

**نِظام نزع مُلكية العقارات
للمنفعة العامة
1392هـ**

الرقم: م / 65

التاريخ:

1392/11/16هـ

بِعون الله تعالى

نحن فيصل بن عبد العزيز آل سعود

ملك المملكة العربية السعودية

بعد الإطلاع على المادة التاسعة عشرة من نظام مجلس الوزراء الصادر بالمرسوم الملكي رقم (38) وتاريخ 1377/10/22هـ.

وبعد الإطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم (1224) وتاريخ 1392/11/1هـ.

نرسم بما هو آت

- أولاً - الموافقة على نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة بالصيغة المرفقة لهذا.**
ثانياً - على كل من نائب رئيس مجلس الوزراء والوزراء كل فيما يخصه تنفيذ مرسومنا هذا ، ،

قرار رقم 1224 وتاريخ 1392/11/1هـ

إن مجلس الوزراء

بعد الإطلاع على المعاملة المرفقة لهذا الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم (24041) وتاريخ 1391/11/29هـ، المُشتملة على خطاب وزارة المالية والاقتصاد الوطني رقم

(19349) وتاريخ 1391/11/11هـ، المتضمن أن مشاريع وزارة المواصلات الخاصة بإيجاد الطرق العامة كثيراً ما تتعرض لممتلكات خاصة بالأفراد الأمر الذي يستدعي معه نزع هذه الملكيات لتمكين الوزارة من المضي في تنفيذ مشاريعها. وقد رأت الوزارة مع وزارة المواصلات وضع قواعد عامة تستهدي بموجبها اللجان التي تُشكل لتقدير أقيام هذه الممتلكات، وقد تم وضع صيغة لهذه القواعد ودُرست من قبل لجان قانونية في كل من وزارة المواصلات ووزارة المالية. ولما كان وضع هذه القواعد موضع التنفيذ يستلزم موافقة مجلس الوزراء عليها، لذا فإنه يَرجو اتِّخاذ اللازم.

وبعد الإطلاع على المحضر المرفق رقم (177) وتاريخ 1392/5/2هـ، المتخذ من شُعبة المُستشارين بالاشتراك مع مندوبي كل من وزارة المالية والاقتصاد الوطني ووزارة المواصلات، المتضمن أنه رُوي من المصلحة ألا تكون قاصرة على نزع الملكية لمصلحة الطرق العامة فقط، بل من المصلحة أن تكون تلك القواعد شاملة لنزع ملكية العقار للمنفعة العامة. إذ أن هذا الموضوع في حاجة لوضع قواعد عامة تُنظِّمه، لذا فقد اتفقوا على إعادة صياغة القواعد المُقترحة بحيث تشمل نزع الملكية العقارية للمنفعة العامة.

وبعد الإطلاع على توصية لجنة الأنظمة رقم (106) وتاريخ 1392/8/25هـ.

يُقرر ما يلي

- 1- الموافقة على مشروع نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة بالصيغة المرفقة لهذا.
- 2- وقد نُظِم مشروع مرسوم ملكي لذلك صورته مُرافقة لهذا.

ولما ذُكر حُرر ، ، ،

النائب الثاني لرئيس مجلس الوزراء

نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة

المادة الأولى:

يتم نزع ملكية العقار للمنفعة العامة بقرار من الوزير المختص أو رئيس الدائرة المستقلة، على أن يلحق بالقرار نسخة من مخطط المشروع المقترح نزع الملكية لأجل تنفيذه، وبيان إجمالي عن العقارات المطلوب نزع ملكيتها وحدودها وموقع كل منها. ويُنشر القرار المذكور في الجريدة الرسمية وإحدى الجرائد اليومية التي تصدر في المنطقة التي تقع العقارات المذكورة في دائرتها، كما تُلصق نسخ منه في مقر المحكمة ومقر الإمارة التي تقع تلك العقارات في دائرة اختصاصها. ويُعتبر نشر القرار بمثابة دعوة موجهة إلى أصحاب الحقوق على تلك العقارات لتقديم طلبات التعويض عن تلك الحقوق على أساس حالة العقار في تاريخ نشر القرار في الجريدة الرسمية، ويُتخذ هذا التاريخ أساساً لتقدير التعويض بدون الاعتداد بأيّة تعديلات أو إضافات أو تحسينات أو إحياء أو غرس أو أي شيء يتم بعد ذلك. وتُقدّم الطلبات المذكورة للجان التعويض المنصوص عليها في المادة الثانية، وذلك خلال ثلاثين يوماً على الأكثر من تاريخ نشر القرار الصادر بتقرير نزع الملكية في الجريدة الرسمية.

المادة الثانية:

تُشكل في الإمارة لجنة من مندوب عن كل من الإمارة ووزارة المالية والاقتصاد الوطني والوزارة أو الدائرة المستقلة صاحبة العلاقة والبلدية إن وجدت، ويضم إليهم اثنان من أهل الخبرة المعروفين بالأمانة يُعينهما القاضي أو رئيس المحكمة التي يقع العقار في دائرتها، وتُعان اللجنة بمن تحتاج إليه من الخبراء والفنيين، وتكون مهمتها الوقوف على العقارات الواقعة في حدود مخطط المشروع، وتحرير محضرين أحدهما تبين فيه نوع العقار ووصفه الإجمالي ومُشمّلاته من المباني أو الأغراس أو الزراعة أو الآبار أو السدود أو العقوم وغير ذلك، واسم المالك والشاغل للعقار وأصحاب الحقوق عليه من واقع الصكوك والسندات التي تُقدّم للجنة مع توضيح ذلك بالرسوم والمخططات عند الحاجة، ويشمل وصف الأرض ذكر ما إذا كان قد ورد عليه إحياء أو إقطاع ومتى تم ذلك؟. ويوقع هذا المحضر من قبل أعضاء اللجنة وأصحاب الشأن من الحاضرين، فإن امتنع أي من الأعضاء أو أصحاب الشأن الحاضرين عن التوقيع أثبت ذلك في المحضر مع بيان السبب وكذلك تثبت الاعتراضات إن وجدت. ويتضمن المحضر الثاني تقدير قيمة التعويض موضحاً فيه الأسس التي تم بمقتضاها، ويوقع من أعضاء اللجنة فقط، فإن امتنع أي منهم عن التوقيع أو اعترض أثبت ذلك في المحضر مع بيان السبب. وللجان التعويض الحق في دخول العقارات التي تقرر نزع ملكيتها بقصد معاينتها وذلك بعد إشعار أصحاب الحقوق كتابة بوقت كافٍ.

المادة الثالثة:

تُرَاعَى اللجنة في تقديرها لقيمة العقارات المنزوعة ملكيتها السعر السائد في المنطقة عن نشر القرار الصادر بتقرير نزع الملكية، وينبغي أن تستهدي اللجنة كلما كان ذلك ممكناً بعقود البيع والإيجار التي حدثت خلال السنتين السابقتين لتقرير نزع الملكية، بشرط أن تكون ثابتة التاريخ قبل تقرير نزع الملكية. وإذا زادت أو نقصت قيمة الجزء الذي لم تُنزع ملكيته من العقار بسبب تنفيذ المشروع الجديد وجب مراعاة هذه الزيادة أو النقصان عند تقدير التعويض المستحق عما نُزعت ملكيته بحيث لا يزيد المبلغ الواجب

إضافته في حالة النقصان أو إسقاطه في حالة الزيادة عن نصف القيمة التقديرية للجزء المنزوعة ملكيته. ولتنفيذ ذلك يُقدر كامل قيمة العقار ثم تُحدد قيمة الجزء المزمع نزع ملكيته والجزء غير المنزوعة ملكيته من كامل هذه القيمة، ثم تُقدر قيمة الجزء غير المنزوعة ملكيته، مُراعى في الاعتبار النقص أو الزيادة في السعر التي ستطرأ عليه بسبب تنفيذ المشروع ويُحسب الفرق بين التقديرين لهذا الجزء ويُضاف هذا الفرق أو يُنقص بحسب الأحوال من القيمة التي حُدِّدت للجزء المنزوعة ملكيته بمقتضى ما سبق بحيث لا يزيد ما يُضاف أو يُنقص عن (50%) من هذه القيمة، ويكون حاصل الطرح أو الجمع حسب الأحوال هو التعويض المستحق عن الجزء المنزوعة ملكيته.

المادة الرابعة:

إذا كان العقار أرضاً لم يرد عليها أو على جزء منها إحياء، وكان عليها حق اختصاص، فإن كان هذا الحق ناشئاً عن الإقطاع فلا يعوض صاحِبُها عن الجزء الذي لم يرد عليه إحياء باعتبار أن نزع الملكية إلغاء للإقطاع قبل تحقق الملكية، أمّا إن كان حق الاختصاص ناشئاً عن غير الإقطاع كالتحجر فيُقدر التعويض عنه على أساس أنه حق اختصاص لاحق ملكية.

المادة الخامسة:

بعد تنفيذ الخطوات السابقة تُصدر اللجنة قراراً بتحديد كل عقار من العقارات التي تقرّر نزع ملكيتها تحديداً كاملاً مع مُشمّلاته ويُقدر التعويض المُقابل له مع بيان نصيب كل صاحب حق عليه وتبلغ الجهة صاحبة المشروع وأصحاب الحقوق المذكورين بنسخة من القرار المذكور.

المادة السادسة:

تقوم الجهة صاحبة المشروع بإخطار أصحاب الحقوق بالطرق الإدارية بوجوب إخلاء العقار الذي تقرّر نزع ملكيته وتسليمه إليها وذلك خلال مهلة لا تقل عن ثلاثين يوماً، ويتم تسليم واستلام العقار بمقتضى محضر يُحرر من نُسخ كافية يوقع عليه أعضاء اللجنة وأصحاب الحقوق وتُسلم نسخة منه لكل صاحب حق عليه.

المادة السابعة:

إذا كان لدى صاحب الشأن اعتراض على قرار لجنة التعويض، فيُقدّم اعتراضه خلال فترة لا تزيد على ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره بالقرار المذكور إلى لجنة تُولف في وزارة العدل من عضو شرعي تكون له رئاسة اللجنة ومندوب فني من الجهة صاحبة المشروع ومندوب عن وزارة المالية والاقتصاد الوطني، ويكون قرارها في الاعتراض نهائياً، ولها عند قبول الاعتراض أن تُعدّل التعويض بما تراه عادلاً، على أن يكون نظرها في الاعتراض أو تعديل التعويض مُقيداً بالأسس المنصوص عليها في المادة الثالثة من هذا النظام وبصحة تطبيقها. ولا يمنع تقديم الاعتراض على قرار لجنة التعويض من السير في إجراءات إخلاء

العقار وتسليمه للجهة المختصة بعد إثبات حالته تفصيلاً، كما لا يمنع من إكمال إجراءات نزع الملكية بعد ذلك.

المادة الثامنة:

يتم دفع التعويضات لأصحاب الحقوق بعد إخلاء العقار وتسليمه للجهة صاحبة المشروع وذلك دون المساس بحقوق أصحاب الشأن في الاعتراض على قدر التعويض طبقاً لأحكام هذا النظام.

المادة التاسعة:

يتم نقل ملكية العقارات المنزوعة ملكيتها للدولة عن طريق كُتاب العدل المختصين وفق الأنظمة المعمول بها.

المادة العاشرة:

يُصدر وزير الداخلية اللوائح اللازمة لتنفيذ هذا النظام.