



مجلس النواب

دائرة البحوث
والدراسات النيابية
قسم القانونية
بيان رأي

الدورة الانتخابية الخامسة
السنة التشريعية الأولى
الفصل التشريعي الثاني

تعويض أصحاب الاراضي الزراعية التي وجد فيها نفط حسب قانون الاستملاك

تستخدم الأوراق البحثية المتنوعة من قبل هيئة رئاسة المجلس او اللجان النيابية او السيدات و السادة النواب لدعمهم في أداء مهامهم النيابية حصراً

الباحث

المشاور القانوني

محمد مهدي صالح

تم اعداد بيان الرأي الى السيد النائب سعد عواد

بيان رأي

بناءً على طلب السيد النائب سعد عواد المقدم الى السيدة المدير العام بشأن تعويض أصحاب الاراضي الزراعية التي وجد فيها نطف حسب قانون الاستملاك .

الرأي القانوني :

نص قانون الاستملاك رقم (١٢) لسنة ١٩٨١ المعدل في الباب الثاني على ثلاثة أنواع من الاستملاك وهي (الاستملاك الرضائي، الاستملاك القضائي، الاستملاك الاداري) أما ما يخص تعويض الاراضي الزراعية فقد نص القانون اعلاه في الباب الثالث على نوعين من التعويض وهما (التعويض العيني، التعويض النقدي) حيث نص الفصل الاول من الباب الثالث في المادة (٢٩) اولا - اذا كان العقار المطلوب استملاكه ارضا زراعية او بستانا، فللمستملك بالتشاور مع وزارتي المالية والزراعة والاصلاح الزراعي ، تعويض المستملك منه ارضا زراعية او بستانا معادلة من حيث القيمة، ضمن حدود الوحدة الادارية للارض او البستان المطلوب استملاكها، وله بموافقة المستملك منه ، تعويضه بمثلها خارج حدود الوحدة الادارية .

ثانيا - اذا كان العقار المطلوب استملاكه من غير الاراضي الزراعية او البساتين، فللمستملك بموافقة المستملك منه ، ان يعرض عقارا او اكثر حقوقا عينية اصلية اخرى، تعويضا عن العقار المطلوب استملاكه .

والمادة ٣٠ : اولا - يتم تقدير قيمة العقارين او العقارات او الحقوق العينية الاصلية المطلوب استملاكها والمعدة للتعويض بها من قبل هيئة التقدير بتاريخ الكشف والتقدير، ويكمل الفرق بين القيمتين، ان وجد، بمعدل من النقود .

ثانيا - يجوز للمستملك منه تقسيط المبلغ المترتب بدمته عن الفرق بين القيمتين الى ما لا يزيد على خمسة اقساط سنوية، وفي هذه الحالة تسجل معاملة المبادلة بدائرة التسجيل العقاري، على ان يبقى العقار المعروض به مثقلا بحق امتياز لصالح المستملك ، لحين تسديد كامل الاقساط .

وقد نص الفصل الثاني من الباب الثالث التعويض النقدي وهو على نوعين التعويض عن الاراضي الزراعية والتعويض عن البساتين والمغروسات حيث نصت المادة (٣١) على التعويض النقدي للاراضي الزراعية والتي نصت على

(اولا - تقدر قيمة الارض الزراعية بالدونم، وتؤخذ الاسعار السائدة في عام ١٩٧٣ بالاسترشاد بالبيوعات والمعاملات الجارية في دائرة التسجيل العقاري اساسا للتعويض العادل، وعلى النحو التالي :

١ - اذا كانت الارض الزراعية مملوكة ملكا صرفا والت الى المستملك منه في عام ١٩٧٣ ، او قبل ذلك، فيتحدد التعويض بالسعر السائد في عام ١٩٧٣ ، مضافا اليه مبلغ بنسبة ٤ % عن كل

سنة لاحقة ولغاية تاريخ الكشف والتقدير، على ان لا يزيد التعويض عن السعر السائد وقت الاستملاك ، ويعتبر سنة كاملة جزء السنة، اذا زاد على ستة اشهر .

ب – اذا الت الارض الزراعية الى المستملك منه بعد عام ١٩٧٣، فيتحدد التعويض على اساس المبلغ الذي سجلت به في السجل العقاري، مضافا اليه النسبة المئوية المذكورة في الفقرة ١ / اولا من هذه المادة، او السعر السائد وقت اجراء الكشف والتقدير ابهما اقل .

ثانيا – يسترشد للتوصل الى السعر السائد وقت الكشف والتقدير بالمرودود الزراعي للارض وموقعها وبعدها عن مراكز التسويق وخصوبتها وطريقة اروائها ونوع زراعتها، وغير ذلك من مزايا الارض الزراعية المتعارف عليها محليا .

ثالثا – ١ – يقدر التعويض عن اطفاء حق التصرف في الاراضي الزراعية المملوكة للدولة، بتقدير قيمة الارض باعتبارها ملكا صرفا حسب الاسس المبينة في البندين اولا وثانيا من هذه المادة، ويخصم من هذا التعويض، حق الدولة بمقتضى النسب المنصوص عليها في مادة ٥ من قانون توحيد اصناف اراضي الدولة رقم ٥٣ لسنة ١٩٧٦ ب – تقدر قيمة المنشآت الثابتة على الارض الزراعية المملوكة للدولة المقرر اطفاء حق التصرف فيها، باعتبارها قائمة وحسب الاسس الواردة في هذا القانون، اذا كانت قد احدثت لاغراض الاستغلال الزراعي، بما في ذلك دار سكن صاحب حق التصرف والعاملين في الارض، او اذا كان احداثها قد تم في ظل التشريعات التي كانت تجيز ذلك، وتقدر مستحقة للقلع، اذا لم تكن تجيز ذلك، وتقدر مستحقة للقلع، اذا لم تكن قد احدثت لاغراض الاستغلال الزراعي، او ثبت بانها اقيمت خلافا لاحكام التشريعات النافذة.

رابعا – تعتبر الارض زراعية لاغراض هذا القانون اذا كانت تستغل بالزراعة عادة او كانت قابلة للاستغلال الزراعي بطبيعتها او بواقع حالها وقت طلب الاستملاك بصرف النظر عن مساحتها وموقعها وجنسها المثبت في السجل العقاري ويطبق هذا الحكم على الارض الزراعية المغروسة التي لا تتوفر فيها شروط البستنة المنصوص عليها في قانون الاصلاح الزراعي.

وحيث نصت المادة (٣٢) على التعويض النقدي للبساتين والمغروسات والتي نصت على

اولا – يتم تقدير قيمة ارض المغروسة بالاشجار بنفس الطريقة المبينة في المادة ٣١ من هذا القانون باعتبارها ارض بستان ، وتقدر قيمة المحدثات، وفقا للاسس الواردة في المادة ٣٣ من هذا القانون .

ثانيا – تقدر قيمة الاشجار، وفق الاسعار السائدة في المنطقة بتاريخ الكشف والتقدير، ويراعى في التقدير نوعها وعمرها، وما اذا كانت مثمرة او غير مثمرة ودرجة اثمارها ، وغير ذلك من المزايا المتعارف عليها .)

ويتضح مما تقدم ان قانون الاستملاك قد حدد آلية الاستملاك والتعويض عن الاراضي الزراعية والبساتين والمغروسات وفق القانون اعلاه .