

2 0 0 8 / 1

land reform

LAND SETTLEMENT AND COOPERATIVES

réforme agraire

COLONISATION ET COOPÉRATIVES AGRICOLES

reforma agraria

COLONIZACIÓN Y COOPERATIVAS



## **INFORMATION FOR CONTRIBUTORS**

Readers are invited to submit manuscripts in English, French or Spanish on research and analysis of issues related to land reform, land settlement or cooperatives. Submitted manuscripts are read by members of the Editorial Board and also by outside reviewers. Authors are requested to provide an alphabetical reference list at the end of the article. Please ensure that full bibliographical details are given so that readers can readily find the sources they want to consult: the author(s), year of publication, full title of book or article, full journal title, volume and issue number and page numbers of the article or chapter. Please consult the latest issue for format. All references should be cited parenthetically in the text by author and year, e.g. (Riddell, 1988). Authors should provide their full name, affiliation, complete address and telephone number, as well as fax number and electronic mail address if available. Whenever possible, the author is requested to provide the document on diskette. To avoid conversion problems, if documents are produced on PC please also supply a copy converted to ASCII or RTF format. Documents produced on Macintosh should be provided in MS Word or WordPerfect format. Articles for consideration can also be submitted by electronic mail. Authors should check the contents page of the bulletin for the latest e-mail address. If you have any questions, do not hesitate to contact the editor.

## **À L'ATTENTION DE NOS COLLABORATEURS**

Les lecteurs sont invités à envoyer des articles en français, en anglais ou en espagnol sur la recherche et l'analyse des problèmes liés à la réforme agraire, à la colonisation et aux coopératives agricoles. Les manuscrits sont lus par le Comité de rédaction et par des critiques extérieurs. Nous prions les auteurs de fournir une bibliographie (en ordre alphabétique) à la fin de l'article et de donner tous les renseignements nécessaires pour que les lecteurs puissent consulter facilement les sources qui les intéressent: auteur(s), année de publication, titre complet de l'ouvrage ou de l'article, titre complet de la revue, volume et numéro, et numéros des pages où figure l'article ou le chapitre. Toutes les références bibliographiques doivent figurer dans le texte et indiquer, entre parenthèses, l'auteur et l'année de publication: (Riddell, 1988) par exemple. Pour la présentation des articles, les auteurs voudront bien consulter le numéro le plus récent de notre bulletin. Les articles doivent être accompagnés du nom complet de l'auteur, de sa profession et de son adresse exacte (y compris numéro de téléphone, de télécopie et adresse électronique). L'auteur doit, si possible, fournir l'article sur disquette. Pour éviter des problèmes de conversion, les manuscrits produits sur IBM-PC ou compatible devraient être fournis en format ASCII ou RTF, et les documents produits sur Macintosh en format MS Word ou WordPerfect. Les articles peuvent également être envoyés par courrier électronique. Les auteurs sont invités à vérifier notre adresse électronique à la page du sommaire du bulletin. Si vous avez des questions, n'hésitez pas à contacter le rédacteur.

## **INFORMACIÓN PARA LOS COLABORADORES**

Se invita a los autores a presentar manuscritos en español, inglés o francés sobre investigación y análisis de cuestiones relacionadas con la reforma agraria, colonización y cooperativas. Los originales son leídos por miembros del Consejo Editorial y también por críticos externos. Se ruega facilitar una bibliografía en orden alfabético, que se debe incluir al final del artículo que se desee publicar. A fin de que los lectores puedan localizar fácilmente las obras mencionadas en la bibliografía, esta última deberá constar de los siguientes elementos: nombre del autor o de los autores; año de publicación de la obra; título completo del libro o del artículo; título completo de la revista; número del volumen y números de las páginas que recogen el artículo o el capítulo citados. En las citas bibliográficas que figuren en el texto deben mencionarse entre paréntesis el nombre del autor y el año de publicación de la obra; por ejemplo (Riddell, 1988). El autor o los autores de los artículos deben facilitar su nombre y apellidos, con la afiliación, la dirección completa y los datos relativos al teléfono, fax y correo electrónico, si disponen de ellos. Cuando sea posible, se ha de entregar copia del documento en un disquete de computadora. Para evitar problemas de conversión, en el caso de artículos elaborados con un procesador de textos, se debe adjuntar también una copia en el formato ASCII o RTF. En cuanto a los textos elaborados en computadoras Macintosh, se emplearán los programas MS Word o WordPerfect. Los artículos se pueden presentar para su eventual aceptación por la Redacción enviándolos por correo electrónico. La dirección actualizada de correo electrónico figura en la página del índice del boletín. El redactor en jefe responderá con agrado a las consultas que los lectores deseen realizar.

Editor/Rédacteur/Redactor en Jefe  
**M.-P. Törhonen**  
 Editing, design, graphics and desktop publishing/Rédaction, mise en page, graphiques et édition électronique/Redacción, compaginación, elaboración gráfica y composición electrónica:  
**Electronic Publishing Policy and Support Branch, FAO Communication Division/Sous-division des politiques et de l'appui en matière de publications électroniques, Division de la communication/Subdivisión de Políticas y Apoyo en Materia de Publicación Electrónica / División de Comunicación de la FAO**

Editorial Board/Comité de rédaction/Comité de Redacción  
**P. Munro-Faure, P. Mathieu, A. Herrera, D. Palmer, M.-P. Törhonen**

This bulletin is issued by FAO as a medium for the dissemination of information and views on land reform and related subjects to the United Nations, FAO Member Governments and national and international experts and institutions. Articles are published in the original language (English, French or Spanish).

Readers requiring more detailed information concerning this bulletin or articles therein should write to the Editor, *Land Reform, Land Settlement and Cooperatives*, Land and Water Division, FAO, Viale delle Terme di Caracalla, 00153 Rome, Italy.

The opinions expressed in this document are the personal views of the individual authors and do not necessarily reflect those of FAO.

Le présent bulletin a pour but de fournir des renseignements et de faire connaître des opinions sur la réforme agraire et les questions connexes à l'Organisation des Nations Unies, aux États Membres de la FAO, ainsi qu'aux experts et institutions nationales et internationales. Les articles paraissent dans la langue originale (en français, anglais ou espagnol).

Los lectores desearían obtener más detalles sobre este boletín o sobre los artículos que figuran en él deberán escribir a: Redactor en Jefe, *Reforma agraria, colonización y cooperativas*, División de Tierras y Aguas, FAO, Viale delle Terme di Caracalla, 00153 Rome, Italia.

Les opinions exprimées dans le présent bulletin n'engagent que leurs auteurs et ne sont pas nécessairement celles de la FAO.

La presente publicación es editada por la FAO como medio difusor de información y opiniones sobre la reforma agraria y temas conexos entre las Naciones Unidas, los Estados Miembros y expertos e instituciones nacionales e internacionales. Se publican artículos originales en español, francés e inglés.

Los lectores que desean obtener más detalles sobre este boletín o sobre los artículos que figuran en él deberán escribir a: Redactor en Jefe, *Reforma agraria, colonización y cooperativas*, División de Tierras y Aguas, FAO, Viale delle Terme di Caracalla, 00153 Roma, Italia.

Los artículos expresan las opiniones personales de sus autores y no representan necesariamente los puntos de vista de la FAO.

Tel.: +39 06 57053880  
 Fax: +39 06 57056275  
 E-mail: [mika.torhonen@fao.org](mailto:mika.torhonen@fao.org)  
 Web site:  
[www.fao.org/sd/tdirect/landrf.htm](http://www.fao.org/sd/tdirect/landrf.htm)



## 2 Preface/Préface/Prefacio

*Simon Keith, Patrick McAuslan, Rachael Knight, Jonathan Lindsay, Paul Munro-Faure, David Palmer and Laura Spannenberg*

## 6 Compulsory acquisition of land and compensation

Acquisition forcée de terres et indemnisation

Adquisición de tierras por expropiación y compensación

*Leif Norell*

## 18 Is the market value a fair and objective measure for determining compensation for compulsory acquisition of land?

La valeur du marché constitue-t-elle une mesure équitable et objective pour déterminer l'indemnisation versée dans le cadre d'une acquisition forcée de terre?

¿Es el valor de mercado una medida justa y objetiva para determinar la indemnización por la adquisición de tierras por expropiación?

*Malcolm Langford and Ujjaini Halim*

## 32 Path of least resistance: a human rights perspective on expropriation

La loi du plus fort: l'expropriation dans la perspective des droits de l'homme

Via de la mínima resistencia: la expropiación desde la perspectiva de los derechos humanos

*Vince Mangioni*

## 46 The epistemology of value in the assessment of just terms compensation

L'épistémologie de la valeur dans l'estimation de l'indemnisation à des conditions équitables

Epistemología del valor en la evaluación de la compensación con condiciones justas

*Iyenemi Ibimina Kakalu*

## 56 The assessment of compensation in compulsory land acquisition of oil- and gas-bearing lands in the Niger Delta

L'estimation des indemnités dans le cadre de l'acquisition forcée de terres pétrolières et gazifières du delta du Niger

La evaluación de la compensación por expropiación de tierras ricas en petróleo y gas en el delta del Níger

*Analía Argerich and Hilda Herrera*

## 66 Distinctive criteria for previous compensation to real property expropriation in Argentina

Critères distinctifs de l'indemnisation préalable à l'expropriation de biens fonciers en Argentine

Criterios distintivos de la compensación previa por la expropiación de bienes raíces en la Argentina

*Veranika Salauyova*

## 72 Compensation in compulsory purchase of residential property in Belarus

L'indemnisation lors des achats forcés de propriétés résidentielles au Bélarus

Compensación en la compra forzada de propiedades residenciales en Belarús

*Tahsin Yomralioglu, Bayram Uzun and Recep Nisanci*

## 80 Land valuation issues of expropriation applications in Turkey

Les questions d'estimation des terres dans les demandes d'expropriation en Turquie  
 Cuestiones relativas a la valoración de tierras en la realización de expropiaciones en Turquía

## Preface

Compulsory acquisition (or “expropriation”) is when a government uses its power to acquire private rights in land without the owner’s or occupant’s willing consent. The process is intended to benefit society and is frequently used to enhance social and economic development and to protect the natural environment. The appropriate use of compulsory acquisition necessitates ensuring a balance between the public need for land on the one hand and the provision of land tenure security and the protection of private property rights on the other. It is an inherently disruptive process. Even with generous compensation and fair and efficient procedures, the displacement of people from established homes, businesses and communities entails significant human costs. Where the compulsory acquisition process is badly designed or poorly implemented, the economic, social and political costs can be enormous. Attention to its procedures is critical if a government’s exercise of compulsory acquisition is to be efficient, fair and legitimate.

Since 2004, FAO has been working on raising awareness of the importance of compulsory acquisition. This themed edition of *Land Reform, Land Settlement and Cooperatives* is a part of the ongoing partnership between FAO, the World Bank, UN-Habitat and the International Federation of Surveyors (FIG) in this area. The articles in this volume are based on selected presentations made at the FAO-supported FIG seminar on “Compulsory purchase and compensation in land acquisition and takings” held in September 2007 in Helsinki, Finland.

The articles in this volume supplement FAO Land Tenure Studies 10, *Compulsory acquisition of land and compensation*. The latter publication explains what compulsory acquisition and compensation are and what constitutes good practice in this area. This current volume’s introductory article provides an overview of these issues. The issue of compulsory acquisition from a human rights perspective is also addressed here as are the concepts of “market value”, “compensation value” and “just terms compensation”. Articles that examine national experiences in Argentina, Australia, Belarus, Nigeria, Sweden and Turkey underline the global diversity of compulsory acquisition and compensation issues.

**Paul Munro-Faure**

Chief, Land Tenure and Management Unit  
FAO Land and Water Division



## Préface

Il y a «expropriation» (ou acquisition forcée) lorsque l'État use de ses pouvoirs pour acquérir des droits fonciers privés sans le consentement ni l'agrément du propriétaire ou de l'exploitant. Cette procédure vise à servir l'intérêt public et on y a souvent recours pour renforcer le développement social et économique et préserver l'environnement. L'usage judiciaire de l'expropriation suppose que l'on trouve un équilibre entre, d'une part, le besoin de terres des collectivités et, d'autre part, la sécurité de jouissance et la protection des droits de propriété privée. Ce n'est pas une procédure anodine: en effet, même en présence d'une indemnisation généreuse et de procédures équitables et efficaces, le déplacement de personnes de leur lieu d'habitation, de leurs activités et de leurs communautés a un coût humain non négligeable. Lorsque la procédure d'acquisition forcée est mal conçue ou médiocrement appliquée, les coûts économiques, sociaux et politiques peuvent être énormes. Tout gouvernement se doit d'être particulièrement attentif à ces procédures pour que les expropriations soient à la fois efficaces, équitables et légitimes.

Depuis 2004, la FAO s'attache à sensibiliser à l'importance de l'acquisition forcée. L'édition de *Réforme agraire, colonisation et coopératives agricoles* consacrée à ce thème s'insère dans le cadre du partenariat qui existe entre la FAO, la Banque mondiale, le Programme des Nations Unies pour les établissements humains et la Fédération internationale des géomètres dans ce domaine. Les articles de ce volume sont fondés sur certains exposés faits lors d'un séminaire de la Fédération internationale des géomètres sur «l'achat forcé et le dédommagement dans les acquisitions et prises de possession», qui a bénéficié de l'appui de la FAO et qui s'est tenu en septembre 2007 à Helsinki (Finlande).

Les articles du présent volume complètent Land Tenure Studies 10 de la FAO, *Compulsory acquisition of land and compensation*. Cette dernière publication explique ce que sont l'acquisition forcée et l'indemnisation et décrit les bonnes pratiques dans ce domaine. L'article d'introduction au présent volume donne un aperçu de ces éléments. La question de l'acquisition forcée dans la perspective des droits de l'homme est également traitée ici, de même que les concepts de «valeur vénale», «valeur d'indemnisation» et «justes conditions d'indemnisation». Enfin, les articles consacrés aux expériences nationales acquises en Argentine, en Australie, au Bélarus, au Nigéria, en Suède et en Turquie soulignent la diversité mondiale des questions d'acquisition et de dédommagement.

**Paul Munro-Faure**

Directeur de l'Unité de la gestion des terres et des régimes fonciers  
Division des terres et des eaux de la FAO

## Prefacio

Se habla de adquisición por expropiación (o forzada) cuando un gobierno usa su poder para adquirir derechos privados sobre tierras sin el consentimiento voluntario del propietario u ocupante. El proceso tiene la finalidad de beneficiar a la sociedad y se utiliza con frecuencia para impulsar el desarrollo económico y social y proteger el entorno natural. El uso apropiado de la adquisición por expropiación supone la consecución de un equilibrio entre la necesidad pública de tierras, por una parte, y la seguridad de la tenencia de la tierra y la protección de los derechos de propiedad privada, por otra. Se trata de un proceso por su misma naturaleza perturbador: incluso si se conceden indemnizaciones generosas y se aplican procedimientos justos y eficaces, el desplazamiento de personas de sus hogares, sus actividades y sus comunidades entraña costos humanos significativos. Cuando el procedimiento de adquisición por expropiación no está bien proyectado o no se lleva a cabo adecuadamente, los costos económicos, sociales y políticos pueden resultar enormes. Para que la adquisición por expropiación sea eficaz, justa y legítima, es esencial que el gobierno preste atención a esos procedimientos.

Desde 2004, la FAO viene procurando aumentar la concienciación sobre la importancia de la adquisición por expropiación. Este número monográfico de *Reforma agraria, colonización y cooperativas* es un resultado de la colaboración continua en esta esfera entre la FAO, el Banco Mundial, Naciones Unidas-Hábitat y la Federación Internacional de Agrimensores. Los artículos contenidos en este volumen se basan en algunas de las exposiciones hechas en el seminario sobre “Compra forzada y compensación en relación con la adquisición y apropiación de tierras”, organizado por la Federación Internacional de Agrimensores con el apoyo de la FAO, que se celebró en septiembre de 2007 en Helsinki (Finlandia).

Los artículos publicados en el presente volumen complementan el número 10 de la serie *Estudios de la FAO sobre tenencia de la tierra*, titulado “Compulsory acquisition of land and compensation” (“Adquisición de tierras por expropiación y compensación”). En dicha publicación se explica qué son la adquisición por expropiación y la compensación, y cuáles son las buenas prácticas en esta esfera; en el artículo introductorio del presente volumen se ofrece un panorama de estas cuestiones. En el presente volumen se trata asimismo el tema de la adquisición por expropiación desde la perspectiva de los derechos humanos, al igual que los conceptos de “valor de mercado”, “valor de compensación” y “compensación con condiciones justas”. Por último, los artículos en los que se examinan las experiencias nacionales en la Argentina, Australia, Belarús, Nigeria, Suecia y Turquía ponen de manifiesto la diversidad mundial de las cuestiones relacionadas con la adquisición y la compensación.

**Paul Munro-Faure**

Jefe de la Unidad de Gestión y Tenencia de la Tierra  
División de Tierras y Aguas de la FAO



