

قانون رقم (١) لسنة ١٩٩٥م

بشأن الإستملاك للمنفعة العامة^[*]

باسم الشعب.

رئيس الجمهورية.

بعد الإطلاع على الدستور.

وبعد موافقة مجلس النواب.

أصدرنا القانون الآتي نصه:-

الباب الأول

أحوال جواز الإستملاك

مادة (١) يجوز للوزارات والهيئات والمصالح والمؤسسات العامة عند الإضطرار أن تستملك للمنفعة العامة وبتعويض عادل وفقاً لأحكام 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- المشاريع الضرورية التي ليس فيها أكثر من خيار من حيث المكان، مثل:-

١- مجاري المياه، ومواقع الثروات المعدنية والنفط والغاز، والمطارات والمرافئ والسدود ومشروعات الري والشرب.

٢- الملاجئ والخنادق والمنافذ والمنشآت التي تقتضيها متطلبات الأمن

والدفاع.

^[*] هذا القانون منشور في الجريدة الرسمية - العدد (١) لسنة ١٩٩٥م.

ب- المشاريع الضرورية التي فيها أكثر من خيار من حيث المكان مثل:-

١- المساجد والمقابر والمدارس والمعاهد والجامعات والمستشفيات والثكنات

العسكرية وأقسام الشرطة والمذابح ودور الأيتام والأسواق والطرق.

٢- المناطق الصناعية والمنشآت الزراعية ومشاريع الكهرباء وخدمات

الاتصالات والبريد.

٣- الحدائق العامة والساحات والأندية الرياضية والمراكز الثقافية

والمنشآت السياحية والتموينية والسكنية والإنشاءات والمشاريع

المتعلقة بتنفيذ الخطط الإنمائية والإستثمارية المقررة.

مادة (٣) يكون الإستملاك بشكل عام إما إدارياً أو رضائياً وفي حالة عدم الإتفاق بين

الطرفين فلطالب الإستملاك الرجوع إلى الإستملاك القضائي، وفي جميع

الأحوال لا يلجأ إلى الإستملاك من أملاك المواطنين إلا إذا لم يوجد للدولة

ممتلكات تفي بالغرض.

الباب الثاني

إجراءات الإستملاك

الفصل الأول

الإستملاك الإداري

مادة (٤) يتم إستملاك العقارات العائدة لجهات حكومية أو للهيئات والمصالح والمؤسسات

والشركات العامة إدارياً وفقاً لما يلي :-

١- يتم الإتفاق بين رئيسي الجهتين على الإستملاك ويتحدد التعويض بإتفاق

الطرفين.

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

٣- إذا لم يتفق الطرفان على تحديد التعويض فلاي منهما أن يطلب إلى لجنة التقدير أساساً للتسجيل في السجل العقاري تقدير التعويض على الأسس الواردة في هذا القانون ويكون قرارها في شأن التقدير نهائياً وملزماً للطرفين.

٤- يكون إتفاق الطرفين أو قرار لجنة التقدير أساساً للتسجيل في السجل العقاري بعد تقديم ما يثبت تسلم المستملك منه مبلغ التعويض أو إيداعه دائرة السجل العقاري أو خزينة المحكمة الابتدائية التي يقع العقار في دائرتها ما لم يكن هناك إتفاق على خلاف ذلك.

مادة (٥) لا تسري هذه الأحكام على عقارات الأوقاف والوصايا والتراب إذ لا يجوز الإستملاك فيها إلا بحكم قضائي وطبقاً لقانون الوقف الشرعي.

الفصل الثاني

الإستملاك الرضائي

مادة (٦) مع عدم الإخلال بالحظر الوارد في المادة (٣٤) من الدستور:-

١- للجهات التي يجوز لها إستملاك العقارات قانوناً أن تتفق مع مالك العقار على إستملاكه رضائياً بعوض عينا أو نقداً أو بما تقدره لجنة التقدير المشكلة بموجب هذا القانون، وإذا كان العقار مملوكاً على الشيوع 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 وافقا عليه كتابةً أو بمضي عشرين يوماً على تبليغهما به دون إعتراض عليه لدى لجنة التقدير ما لم يكن التأخر عن ذلك بعذر شرعي، وإذا إعتراض أحد الطرفين على قرار لجنة التقدير خلال المدة المنصوص عليها في هذه الفقرة من هذه المادة أعتبرت إجراءات الإستملاك الرضائي ملغاة، ويجب على رئيس لجنة التقدير إشعار دائرة السجل العقاري برفع إشارة عدم التصرف في السجل العقاري.

٤- يكون أساساً للتسجيل في السجل العقاري إتفاق الطرفين كتابةً على قرار لجنة التقدير أو بمضي عشرين يوماً دون إعتراض أحد الطرفين على قرار اللجنة ما لم يكن تأخر الإعتراض بعذر شرعي.. وبعد التأكد من تسلم المستملك منه مبلغ التعويض أو تسجيل العقار المستبدل به بإسم المستملك منه في حالة التعويض العيني ما لم يكن هناك إتفاق على خلاف ذلك.

٥- إذا لم يسلم المستملك المستملك منه مبلغ التعويض أو لم يقيم بتسجيل العقار المستبدل به بإسم المستملك منه في حالة التعويض العيني خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الإتفاق كتابةً على قرار لجنة التقدير أو بمضي عشرين يوماً دون إعتراض أحد الطرفين على قرار اللجنة ما لم يكن هناك إتفاق على خلاف ذلك، جاز للمستملك منه إشعار المستملك ودائرة السجل العقاري بعدم موافقته على الإستملاك وأعتبرت جميع الإجراءات المتخذة بشأن الإستملاك ملغاة.

الفصل الثالث

الإستملاك القضائي

مادة (٧) على الجهة التي يجوز لها إستملاك العقارات قانوناً تقديم طلب الإستملاك إلى محكمة الإستئناف بالمحافظة التي يقع العقار في دائرتها متضمناً تحديد المشروع ذي النفع العام المطلوب إستملاك العقار لمصلحته وبياناً بأسماء مالكي العقار أو حائزيه الحقيقيين، وعناوينهم وموقع العقار وخارطة تبين المساحة المطلوب إستملاكها وبيان تحقق الإضطرار للإستملاك وكافة البيانات اللازمة.

مادة (٨) ١-تحدد المحكمة المختصة موعد نظر طلب الإستملاك خلال مدة لا تزيد عن خمسة عشر يوماً من تاريخ تسجيله لديها وتشعر دائرة السجل العقاري بعدم إجراء 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 والإضطرار للإستملاك وخلو طلب الإستملاك من التعسف وتكلف مقدم طلب الإستملاك بإكمال النقص إن وجد، ولها رد الطلب حسب مقتضى الحال، وفي حالة ردها لطلب الإستملاك تشعر دائرة السجل العقاري برفع إشارة عدم التصرف في السجل العقاري بالعقار المطلوب إستملاكه.

٤-تكلف المحكمة لجنة التقدير بتقدير قيمة التعويض العادل خلال مدة لا تتجاوز شهر من تاريخ الإحالة.

مادة (٩) ١- تفصل المحكمة في طلب الإستملاك على وجه الإستعجال متحرية العدل والحق إن لم تتمكن من الوفاق بين الطرفين.

٢- يتحمل طالب الإستملاك كافة مصاريف إجراءات طلب الإستملاك.

٣- يتحمل طالب الإستملاك تعويض صاحب العقار عن ما لحقه من مصاريف وأتعاب المحاماة إذا حكمت المحكمة برفض طلب الإستملاك.

مادة (١٠) ١- يدفع المستملك التعويض خلال شهرين نقداً ولو بواسطة المحكمة أو عيناً إن طلب المستملك منه ذلك إن كان ممكناً.

٢- إذا كان العقار المطلوب إستملاكه لا يملك صاحبه غيره وهو مأواه أو مصدر رزقه فيجب معالجة وضعه عند التعويض بما يضمن إعادة حاله على الأقل إلى مثل ما كان عليه.

٣- تشعر المحكمة دائرة السجل العقاري بتسجيل العقار بإسم المستملك بعد تأكدها من دفع قيمة التعويض، أو بتسجيل العقار المستبدل به بإسم المستملك منه إذا قبل إستملاك عقار آخر على سبيل التعويض.

مادة (١١) دعاوى الإستحقاق وسائر الدعاوى العينية الأخرى لا توقف إجراءات الإستملاك وإذا ثبت الملك للغير فينتقل ما يثبت من الملك والحقوق إلى بدل الإستملاك إن إرتضاه، وإلا أعيدت معه إجراءات الإستملاك ويعود المستملك بما غرمه على من غره.

الفصل الرابع

الإستيلاء المؤقت

مادة (١٢) ١- للجهات التي يحق لها إستملاك العقارات قانوناً في الحالات الإستثنائية الإضطرارية الطارئة، كحدوث كوارث موجبة لسرعة مباشرة الأشغال أوالإستخدام أن تقرر الإستيلاء المؤقت على أي عقار بقرار من الرئيس الأعلى للجهة، يحدد فيه مدة الإستيلاء على أن لا تتجاوز سنتين من تاريخ صدور القرار.

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

مادة (١٣) تتولى لجنة التقدير المنصوص عليها في هذا القانون تقدير التعويض المناسب لصاحب العقار المستولى عليه مدة الإستيلاء المؤقت بالإستناد إلى المحضر مع مراعاة إيجار المثل.

مادة (١٤) على الجهة التي إستولت على العقار مؤقتاً إعادته لصاحبه في نهاية مدة الإستيلاء المؤقت بالحالة التي كان عليها عند الإستيلاء، 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 ولصاحب

العقار حق إستئناف قرار لجنة التعويض أمام محكمة إستئناف المحافظة،
وعلى المحكمة البت في الإستئناف خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر.

مادة (١٥) إذا وضعت الجهة التي إستولت على العقار مؤقتاً يدها على العقار لأكثر من سنتين، فلمالك العقار الخيار في طلب تجديد الإستيلاء المؤقت بتعويض جديد أو طلب إستملاك الجهة المستولية عليه، فإذا لم يتحقق أي من ذلك، فله أن يطلب من المحكمة إسترداد عقاره مع طلب التعويض عن فترة التأخير.
مادة (١٦) لمالك العقار في جميع الأحوال التظلم إدارياً وقضائياً من قرار الإستيلاء المؤقت إذا رأى أنه لا أساس للحالة الإستثنائية الإضطرارية الطارئة، وكذا له أن يتظلم أيضاً من مدة الإستيلاء إذا تضرر منها.

الفصل الخامس

الإستملاك لأغراض المشاريع السكنية

مادة (١٧) يجوز للجهات المشرفة على الإسكان أو المختصة التي يجوز لها الإستملاك قانوناً أن تستملك لأغراض المشاريع السكنية وذلك عن طريق الإستملاك الرضائي، ويكون تقدير التعويض وطريقة الدفع بحسب الإتفاق بين الطرفين.

الباب الثالث

لجنة التقدير

مادة (١٨) ١- يشكل رئيس المحكمة الإستئنافية في المحافظة لجنة تقدير دائمة أو مؤقتة في كل محافظة أو لكل حالة على حده على النحو التالي:-

رئيساً.

أ- قاض

- ب- مهندس
عضواً.
- ج- ممثل عن الجهة المستملكة يسميه الرئيس الأعلى لها
عضواً.
- د- مالك العقار المستملك أو من ينوبه، وإذا تعددوا ولم يتفقوا على من يمثلهم بالأغلبية وتراعى نسبة الملك، وإلا عين رئيس المحكمة الإستئنافية ممثلاً عنهم
من الخبراء
عضواً.
- ٢- تصدر اللجنة بحضور جميع الأعضاء قراراتها بالإجماع أو بالأكثرية وإذا تساوت الأصوات فيرجح الجانب الذي منه الرئيس، وإذا تخلف ممثل المستملك أو المستملك منه عن الحضور رغم تبليغه فعلى رئيس اللجنة إلزام من تأخر ممثله بتعيين ممثل آخر.
- ٣- على لجنة التقدير الإستماع إلى أقوال الطرفين أو من ينوب عنهما والإطلاع على البيانات والمستندات ولها الإستعانة بالخبراء إن دعت الحاجة إلى ذلك.
- مادة (١٩) يحدد رئيس المحكمة الإستئنافية في المحافظة أجرة مناسبة عن كل عقار لرئيس وأعضاء لجنة التقدير يدفعها المستملك كما يتحمل المستملك أجور الخبراء إذا قررت لجنة التقدير الإستعانة بأحد منهم.
- مادة (٢٠) ١- تراعى لجنة التقدير عند تقديرها للتعويض ما يلي:-
أ- الأسعار الراجعة أثناء التقدير في منطقة العقار.
ب- حالة المزروعات أو الأبنية أو المنشآت على العقار المستملك وتاريخ إنشائها ونسبة التلف فيها.

ج- تحسن موقع أو منفعة القسم المتبقي من العقار أو زيادة قيمته بسبب الإستملاك إذا أستملك جزء من العقار.

٢- على لجنة التقدير وضع محضر مفصل يتضمن هذه الأسس.

الباب الرابع

أحكام عامة

مادة (٢١) إذا شمل الإستملاك جزءاً من عقار وكان الجزء المتبقي منه غير قابل للإنتفاع به فللمستملك منه أن يطلب من المحكمة إستملاك العقار من قبل المستملك إن أمتنع، وتقرر المحكمة إستملاك عموم العقار إذا تحقق للجنة التقدير ذلك، ويجب أن يقدم طلب الإستملاك هذا خلال سنتين من تاريخ وضع الجهة المستملكة يدها على الجزء المستملك.

مادة (٢٢) إذا أدى الإستملاك الجزئي إلى أضرار مادية بما تبقى من العقار فيستحق المستملك منه تعويضاً عن ذلك، كما يستحق التعويض كل مالك عقار لم يمسه الإستملاك تضرر من تنفيذ المشروع.

مادة (٢٣) لا يعد نافذاً كل تصرف في عقار تنظر في شأن تقدير تعويضه لجنة التقدير أو تنظر المحكمة طلب إستملاكه.

مادة (٢٤) يحل محل السجل العقاري في المديرية التي لا يوجد بها مكاتب السجل العقاري التسجيل لدى المحاكم وعلى هذه المحاكم فتح سجلات لهذا الغرض إلى حين إستحداث مكاتب تسجيل عقاري فتنتقل إليها السجلات.

مادة (٢٥) تختص محكمة الإستئناف التي يوجد العقار في دائرة إختصاصها بنظر كافة الطلبات والدعاوى الناشئة عن الإستملاك للمنفعة العامة ولا يمنع الطعن إلى المحكمة العليا من تنفيذ ما قرره المحكمة الإستئنافية وفقاً لقانون المرافعات.

مادة (٢٦) على كل جهة يجوز لها إستملاك العقارات قانوناً إذا ما قررت إستملاك عقار أن تشعر الجهة المختصة بإدارة عقارات الدولة بقرارها قبل الشروع في إجراءات الإستملاك.

مادة (٢٧) تعفى معاملات الإستملاك من ضريبة الدمغة ورسوم التسجيل العقاري كافة. مادة (٢٨) يصدر مجلس الوزراء اللائحة التنفيذية لهذا القانون بناءً على إقتراح مقدم من وزير العدل.

مادة (٢٩) يعمل بهذا القانون من تاريخ صدوره ويلغى أي نص قانوني يتعارض وأحكام هذا القانون.

صدر برئاسة الجمهورية – بصناء

بتاريخ ١٠ / شعبان / ١٤١٥هـ

الموافق ١١ / يناير / ١٩٩٥م

..... الفريق / علي عبدالله صالح

..... رئيس الجمهورية

قانون رقم (١) لسنة ١٩٩٥م

بشأن الإستملاك للمنفعة العامة^[*]

باسم الشعب.

رئيس الجمهورية.

بعد الإطلاع على الدستور.

وبعد موافقة مجلس النواب.

أصدرنا القانون الآتي نصه:-

الباب الأول

أحوال جواز الإستملاك

مادة (١) يجوز للوزارات والهيئات والمصالح والمؤسسات العامة عند الإضطرار أن تستملك للمنفعة العامة وبتعويض عادل وفقاً لأحكام 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- المشاريع الضرورية التي ليس فيها أكثر من خيار من حيث المكان، مثل:-

١- مجاري المياه، ومواقع الثروات المعدنية والنفط والغاز، والمطارات والمرافئ والسدود ومشروعات الري والشرب.

٢- الملاجئ والخنادق والمنافذ والمنشآت التي تقتضيها متطلبات الأمن

والدفاع.

^[*] هذا القانون منشور في الجريدة الرسمية - العدد (١) لسنة ١٩٩٥م.

- ب- المشاريع الضرورية التي فيها أكثر من خيار من حيث المكان مثل:-
- ١- المساجد والمقابر والمدارس والمعاهد والجامعات والمستشفيات والثكنات العسكرية وأقسام الشرطة والمذابح ودور الأيتام والأسواق والطرق.
 - ٢- المناطق الصناعية والمنشآت الزراعية ومشاريع الكهرباء وخدمات الاتصالات والبريد.
 - ٣- الحدائق العامة والساحات والأندية الرياضية والمراكز الثقافية والمنشآت السياحية والتموينية والسكنية والإنشاءات والمشاريع المتعلقة بتنفيذ الخطط الإنمائية والإستثمارية المقررة.
- مادة (٣) يكون الإستملاك بشكل عام إما إدارياً أو رضائياً وفي حالة عدم الإتفاق بين الطرفين فلطالب الإستملاك الرجوع إلى الإستملاك القضائي، وفي جميع الأحوال لا يلجأ إلى الإستملاك من أملاك المواطنين إلا إذا لم يوجد للدولة ممتلكات تفي بالغرض.

الباب الثاني

إجراءات الإستملاك

الفصل الأول

الإستملاك الإداري

- مادة (٤) يتم إستملاك العقارات العائدة لجهات حكومية أو للهيئات والمصالح والمؤسسات والشركات العامة إدارياً وفقاً لما يلي :-
- ١- يتم الإتفاق بين رئيسي الجهتين على الإستملاك ويتحدد التعويض بإتفاق الطرفين.

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

٣- إذا لم يتفق الطرفان على تحديد التعويض فلاي منهما أن يطلب إلى لجنة التقدير أساساً للتسجيل في السجل العقاري تقدير التعويض على الأسس الواردة في هذا القانون ويكون قرارها في شأن التقدير نهائياً وملزماً للطرفين.

٤- يكون إتفاق الطرفين أو قرار لجنة التقدير أساساً للتسجيل في السجل العقاري بعد تقديم ما يثبت تسلم المستملك منه مبلغ التعويض أو إيداعه دائرة السجل العقاري أو خزينة المحكمة الابتدائية التي يقع العقار في دائرتها ما لم يكن هناك إتفاق على خلاف ذلك.

مادة (٥) لا تسري هذه الأحكام على عقارات الأوقاف والوصايا والتراب إذ لا يجوز الإستملاك فيها إلا بحكم قضائي وطبقاً لقانون الوقف الشرعي.

الفصل الثاني

الإستملاك الرضائي

مادة (٦) مع عدم الإخلال بالحظر الوارد في المادة (٣٤) من الدستور:-

١- للجهات التي يجوز لها إستملاك العقارات قانوناً أن تتفق مع مالك العقار على إستملاكه رضائياً بعوض عينا أو نقداً أو بما تقدره لجنة التقدير المشكلة بموجب هذا القانون، وإذا كان العقار مملوكاً على الشيوع 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 وافقا عليه كتابةً أو بمضي عشرين يوماً على تبليغهما به دون إعتراض عليه لدى لجنة التقدير ما لم يكن التأخر عن ذلك بعذر شرعي، وإذا إعترض أحد الطرفين على قرار لجنة التقدير خلال المدة المنصوص عليها في هذه الفقرة من هذه المادة أعتبرت إجراءات الإستملاك الرضائي ملغاة، ويجب على رئيس لجنة التقدير إشعار دائرة السجل العقاري برفع إشارة عدم التصرف في السجل العقاري.

٤- يكون أساساً للتسجيل في السجل العقاري إتفاق الطرفين كتابةً على قرار لجنة التقدير أو بمضي عشرين يوماً دون إعتراض أحد الطرفين على قرار اللجنة ما لم يكن تأخر الإعتراض بعذر شرعي.. وبعد التأكد من تسلم المستملك منه مبلغ التعويض أو تسجيل العقار المستبدل به بإسم المستملك منه في حالة التعويض العيني ما لم يكن هناك إتفاق على خلاف ذلك.

٥- إذا لم يسلم المستملك المستملك منه مبلغ التعويض أو لم يقيم بتسجيل العقار المستبدل به بإسم المستملك منه في حالة التعويض العيني خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الإتفاق كتابةً على قرار لجنة التقدير أو بمضي عشرين يوماً دون إعتراض أحد الطرفين على قرار اللجنة ما لم يكن هناك إتفاق على خلاف ذلك، جاز للمستملك منه إشعار المستملك ودائرة السجل العقاري بعدم موافقته على الإستملاك وأعتبرت جميع الإجراءات المتخذة بشأن الإستملاك ملغاة.

الفصل الثالث

الإستملاك القضائي

مادة (٧) على الجهة التي يجوز لها إستملاك العقارات قانوناً تقديم طلب الإستملاك إلى محكمة الإستئناف بالمحافظة التي يقع العقار في دائرتها متضمناً تحديد المشروع ذي النفع العام المطلوب إستملاك العقار لمصلحته وبياناً بأسماء مالكي العقار أو حائزيه الحقيقيين، وعناوينهم وموقع العقار وخارطة تبين المساحة المطلوب إستملاكها وبيان تحقق الإضطرار للإستملاك وكافة البيانات اللازمة.

مادة (٨) ١-تحدد المحكمة المختصة موعد نظر طلب الإستملاك خلال مدة لا تزيد عن خمسة عشر يوماً من تاريخ تسجيله لديها وتشعر دائرة السجل العقاري بعدم إجراء 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 والإضطرار للإستملاك وخلو طلب الإستملاك من التعسف وتكلف مقدم طلب الإستملاك بإكمال النقص إن وجد، ولها رد الطلب حسب مقتضى الحال، وفي حالة ردها لطلب الإستملاك تشعر دائرة السجل العقاري برفع إشارة عدم التصرف في السجل العقاري بالعقار المطلوب إستملاكه.

٤-تكلف المحكمة لجنة التقدير بتقدير قيمة التعويض العادل خلال مدة لا تتجاوز شهر من تاريخ الإحالة.

مادة (٩) ١- تفصل المحكمة في طلب الإستملاك على وجه الإستعجال متحرية العدل والحق إن لم تتمكن من الوفاق بين الطرفين.

٢- يتحمل طالب الإستملاك كافة مصاريف إجراءات طلب الإستملاك.

٣- يتحمل طالب الإستملاك تعويض صاحب العقار عن ما لحقه من مصاريف وأتعاب المحاماة إذا حكمت المحكمة برفض طلب الإستملاك.

مادة (١٠) ١- يدفع المستملك التعويض خلال شهرين نقداً ولو بواسطة المحكمة أو عيناً إن طلب المستملك منه ذلك إن كان ممكناً.

٢- إذا كان العقار المطلوب إستملاكه لا يملك صاحبه غيره وهو مأواه أو مصدر رزقه فيجب معالجة وضعه عند التعويض بما يضمن إعادة حاله على الأقل إلى مثل ما كان عليه.

٣- تشعر المحكمة دائرة السجل العقاري بتسجيل العقار بإسم المستملك بعد تأكدها من دفع قيمة التعويض، أو بتسجيل العقار المستبدل به بإسم المستملك منه إذا قبل إستملاك عقار آخر على سبيل التعويض.

مادة (١١) دعاوى الإستحقاق وسائر الدعاوى العينية الأخرى لا توقف إجراءات الإستملاك وإذا ثبت الملك للغير فينتقل ما يثبت من الملك والحقوق إلى بدل الإستملاك إن إرتضاه، وإلا أعيدت معه إجراءات الإستملاك ويعود المستملك بما غرمه على من غره.

الفصل الرابع

الإستيلاء المؤقت

مادة (١٢) ١- للجهات التي يحق لها إستملاك العقارات قانوناً في الحالات الإستثنائية الإضطرارية الطارئة، كحدوث كوارث موجبة لسرعة مباشرة الأشغال أوالإستخدام أن تقرر الإستيلاء المؤقت على أي عقار بقرار من الرئيس الأعلى للجهة، يحدد فيه مدة الإستيلاء على أن لا تتجاوز سنتين من تاريخ صدور القرار.

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

مادة (١٣) تتولى لجنة التقدير المنصوص عليها في هذا القانون تقدير التعويض المناسب لصاحب العقار المستولى عليه مدة الإستيلاء المؤقت بالإستناد إلى المحضر مع مراعاة إيجار المثل.

مادة (١٤) على الجهة التي إستولت على العقار مؤقتاً إعادته لصاحبه في نهاية مدة الإستيلاء المؤقت بالحالة التي كان عليها عند الإستيلاء، 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 ولصاحب

العقار حق إستئناف قرار لجنة التعويض أمام محكمة إستئناف المحافظة،
وعلى المحكمة البت في الإستئناف خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر.

مادة (١٥) إذا وضعت الجهة التي إستولت على العقار مؤقتاً يدها على العقار لأكثر من سنتين، فلمالك العقار الخيار في طلب تجديد الإستيلاء المؤقت بتعويض جديد أو طلب إستملاك الجهة المستولية عليه، فإذا لم يتحقق أي من ذلك، فله أن يطلب من المحكمة إسترداد عقاره مع طلب التعويض عن فترة التأخير.
مادة (١٦) لمالك العقار في جميع الأحوال التظلم إدارياً وقضائياً من قرار الإستيلاء المؤقت إذا رأى أنه لا أساس للحالة الإستثنائية الإضطرارية الطارئة، وكذا له أن يتظلم أيضاً من مدة الإستيلاء إذا تضرر منها.

الفصل الخامس

الإستملاك لأغراض المشاريع السكنية

مادة (١٧) يجوز للجهات المشرفة على الإسكان أو المختصة التي يجوز لها الإستملاك قانوناً أن تستملك لأغراض المشاريع السكنية وذلك عن طريق الإستملاك الرضائي، ويكون تقدير التعويض وطريقة الدفع بحسب الإتفاق بين الطرفين.

الباب الثالث

لجنة التقدير

مادة (١٨) ١- يشكل رئيس المحكمة الإستئنافية في المحافظة لجنة تقدير دائمة أو مؤقتة في كل محافظة أو لكل حالة على حده على النحو التالي:-

رئيساً.

أ- قاض

- ب- مهندس
عضواً.
- ج- ممثل عن الجهة المستملكة يسميه الرئيس الأعلى لها
عضواً.
- د- مالك العقار المستملك أو من ينوبه، وإذا تعددوا ولم يتفقوا على من يمثلهم بالأغلبية وتراعى نسبة الملك، وإلا عين رئيس المحكمة الإستئنافية ممثلاً عنهم
من الخبراء
عضواً.
- ٢- تصدر اللجنة بحضور جميع الأعضاء قراراتها بالإجماع أو بالأكثرية وإذا تساوت الأصوات فيرجح الجانب الذي منه الرئيس، وإذا تخلف ممثل المستملك أو المستملك منه عن الحضور رغم تبليغه فعلى رئيس اللجنة إلزام من تأخر ممثله بتعيين ممثل آخر.
- ٣- على لجنة التقدير الإستماع إلى أقوال الطرفين أو من ينوب عنهما والإطلاع على البيانات والمستندات ولها الإستعانة بالخبراء إن دعت الحاجة إلى ذلك.
- مادة (١٩) يحدد رئيس المحكمة الإستئنافية في المحافظة أجرة مناسبة عن كل عقار لرئيس وأعضاء لجنة التقدير يدفعها المستملك كما يتحمل المستملك أجور الخبراء إذا قررت لجنة التقدير الإستعانة بأحد منهم.
- مادة (٢٠) ١- تراعى لجنة التقدير عند تقديرها للتعويض ما يلي:-
أ- الأسعار الراجعة أثناء التقدير في منطقة العقار.
ب- حالة المزروعات أو الأبنية أو المنشآت على العقار المستملك وتاريخ إنشائها ونسبة التلف فيها.

ج- تحسن موقع أو منفعة القسم المتبقي من العقار أو زيادة قيمته بسبب الإستملاك إذا أستملك جزء من العقار.

٢- على لجنة التقدير وضع محضر مفصل يتضمن هذه الأسس.

الباب الرابع

أحكام عامة

مادة (٢١) إذا شمل الإستملاك جزءاً من عقار وكان الجزء المتبقي منه غير قابل للإنتفاع به فللمستملك منه أن يطلب من المحكمة إستملاك العقار من قبل المستملك إن أمتنع، وتقرر المحكمة إستملاك عموم العقار إذا تحقق للجنة التقدير ذلك، ويجب أن يقدم طلب الإستملاك هذا خلال سنتين من تاريخ وضع الجهة المستمكة يدها على الجزء المستملك.

مادة (٢٢) إذا أدى الإستملاك الجزئي إلى أضرار مادية بما تبقى من العقار فيستحق المستملك منه تعويضاً عن ذلك، كما يستحق التعويض كل مالك عقار لم يمسه الإستملاك تضرر من تنفيذ المشروع.

مادة (٢٣) لا يعد نافذاً كل تصرف في عقار تنظر في شأن تقدير تعويضه لجنة التقدير أو تنظر المحكمة طلب إستملاكه.

مادة (٢٤) يحل محل السجل العقاري في المديرية التي لا يوجد بها مكاتب السجل العقاري التسجيل لدى المحاكم وعلى هذه المحاكم فتح سجلات لهذا الغرض إلى حين إستحداث مكاتب تسجيل عقاري فتنتقل إليها السجلات.

مادة (٢٥) تختص محكمة الإستئناف التي يوجد العقار في دائرة إختصاصها بنظر كافة الطلبات والدعاوى الناشئة عن الإستملاك للمنفعة العامة ولا يمنع الطعن إلى المحكمة العليا من تنفيذ ما قرره المحكمة الإستئنافية وفقاً لقانون المرافعات.

مادة (٢٦) على كل جهة يجوز لها إستملاك العقارات قانوناً إذا ما قررت إستملاك عقار أن تشعر الجهة المختصة بإدارة عقارات الدولة بقرارها قبل الشروع في إجراءات الإستملاك.

مادة (٢٧) تعفى معاملات الإستملاك من ضريبة الدمغة ورسوم التسجيل العقاري كافة. مادة (٢٨) يصدر مجلس الوزراء اللائحة التنفيذية لهذا القانون بناءً على إقتراح مقدم من وزير العدل.

مادة (٢٩) يعمل بهذا القانون من تاريخ صدوره ويلغى أي نص قانوني يتعارض وأحكام هذا القانون.

صدر برئاسة الجمهورية - بصنعاء

بتاريخ ١٠ / شعبان / ١٤١٥هـ

الموافق ١١ / يناير / ١٩٩٥م

..... الفريق / علي عبدالله صالح

..... رئيس الجمهورية