

مجموعة أحكام النقص في القضايا العقارية لأستاذ عبد القادر الألوسي القسم الأول

القاعدة 1: استملاك - لجان - قضاء عادي - اختصاص.

- إن الدفع بالاختصاص الموضوعي من النظام العام وتثيرة المحكمة من تلقاء نفسها.

- إن اللجان الاستملاكية هي المختصة لتقدير قيمة المستملك المرتبط بقواعد قانون الاستملاك الصادر بالمرسوم التشريعي 20 لعام 1983 والذي يخرج النزاع عن اختصاص القضاء العادي. }

"نقض قرار 2238 أساس 1497 تاريخ 1989/11/22 - مجموعة
الألوسي لأحكام النقص في القضايا العقارية - الجزء الأول - صفحة 11 -
قاعدة 1"

القاعدة 2: استملاك - قضاء عادي - أملاك عامة - امتناع عن الدفع.

- إن القضاء العادي هو المختص لرؤية كل نزاع يتعلق بطلب قيمة المساحة الملحقة
بالأملاك العامة عند امتناع جهة الإدارة عن الدفع.

- إن قرار الهيئة العامة رقم 19 لعام 1986 قضى بأن العقارات التي لم يصدر
مرسوم باستملاكها كلياً أو جزئياً أو التي لم يصدر قرار من المكتب التنفيذي في المحافظة
بالموافقة على طلب المالك تقسيمها أو لم يصدر مرسوم بالإذن بتطبيق التنظيم الإجباري
عليها فإنها لا تخضع لأي اقتطاع مجاني منها حتى ولو كانت العقارات المذكورة داخلة ضمن
المخطط التنظيمي للمدينة. }

"نقض قرار 30 أساس 37 تاريخ 1990/1/20 - مجموعة الألوسي لأحكام
النقص في القضايا العقارية - الجزء الأول - صفحة 12 - قاعدة 2"

القاعدة 3: اختصاص قيمي - استملاك - بدل الاستملاك - اختصاص اللجان الاستملاكية.

- إصدار مرسوم باستملاك جزء من العقار يجعل وضع الإدارة يدها على هذا الجزء متسماً
بالمشروعية وعدم الاعتداء.

-تسري أحكام المرسوم التشريعي 20 لعام 1983 ((قانون الاستملاك)) على جميع الدعاوى القائمة بتاريخ صدوره ((م44 منه)) ، وهذه مسألة من النظام العام ويمكن إثارتها في جميع مراحل التقاضي ولو لأول مرة أمام محكمة النقض.

-إن استملاك جزء من عقار يجعل المطالبة بقيمة هذا الجزء يخرج عن اختصاص القضاء العادي لأنه أصبح بموجب حكم المادة 23 وما يليها من قانون الاستملاك من اختصاص لجان الاستملاك المنصوص عليها في القانون المذكور. } .

"نقض قرار 713 أساس 1100 تاريخ 15/4/1990 - مجموعة الألوسي
لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الأول - صفحة 15 - قاعدة 3"

القاعدة 4: اعتداء على حق الملكية - اختصاص القضاء العادي - المطالبة بالقيمة وبأجر المثل.

- إن وضع الإدارة يدها على عقارات الغير وعلى أجزاء من هذه العقارات بدون استصدار مرسوم بالاستملاك إنما هو وضع يتصف باللامشروعية ويعتبر اعتداء على حق الملكية يجعل القضاء العادي هو المختص برؤية النزاع بشأن ذلك.

-يجوز إقامة الدعوى بطلب قيمة العقار وبأجر المثل عن الجزء المستولى عليه من العقار المطالب بقيمته. } .

"نقض قرار 1675 أساس 9650 تاريخ
1990/7/21 - مجموعة الألوسي لأحكام
النقض في القضايا العقارية - الجزء الأول -
صفحة 18 - قاعدة 4"

القاعدة 5: اختصاص موضوعي - نظام عام - استملاك - مرسوم.

- إن الدفع بعدم الاختصاص الموضوعي من الدفع المتعلقة بالنظام العام وللمحكمة إثارته من تلقاء ذاتها.

-متى صدر مرسوم الاستملاك أصبح القضاء العادي غير ذات اختصاص لرؤية النزاع المتعلق بتقدير القيمة وعادت هذه المسألة إلى اللجان المنصوص عنها في المرسوم التشريعي رقم 20 لعام 1983. }

"نقض قرار 2251 أساس 1009 تاريخ
1990/9/30 - مجموعة الألوسي لأحكام
النقض في القضايا العقارية - الجزء الأول -
الجزء الأول - صفحة 20 - قاعدة 5"

القاعدة 6: الطرق داخل المدينة - وضع اليد دون استملاك - مسؤولية تقصيرية - إشارة الدعوى.

- {الطرق في المدن يعود أمر تقديرها إلى البلدية وهي التي توجه إليها المخاصمة. }

"نقض قرار 117 أساس 252 تاريخ
1992/2/13 - مجموعة الألوسي لأحكام
النقض في القضايا العقارية - الجزء الأول -
صفحة 21 - قاعدة 6"

القاعدة 7: أصول - اختصاص - بدائي.

- {المطالبة بالتعويض عن اكتساح عقار وإقامة منشآت عسكرية عليه من اختصاص المحاكم البدائية. }

"نقض قرار 108 أساس 176 تاريخ
1992/2/13 - مجموعة الألوسي لأحكام
النقض في القضايا العقارية - الجزء الأول -
صفحة 23 - قاعدة 7"

القاعدة 8: عقار - مستملك - قيمة - اختصاص.

- {في العقارات المستلمة عملاً بالمرسوم 20 لسنة 1983 يعود الاختصاص في تقدير القيمة إلى اللجان الاستملاكية دون القضاء. }

"نقض قرار 125 أساس 244 تاريخ
1992/2/13 - مجموعة الألوسي لأحكام
النقض في القضايا العقارية - الجزء الأول -
صفحة 24 - قاعدة 8"

القاعدة 9: أصول - اختصاص - تعويض عن انقطاع عقاري غير مشروع.

- {محاكم البداية صاحبة الاختصاص الشامل هي المختصة بالنظر في التعويض عن الضرر
اللاحق من اقتطاع عقار دون مسوغ ولا عبء في هذه الحالة للقيمة التخمينية المالية للعقار .
لأن الدعوى ليست عينية وبالتالي لا حاجة لوضع إشارتها. }

"نقض قرار 196 أساس 231 تاريخ
1992/2/25 - مجموعة الألوسي لأحكام
النقض في القضايا العقارية - الجزء الأول -
صفحة 24 - قاعدة 9"

القاعدة 10: أصول - اختصاص - قرار استملاك.

- {مصدر قرار بالاستملاك ، (ولو أبرز أمام محكمة النقض) يجعل النزاع خارجاً عن
اختصاص القضاء العادي وداخلاً في اختصاص لجان الاستملاك عملاً بالقانون 20 لسنة
1983 ويستدعي من محكمة الموضوع التثبيت من ذلك بعد تلقي أقوال ودفع الطرفين. }

"نقض قرار 236 أساس 2262 تاريخ
1992/2/25 - مجموعة الألوسي لأحكام
النقض في القضايا العقارية - الجزء الأول -
صفحة 26 - قاعدة 10"

القاعدة 11 : استملاك - لجان - قضاء إداري - اختصاص.

- {قرارات اللجان الاستملاكية قرارات إدارية ولا وجه لاختصاص القضاء العادي في رؤية
المطاعن المثارة حولها . فإن قانون الاستملاك 20 لسنة 1983 سلخ عن القضاء العادي
الاختصاص برؤية أي نزاع حول تقدير قيمة العقار المستملك. }

تقضى قرار 256 أساس 1757 تاريخ
1992/2/26 - مجموعة الألوسي لأحكام
النقض في القضايا العقارية - الجزء الأول -
صفحة 27 - قاعدة 11"

القاعدة 12: استملاك - اختصاص - أجر المثل.

- {صدر القرار باستملاك عقار يمنع عن القضاء العادي صلاحية النظر بقيمته وأجر مثله
(المرسوم 20 لسنة 1983. } .

تقضى قرار 423 أساس 342 تاريخ
1992/3/10 - وقرار هيئة عامة رقم 422
أساس 341 تاريخ 1992/3/10 - مجموعة
الألوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية -
الجزء الأول - صفحة 29 - قاعدة 12"

القاعدة 13: عقار - وضع اليد عليه - مسؤولية تقصيرية - مرافعة القريب عن قريبه -
تكييف الدعوى.

- {للقريب حتى الدرجة الثالثة المرافعة عن قريبه إذا أجازته المحكمة بذلك.

-تكييف الدعوى متروك لتقدير المحكمة تستخلصه من سياق الدعوى ومن أقوال الطرفين

-تقييم رأي الخبراء متروك لتقدير محكمة الموضوع.

-اقتطاع عقار أو وضع اليد عليه بصورة دائمة دون حق يجعل الاختصاص في نظر
التعويض عنه محكوماً بقواعد الاختصاص القيمي. } .

تقضى قرار 464 أساس 2056 تاريخ
1992/3/10 - مجموعة الألوسي لأحكام
النقض في القضايا العقارية - الجزء الأول -
صفحة 30 - قاعدة 13"

القاعدة 14: عقار - وضع يد - قيمة - تعويض .

- توجيه كتاب لاستملاك عقار لا يرفع يد القضاء عن رؤية النزاع ما دام وضع اليد جرى بسبب غير قانوني.

- تلزم الإدارة بقيمة العقار المستولى عليه دون وجه قانوني. }

تقضى قرار 3175 أساس 1533 تاريخ
1993/11/22 - مجموعة الآلوسي لأحكام
النقض في القضايا العقارية - الجزء الأول -
صفحة 33 - قاعدة 14"

القاعدة 15: مسؤولية تقصيرية - وضع يد على عقار دون استملاك - تعويض - اختصاص
- الخبرة - مدى اعتمادها ولاسيما المستعجلة.

- موضع اليد على عقارات الغير بدون استصدار مرسوم باستملاكها يعتبر اعتداء على حق الملكية وتصرفاً غير مشروع يتصدى القضاء العادي صاحب الولاية العامة للفصل في طلب التعويض عنه. }

تقضى قرار 24 أساس 914 تاريخ
1994/1/16 - مجموعة الآلوسي لأحكام
النقض في القضايا العقارية - الجزء الأول -
صفحة 34 - قاعدة 15"

القاعدة 16: اختصاص - عقار - مستمك للنفع العام.

- وقوع الاستملاك على عقار لتوسيع شوارع يجعل القضاء العادي غير مختص لرؤية النزاع القائم ويعود إلى اللجان الاستملاكية المنصوص عليها في القانون 20 لعام 1983 مما يستدعي نقض الحكم وبالتالي فسخ قرار محكمة الدرجة الأولى ورد الدعوى لعدم الاختصاص الولائي. }

تقضى قرار 23
أساس 912 تاريخ - 16/1/1994 مجموعة

الآلوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية -
الجزء الأول - صفحة 36 - قاعدة 16"

القاعدة 17: عقار - استملاك - صك قانوني.

- إصدار الصك القانوني باستملاك أي عقار ينزع اختصاص القضاء العادي في رؤية النزاع
لأن ذلك يعود إلى اللجان الاستملاكية.}

"نقض قرار 3280 أساس 4470 تاريخ
199/10/5 - مجموعة الآلوسي لأحكام النقض
في القضايا العقارية - الجزء الأول - صفحة 38
- قاعدة 17"

القاعدة 18:

- امتناع جهة الإدارة المستملكة عن دفع القيمة الاستملاكية بعد تقديرها يجعل الاختصاص
في طلب الحكم للمدعي بتلك القيمة المقدرة لامتناع الجهة المستملكة عن دفعها من
اختصاص القضاء العادل ولا وجه للقول باختصاص القضاء الإداري.}

"نقض أساس 4182 قرار 3481 لعام 2000 -
مجموعة الآلوسي لأحكام النقض في القضايا
العقارية - الجزء الأول - صفحة 40 - قاعدة
18"

القاعدة 19:

- إرضاع اليد على عقارات الغير أو بعض أجزائها بدون مستند قانوني يعتبر عملاً غير
مشروع واعتداء على حق الملكية يجري تقدير التعويض عنه وفق قواعد المسؤولية التقصيرية
المنصوص عنها في القانون المدني ويجعل الاختصاص في رؤية النزاع منعقداً للقضاء
العادي صاحب الولاية العامة.}

"نقض قرار 133 أساس 954 تاريخ
2001/1/28 - مجموعة الآلوسي لأحكام النقض

في القضايا العقارية - الجزء الأول - صفحة
42- قاعدة 19"

القاعدة 20:

- إن أحكام قانون الاستملاك رقم 20 لعام 1983 منعت أي إدعاء أمام المحاكم العادية بأي شأن يتعلق بالعقارات المستملكة سابقاً أو التي سوف تستملك لاحقاً إلا فيما خص الفائدة وفق المادة 25 من القانون المذكور. }

"نقض قرار 2242 أساس 2996
تاريخ - 2/12/2001 مجموعة الآلوسي
لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الأول
- صفحة 43 - قاعدة 20"

القاعدة 21:

- حدد قانون الاستملاك رقم 20 لعام 1983 كيفية الاستملاك وقضى بتشكيل لجان تقوم بتقدير قيمة العقارات المستملكة بما في ذلك قيمة المنشآت القائمة على العقارات المستملكة وبمجرد صدور مرسوم الاستملاك فإن النظر في النزاع حول ذلك لا يعود للقضاء العادي وإنما للجنة المشكلة بموجب مرسوم الاستملاك. }

"نقض قرار 2174 أساس
3377 تاريخ - 2/12/2001 مجموعة
الآلوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية -
الجزء الأول - صفحة 45 - قاعدة 21"

القاعدة 22:

- إذا كان وضع اليد على العقار قد تم دون استملاك أو مرسوم يقضي بالتنظيم فإن الاختصاص بنظر النزاع ينعقد للقضاء العادي. }

"نقض قرار 2303 أساس 3336
تاريخ - 23/12/2001 مجموعة الآلوسي

لأحكام النقص في القضايا العقارية - الجزء الأول
- صفحة 47- قاعدة"22

القاعدة 23:

- {في حال صدور مرسوم استملاك قبل صدور حكم بات بالموضوع يجعل الاختصاص إلى لجان الاستملاك وليس للقضاء العادي.} .

"نقض قرار 3325 أساس

2878 تاريخ-23/12/2001 مجموعة

الآلوسي لأحكام النقص في القضايا العقارية -

الجزء الأول - صفحة 48- قاعدة 23"

القاعدة 24:

- {المادة 44 من قانون الاستملاك رقم 20 لعام 1983 نصت على أن أحكام هذا القانون تسري على جميع الدعاوى القائمة بتاريخ صدوره وترد دعاوى أجر المثل ودعاوى تقدير القيمة التي لم تقترن بحكم قطعي.} .

"نقض قرار 386 أساس 675 تاريخ

2002/2/4- مجموعة الآلوسي لأحكام النقص

في القضايا العقارية - الجزء الأول - صفحة 50

- قاعدة 24"

القاعدة 25:

- {المادة 44 من قانون الاستملاك رقم 20 لعام 1983 نصت على أن أحكام هذا القانون تسري على جميع الدعاوى القائمة بتاريخ صدوره وترد دعاوى أجر المثل ودعاوى تقدير القيمة التي لم تقترن بحكم قطعي.} .

"نقض قرار 537 أساس 80 تاريخ

2002/2/10- مجموعة الآلوسي لأحكام النقص

في القضايا العقارية - الجزء الأول - صفحة -
قاعدة"25

القاعدة 26:

- {وقوع الاستملاك على الجزء المقتطع من العقار المطالب بقيمته يُخرج النزاع عن اختصاص القضاء العادي ويجعل أمر النظر في طلب القيمة الاستملاكية يعود إلى اللجان المنصوص عنها في قانون الاستملاك ويوجب على محكمة الموضوع التحقق من شمول القرار الاستملاكي للمساحة المستولى عليها متى جادلت الجهة المدعية بعدم دخول هذه المساحة ضمن حدود المخطط الاستملاكي.}

"نقض قرار 621 أساس 337 تاريخ
2002/2/17

نقض قرار 624 أساس 341 تاريخ
2002/2/27 -مجموعة الآلوسي لأحكام النقض
في القضايا العقارية - الجزء الأول - صفحة
55- قاعدة"26

القاعدة 27:

- {صدور الصك القانوني باستملاك الأجزاء المطالب بقيمتها يجعل القضاء العادي غير مختص في رؤية الدعوى ويعود بالأمر إلى اللجان الاستملاكية في حال ثبوت أن الأجزاء المشار إليها تقع ضمن المخطط الاستملاكي.}

"نقض قرار 953 أساس 53 تاريخ
2002/2/17- مجموعة الآلوسي لأحكام النقض
في القضايا العقارية - الجزء الأول - صفحة
58- قاعدة"27

القاعدة 28:

- {صدور قرار باستملاك العقار يُخرج أمر النظر في موضوع الدعوى حول هذا العقار عن اختصاص القضاء العادي في حال ثبوت وقوع الجزء المطالب به ضمن المخطط الاستملاكي لأن أمر الفصل في موضوع القيمة يعود إلى اللجان الاستملاكية المنصوص عليها في قانون الاستملاك.}

"نقض قرار 642 أساس 519 تاريخ

2002/2/17

نقض قرار 620 أساس 336 تاريخ

2002/2/17 - مجموعة الآلوسي لأحكام

النقض في القضايا العقارية - الجزء الأول -

صفحة 59- قاعدة"28

القاعدة 29:

- {المادة 43 من قانون الاستملاك نصت على أن تسري أحكام المواد 23 و 24 و 25 من هذا المرسوم التشريعي على العقارات المستملكة قبل صدوره والتي لم يكتسب تقدير قيمتها الدرجة القطعية.

- لا يجوز للمحكمة بعد أن أخذت بأحكام قانون الاستملاك رقم 20 لعام 1983 أن تتجاهل نص المادة 43 منه.}

"نقض قرار 784 أساس 480 تاريخ

2002/2/18- مجموعة الآلوسي لأحكام النقض

في القضايا العقارية - الجزء الأول - صفحة

29- قاعدة"29

القاعدة 30:

- {وضع اليد على عقار وتحويله إلى حديقة عامة دون استصدار مرسوم استملاك هو فعل غير مشروع واعتداء على حق الملكية دون سبب مشروع وهو من اختصاص القضاء العادي.}

"نقض قرار 827 أساس 634 تاريخ
2002/2/18- مجموعة الآلوسي لأحكام النقض
في القضايا العقارية - الجزء الأول - صفحة 63
- قاعدة"30

القاعدة 31:

- إن المنازعات المتعلقة بطلب الفائدة القانونية جراء تأخير الجهة المستملكة في دفعها إلى أصحاب الاستحقاق يعود الفضل فيها إلى القضاء العادي صاحب الولاية العامة ولا وجه للقول باختصاص القضاء الإداري للنظر في مثل هذه المنازعات لعدم تعلقها بالقرار الإداري الصادر بالاستملاك. }

"نقض قرار 1338 أساس 821 تاريخ
2002/4/1- مجموعة الآلوسي لأحكام النقض
في القضايا العقارية - الجزء الأول - صفحة
65- قاعدة"31

القاعدة 32:

- يوضع اليد على عقار الغير من جهة الإدارة بدون مسوغ قانوني يعد اعتداء على حق الملكية ويشكل عملاً غير مشروع يجري تقدير التعويض عنه وفق قواعد المسؤولية التقصيرية ويجعل القضاء العادي صاحب الولاية العامة هو المختص برؤية النزاع. }

"نقض قرار 1388 أساس 1875 تاريخ
2002/4/1- مجموعة الآلوسي لأحكام النقض
في القضايا العقارية - الجزء الأول - صفحة
67- قاعدة"32

القاعدة 33:

- المادة 18 من قانون الاستملاك رقم 20 لعام 1983 تنص على أن تشكل لجنة لدى الجهة المستملكة ذات اختصاص قضائي بالنظر في جميع الإدعاءات بالملكية أو المنازعات

العينية على العقارات الداخلة في المنطقة الاستملاكية وتحال إليها جميع الدعاوى المتعلقة بذلك والمنظورة أمام المحاكم والتي لم يبت فيها بحكم مبرم. } .

"نقض قرار 330 أساس 604 تاريخ
2002/4/1- مجموعة الآلوسي لأحكام النقض
في القضايا العقارية - الجزء الأول - صفحة 69
- قاعدة"33

القاعدة 34:

- {مصدر قرار باستملاك العقار مثار النزاع يجعل من القضاء العادي غير مختص برؤية النزاع ويتوجب رد الدعوى سناً لأحكام المادة 44 من قانون الاستملاك رقم 20 لعام 1983 . } .

"نقض قرار 1430 أساس 1194 تاريخ
2002/4/14- مجموعة الآلوسي لأحكام النقض
في القضايا العقارية - الجزء الأول - صفحة
71- قاعدة"34

القاعدة 35:

- {إذا لم تقتصر الدعوى على طلب التعويض عما لحق الأرض الزراعية من ضرر وإنما تعدت ذلك إلى طلب قيمة المساحة المقتطعة فإن الدعوى تكون محكومة بقواعد الاختصاص القيمي لمحكمة البداية. } .

"نقض قرار 2820 أساس 1007 تاريخ
2002/5/12- مجموعة الآلوسي لأحكام النقض
في القضايا العقارية - الجزء الأول - صفحة
73- قاعدة"35

القاعدة 36:

- إذا لم تحكم المحكمة بقيمة الأجزاء المستملكة من العقار وإنما حكمت بقيمة الأشجار والسياج فإن أحكام القانون رقم 20 لعام 1983 لا تنطبق على الدعوى. } .

نقض قرار 1721 أساس 1558 تاريخ
5/12-2002/مجموعة الآلوسي لأحكام النقض
في القضايا العقارية - الجزء الأول - صفحة
75- قاعدة"36

القاعدة 37:

- تقدير قيمة العقارات وأجر مثلها ينطلق في الأساس من الأشغال الظاهري بالإنشاءات المكشوفة والإشغال الخفي للقساطل، و إن تخلف إثبات الأشغال يؤثر على قيمة العقار كما يؤثر على تقدير أجر مثله فيما إذا كان مانع من حرمان المالك من ملكه. } .

نقض قرار 1895 أساس 969 تاريخ
2002/5/13- مجموعة الآلوسي لأحكام النقض
في القضايا العقارية - الجزء الأول - صفحة
76- قاعدة"37

القاعدة 38:

- وقوع الاستملاك على الجزء المطالب بقيمته من العقار يجعل أمر النظر في رؤية الدعوى خارج عن اختصاص القضاء العادي ويعود إلى اللجان المنصوص عنها في قانون الاستملاك رقم 20 لعام 1983. } .

نقض قرار 1869 أساس 1195 تاريخ
2002/5/13- مجموعة الآلوسي لأحكام النقض
في القضايا العقارية - الجزء الأول - صفحة
38- قاعدة"38

القاعدة 39:

- إذا كانت الدعوى قائمة على طلب إلزام الجهة المستملكة بدفع القيمة الاستملاكية لحصة المدعي من العقار المستملك حسبما تم تقديرها من اللجان الاستملاكية وفق أحكام قانون الاستملاك 20 لعام 1983 إضافة إلى الفائدة القانونية فإن أمر الفصل في النزاع يكون من اختصاص القضاء العادي.

- إذا كانت قيمة المطالب به ناجم عن جزء من العقار المسجل في السجلات العقارية حسب تقديره من لجان الاستملاك فلا وجه للدفع بسقوط الإدعاء بالتقادم ما دام يتعلق بحق عيني مسجل في السجل العقاري. }

"تقضى قرار 2055 أساس 1055 تاريخ
2002/5/26- مجموعة الآلوسي لأحكام النقض
في القضايا العقارية - الجزء الأول - صفحة
82- قاعدة"39

القاعدة 40:

- إذا كانت الدعوى مقامة بطلب التعويض عن قيمة الأرض المكتسحة بدون وجه حق إضافة لأجر المثل عن المدة المدعى بها فإن هذه الدعوى تكون محكومة بقواعد الاختصاص القيمي ويكون الطلب بأجر المثل فرع تابع للطلب الأصلي بالقيمة. }

"تقضى قرار 2751 أساس
1989 تاريخ-25/6/2002 مجموعة
الآلوسي لأحكام النقض في القضايا العقارية -
الجزء الأول - صفحة 84- قاعدة 40"

القاعدة 41:

- إن تدوين عبارة ((إن هذا العقار ملحوظ استملاكه لصالح سد الفرات)) على صحيفة العقار في السجل العقاري لا يعني أن العقار مستملك لعدم النص على استملاكه صراحة وخلو صحيفته من ذكر رقم وتاريخ مرسوم الاستملاك ، فلا تثريب على محكمة الموضوع إن هي لم تعتبره مستملاً. }

تقضى قرار 2329 أساس 1258
تاريخ -29/11/1989 مجموعة الآلوسي
لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الأول
- صفحة 87 - قاعدة"41

القاعدة 42: تعويض عن عقار - استملاك لاحق - بدل - مشروعية.

- {صدور قرار الاستملاك أثناء رؤية دعوى التعويض يسبغ المشروعية على الأعمال السابقة لصدوره . وبدل الاستملاك تحدده اللجان الاستملاكية.} .

تقضى قرار 198 أساس 241 تاريخ
1992/2/25- مجموعة الآلوسي لأحكام النقض
في القضايا العقارية - الجزء الأول - صفحة
90- قاعدة"42

القاعدة 43: عقار - وضع يد دون حق - مرسوم الاستملاك - خبير .

- {إن إعداد مشروع باستملاك العقار لا يحجب عن القضاء العادي صاحب الولاية العامة رؤية الدعوى ما دام الصك القانوني بالاستملاك لم يصدر بعد .

- العبرة في وقوع الاستملاك لصدور الصك القانوني وليس لقول الخبير الذي لم يبين مستنده في وقوع الاستملاك.} .

تقضى قرار 472 أساس 4143 تاريخ
1992/3/10- مجموعة الآلوسي لأحكام النقض
في القضايا العقارية - الجزء الأول - صفحة
90- قاعدة"43

القاعدة 44: أصول - اختصاص - غصب عقار - استملاك بالفعل أو توقع الاستملاك.

- {غصب العقار وإحاقه نهائياً بالأملك العامة يشكل نزاعاً على عين العقار وحق الملكية ، ويتسم هذا النزاع بالاستمرار والديمومة . ما يجعل الدعوى محكمة بقواعد الاختصاص القيمي .

- العبرة لصدور مرسوم الاستملاك فعلاً ، وليس لتوقع صدوره. } .

تقضى قرار 459 أساس

678 تاريخ -10/3/1992 مجموعة الآلوسي

لأحكام النقص في القضايا العقارية - الجزء الأول

- صفحة 93- قاعدة"44

القاعدة 45:

- موضع إشارة استملاك على صحيفة العقار أو صدور قرار بالاستملاك لا يحول دون تثبيت الحقوق والاتفاقات القائمة بين الأطراف. } .

تقضى قرار 1749

أساس 1798 تاريخ -28/11/1999

مجموعة الآلوسي لأحكام النقص في القضايا

العقارية - الجزء الأول - صفحة 94-

قاعدة"45

القاعدة 45:

- يجوز للجهة الإدارية أن تستملك لحساب الجهات العامة الأخرى التي لها حق الاستملاك وكذلك مؤسسات حزب البعث العربي الاشتراكي والمنظمات الشعبية أو أن تتابع عنها عمليات الاستملاك ويتم كل ذلك بناءً على طلبها الخطي وتستوفي الجهة الإدارية بدلات الاستملاك وجميع ما تنفقه في هذا السبيل من الجهة التي تم الاستملاك لصالحها. } .

تقضى قرار 2280 أساس 2732 تاريخ

2001/12/23- مجموعة الآلوسي لأحكام

النقص في القضايا العقارية - الجزء الأول -

صفحة 96- قاعدة"46

القاعدة 47:

- إذا تم إلغاء مرسوم الاستملاك فإن وضع يد الإدارة على العقارات المستملكة وبيعها إلى الغير يكون غير مبرر ولا يستند على أصل في القانون والاجتهاد ويعتبر عملاً غير مشروع ويشكل اعتداء على حق الملكية فيجيز لمالك العقارات المدعاة وطلب القيمة ويجري تقدير هذه القيمة والتعويض عن حق الملكية وفق قواعد المسؤولية المنصوص عليها بأحكام القانون المدني.}

"تقضى قرار 2339 أساس 3323 تاريخ
2001/12/24- مجموعة الآلوسي لأحكام
النقض في القضايا العقارية - الجزء الأول -
صفحة 98- قاعدة"47

القاعدة 48:

- في حال وقوع الاستملاك على كامل العقارات لشق الطرقات فإن ملكية الفضلات المتولدة عن الاستملاك تؤول للجهة المستملكة.}

"تقضى قرار
124 أساس 1654 تاريخ-17/2/2002
مجموعة الآلوسي لأحكام النقض في القضايا
العقارية - الجزء الأول - صفحة 103- قاعدة
"48

القاعدة 49:

- {عدم شمول العقار بمرسوم الاستملاك يجيز المطالبة بقيمة الجزء المكتسح منه.}

"تقضى قرار
773 أساس 396 تاريخ-18/2/2002
مجموعة الآلوسي لأحكام النقض في القضايا
العقارية - الجزء الأول - صفحة 107-
قاعدة"49

القاعدة 50:

- {العبارة في تحديد العقارات المستملكة هو لتاريخ صدور قرار باستملاكها صراحة ولا عبارة لتاريخ الاستملاك للعقارات الناتجة عنها قبل إجراء عمليات التجميل وإزالة الشبوع لعدم وجود لهذه العقارات قبل عمليات التجميل وإزالة الشبوع. }

"نقض قرار 1768 أساس 1674 تاريخ
2002/5/12- مجموعة الآلوسي لأحكام النقض
في القضايا العقارية - الجزء الأول - صفحة
110- قاعدة"50

القاعدة 51:

- {صدور قرار باستملاك الجزء من العقار المطالب بقيمته يؤدي إلى رد الدعوى عملاً
بالمادة 44 من قانون الاستملاك رقم 20 لعام 1983. }

"نقض قرار
1967 أساس 1784 تاريخ-26/5/2002
مجموعة الآلوسي لأحكام النقض في القضايا
العقارية - الجزء الأول - صفحة 112-
قاعدة"51

القاعدة 52: وزارة الدفاع - جهة عامة - اعتداء على حق الملكية - تعويض عادل - بقاء
الاستملاك.

- {لا يجوز أن يحرم أحد من ملكه إلا في الأحوال التي يقرها القانون وبالطريقة التي
يرسمها في مقابل تعويض عادل ((م 771 مدني.))

-وزارة الدفاع هي من الجهات العامة التي أعطاهما القانون حق استملاك العقارات لتنفيذ
مشاريعها ذات النفع العام ((م 7 وما يليها من قانون الاستملاك.))

-استيلاء وزارة الدفاع على العقار واستملاكه عملياً دون استكمال الإجراءات المنصوص
عنها في قانون الاستملاك يعتبر عملاً غير مشروع يلزمها بالتعويض.

-استقر الاجتهاد القضائي على إبقاء الاستملاك الفعلي مقابل تعويض عادل يقرره القضاء .
}.

"تقضهع قرار 14 أساس 67 تاريخ
1992/2/26- مجموعة الآلوسي لأحكام النقض
في القضايا العقارية - الجزء الأول - صفحة
115- قاعدة"52

القاعدة 53: وضع يد غير مشروع - اعتداء على حق الملكية - استملاك فعلي - تعويض .

- { لا يجوز أن يحرم أحد من ملكه إلا في الأحوال التي يقرها القانون وبالطريقة التي
يرسمها ولقاء تعويض عادل.

- إن وضع يد الإدارة على العقار قبل نشر مرسوم الاستملاك وقبل تقدير القيمة يتصف بعدم
المشروعية طالما أن الشرط الأساسي لجواز وضع اليد هو نشر مرسوم الاستملاك.

-استقر اجتهاد القضاء على الإبقاء على الاستملاك الفعلي في مقابل تعويض عادل يقدره
القضاء. } .

"تقضهع قرار 27 أساس
31 تاريخ- 10/4/1990 مجموعة الآلوسي
لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الأول
- صفحة 117- قاعدة 53"

القاعدة 54:

- {إذا أثبت الكشف الجاري على العقار أشغال العقار بصورة كاملة من قبل وزارة الدفاع حيث
أقامت المنشآت ووصف الآليات وإحاطتها بساتر ترابي فإن ذلك قرينة على أن الأشغال قصد
منه الاستمرار والديمومة بشكل حرم المالك من استثمار حصته بالعقار والتصرف بها الأمر
الذي يستحق معه طلب قيمة الحصة التي يملكها من العقار وأجر المثل عن حصته عن المدة
المطالب بها.

-إذا كان المدعي يملك حصة شائعة في العقار فليس في القانون ما يمنعه من إقامة الدعوى بطلب قيمة الحصة بما يعادل السهام التي يملكها. } .

"نقض قرار 199 أساس 243 تاريخ
2002/2/4- مجموعة الآلوسي لأحكام النقض
في القضايا العقارية - الجزء الأول - صفحة
119- قاعدة"54

القاعدة 55: إدارة - استملاك - تعويض - اقتطاع الربح المجاني - شروطه.

- {إذا كانت الجهة المستفيدة من الاستملاك هي إحدى دوائر الدولة فإن القضاء العادي غير مختص بطلب التعويض وتقديره يعود إلى اللجان المنصوص عنها في قانون الاستملاك.

-ليصار إلى اقتطاع الربح المجاني من العقار المستملك يجب توفر الشروط التالية:

1-الجهة المستملكة من البلديات أو سائر دوائر الدولة.

2-أن يكون الاستملاك للنفع العام.

3-أن تختص الأجزاء المقتطعة للأملاك العامة. } .

"نقض قرار 1564 أساس 443 تاريخ
1990/7/30- مجموعة الآلوسي لأحكام النقض
في القضايا العقارية - الجزء الأول - صفحة
123- قاعدة"55

القاعدة 56: عقار - استملاك - ربع مجاني لمرّة واحدة - قانون الاستملاك 20 لعام 1983

- {لا يتعدّ بالاجتهاد الصادر قبل المرسوم التشريعي رقم 20 لعام 1983 المتعلق بالاستملاك.

-المرسوم المذكور تطبيق أحكامه على العقارات المستملكة قبل صدوره ما لم يكتسب تقدير قيمتها الدرجة القطعية . وكذلك تطبيق أحكامه على جميع الدعاوى القائمة عند صدوره ، ولذا فالاختصاص ينعقد للجان الاستملكية.

-المادة 31 من القانون المذكور أجازت للجنة المستملكة اقتطاع ربع مساحة العقار مجاناً لمرة واحدة ، ولو تناول الاستملاك الجزئي للعقار أكثر من مرة.} .

"نقض قرار 134 أساس 224 تاريخ
1992/2/13- مجموعة الآلوسي لأحكام النقض
في القضايا العقارية - الجزء الأول - صفحة
125- قاعدة 56"

القاعدة 57: عقار - اقتطاع مجاني.

- {العقارات التي لم يصدر مرسوم باستملاكها كلياً أو جزئياً ، أو التي لم يصدر قرار المكتب التنفيذي في المحافظة بالموافقة على طلب المالك بتقسيمها ، أو التي لم يصدر مرسوم بالإذن بتطبيق التنظيم الإلزامي عليها، لا تخضع لأي اقتطاع مجاني منها ولو كانت العقارات المذكورة داخلة ضمن المخطط التنظيمي وعليه اجتهاد الهيئة العامة لمحكمة النقض.} .

"نقض قرار 92 أساس 425 تاريخ
1994/1/25- مجموعة الآلوسي لأحكام النقض
في القضايا العقارية - الجزء الأول - صفحة
126- قاعدة 57"

القاعدة 58:

- {إذا كانت منطقة العقار المستولى عليه ليست خاضعة لأحكام القانون 3 لعام 1973 فلا وجه معه للاقتطاع المجاني ما دام الفعل يتسم بعدم المشروعية مما يعتبر اعتداء على حق الملكية.} .

"نقض قرار 244
أساس 578 تاريخ -19/2/1995 مجموعة

الآلوسي لأحكام النقص في القضايا العقارية -
الجزء الأول - صفحة 128 - قاعدة 58"

القاعدة 59: عقار - غير مستملك - غير منظم - اقتطاع مجاني.

- {العقارات التي لم يصدر مرسوم باستملاكها كلياً أو جزئياً والتي لم يصدر قرار من المكتب التنفيذي في المحافظة بالموافقة على طلب المالك بتقسيمها أو لم يصدر مرسوم بالإذن بتطبيق التنظيم الإلزامي عليها فإنها لا تخضع لأي اقتطاع مجاني ولو كانت العقارات المذكورة داخلة ضمن المخطط التنظيمي للمدينة . والمفهوم المخالف يعني حق البلدية في الاقتطاع مجاناً. } .

"نقض قرار 19 أساس 35 تاريخ
1995/2/19- مجموعة الآلوسي لأحكام النقص
في القضايا العقارية - الجزء الأول - صفحة
130 - قاعدة 59"

القاعدة 60:

- {إن المؤسسة العامة لمياه الشرب والصرف الصحي غير مشمولة بنص المادة 31 من المرسوم التشريعي رقم 20 لعام 1983 لذلك فإن من حقها في حال الاستملاك الجزئي من أجل مشاريع الشرب والصرف الصحي أن تقتطع مجاناً ولمرة واحدة ما يعادل ربع مساحة كامل العقار. } .

"نقض أساس 905 قرار 2295 لعام 1999-
مجموعة الآلوسي لأحكام النقص في القضايا
العقارية - الجزء الأول - صفحة 132 - قاعدة
60"

القاعدة 61: الاستملاك المجاني - نص المادة 31 من قانون الاستملاك.

- {إن المنازعة في أحقية المؤسسات العامة باقتطاع الربع المجاني من العقار الذي تستملكه يدخل في ولاية القضاء العادي. }

- إن الفقرة الأولى من المادة 31 من قانون الاستملاك رقم 20 لعام 1983 قد أعطت الجهات الإدارية والوحدات الإدارية المحلية والبلديات وسائر دوائر الدولة والمؤسسات العامة للخطوط الحديدية والمديرية العامة للطيران والمديرية العامة للموائى الحق في الاقتطاع مجاناً ولمرة واحدة بما يعادل ربع مساحة العقار المستهلك ، ونص هذه المادة وإن لم يكن قد أشار إلى مؤسسة الشرب والصرف الصحي إلا أن مشاريع هذه المؤسسة لها صفة النفع العام لذلك من حق هذه المؤسسة في حال الاستملاك الجزئي من أجل مشاريع الشرب والصرف الصحي أن تقتطع مجاناً ولمرة واحدة ما يعادل ربع مساحة كامل العقار. } .

"نقض هع قرار 92 أساس 85 تاريخ
1993/8/23- مجموعة الألوسي لأحكام النقض
في القضايا العقارية - الجزء الأول - صفحة
134- قاعدة 61"

القاعدة 62 : عقار - استملاك - اقتطاع مجاني.

- {عن العقارات التي لم يصدر مرسوم باستملاكها كلياً أو جزئياً أو التي لم يصدر قرار من المكتب التنفيذي في المحافظة بالموافقة على طلب المالك تقسيمها أو التي لم يصدر مرسوم بتطبيق التنظيم الإجباري عليها ، إن هذه العقارات لا تخضع لأي اقتطاع مجاني منها حتى ولو كانت العقارات المذكورة واقعة ضمن المخطط التنظيمي للمدينة. } .

"نقض قرار 4358 أساس 5269 تاريخ
1999/12/29- مجموعة الألوسي لأحكام
النقض في القضايا العقارية - الجزء الأول -
صفحة 138- قاعدة 62"

القاعدة 63:

- {إن العقارات التي لم يصدر مرسوم باستملاكها كلياً أو جزئياً لا تخضع لأي اقتطاع مجاني حتى ولو وقعت تلك العقارات ضمن المخطط التنظيمي للمدينة. } .

"نقض قرار 2162 أساس 3658 تاريخ
2001/11/18- مجموعة الألوسي لأحكام

النقض في القضايا العقارية - الجزء الأول -
صفحة 141 - قاعدة 63"

القاعدة 64:

- {الاقتطاع المجاني وفقاً لأحكام القانون رقم 9 لعام 1974 أو القانون 3 لعام 1976 لا يستلزم بالضرورة صدور مرسوم استملاك وإنما تقدير القيم المقتطعة يجب أن يحتسب وفقاً لأحكام قانون الاستملاك.}

تقضى قرار

2372 أساس 3196 تاريخ

-23/12/2001 مجموعة الآلوسي لأحكام
النقض في القضايا العقارية - الجزء الأول -
صفحة 144 - قاعدة 64"

القاعدة 65:

- {استقر اجتهاد الهيئة العامة لمحكمة النقض على أن كل اقتطاع مجاني من العقارات المملوكة للأفراد لمصلحة البلديات أو المحافظات لا يكون حاصلًا نتيجة تطبيق النصوص والإجراءات والصكوك المنصوص عنها في قانون تقسيم وتنظيم عمران المدن أو قانون الاستملاك ليس من شأنه أن يعتبر اقتطاعاً قانونياً أو مشروعاً وإنما يعتبر فعلاً ضاراً لأن حق الملكية الخاصة قد كفله الدستور ولا يجوز نزع الملكية إلا بموجب نص قانوني أو تعويض عادل.}

تقضى قرار 1223 أساس 1135

تاريخ -18/3/2002 مجموعة الآلوسي لأحكام
النقض في القضايا العقارية - الجزء الأول -
صفحة 146 - قاعدة 65"

القاعدة 66:

- القانون رقم 20 لعام 1983 قد نص في المادة 31 منه على أحقية الإدارة بالاقتطاع لمرة واحدة مجاناً ما يعادل ربع مساحة أرض كامل العقار الذي يستملك جزئياً لشق الطرق والساحات والحدائق العامة والأسواق. }

"تقضى قرار 2299 أساس 2000 تاريخ
2002/5/26- مجموعة الآلوسي لأحكام النقض
في القضايا العقارية - الجزء الأول - صفحة
151- قاعدة"66

القاعدة 67: عقار - اقتطاع جزء منه للأملاك العامة - الفرق بالتعويض بين الاستملاك والاستيلاء.

- إلحاق جزء من العقار بالطريق العام معناه الاستيلاء الأبدي وحرمان مالكه منه ، مما يجعل طلب التعويض متمثلاً بقيمة الجزء المقتطع وبما فات المدعي من كسب وما لحق به من خسارة عن الفترة التي حرم بها من استثمار ذلك الجزء.

-التعويض عند الاستملاك رسم أسسه قانون الاستملاك ، وهو يختلف عن التعويض عند الاستيلاء على عقار الغير أو على أجزاء منه بحيث يقدر وفق قواعد المسؤولية التقصيرية المنصوص عليها في القانون المدني. ولا وجه للمقارنة بين القيمة الاستملاكية والتعويض عن العمل غير المشروع.

-تسمية الخصم باسم رئيس مجلس بلدية كذا أو رئيس بلدية ، مسألة يخالطها واقع ولا تغير من صحة الخصومة ما دامت البلدية هي المقصودة.

-ما دامت الجهة المقتطعة ملزمة بالتعويض عن الاستيلاء ، فلا بد من إلحاق الجزء المستولى عليه بالأملاك العامة. }

"تقضى قرار
198 أساس 710 تاريخ-3/2/1994
مجموعة الآلوسي لأحكام النقض في القضايا
العقارية - الجزء الأول - صفحة 154- قاعدة
"67

القاعدة 68: عقار - منشآت عسكرية على أرض الغير - طلب القيمة - خبرة.

- إقامة منشآت عسكرية على رتبة العقار وتسويده بشكل يحجب عن ملكه حق استثماره ، يجعل وضع اليد متسماً بالاستمرار والأبدية ويحول المالك المطالبة بقيمة عقاره.

-الخبرة الفنية لا تنتقض إلا بخبرة مثلها . ولا يجوز للقاضي أن يحكم دون خبرة مستوجبة أي بعلمه الشخصي.} .

"نقض قرار 196 أساس 706 تاريخ
1994/2/3- مجموعة الآلوسي لأحكام النقض
في القضايا العقارية - الجزء الأول - صفحة
157- قاعدة 68"

القاعدة 69: إشغال دون وجه حق - المطالبة بالقيمة وأجر المثل - وارث.

- إذا ثبت بالكشف والتحقيق أن الأرض التي اقتطعتها الإدارة من عقارات الأفراد مستولى عليها دون وجه حق ومشغلة من قبلها بصورة دائمة كان الحكم بقيمتها وأجر مثلها في محله الصحيح.

-تمليك الأرض للإدارة بعد دفع قيمتها أمر طبيعي طالما أنها كانت قد استولت عليها واستخدمتها لأغراضها.

-ليس ما يمنع صاحب الأرض المستولى عليها من الجميع بين المطالبة بقيمة أرضه وأجر مثلها من تاريخ أشغالها حتى إقامة الدعوى.

-للوارث الحق بالمطالبة بكل ما لمورثه من حقوق مهما امتد الزمن طالما أن الحق لم يشملته مرور الزمن ((التقادم. } .))

"نقض قرار 147 أساس 713 تاريخ
2001/1/29- مجموعة الآلوسي لأحكام النقض
في القضايا العقارية - الجزء الأول - صفحة
159- قاعدة 69"

القاعدة 70:

- إن الورثة يصبحون مالكيين للعقار منذ تاريخ وفاة المورث صاحب العقار وإذا كان نقل الملكية لا يتم إلا بالتسجيل في السجل العقاري إلا أن ذلك لا يمنع الورثة من المطالبة بقيمة العقار المغتصب قبل التسجيل أو المطالبة بأجر مثله.

- يجوز الجمع في دعوى واحدة بين قيمة العقار المغتصب وأجر مثله. }

"نقض قرار 2187 أساس 2247 تاريخ
2001/12/2- مجموعة الآلوسي لأحكام النقض
في القضايا العقارية - الجزء الأول - صفحة
161- قاعدة 70"

القاعدة 71:

- إذا كانت الدعوى تقوم على طلب قيمة المساحة المستولى عليها بدون وجه حق مع أجر المثل فإن أمر الفصل في مثل هذا النوع من المنازعات يعود إلى الغرفة المدنية الثالثة بمحكمة النقض حسب توزيع العمل. }

"نقض قرار 2308 أساس 664 تاريخ
2001/12/23- مجموعة الآلوسي لأحكام
النقض في القضايا العقارية - الجزء الأول -
صفحة 163- قاعدة 71"

القاعدة 72:

- {استيلاء وزارة الدفاع على عقار الغير وإقامة ثكنات عسكرية عليه هو فعل يتسم بعدم المشروعية ويشكل اعتداء على حق الملكية ويجب طلب التعويض الذي يقدر وفقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية المنصوص عنها في القانون المدني. }

"نقض قرار 633 أساس 411 تاريخ
2002/2/17- مجموعة الآلوسي لأحكام النقض

في القضايا العقارية - الجزء الأول - صفحة
164 - قاعدة"72

القاعدة 73:

- {المادة الرابعة من قانون الاستملاك رقم 20 لعام 1983 تنص على عدم جواز بيع المقاسم التي تخصصها البلدية للمستفيدين قبل مرور خمسة عشر عاماً على هذا التخصص .

-الإدعاء بخصوص شراء مقسم محظور بيعه وفق القوانين النافذة لا يسمع قبل أن تنقضي المدة المحظور البيع خلالها. } .

"نقض قرار 1514 أساس 1991 تاريخ
1997/10/26- مجموعة الآلوسي لأحكام
النقض في القضايا العقارية - الجزء الأول -
صفحة 167 - قاعدة 73"

القاعدة 74: عقار - تحديد وتحرير - تقادم - استملاك.

- {العقارات المسجلة وفق أعمال التحديد والتحرير لا يسري عليها التقادم القصير إنما تخضع للتقادم الطويل . وتقدير القيمة إنما يكون بتاريخ الإدعاء. } .

"نقض قرار 3878 أساس 4020 تاريخ
1999/11/2- مجموعة الآلوسي لأحكام النقض
في القضايا العقارية - الجزء الأول - صفحة
169- قاعدة 74"

القاعدة 75:

- {إن وضع إشارة الاستملاك على صحيفة العقار لا تخرجه من ملكية مالكة قيداً في السجل العقاري ما دامت الجهة التي وضعت إشارة الاستملاك لصالحها لم تتابع إجراءات إصدار الصك القانوني بالاستملاك وتشكيل اللجان اللازمة لتقدير القيمة المنصوص عليها في المرسوم التشريعي 20 لعام 1983. } .

"نقضاً أساس 3673 قرار 3311 لعام 2000-
مجموعة الآلوسي لأحكام النقض في القضايا
العقارية - الجزء الأول - صفحة 172 - قاعدة
75"

القاعدة 76:

- موضع اليد واقعة مادية يمكن إثباتها بالشهادة. }

"نقض قرار 759 أساس 352 تاريخ
2002/2/18- مجموعة الآلوسي لأحكام النقض
في القضايا العقارية - الجزء الأول - صفحة
174 - قاعدة 76"

القاعدة 77:

- إن لجان الاستملاك هي المخولة بتقدير قيمة الأجزاء المستملكة وفق الأصول القانونية
وفي حال امتناع الجهة المستملكة عن تقدير قيمة هذه الأجزاء بمعرفة اللجان المختصة يصار
إلى تقديرها بمعرفة القضاء. }

"نقضاً أساس 3360 قرار 2623 لعام 1999-
مجموعة الآلوسي لأحكام النقض في القضايا
العقارية - الجزء الأول - صفحة 177 - قاعدة
77"

القاعدة 78:

- إن المشرع عالج في الفقرة (ج) من المادة 34 من المرسوم التشريعي 20 لعام 1983
الطريقة التي يتم فيها حساب قيمة المساحة الزائدة الناجمة عن استملاك العقار لأغراض
السكن حيث نص على أنه إذا تعذر تحديد المساحة المستملكة لأي مستحق فيحسب
استحقاقه بصورة مبدئية من قبل الجهة المستملكة ويجري تصحيح الإسناد الأخيرة طبقاً
للاستحقاقات النهائية بعد تحديد المساحات المذكورة من قبل دوائر المساحة. }

"تقضى أساس 4423 قرار 3907 لعام 1999-
مجموعة الألوسي لأحكام النقص في القضايا
العقارية - الجزء الأول - صفحة 178-
قاعدة"78

القاعدة 79: صدور مرسوم الاستملاك - تراخي الإدارة عن تقدير البديل - صلاحية القضاء
العادي بتقدير التعويض.

- إن القضاء العادي ذي الولاية الشاملة هو صاحب الاختصاص في إلزام الدائرة المستملكة
بتشكيل الجان لتقدير قيم العقارات المستملكة في حال قعودها وتقاعسها عن تشكيل هذه
الجان لتقدير الامتناع يكون من حق القضاء العادي ذو الولاية العامة القيام بتحديد قيم
العقارات المستملكة على ضوء أحكام قانون الاستملاك والقرارات والتعليمات النافذة. }

"تقضيه قرار 95 أساس 158
تاريخ -5/4/1999 مجموعة الألوسي لأحكام
النقص في القضايا العقارية - الجزء الأول -
صفحة 180- قاعدة 79"

القاعدة 80: - المادة 17 من قانون الاستملاك - تقدير القيمة - اعتراض - لجنة حل
الخلافاً.

- إنقويم الجهة المستملكة بتبليغ المالكين وأصحاب الاستحقاق من القيم المقدرة لعقاراتهم
وحقوقهم المستملكة بما في ذلك تعويضات الأشجار ويحق لجميع هؤلاء الأشخاص أن يقدموا
خلال 30 يوماً اعتراضهم على التقدير وإدعاءهم بالملكية أو بأية حقوق أخرى ، وتودع
إضبارة لجنة حل الخلافاً.

-لجنة حل الخلافاً تختص بالنظر في الاعتراض على تقدير القيمة المقدرة للعقار عند
الإدعاء بالملكية أو بأية حقوق أخرى إلا أن ذلك مقدر بمدة 30 يوماً من الإعلان أو التبليغ .
}

"نقض قرار 1923 أساس 2329 تاريخ
2001/10/21- مجموعة الألوسي لأحكام

النقض في القضايا العقارية - الجزء الأول -
صفحة 184- قاعدة 80"

القاعدة 81:

- إن المادة 25 من قانون الاستملاك الجديد نصت على أن ترد جميع دعاوى أجر المثل القائمة قبل صدور هذا القانون باعتبار أن المادة المذكورة قررت الفائدة كنتيجة للتأخير بدفع بدل الاستملاك.

-الإدارة المستمكة للعقار هي المسؤولة عن إنهاء المعاملات اللازمة لإيداع بدل الاستملاك في المصرف ووضعه تحت تصرف أصحاب العقارات المستمكة. } .

"نقض قرار 2328 أساس 3076 تاريخ
2001/2/23 - مجموعة الآلوسي لأحكام
النقض في القضايا العقارية - الجزء الأول -
صفحة 187- قاعدة 81"

القاعدة 82:

- إصدار الصك القانوني بالاستملاك يجعل الاختصاص في تقدير القيمة إلى اللجان المنصوص عليها بالمرسوم التشريعي 20 لعام 1983 ما دام حكماً قضائياً باتاً ومبرماً لم يصدر عن القضاء في الموضوع ولا يغير من هذه الرؤية القانونية إن وضع اليد تم قبل صدور الصك القانوني بالاستملاك أم لا. } .

"نقض قرار

211 أساس 518 تاريخ - 4/2/2002
مجموعة الآلوسي لأحكام النقض في القضايا
العقارية - الجزء الأول - صفحة 189- قاعدة
"82

القاعدة 3:8

- {المادة 25 من قانون الاستملاك لم تلزم الجهة المستمكة بإيداع بدل الاستملاك خلال خمس سنوات من تاريخ صدور الاستملاك بدليل إن الفقرة الثالثة من المادة 25 المذكورة أعطت الحق للمالك بالمطالبة بالفائدة الخمس لما كان هناك حق للمالك بالمطالبة بالفائدة . }.

"نقض قرار 364 أساس

52 تاريخ -10/2/2002 مجموعة الآلوسي

لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الأول

- صفحة - قاعدة"83

القاعدة 84:

- {لا يجوز إلزام الجهة المستمكة بدفع بدل الاستملاك مرتين. } .

"نقض قرار 774 أساس 454 تاريخ

2002/2/18- مجموعة الآلوسي لأحكام النقض

في القضايا العقارية - الجزء الأول - صفحة

197- قاعدة 84"

القاعدة 85:

- {لا يتم دفع بدل الاستملاك إلا بعد إنجاز المعاملة العقارية ونقل ملكية الجزء المستمك لاسم الجهة المستمكة.

-وضع اليد واقعة مادية يمكن إثباتها بالشهادة. } .

"نقض قرار 742 أساس

286 تاريخ -18/2/2002 مجموعة الآلوسي

لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الأول

- صفحة 85- قاعدة 85"

القاعدة 86:

- ينقل ملكية العقار المستملك لاسم الجهة المستملكة تنفيذاً للصك القانوني بالاستملاك لا يحجب عن المشتري حق المدعاة بطلب استحقاقه للقيمة الاستملاكية المقدرة بدلاً عن المالك البائع ما دام هذا الأخير لم يقبض البديل المشار إليه. }

"نقض قرار 716 أساس

423 تاريخ -18/2/2002 مجموعة الآلوسي
لأحكام النقض في القضايا العقارية - الجزء الأول
- صفحة 202- قاعدة 86"

القاعدة 87:

- المادة 25 من قانون الاستملاك رقم 20 لعام 1983 نصت على أن يجري تسديد القيم لأصحاب الاستحقاق أو إيداعها لمصلحتهم في المصرف خلال خمس سنوات من تاريخ صدور مرسوم الاستملاك.

-القضاء العادي غير مختص بإلزام الجهة المستملكة بدفع القيمة الاستملاكية بعد انقضاء المهلة المنصوص عنها في المادة 25 من قانون الاستملاك. }

"نقض قرار 752 أساس 314 تاريخ

2002/2/18- مجموعة الآلوسي لأحكام النقض
في القضايا العقارية - الجزء الأول - صفحة
204- قاعدة 87"

القاعدة 88:

- المادة 44 من قانون الاستملاك رقم 20 لعام 1983 قضت بوجوب رد دعاوى أجر المثل ودعاوى تقدير القيمة التي لم تقترن بحكم قطعي إذا صدر مرسوم الاستملاك للعقار المدعى به. }

"نقض قرار

906 أساس 630 تاريخ -3/3/2002
مجموعة الآلوسي لأحكام النقض في القضايا

العقارية - الجزء الأول - صفحة 207-
قاعدة"88

القاعدة 89:

- إن موافقة المالك على شق الطريق ضمن عقاره يفرض صحتها لا تعني التنازل عن قيمة الجزء المقتطع من العقار. } .

"نقض قرار 1028 أساس 526 تاريخ
2002/3/17- مجموعة الآلوسي لأحكام النقض
في القضايا العقارية - الجزء الأول - صفحة
208- قاعدة 89"

القاعدة 90:

- الحكم للمدعي بقيمة الجزء المكتسح من العقار قبل التثبيت من تسجيل هذا الجزء باسمه في السجل العقاري يكون سابقاً لأوانه. } .

"نقض قرار 1197 أساس 685 تاريخ
2002/3/18- مجموعة الآلوسي لأحكام النقض
في القضايا العقارية - الجزء الأول - صفحة
210- قاعدة 90"

القاعدة 91:

- إذا كان بدل الاستملاك العقار لم يدفع بعد فما دامت مساحة العقار معروفة وفق بيان قيد العقار وقيمة المتر المربع معروفة وفق تقدير لجنة إعادة النظر المختصة فإن قيام المحكمة بحساب بدل الاستملاك وحساب الفائدة 6 % بعد انقضاء خمس سنوات على تاريخ قرار الاستملاك يكون صحيحاً. } .

"نقض قرار 1278 أساس 986 تاريخ
2002/4/1- مجموعة الآلوسي لأحكام النقض

في القضايا العقارية - الجزء الأول - صفحة
214- قاعدة 91"

القاعدة 92:

- إقيام الدعوى بقيمة الربع المجاني بعد مدة تقارب الخمسة والعشرين عاماً من تاريخ صدور مرسوم الاستملاك يجعل المطالبة بقيمة الربع المجاني ساقطة بالتقادم الطويل. } .

"نقض قرار 1437 أساس 1206 تاريخ
2002/4/14- مجموعة الآلوسي لأحكام النقض
في القضايا العقارية - الجزء الأول - صفحة
216- قاعدة 92"

القاعدة 93:

- إن قانون الاستملاك رقم 20 لعام 1983 لم يعلق دفع بدل الاستملاك على نقل الملكية . } .

"نقض قرار 1593 أساس 1470
تاريخ -28/4/2002 مجموعة الآلوسي لأحكام
النقض في القضايا العقارية - الجزء الأول -
صفحة 218- قاعدة 93"

القاعدة 94:

- إمشق الطريق بناء على طلب أصحاب العقارات المجاورة لعقار المدعي لا يحجب عن هذا الأخير حق المراعاة بقيمة الجزء المقتطع من عقاره بدون وجه حق. } .

"نقض قرار 1861 أساس 1197 تاريخ
2002/5/12- مجموعة الآلوسي لأحكام النقض
في القضايا العقارية - الجزء الأول - صفحة
219- قاعدة 94"

القاعدة 95:

- {على المحكمة أن تعلق دفع بدل الاستملاك على تسجيل العقار على اسم الجهة المستمكة}. .

"نقض قرار

1755 أساس 1642 تاريخ -12/5/2002

مجموعة الآلوسي لأحكام النقض في القضايا

العقارية - الجزء الأول - صفحة 221-

قاعدة 95"

القاعدة 96:

- {إذا تم وضع اليد بشكل دائم وأبدي بحيث حرم الجهة مالكة العقار من استغلال حصتها واستثمارها فإنه من حق هذه الأخيرة إقامة الدعوى بطلب قيمة ما تملكه من سهام شائعة دونما حاجة إلى إقامة الدعوى من جميع المالكين ما دام الإدعاء أقيم بطلب قيمة السهام التي تملكها جهة الإدعاء من العقار مثار النزاع}. .

"نقض قرار 1902 أساس 1053 تاريخ

2002/5/13 - مجموعة الآلوسي لأحكام النقض

في القضايا العقارية - الجزء الأول - صفحة

223 - قاعدة 96"

القاعدة 97:

- {إذا كانت الحصص السهمية المطالب ببدل استملاكها مسجلة على اسم أفراد الجهة المدعية فلا حاجة للإدعاء إضافة للشركة}. .

"نقض قرار 2616 أساس 2318 تاريخ

2002/6/23 - مجموعة الآلوسي لأحكام النقض

في القضايا العقارية - الجزء الأول - صفحة

225 - قاعدة 97"

القاعدة 98: - ورثة - استحقاق بدل الاستملاك - شروط الاستحقاق - تثبيت الملكية - يمين الاستظهار.

- { لا بد في دعوى استحقاق بدل الاستملاك من توافر شرطين:

1- إن يكون العقار مسجلاً في السجل العقاري باسم الجهة طالبة الاستحقاق

2- إن وضع إشارة للدعوى على صحيفة العقار.

وبدون ذلك لا يمكن سماع الدعوى أو قبولها . بحسبان أن الملكية يجب تثبيتها بدعوى عينية عقارية باسم الجهة طالبة الاستحقاق وبمواجهة كافة الورثة بعد وضع إشارة الدعوى وإن الحكم بتثبيت الملكية يقتضي تحليف يمين الاستظهار لمن يدعيها طالما أنها مقامة على ورثة المالك المتوفى. }

"نقض قرار 1544 أساس 3510 تاريخ
2002/8/25- مجموعة الآلوسي لأحكام النقض
في القضايا العقارية - الجزء الأول - صفحة
227- قاعدة 98"

القاعدة 99: - بدل استملاك - علاقة مزارعة - حق الفلاح محدد بـ 30% من قيمة الاستملاك - بدء الاستملاك.

- { لا يجوز اعتبار الاستملاك تاماً بصورة نهائية إلا بعد دفع الثمن من قبل الدائرة المستملكة وتمكين أصحاب العلاقة من قبض هذا الثمن دون أي عائق قانوني.

- حق الفلاح من بدل الاستملاك محدد بـ 30% من قيمة الاستملاك - ف 3 مادة 5 من القانون 20 لعام 1983. }

"نقض قرار 154 أساس 2595 تاريخ
1988/11/21- مجموعة الآلوسي لأحكام
النقض في القضايا العقارية - الجزء الأول -
صفحة 232- قاعدة 99"

القاعدة 100: - وضع يد - استملاك - تعويض - مسؤولية تقصيرية - اختصاص .

- إن وضع الإدارة يدها على عقار الغير دون استصدار مرسوم بالاستملاك يعتبر اعتداء على حق الملكية ويجري تقدير التعويض وفق قواعد المسؤولية التقصيرية مما يجعل القضاء العادي هو المختص لرؤية النزاع بطلب التعويض. } .

تقضى قرار 1950 أساس 1963 تاريخ
1989/10/15- مجموعة الآلوسي لأحكام
النقض في القضايا العقارية - الجزء الأول -
صفحة 234- قاعدة 100"

القاعدة 101: - استملاك - وضع يد - تعويض - اختصاص .

- إن استملاك العقار بضي على وضع يد الإدارة على الجزء المكتسح صفة المشروعية ويخرج أمر النظر بطلب التعويض وملحقاته من اختصاص القضاء العادي إلى لجان الاستملاك المنصوص عنها بالقانون 20 لعام 1982. } .

تقضى قرار 1656 أساس 1870
تاريخ-26/8/1989 مجموعة الآلوسي لأحكام
النقض في القضايا العقارية - الجزء الأول -
صفحة 236- قاعدة 101"

القاعدة 102: - وزارة الدفاع - عدم استكمال إجراءات الاستملاك - تعويض - استملاك فعلي .

- { لا يجوز أن يحرم أحد من ملكه إلا في الأحوال التي يقرها القانون وبالطريقة التي يرسمها في مقابل تعويض عادل .

- الاستيلاء على العقار من قبل الجهة العامة واستملاكه عملياً دون استكمال الإجراءات المنصوص عنها في القانون يعتبر عملاً غير مشروع يلزم هذه الجهة بالتعويض .

- استقر الاجتهاد القضائي على إبقاء الاستملاك الفعلي مقابل تعويض عادل يقرره القضاء .

} .

"تقضهع قرار 14 أساس 67 تاريخ
1990/2/26- مجموعة الآلوسي لأحكام النقض
في القضايا العقارية - الجزء الأول - صفحة
237- قاعدة 102"

القاعدة 103: - وضع يد غير مشروع - المطالبة بالتعويض - القضاء الإداري - مسؤولية
تقصيرية.

- {وضع يد الإدارة على العقار دون استملاكه أصولاً يجعل من هذا الوضع اعتداء على حق
الملكية فينعقد الاختصاص للقضاء الإداري لرؤية النزاع حول تقدير التعويض ، ويتم جبر هذا
التعويض ، ويتم جبر هذا التعويض وفقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية.}

"تقض قرار 713 أساس 1100
تاريخ -15/4/1990 مجموعة الآلوسي لأحكام
النقض في القضايا العقارية - الجزء الأول -
صفحة 239- قاعدة 103"

القاعدة 104: - وضع يد غير مشروع - مسؤولية تقصيرية - تعويض.

- {إن إقدام الإدارة على وضع يدها على عقارات الغير وإقامة منشآت على هذه العقارات
بشكل يتصف بالديمومة إنما يشكل اعتداء على حق الملكية ويجري التعويض عنه وفق قواعد
المسؤولية التقصيرية دون أي اعتداء بأي قانون آخر.}

"تقض قرار 1547 أساس 1711 تاريخ
1990/6/19- مجموعة الآلوسي لأحكام النقض
في القضايا العقارية - الجزء الأول - صفحة
242- قاعدة 104"

القاعدة 105: - وضع يد - اعتداء على الملكية - تعويض - قواعد المسؤولية التقصيرية.

- {إن وضع يد الإدارة على العقار أو على جزء منه بدون مستند قانوني يعتبر اعتداء على
حق الملكية يجري التعويض عنه وفق قواعد المسؤولية التقصيرية دون اعتداء لأي قانون
آخر.}

"نقض قرار 1551 أساس 3620 تاريخ
1990/6/19- مجموعة الآلوسي لأحكام النقض
في القضايا العقارية - الجزء الأول - صفحة
244- قاعدة 105"

القاعدة 106: - اعتداء على حق الملكية - اختصاص القضاء العادي - المطالبة بالقيمة
وبأجر المثل - تعويض.

- إن وضع الإدارة يدها على عقارات الغير وعلى أجزاء من هذه العقارات بدون استصدار
مرسوم بالاستملاك إنما هو وضع يتصف باللامشروعية ويعتبر اعتداء على حق الملكية يجعل
القضاء العادي هو المختص برؤية النزاع بشأن ذلك.

-يجوز إقامة الدعوى بطلب قيمة العقار وبأجر المثل عن الجزء المستولى عليه من العقار
المطالب بقيمته.

-تقدير التعويض يتم حسب قواعد المسؤولية التقصيرية دون اعتداء بالتحسين الذي يطرأ
على العقار لأن ذلك من شأنه فرض رسم مقابل التحسين. } .

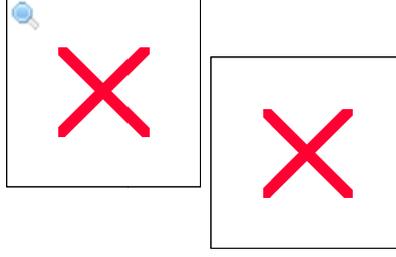
"نقض قرار 1675 أساس 9650 تاريخ
1990/7/21- مجموعة الآلوسي لأحكام النقض
في القضايا العقارية - الجزء الأول - صفحة
246 - قاعدة 106"

القاعدة 107: - إدارة - استملاك - تعويض - اقتطاع الربح المجاني - شروطه.

- إذا كانت الجهة المستفيدة من الاستملاك هي إحدى دوائر الدولة فإن القضاء العادي
غير مختص بطلب التعويض وتقديره يعود إلى اللجان المنصوص عنها في قانون الاستملاك.

-ليصار إلى اقتطاع الربح المجاني من العقار المستملك يجب توفر ا

[شارك](#)



مواقع صديقة 

• موقع وزارة العدل السورية **sana** • دليل المحامين السوريين... باقي المواقع

عداد زوار الموقع 

• اجمالي عدد الزوار: 20654 زائر

• يتواجد حالياً: 11 زائر من 2 دولة

جميع الحقوق محفوظة © 2014-2016 مكتب الآغا للمحاماة والإستشارات القانونية
الموقع من تصميم و برمجة السمو لخدمات مواقع الإنترنت

