

قانون رقم 38 لسنة 1977 م⁽¹⁾

بتقرير بعض الأحكام الخاصة بالملكية العقارية

باسم الشعب،

مجلس قيادة الثورة،

بعد الاطلاع على الإعلان الدستوري.

وعلى القانون المدني.

وعلى قانون التسجيل العقاري الصادر في 2 جمادي الآخرة 1385 هـ الموافق 28 سبتمبر 1965 م.

وعلى قانون أملاك الدولة الخاصة الصادر في 2 جمادي الآخرة 1385 هـ الموافق 28 سبتمبر 1965 م.

وبناء على ما عرضه رئيس مجلس الوزراء وموافقة رأي هذا المجلس.

أصدر القانون الآتي:

مادة 1

لا يجوز استناداً إلى وضع اليد أو الحيازة المكسبة، أيأ كان تاريخ بدئها ومهما كانت مدتها، تملك أي عقار أو كسب أي حق عيني عليه، أو تسجيله أو الادعاء به أمام أية جهة. وتلغى كافة التسجيلات التي تمت اعتباراً من 7 أكتوبر 1951م ملكية عقارات اكتسبت بالاستناد إلى وضع اليد أو الحيازة.

مادة (2)

يقع باطلا كل تخصيص أو منح للملكية تم من المستعمرين لعملائهم مقابل خيانة الوطن وتلغى جميع التسجيلات التي تمت لهذه الملكيات.

مادة (3)

تعود إلى الدولة ملكية العقارات التي ألغى تسجيلها طبقاً للمادتين السابقتين ويستثنى من ذلك وبشرط أن لا يكون قد شاب إجراءات تحقيق الملكية أو تسجيلها غش:
أ) العقار أو الجزء من العقار المخصص لسكنى المالك، أو ما مساحته 1600 متر مربع من الأراضي الفضاء إذا لم يكن مالكاً لعقار يصلح لسكناه.

¹ - نشر بعدد الجريدة الرسمية رقم (32) في 28 يونيو 1977م.

ب) العقار أو الجزء من العقار المخصص لنشاط المالك التجاري أو الحرفي إذا كان يباشره بنفسه وكان مصدر رزقه الأساسي.

ج) مساحة من الأراضي الزراعية يحددها وزير الزراعة والإصلاح الزراعي حسب نوع الأرض وطريقة استغلالها إذا كان المالك يزرعها بنفسه وكانت حرفته الأساسية الزراعة، على أن يراعى في ذلك التحديد أن تكفل غلة الأرض مستوى لائقاً للحياة للمالك وأسرته.

د) العقارات موضوع التصرفات المسجلة قبل العمل بهذا القانون أو غير المسجلة إذا كانت ثابتة التاريخ قبل 11 صفر 1397 هـ. الموافق 31 يناير 1977 م.

مادة (4)

يلتزم أصحاب العقارات الذين تملكوها من المستعمرين مقابل خيانة الوطن وأصحاب العقارات المسجلة اعتباراً من 7 أكتوبر 1951م. بالاستناد إلى وضع اليد أو الحيازة، والتي استثيت من أحكام هذا القانون طبقاً للبند (د) من المادة السابقة، بأن يردوا إلى الدولة هم أو ورثتهم - في حدود ما آل إليهم من إرث - ما دفع إليهم مقابل التصرف في العقار، فإذا كان التصرف بدون عوض، التزم المتصرف إليه أو ورثته - في حدود ما آل إليهم من إرث - بأن يؤدي ما يعادل قيمة العقار وقت التصرف، وفي جميع الأحوال يستنزل مما يرد أو يؤدي إلى الدولة ما يستحق لصاحب الشأن من تعويض طبقاً للمادتين 10 و 11 إذا كان له وجه.

مادة (5)

لا تخل أحكام هذا القانون بالحقوق العينية المتصلة أو المحملة بها العقارات الخاضعة لأحكامه إذا كان قد تم تسجيلها قبل تاريخ العمل به.

مادة (6)

لكل مدع ملكية سابقة لعقار من العقارات التي آلت إلى الدولة طبقاً لهذا القانون، أن يطلب - خلال سنة من تاريخ العمل به - الحكم له بتثبيت ملكيته في مواجهة الدولة دون الاحتجاج عليه بسقوط الحق أو الدعوى بالتقادم.

ويشترط لقبول الادعاء بالملكية أن يستند إلى سبب من أسباب الملكية غير الحيازة أو الإرث عن مالك بسبب الحيازة.

مادة (7)

لا يعتد في تطبيق أحكام هذا القانون بالتصرفات التي تمت بين الأصول والفروع أو بين الشخص وزوجه.

مادة (8)

يجب إخطار ذوي الشأن بإلغاء سندات تملكهم ولكل من تتوفر فيه حالة من حالات الاستثناء المشار إليها في المادة (3) أن يتقدم خلال ستين يوماً من تاريخ إخطاره، بطلب للاحتفاظ بملكية العقار أو جزء العقار الذي يرى أحقيته في الاحتفاظ به وذلك بالأوضاع والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ولا يجوز حرمان الشخص من الانتفاع بالعقار أو جزء العقار الذي يرى أحقيته في الاحتفاظ بملكيته إلا إذا رأت الجهة المختصة رفض طلبه بقرار استنفدت مراحل الطعن فيه.

مادة (9)

يجوز لمن يعترض على خضوعه لهذا القانون، أو يرفض طلبه الاستثناء من أحكامه طبقاً للمادة (3)، أن يتظلم إلى محكمة الطعون العقارية خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره بإلغاء سند ملكيته أو رفض طلبه الاستثناء من أحكام القانون، ويسري على التظلم وإجراءاته والطعن على الحكم الصادر فيه الأحكام المقررة لذلك في قانون التسجيل العقاري.

مادة (10)

يستحق أصحاب الشأن تعويضاً عما أقاموه على العقارات التي آلت إلى الدولة من منشآت ثابتة أو غراس أو أنفقوه من مصروفات نافعة ردت إلى العقار قيمته أو زادت، ويقدر هذا التعويض بقيمة المنشآت أو الغراس أو ما أنفقوه من مصروفات، أو بمقدار الزيادة في قيمة العقار بسبب هذه المنشآت أو الغراس أو ما أنفق من مصروفات في تاريخ تسليمه إلى الدولة أي القيمتين أقل. ويستنزى من قيمة التعويض المستحق طبقاً للفقرة السابقة ما يكون قد قبضه أصحاب الشأن من ريع مدة استغلالهم للعقار.

مادة (11)

يتولى تقدير التعويض المنصوص عليه في المادة السابقة بقرار نهائي، لجنة أو أكثر تشكل بقرار من وزير العدل برئاسة قاض وعضوية رئيس اللجنة الشعبية للبلدية أو لمراقبة خدمات الزراعة والإصلاح الزراعي بحسب الأحوال ومدير الإدارة أو رئيس مكتب التسجيل العقاري والتوثيق المختص.

وللجنة أن تستعين بمن ترى الاستعانة به من الخبراء، وتصدر قرارها بعد سماع أقوال أصحاب الشأن، ويجب أن يكون مسيباً.

مادة (12)

على كل حائز لعقار لم يسجل حتى تاريخ العمل بهذا القانون، أن يقدم إقراراً خلال ستين يوماً من تاريخ صدور اللائحة التنفيذية إلى الجهة الإدارية التي تحددها هذه اللائحة، عما يجوز من

عقارات.

ويستحق هؤلاء الحائزون تعويضاً يقدر وفقاً للمادتين 10 و11 إذا توفر مسوغه.

مادة (13)

تصدر اللائحة التنفيذية لهذا القانون بقرار من مجلس الوزراء ويجب أن تتضمن على الأخص تنظيم تسليم العقارات الخاضعة لأحكامه إلى الدولة والإقرارات التي يلتزم ذوو الشأن بتقديمها والجهات المختصة بتلقي الطلبات والإقرارات الواجب تقديمها والبت فيها وأوضاع الانتفاع بالعقارات المشار إليها إلى حين تمام تسليمها إلى الجهات المختصة.

مادة (14)

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد، يعاقب بالحبس وبغرامة لا تتجاوز خمسمائة دينار أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من تقدم ببيانات غير صحيحة مع علمه بذلك، ترتب عليها انتفاعه أو انتفاع غيره بأحكام هذا القانون.

مادة (15)

يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون.

مادة (16)

يعمل بهذا القانون من تاريخ صدوره، وينشر في الجريدة الرسمية.

مجلس قيادة الثورة

الرائد / عبد السلام أحمد جلود

رئيس مجلس الوزراء

محمد علي الجدي

وزير العدل

محمد علي التبو

وزير الزراعة والإصلاح الزراعي

أبو زيد عمر دوردة

وزير البلديات

صدر في 10 / ربيع الأول 1397 هـ.

الموافق 28 فبراير 1977 م.