء الارض المستملكة بسعر اعلى من قيمة التعويض الذي يستحقه المالك عنها بموجب قانون الاستملاك الا ان المالك لم يتمكن من بيعها بسبب بالمنع المقرر في المادة الثامنة من قانون الاستملاك رقم ٢ لسنة ١٩٥٣

التعويض عن الإضرار جراء الاستملاك

من هي الجهة التي تملك التعويض في هذه الحالة ؟

▶ مجلس الوزراء

▶ المحاكم النظامية

التاريخ المعتمد لتقدير التعويض

- ▶ **يتم تقدير التعويض بتاريخ اكتمال اعمال التوسعة وليس بتاريخ اقامة الدعوى**

ما هي مدة مرور الزمن التي تحكم دعوى الاضرار الناشئة عن الاستملاك

▶ إستقر الإجتهد القضائي على أن المطالبات بالضرر الناتج عن الإستملاك والتي تستند إلى أحكام المادة (١٠/٥) من قانون الإستملاك يكون مصدرها القانون وليس الفعل الضار ويحكمها من جهة مرور الزمن الأحكام العامة الواردة في القانون المدني وينطبق عليها مرور الزمن الطويل المنصوص عليه في المادة (٤٤٩) من القانون المدني