

قانون رقم (9) لسنة 2012

بشأن الاستملاك

نحن مشوه بن مشور بن محمد القاسمي حاكم رأس الخيمة

بعد الاطلاع على الدستور

وعلى القانون الاتحادي رقم 5 لسنة 1985 بإصدار قانون المعاملات المدنية

وعلى القانون الاتحادي رقم 11 لسنة 1992 بإصدار قانون الإجراءات المدنية

وعلى قانون بلدية رأس الخيمة لسنة 1981

وبناء على ما عرضه ولي العهد رئيس المجلس التنفيذي وموافقة المجلس التنفيذي

فقد أصدرنا القانون التالي :-

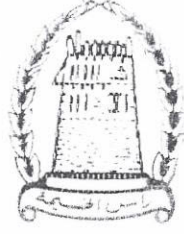
المادة (1)

يسمى هذا القانون (قانون الاستملاك لسنة 2012)

المادة (2)

يكون للكلمات والعبارات التالية حيثما وردت في هذا القانون المعاني المخصصة لها أدناه ما لم تدل القرينة على خلاف ذلك :-

إمارة رأس الخيمة	:	الإمارة
صاحب السمو حاكم إمارة رأس الخيمة أو من يقوم مقامه	:	السلطان
حكومة رأس الخيمة	:	الحكومة
قطعة الأرض أو قطع الأراضي المملوكة لشخص أو أكثر وتشمل ما عليها من أبنية وأشجار ثابتة أخرى ، كما تشمل هذه الكلمة العقار بالتخصيص وحق الإجارة والتصرف وحق الانتفاع وجميع الحقوق العينية الأصلية والتبعية المتعلقة بالعقار .	:	العقار



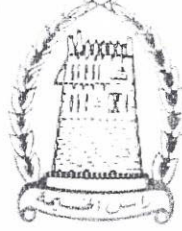
- الطريق** : أي طريق أو شارع أو زقاق أو ممر أو جسر أو درج بما في ذلك الخنادق والمجاري والعبارات والأرصفة والدورات التابعة للطرق وجزر السلامة فيها والجدران الاستنادية لها وتشمل هذه الكلمة حرم الطريق والمساحات الملحقة بالطرق وما في حكمها.
- الاستملاك** : نزع ملكية عقار من مالكه أو حق التصرف أو الانتفاع به أو الارتفاق عليه بمقتضى أحكام هذا القانون
- المستملك** : الحكومة ودائرة البلدية والدوائر المعنية.
- المشروع** : أي مشروع تقرر الحكومة أو دوائرها المعنية أن تنفيذه بحسب نفعها عاماً.
- البلدية** : بلدية رأس الخيمة وأية بلدية أخرى مشكلة أو تشكل وفقاً للقانون
- الحكومة** : المحكمة الابتدائية التي يقع العقار المستملك في دائرة اختصاصها.
- لجنة التعويضات** : هي لجنة تنشأ بموجب مرسوم يصدره الحاكم أو من ينوب عنه لتسعين العقار وتقدير التعويض المترتب على استملاكه .

المادة (3)

لا يستملك أي عقار إلا لمشروع يحقق نفعاً عاماً ولقاء تعويض مناسب تقررره لجنة التعويضات .

المادة (4)

على المستملك أن يخطر مالك العقار عزمه على استملاك العقار الموصوف في الإخطار وان المشروع الذي سيحري الاستملاك من أجله هو للنفع العام وفي حال تعذر العثور على عنوان مالك العقار يتم إخطاره بالنشر في إحدى الصحف اليومية المحلية أو بأية طريقة أخرى يراها المستملك.



المادة (5)

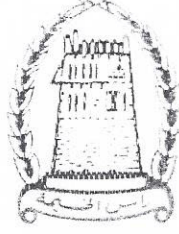
- 1- يقرر الحاكم بناء على تنسيب الحكومة أو البلدية أو الدائرة المعنية حسب مقتضى الحال إما استملاك العقار استملاكاً مطلقاً أو استملاك حق التصرف أو الانتفاع به لاستعماله لمدة محدودة، أو فرض أي حق من حقوق الارتفاق عليه أو أي قيد على ممارسة أي من الحقوق المتفرعة عن ملكية العقار ويتضمن القرار وصفاً للعقار المستملك واسماء مالكيه أو المتصرفين فيه أو واضعي اليد عليه واصحاب الحقوق فيه وخلال الثلاثين من يوم التالي لصدور قرار الاستملاك.
- 2- يقدم المستملك طلباً إلى الحاكم مرفقاً بمخطط العقار المطلوب استملاكه مع قيمة تقديرية للتعويض المتوقع.

المادة (6)

- بعد صدور قرار الاستملاك وخلال ثلاثين يوماً من اليوم التالي لصدوره يترتب على المستملك:
- أ- أن يقدم صورة عن القرار ومخطط الاستملاك إلى مدير دائرة الأراضي الذي يترتب عليه وضع إشارة على قيد العقار المستملك أو الجزء المستملك من العقار تتضمن انه قد تقرر استملاكه وان يمنع عن إجراء أية معاملة عليه، وإذا كان العقار المستملك غير مسجل فيترتب على المستملك أن يقدم إلى مدير دائرة الأراضي كشفاً بأسماء واضعي اليد عليه ومحلات إقامتهم بالإضافة إلى قرار الاستملاك والمخطط الخاص به.
- ب- أن يجري كشفاً على العقار المستملك بواسطة لجنة التعويضات تتولى إثبات الحالة التي كان عليها العقار عند صدور قرار الاستملاك وتحديد قيمة التعويض المناسب عن العقار المستملك، مراعية في ذلك أسس وطرق التقدير المنصوص عليها في المادة (10) من هذا القانون.

المادة (7)

- أ- يعتبر مالكا للعقار من كان العقار مسجلاً باسمه في دائرة الأراضي بتاريخ قرار الاستملاك، وإذا كان العقار غير مسجل فيعتبر مالكا له واضع اليد عليه بتاريخ قرار الاستملاك على أن يقدم بينة كافية تثبت هذا الوضع وذلك دون اجحاف بحق أي



شخص يرغب في إقامة الدعوى فيما بعد مدعيا أنه صاحب الحق في التعويض المقرر.

ب- تفصل المحكمة في الملكية في حالة وجود خلاف بشأنها وتعذر حله إداريا من قبل دائرة البلدية أو الجهة المستملكة.

المادة (8)

أ- في حال وجود أشخاص ذوي حق في العقار بسبب أي حق من حقوق الانتفاع أو الإجارة أو الارتفاق فيترتب على مالك العقار أن يخبر المستملك خطيا بأسمائهم وبحقوقهم خلال (30) يوما من اليوم التالي لتاريخ قرار الاستملاك، كما يجوز لصاحب الحق أن يقوم بذلك مباشرة خلال المهلة المذكورة.

ب- يكون مالك العقار مسؤولا عن دفع التعويض الذي يستحقه أي من أصحاب الحقوق المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة إذا لم يتم بأختيار المستملك بأسمائهم وبحقوقهم تلك خلال المدة المنصوص عليها في هذه المادة، ويقدر التعويض الذي يستحقونه وفقا لأحكام البند (3) من الفقرة (أ) من المادة (10) من هذا القانون .

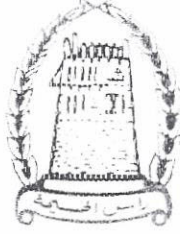
المادة (9)

يترتب على المستملك بعد صدور قرار الاستملاك أن يطلب من المالك مراجعته خلال تسعين يوما من اليوم التالي لتاريخ قرار الاستملاك لإبلاغه قيمة التعويض الذي حددته لجنة التعويضات.

المادة (10)

أ- تراعى الأسس التالية في تقدير التعويض عن أي عقار يتم استملاكه بمقتضى هذا القانون :-

1- أن يعتبر تعويضا مناسباً عن العقار أو عن استعماله أو الانتفاع أو التصرف به الثمن أو بدل الإجارة الذي يمكن الحصول عليه لو بيع علنا في السوق أو جرى تأجيره من شخص راغب في الشراء أو الاستئجار في اليوم الذي صدر فيه قرار الاستملاك .



2- أن يعتبر تعويضاً مناسباً عن الضرر الناجم من إجراء إنشاء أي حق ارتفاع أو فرض قيد على ملكية العقار المبلغ الذي ينقص من سعر العقار بسبب إنشاء ذلك الحق أو فرض ذلك القيد.

3- أن يعتبر التعويض العادل عن حق الإجارة أو الانتفاع الذي يملكه في العقار أي شخص آخر غير مالكة في حالة زوالهما كلياً مبالغاً يقتطع لمصلحة ذلك الشخص من التعويض المقدر لمالك العقار لا يزيد على (15%) من ذلك التعويض إذا كان العقار مشغولاً لغايات تجارية أو صناعية ، وما لا يزيد على (5%) إذا كان العقار مشغولاً لغايات أخرى وإذا كان زوال المنفعة أو الإجارة جزئياً فيقتطع عنهما من التعويض بنسبة ما نقص منهما.

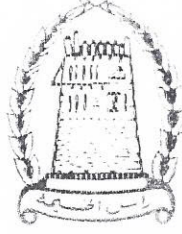
ب- تراعى اللجنة عند إجراء تقدير التعويض المنصوص عليه في الفقرة (أ) من هذه المادة ما يلي :-

1- أن لا يتم التعويض عن أي تحسينات أو إضافات أجريت على العقار بعد صدور قرار الاستملاك .

2- أن يؤخذ بعين الاعتبار ثمن العقارات المجاورة بتاريخ قرار الاستملاك مع مراعاة عمر العقار القائم.

3- أن لا يؤثر في التقدير ارتفاع القيمة الذي نشأ عن الاستملاك .

ج- إذا رغب المالك في اخذ كل أو بعض ما هو ثابت وملحق بالعقار المستملك كأنقاض البناء والأشجار المقلوعة فتنزل قيمتها مستحقة القلع من التعويض الذي يستحقه المالك ويترتب عليه قلعها ونقلها من العقار المستملك خلال المدة التي يحددها المستملك وإلا تم قلعها ونقلها على نفقته إلى أي عقار آخر يعود للمالك أو أي مكان آخر يراه المستملك مناسباً وتنزل نفقات القلع والنقل من التعويض المستحق للمالك .



المادة (11)

يتم أعداد تقرير التعويض وفق النموذج المعتمد من دائرة البلدية معززا بالوثائق والبيانات التي تم اعتمادها لإصدار التقرير على أن تشمل بصورة خاصة ما يلي :-

- أ- التقرير المفصل الذي يبين أسلوب تحديد مقدار التعويض وبيان اسس التقدير وطريقته وفقاً للمادة 10 من هذه المادة .
- ب- المستندات المؤيدة للتقرير كسند الملكية ومخطط الأراضي ومخطط الموقع التنظيمي وصور العقار والمعلومات الإحصائية المتعلقة بموضوع التقدير واية مستندات أخرى .

المادة (12)

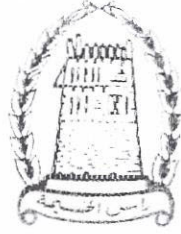
- 1- يفتطح من الاراضي غير المفرزة عند الافراز نسبة تخطيط لمصلحة المالك تتراوح بين 34% .. 39% تبعاً لاستعمالات الاراضي وفي جميع الاحوال لا تخضع نسبة التخطيط المذكورة لأي تعويض أو مقابل.
- 2- يخضع قرار لجنة التعويضات بشأن تنمين العقار وتقدير التعويض المترتب على استملاكه للطعن فيه امام اللجنة القضائية الخاصة بالفصل في المنازعات العقارية المنصوص عليها في المرسوم الاميري رقم 12 لسنة 2010 أو اية جهة أخرى تحل مكانها.

المادة (13)

يدفع المستملك التعويض عن كامل المساحة المستملكة دون اقتطاع أي جزء منها مجاناً إذا شمل الاستملاك العقار بكامله أو بقيت اجزاء من المساحة فضلة غير صالحة للأعمار أو للانتفاع منها واعتبرت مشمولة بالاستملاك وفقاً للأحكام والشروط المنصوص عليها في المادة (14) من هذا القانون .

المادة (14)

إذا أصبح الجزء المتبقي من العقار بعد الاستملاك غير صالح للأعمار أو غير صالح للانتفاع به يعتبر هذا الجزء مشمولاً حكماً بقرار الاستملاك إذا طلب مالكة التعويض عنه ، ويدفع تعويضه على هذا الأساس على انه يشترط في ذلك أن لا يكون لمالك العقار عقاراً آخر ملاصق يمكن ضم الجزء المتبقي إليه ليصبح العقاران معا صالحين للأعمار أو الانتفاع بهما .



المادة (15)

- أ- يعتبر استملاكاً فتح أو توسيع أي طريق بموجب مخطط تنظيم أصلي أو تعديلي أقره الحاكم .
- ب- ترسل نسخة عن مخطط التنظيم إلى مدير دائرة الأراضي ليضع إشارة على قيد تلك العقارات المستملكة وفقاً لأحكام المادة (6) من هذا القانون .
- ج- تطبق أحكام هذا القانون على هذا الاستملاك من حيث الإجراءات وتقدير ودفع التعويض .

المادة (16)

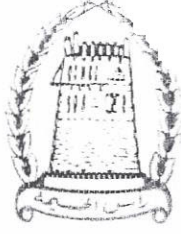
دعاوى الفسخ والاسترداد وسائر الدعاوى العينية لا توقف الاستملاك وإجراءاته ولا تؤثر على نتائجه ويكون للمحكوم لهم في تلك الدعاوى الحق في التعويض المقرر .

المادة (17)

- أ- مع مراعاة أحكام قانون الإجراءات المدنية المعمول به لا يجوز حجز بدل التعويض عن استملاك عقار أو حق لا يجوز حجزه قانوناً .
- ب- إذا كان التعويض عن عقار محجوز أو عن عقار موضوع تأميناً للدين فيودع ما يعادل قيمة الحجز أو التأمين من التعويض في صندوق البلدية، ولا يدفع لأية جهة أو لأي شخص إلا بموجب قرار قطعي صادر من مرجع قضائي أو إداري مختص .

المادة (18)

- أ- بعد دفع التعويض المستحق لذوي الاستحقاق أو إيداعه لدى خزينة البلدية يسجل العقار باسم المستملك أو ينزل على المخططات حسب مقتضى الحال بأمر من مدير عام دائرة الأراضي .
- ب- لا يسجل العقار الذي يستملك للطرق إلا إذا رأى الحاكم ضرورة لذلك .
- ج- إذا تبين لمدير عام دائرة البلدية أو مدير إدارة التخطيط والمساحة أن حسابات مخطط الاستملاك أو التنظيم لم تكن صحيحة ، جاز له بعد استئذان الحاكم أن يطلب من



المستملك دفع التعويض عن المساحات الزائدة وفق التقدير المقرر سابقا كما يكلف المالك برد ما قبضه زيادة عن استحقاقه في التعويض وإذا امتنع عن الدفع فتحصل الزيادة بموجب أمر يكون له قوة السند التنفيذي وتوقف جميع معاملاته لدى الدوائر المحلية برأس الخيمة لحين امتثاله للأمر.

لا يدفع التعويض للمالك ما لم يثبت دفعه عوائد التنظيم والرسوم والنفقات المستحقة للمبلدية ودائرة الأراضي المتحققة على ذلك العقار المستملك وإذا لم يقدم المستفيد شهادة تثبت براءة ذمته من تلك الأموال والعوائد فيتم حسمها من أصل التعويض بعد الثبوت من قيمة تلك العوائد خطيا من الدائرة المختصة.

المادة (19)

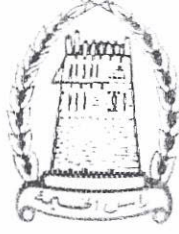
إذا كان هنالك أسباب تدعو لأن يوضع المستملك يده على العقار في الحال فيصادر الحاكم أو من ينوب عنه مع قرار الاستملاك أو بعده قرارا بحيازة العقار فورا دون التقييد بإجراءات الاستملاك المنصوص عليها في هذا القانون باستثناء الإجراءات المنصوص عليها في المادة (14) من هذا القانون ويكون هذا القرار نهائيا غير قابل للطعن أو وقف التنفيذ لدى أية جهة قضائية أو إدارية.

المادة (20)

عند استملاك عقار مملوك لقاصر أو محجور عليه أو فاقد الأهلية القانونية أو غائب أو كان العقار موقوفا فلا يجوز للأوصياء أو القوام أو النظار أو متولي الوقف تسلم التعويض الناتج عن العقار المستملك إلا بإذن خاص من المحكمة المختصة أو بأمر من الحاكم أو من ينوب عنه.

المادة (21)

- أ- يجوز التخلي كليا أو جزئيا عن استملاك أي عقار تم استملاكه بمقتضى هذا القانون ولا يبقى للمستملك أي حق في العقار بعد صدور القرار.
- ب- يعتبر تخليا عن الاستملاك إذا جرى تعديل مخطط التنظيم من الجهة المعنية وأصبح العقار المستملك غير داخل في التطبيق.



المادة (22)

تعتبر القرارات الصادرة عن أي لجنة تم تشكيلها قبل نفاذ أحكام هذا القانون ولم يتم تنفيذها كأنها صادرة وفقا لأحكام هذا القانون .

المادة (23)

يلغى هذا القانون أي تشريعات تتعارض نصوصها مع أحكام هذا القانون .

المادة (24)

يعمل بهذا القانون بعد شهر من تاريخ صدوره وينشر في الجريدة الرسمية .

سعود بن سيف بن مشعل القاسبي
هاتسبم وأمي الشيسمة

صدر عنا في هذا اليوم العشرين من شهر محرم لسنة 1434هـ
الموافق لليوم الرابع من شهر ديسمبر لسنة 2012م