

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing



اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار

الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٤) وتاريخ ١١/٢/١٤٣٧هـ



تعريفات

المادة الأولى:

يقصد بالكلمات والعبارات الآتية أينما وردت في هذه اللائحة المعاني المبينة أمامها، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك:

- ١- النظام : نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار.
- ٢- الأجهزة ذوات الشخصية المعنوية العامة : أي جهة حكومية تدير مرفقاً عاماً في الدولة أو تشرف عليه.
- ٣- نزع الملكية للمنفعة العامة : استملاك العقارات - سواء أكانت مملوكة لفرد أو منشأة خاصة أو مصلحة حكومية - من أجل إنشاء أو توسيع المرافق والخدمات العامة، لتحقيق منفعة عامة.
- ٤- المشروع المعتمد في الميزانية : الاعتماد المالي المرصود في ميزانية الجهة المستفيدة لنزع ملكية عقارات للمنفعة العامة.
- ٥- المرافق والخدمات العامة : مسارات الطرق والقطارات وشبكات المياه والكهرباء والغاز والبتروك والهاتف والصرف الصحي وتصريف السيول وما شابهها، وكذلك المساجد والمقار التعليمية والصحية والأمنية وما شابهها، التي لا تشملها النسبة النظامية.
- ٦- التعويض : المقابل النقدي أو العيني الذي يقدر وفقاً لأحكام النظام.
- ٧- التنمية : إحداث أي نوع من أنواع الأنشطة، سواء أكان زراعياً أو عمرانياً أو غيره - عدا التسوير سواء أكان بناءً أم زراعة - لموقع ما أدى إلى تغيير معالم هذا الموقع سواء أكان للاستثمار أو غير ذلك.
- ٨- الأراضي المنمّاة : الأراضي المقام فيها أي نوع من أنواع التنمية.
- ٩- حد حماية التنمية : الخطوط الموضحة في خرائط وثائق النطاق العمراني التي تحدد منطقة حماية التنمية حتى عام

١٤٥٠هـ.

- ١٠- الأراضي البيضاء (الفضاء) : الأراضي التي لم تستثمر أو تعمر بأي نوع من أنواع التنمية، مهما كان نوع الملكية (صك زراعي، سكني، أو غيرها) والعبارة في حالة الوضع الراهن للأرض وقت نشر قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية.
- ١١- النسبة النظامية : المساحة المجانية التي تقتطع من كامل مساحة الأرض المطلوب تخطيطها لخدمتها.
- ١٢- النسبة التخطيطية : المساحة المقتطعة من الأرض المطلوب تخطيطها لخدمتها، وتحسب نسبة مئوية من المساحة الكلية للأرض وقد تكون مساوية للنسبة النظامية أو أقل منها أو أكبر.
- ١٣- تقسيم الأرض : تجزئة الأرض إلى جزأين أو أكثر بما يتطلب إيجاد شارع أو أكثر لخدمتها.
- ١٤- تخطيط الأرض : إعداد تقسيم للأرض وتحديد شبكة الطرق والمرافق العامة وغيرها لخدمتها.
- ١٥- المخطط المعتمد : المخطط التنظيمي للأرض، المستكمل فيه الإجراءات النظامية المعتمدة.
- ١٦- الفكرة التخطيطية الأولية : المخطط التنظيمي الأولي - المعد من المالك - الشامل لكامل الأرض والطرق موضحاً عليه النسبة النظامية المقتطعة من الأرض المملوكة.
- ١٧- الطرق الرئيسية : هي الطرق المصممة لاستيعاب أكبر جزء من حركة المرور الداخلة للمدينة أو الخارجة منها ومعظم الحركة العابرة وكذلك ربط أجزاء المدينة.
- ١٨- تاريخ قرار التقدير : تاريخ اعتماد الجهة صاحبة المشروع لمخضر لجنة التقدير.

نزع الملكية

المادة الثانية:

على الجهة صاحبة المشروع - قبل البدء بإجراءات نزع الملكية - التأكد من أنه ليس هناك أراضٍ أو عقارات حكومية تفي بحاجة المشروع في الموقع المقرر إقامته فيه.

المادة الثالثة:

- ١- تُنزع ملكية العقارات للمنفعة العامة لتنفيذ المشروعات المعتمدة في الميزانية، وذلك في الحالات الآتية:
- أ - لمصلحة المرافق والخدمات العامة.
- ب - لتوسعة المواقع الحكومية القائمة أو المواقع المخصصة لها في المخططات المعتمدة، وذلك بعد التنسيق مع وزارة الشؤون البلدية والقروية.
- ج - لمصلحة إقامة مشروعات الجهات الحكومية في ظل عدم وجود مواقع معتمدة تفي بحاجة تلك المشروعات.

٢- يكون نزع الملكية في الحالتين (أ) و (ج) من الفقرة (١) من هذه المادة بعد مراعاة اتخاذ ما يأتي:

أ - قيام الجهة المستفيدة بالاختيار المبدئي للمواقع المناسبة مع إبلاغ ملاكها بذلك.

ب - تنسق الجهة صاحبة المشروع مع وزارة الشؤون البلدية والقروية لاختيار أنسب المواقع المقترح نزع ملكيتها واستكمال ما يلزم لتنظيم الموقع واعتماد مخططه وذلك وفق الإجراءات المنظمة في هذا الشأن، وعلى الجهة صاحبة المشروع إبلاغ ملاك العقارات المشار إليها في الفقرة (أ) أعلاه بما سيتم في شأن عقاراتهم خلال مدة لا تتجاوز (٦) أشهر من تاريخ إبلاغهم بالاختيار المبدئي.

ج - يصار إلى نزع ملكية الموقع الذي جرى اعتماده وفقاً للفقرة (ب) من قبل الجهة المستفيدة، وفقاً للإجراءات المتبعة.

المادة الرابعة:

١- على وزارة الشؤون البلدية والقروية إبلاغ وزارة المالية - مصلحة أملاك الدولة - بالمواقع المخصصة للاستعمالات العامة في المخططات التي تعتمد، وذلك خلال مدة لا تتجاوز (٣٠) يوماً من تاريخ الاعتماد النهائي للمخطط.

٢- يكون نزع ملكية الأراضي المخصصة للاستعمالات العامة التي لا تشملها النسبة النظامية وفقاً لأحكام النظام، على أن تقدر لجنة التقدير التعويض المستحق عنها وفقاً لما يأتي:

أ - وفق سعر المتر المربع لهذه الأراضي مشاعاً (قبل التخطيط)، بشرط أن يصرف التعويض خلال سنتين من تاريخ التخصيص.

ب - وفق سعر المتر المربع في حينه إذا كان التعويض سيصرف بعد مضي سنتين من تاريخ التخصيص.

المادة الخامسة:

١- على الجهات التي تنفذ شبكات المرافق العامة التنسيق مع وزارة الشؤون البلدية والقروية أو وزارة النقل - كل فيما يخصه - عند تحديد مسار هذه الشبكات؛ لكي تُنقَد - قدر الإمكان - ضمن مسارات الطرق المنفذة أو المحددة على الطبيعة.

٢- يجب تنفيذ شبكات المرافق العامة وفقاً للمخطط العام المعتمد الموضح عليه شبكة الطرق الرئيسية التي يتم تنفيذها طبقاً لهذا المخطط، وفي حالة عدم توافره تقوم الجهة صاحبة المشروع باقتراح مسار خطوط المرافق الرئيسية، وتقديمه إلى وزارة الشؤون البلدية والقروية أو وزارة النقل - كل فيما يخصه - للموافقة عليه.

٣- إذا اقتضت الحاجة تنفيذ مسار هذه الشبكات ضمن مناطق ليس فيها مسارات طرق أو لا يمكن تحديد مساراتها، فعلى الجهة صاحبة المشروع دفع تعويض مقابل المساحات المقطعة لأصحاب الأراضي التي تنفذ فيها مسار شبكات المرافق العامة، وذلك وفقاً لأحكام النظام.

٤- بالنسبة إلى مسارات خطوط كهرباء الضغط العالي (الأبراج) التي يتطلب وجودها أحراماً محددة تتجاوز عرض مسار الطريق القائم على الطبيعة أو المقترح على المخططات، على الجهة صاحبة المشروع دفع التعويض المستحق عن المساحات المقطعة وفقاً لأحكام النظام.

المادة السادسة:

مع مراعاة الأحكام الواردة في المادة (الخامسة) من هذه اللائحة، ودون الإخلال بما تقتضيه الأنظمة الأخرى، فإنه عند حاجة الشركة التي تتولى إدارة مرفق عام إلى عقارات تعترض مسار شبكات المرفق الذي تديره؛ يجوز لها - وفقاً لأحكام النظام - نزع ملكية تلك العقارات بالقدر الذي يتفق وطبيعة عملها، على أن يقتصر ذلك على حاجة الشبكات الفنية والتقنية، وذلك وفقاً للإجراءات الآتية:

- ١- تقدم الشركة طلب نزع الملكية إلى الجهة الحكومية المشرفة على نشاط المرفق العام، ويصحب الطلب بتفصيل كامل للمشروع، والعقار المراد نزع ملكيته، ومدى الحاجة الفعلية إلى نزعه.
- ٢- تزويد الجهة الحكومية المشرفة على نشاط المرفق بتقرير يتضمن تقديراً أولياً لمجموع التعويضات التي سوف تدفعها عن العقار أو العقارات المراد نزعها.
- ٣- تقدم الشركة إلى الجهة الحكومية المشرفة على نشاط المرفق العام ما يثبت مقدرتها المالية على دفع التعويضات المستحقة عن نزع الملكية.
- ٤- تصدر قرارات الموافقة على نزع الملكية من الوزير المشرف على نشاط المرفق العام.

المادة السابعة:

الأراضي المملوكة البالغة مساحتها (١٠,٠٠٠ م^٢) عشرة آلاف متر مربع فأقل يتم التعويض عن كامل المساحة المقطعة لتنفيذ شبكات الطرق الرئيسة من قبل الجهة صاحبة المشروع.

المادة الثامنة:

الأراضي البيضاء (الفضاء) المملوكة التي سبق أن اعتمدت وزارة الشؤون البلدية والقروية مخططها وأخذت النسبة النظامية منها، ثم مر بها طريق رئيس معتمد، يعوض مالكيها عن المساحة المقطعة للطريق من قبل الجهة صاحبة المشروع، ما لم تكن المساحة المتبقية غير المنمأة تزيد على عشرة آلاف متر مربع؛ فيتم التعامل مع المساحة المتبقية وفق مقتضى المادة (الحادية عشرة) من هذه اللائحة.

المادة التاسعة:

في حالة مرور طريق رئيس ضمن أراض منمأة - أيًا كان نوع التنمية - يتم التعويض عن المساحات المقطعة وما يوجد عليها من مبانٍ ومنشآت وغراس.

المادة العاشرة:

إذا طلب مالك الأرض المنمأة تخطيطها أو تقسيمها فلا يعرض عما يقتطع منها لذلك في حدود النسبة النظامية، ولا يعرض إذا كان تجاوز النسبة النظامية بناءً على طلبه أو موافقته.

المادة الحادية عشرة:

يستحق مالك الأرض التعويض عما يقتطع لمصلحة التخطيط أو لتحديد وتنفيذ شبكات الطرق الرئيسية، وفقاً لما يأتي:

أولاً: بالنسبة إلى ما هو واقع داخل حدود حماية التنمية:

١- الأرض البيضاء (الفضاء) المملوكة التي لم يسبق أخذ النسبة النظامية منها وفق مخطط معتمد، ومر بها طريق رئيس معتمد؛ على الجهة صاحبة المشروع عمل فكرة تخطيطية أولية شاملة الطريق الرئيس، بعد أخذ موافقة وزارة الشؤون البلدية والقروية على ذلك، مع مراعاة الأخذ بما يأتي:

١/١ لا يعرض المالك في جميع الحالات عما يقتطع من ملكه إذا كانت الزيادة في النسبة التخطيطية لمصلحة التخطيط بناءً على طلبه.

٢/١ لا يعرض المالك عما يقتطع من ملكه إذا لم تتجاوز المساحة المقتطعة النسبة النظامية، بشرط أن يكون الباقي من مساحة الأرض بعد الاقتطاع (٢م^{١٠,٠٠٠}) عشرة آلاف متر مربع فأكثر.

٣/١ إذا كانت المساحة الباقية من الأرض بعد الاقتطاع (٢م^{١٠,٠٠٠}) عشرة آلاف متر مربع فأكثر فتعوض الجهة صاحبة المشروع المالك عما زاد من المساحة المقتطعة عن النسبة النظامية.

٤/١ يعرض المالك عن المساحة الناقصة عن (٢م^{١٠,٠٠٠}) عشرة آلاف متر مربع إذا كانت المساحة المقتطعة من ملكه لا تتجاوز النسبة النظامية.

٥/١ يعرض المالك عما يقتطع من أرضه إذا كانت النسبة المقتطعة لمصلحة المشروع أكبر من النسبة النظامية، وكان الباقي من مساحة الأرض بعد الاقتطاع أقل من (٢م^{١٠,٠٠٠}) عشرة آلاف متر مربع، وذلك بتعويضه عن فرق المساحة الناقصة عن (٢م^{١٠,٠٠٠}) عشرة آلاف متر مربع، إضافة إلى تعويضه عن زيادة فرق النسبة النظامية مطروحاً منها ما عوض به عن فرق المساحة الناقصة عن (٢م^{١٠,٠٠٠}) عشرة آلاف متر مربع.

٢- الأرض البيضاء (الفضاء) المملوكة التي سبق أخذ جزءٍ من النسبة النظامية منها لمصلحة طريق رئيس، ومر بها طريق رئيس آخر معتمد؛ تُعدُّ فكرة تخطيطية أولية للأرض شاملة الطريقين المعتمدين، بعد أخذ موافقة وزارة الشؤون البلدية والقروية على ذلك، مع مراعاة الأخذ بما يأتي:

١/٢ لا يعرض مالك الأرض عما يقتطع منها بعد ذلك، إذا كان المقتطع منها في السابق واللاحق لم يتجاوز

النسبة النظامية، بشرط أن يكون الباقي من مساحة الأرض بعد الاقتطاعين (السابق واللاحق) (٢٠٠٠,٠٠٠م^٢) عشرة آلاف متر مربع فأكثر.

٢/٢ يعوّض المالك عن المساحة الناقصة عن (٢٠٠٠,٠٠٠م^٢) عشرة آلاف متر مربع، إذا كانت المساحة المقتطعة من الأرض سابقاً ولاحقاً لم تتجاوز النسبة النظامية.

٣/٢ يعوّض المالك عن فرق الزيادة في المساحة عن النسبة النظامية السابقة واللاحقة إذا كانت المساحة الباقية بعد الاقتطاعين أكبر من (٢٠٠٠,٠٠٠م^٢) عشرة آلاف متر مربع.

٤/٢ إذا كانت المساحة الباقية من الأرض بعد الاقتطاعين أقل من (٢٠٠٠,٠٠٠م^٢) عشرة آلاف متر مربع، وكانت المساحة المقتطعة أكبر من النسبة النظامية؛ فتعوض الجهة صاحبة المشروع المالك عن فرق المساحة الناقصة عن (٢٠٠٠,٠٠٠م^٢) عشرة آلاف متر مربع، إضافة إلى تعويضه عن زيادة فرق النسبة النظامية مطروحاً منها ما عوض به عن فرق المساحة الناقصة عن (٢٠٠٠,٠٠٠م^٢) عشرة آلاف متر مربع.

٣- إذا طلب مالك أرض اعتماد مخطط أرضه (الفكرة التخطيطية الأولية الموافق عليها سابقاً)، فيراعى الأخذ بما يأتي:

١/٣ إذا طلب مالك أرض تعديل الفكرة التخطيطية الأولية التي سبق أن وافق عليها، وترتب على هذا التعديل زيادة النسبة التي تقتطع عن النسبة المأخوذة في الفكرة التخطيطية الأولية؛ فلا يعوّض عن الزيادة المترتبة على هذا التعديل.

٢/٣ إذا عدّلت وزارة الشؤون البلدية والقروية الفكرة التخطيطية الأولية التي سبق أن وافق المالك عليها، وترتب على هذا التعديل زيادة النسبة التي تقتطع عن النسبة المأخوذة في الفكرة التخطيطية الأولية؛ يعوّض المالك عن الزيادة المترتبة على هذا التعديل.

٤- عند تعذر عمل الفكرة التخطيطية الأولية من قبل المالك أو في حال عدم موافقة وزارة الشؤون البلدية والقروية عليها، يُعمل مخطط مساحي للأرض كاملة لتوضيح الطريق الرئيس. وإذا زادت نسبة الطريق على (١٢%) من مساحة الأرض الكلية، تقوم الجهة صاحبة المشروع بتعويض المالك عن هذه الزيادة. ثانياً: بالنسبة إلى ما هو واقع خارج حدود حماية التنمية:

١- الأرض البيضاء (الفضاء) المملوكة الواقعة خارج حدود التنمية التي تزيد مساحتها على (٢٠٠٠,٠٠٠م^٢) عشرة آلاف متر مربع ولم يسبق أخذ النسبة النظامية منها، ومر بها طريق رئيس معتمد؛ فلا يعوّض المالك عما يقتطع منها في حدود ما نسبته (١٢%) من مساحتها، مع مراعاة الأخذ بما يأتي:

١/١ الأرض البيضاء (الفضاء) المملوكة التي سبق أن مر بها طريق رئيس، وكانت نسبته أكثر من (١٢%) من مساحتها؛ تعوّض الجهة صاحبة المشروع المالك عما زاد على تلك النسبة.

٢/١ لا يعوّض المالك عما يقتطع من أرضه إذا لم تتجاوز المساحة المقتطعة نسبة ال (١٢%)، بشرط أن يكون الباقي من مساحة الأرض بعد الاقتطاع (٢م١٠,٠٠٠) عشرة آلاف متر مربع فأكثر.

٣/١ يعوّض المالك عن المساحة الناقصة عن (٢م١٠,٠٠٠) عشرة آلاف متر مربع إذا لم تتجاوز المساحة المقتطعة من أرضه نسبة ال (١٢%).

٤/١ إذا كانت المساحة الباقية بعد الاقتطاع من الأرض (٢م١٠,٠٠٠) عشرة آلاف متر مربع فأكثر، يعوّض المالك عما زاد من المساحة المقتطعة على نسبة ال (١٢%).

٥/١ يعوّض المالك عما يقتطع من أرضه إذا كانت النسبة المقتطعة لمصلحة المشروع أكبر من نسبة ال (١٢%)، وكان الباقي من مساحة الأرض بعد الاقتطاع أقل من (٢م١٠,٠٠٠) عشرة آلاف متر مربع، وذلك بتعويضه عن فرق المساحة الناقصة عن (٢م١٠,٠٠٠) عشرة آلاف متر مربع، إضافةً إلى تعويضه عن زيادة فرق نسبة ال (١٢%) مطروحاً منها ما عوّض به عن فرق المساحة الناقصة عن (٢م١٠,٠٠٠) عشرة آلاف متر مربع.

٢- الأرض البيضاء (الفضاء) المملوكة التي مر بها طريق رئيس وأخذت منها نسبة أقل من ال (١٢%) لمصلحة الطريق الرئيس، ثم مر بها بعد ذلك طريق رئيس آخر معتمد، فيتم مراعاة الأخذ بما يأتي:

١/٢ لا يعوّض مالك الأرض عما يقتطع منها بعد ذلك إذا لم يتجاوز المقتطع منها في السابق واللاحق نسبة ال (١٢%)، بشرط أن يكون الباقي من مساحة الأرض بعد الاقتطاعين السابق واللاحق (٢م١٠,٠٠٠) عشرة آلاف متر مربع فأكثر.

٢/٢ يعوّض المالك عن المساحة الناقصة عن (٢م١٠,٠٠٠) عشرة آلاف متر مربع إذا لم تتجاوز المساحة المقتطعة من الأرض سابقاً ولاحقاً نسبة ال (١٢%).

٣/٢ يعوّض المالك عن فرق الزيادة في المساحة على نسبة ال (١٢%) السابقة واللاحقة إذا كانت المساحة الباقية بعد الاقتطاعين أكبر من (٢م١٠,٠٠٠) عشرة آلاف متر مربع.

٤/٢ إذا كانت المساحة الباقية بعد الاقتطاعين أقل من (٢م١٠,٠٠٠) عشرة آلاف متر مربع، وكانت المساحة المقتطعة أكبر من نسبة ال (١٢%)، يعوّض المالك عن فرق المساحة الناقصة عن (٢م١٠,٠٠٠) عشرة آلاف متر مربع، إضافةً إلى تعويضه عن زيادة فرق نسبة ال (١٢%) مطروحاً منها ما عوّض به عن فرق المساحة الناقصة عن (٢م١٠,٠٠٠) عشرة آلاف متر مربع.

ثالثاً: بالنسبة إلى المدن والمحافظات والمراكز التي ليس لها حدُّ حماية تنمية:

تقوم وزارة الشؤون البلدية والقروية بوضع تعليمات مراحل حدود حماية التنمية للمدن والقرى والهجر التي ليس لها حدود تنمية، ويتم تنفيذ ما ورد في البندين (أولاً) و (ثانياً) من هذه المادة وفقاً لتلك التعليمات.

المادة الثانية عشرة:

يراعى أن يكون قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية متضمناً ما يأتي:

- ١- رقم واسم المشروع المعتمد في الميزانية.
- ٢- الجهة صاحبة المشروع.
- ٣- الغرض من نزع الملكية.
- ٤- المخطط المعتمد للمشروع.
- ٥- دعوة الجهات المشاركة في لجنة وصف وحصر العقارات محل النزع ولجنة التقدير؛ لتسمية مندوبيها خلال مدة لا تزيد على خمسة عشر يوماً.
- ٦- الطلب من أصحاب العقارات الواقعة ضمن مخطط المشروع تزويد الجهة صاحبة المشروع بنسخ من مستندات تملكهم، وتعبئة جدول المعلومات المتضمن بيان اسم مالك العقار أو ممثله وعنوانه المعتمد ووسيلة الاتصال به.

المادة الثالثة عشرة:

- ١- تبلغ الجهة صاحبة المشروع مالكي أو شاغلي العقارات - أو من يمثلونهم - المشمولة بعملية الحصر المشار إليها في الفقرة (٣) من المادة (السادسة) من النظام؛ بموعد دخول لجنة الحصر لعقاراتهم، وذلك من خلال الإعلان على تلك العقارات أو إبلاغهم على عناوينهم المعتمدة، وإذا تعذر ذلك؛ جاز للجهة صاحبة المشروع استخدام أي وسيلة أخرى ترى مناسبتها.
- ٢- بالإضافة إلى ما نصت عليه الفقرة (٣) من المادة (السادسة) من النظام، يضمن في محضر الحصر بيان بالعقارات المجاورة لمحل النزع وكذلك عرض الشوارع المحيطة وأي معلومة يرغب المالك في إثباتها في محضر الحصر بشرط أن تكون مدعمة بالوثائق المؤيدة لها.
- ٣- تعد الجهة صاحبة المشروع مخططاً تفصيلياً لكل عقار من العقارات المشمولة بعملية الحصر على حدة، على أن يتضمن هذا المخطط نوع العقار وبيانات صك الملكية - إن وجد - والرفع المساحي الخاص به وإجمالي مساحة العقار الكلية والمساحة المراد نزعها والباقي منها، وأي معلومة ترى الجهة صاحبة المشروع إدراجها.

المادة الرابعة عشرة:

- ١- على الجهة صاحبة المشروع قبل مباشرة لجنة التقدير لمهامها بوقت كافٍ؛ إبلاغ مالكي أو شاغلي العقارات - أو من يمثلونهم - بتاريخ ووقت وقوف لجنة التقدير، وذلك من خلال الإعلان على تلك العقارات أو إبلاغهم على عناوينهم المعتمدة، وإذا تعذر ذلك، جاز للجهة صاحبة المشروع استخدام أي وسيلة أخرى ترى مناسبتها.
- ٢- في حالة امتناع مالك أو شاغل العقار محل النزع أو من يمثله عن تمكين لجنة التقدير من القيام بأعمالها، فعلى

اللجنة إعداد محضر بذلك ورفعته إلى الجهة صاحبة المشروع لاتخاذ ما يلزم في هذا الشأن، مع إبلاغ مالك العقار بذلك قبل أن تتخذ الجهة صاحبة المشروع ما يلزم لتطبيق ما نصت عليه المادة (العشرون) من هذه اللائحة على العقار محل النزاع.

المادة الخامسة عشرة:

١- تتولى الجهة صاحبة المشروع مهمة تنسيق عمل لجنة التقدير والدعوة إلى اجتماعاتها، ولا تكون اجتماعات اللجنة صحيحة إلا بحضور جميع أعضائها، وتتخذ قراراتها بأغلبية أصوات الأعضاء.

٢- تعد لجنة التقدير محضراً تدون فيه جميع المداولات والقرارات التي تتوصل إليها، وتُبين فيه العقارات محل البحث ومشتملاتها، وبيان المبلغ الإجمالي للتعويض، وأسماء الأعضاء المعترضين على التقدير ومقدار ما يروونه من تقدير وسبب اعتراضهم، ويوقعه جميع أعضاء اللجنة.

٣- ترفع لجنة التقدير محضرها - فور اكتمال توقيع الأعضاء عليه - إلى الجهة صاحبة المشروع لاعتماده. وعلى الجهة صاحبة المشروع البت فيه وتزويد وزارة المالية بنسخة منه خلال مدة لا تتجاوز (خمس عشرة) يوماً من تاريخه.

٤- يعد قرار لجنة التقدير نهائياً في حالة انقضاء ثلاثين يوماً من تاريخه دون اعتراض الجهة صاحبة المشروع، أو وزارة المالية على التقدير، وفي حالة الاعتراض تستكمل الجهة صاحبة المشروع الإجراءات وفقاً للفقرة (٣) من المادة (التاسعة) من النظام.

٥- عند تعذر تقدير العقارات المراد نزع ملكيتها، فعلى لجنة التقدير إعداد محضر تحدد فيه مدة التأجيل ومسوغاته، ورفعته إلى الجهة صاحبة المشروع لاعتماده.

٦- على كل عضو من أعضاء لجنة التقدير - قبل مباشرة مهامته في اللجنة - تقديم إقرار خطي للجهة صاحبة المشروع يتضمن أنه ليس له أو لزوجته أو لأحد أصهاره أو أقاربه حتى الدرجة الرابعة حق أو مصلحة - مباشرة أو غير مباشرة - في أي من العقارات المشمولة بعملية نزع الملكية أو المتضررة من تلك العملية، وأنه ليس وكيلاً لأحد أصحاب الحقوق على أي من تلك العقارات أو وصياً أو قيماً عليها، وفي حالة تحقق أيٍّ من تلك الحالات لدى أي عضو من الأعضاء؛ فعلى الجهة صاحبة المشروع أن تطلب من الجهة التي يتبعها هذا العضو تسمية عضو آخر بدلاً منه في اللجنة.

٧- مع مراعاة أحكام نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٤٣) وتاريخ ٩/٧/١٤٣٣هـ، يشترط في عضوي الخبرة في لجنة التقدير أن يكونا من المختصين المعتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

٨- للجنة التقدير الاستعانة بمن تراه من الخبراء أو الموظفين لمساعدتها في أداء مهامها، ويُعد رأيهم في هذه الحالة استشارياً.

المادة السادسة عشرة:

١ - مع مراعاة المعايير والضوابط التي تضعها الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، على لجنة التقدير الأخذ بطريقة أو أكثر من طرق التقدير، على أن توضح في قرار التقدير الطرق التي أخذت بها، التي من بينها ما يأتي:
أ - المقارنة، وذلك باستنتاج قيمة العقار المنزوعة ملكيته عن طريق تحليل أسعار العقارات المماثلة للعقار محل النزاع.

ب - التكلفة، وذلك بمقارنة كلفة إنشاء عقار جديد مماثل للعقار المنزوعة ملكيته في المواصفات والاستخدام مطروحاً منها قيمة الاستهلاك، وعلى أساس كلفة الإنشاء السائدة وقت صدور قرار بدء إجراءات نزع الملكية.
ج - الدخل، وذلك باستنتاج قيمة العقار المنزوعة ملكيته عن طريق حساب الدخل الصافي أو المتوقع للعقار وعلى مدى العمر الإنتاجي الباقي للعقار.

٢ - تتهدي لجنة التقدير في تقدير قيمة المباني والإنشاءات بمواصفاتها وخصائصها الفنية وبأقيام المثل الجديد مطروحاً منه قيمة الاستهلاك، وبقائمة عقود الإيجار القائمة وأهميتها التجارية.

المادة السابعة عشرة:

يكون تقدير قيمة التعويض لأصحاب العقارات المتضررة من تنفيذ المشروع دون أن يقتطع منها شيء، وفقاً

للإجراءات الآتية:

- ١ - لمدعي الضرر التقدم إلى الجهة صاحبة المشروع بطلب تعويضه.
- ٢ - على الجهة صاحبة المشروع تشكيل لجنة من مندوب فني منها ومن وزارة الشؤون البلدية والقروية، وإن كانت الأرض زراعية يشترك في اللجنة مندوب من وزارة الزراعة.
- ٣ - على اللجنة الفنية إعداد تقرير فني عن الحالة، يبين فيه نوع الضرر وحجمه وأسباب وقوعه وكيفية معالجته.
- ٤ - ترفع الجهة صاحبة المشروع طلب مدعي الضرر إلى لجنة التقدير مرافقاً له التقرير الفني المعد عن الحالة لإجراء ما تراه مناسباً وفق الفقرة (٣) من المادة (العاشرة) من النظام.
- ٥ - للجنة التقدير - عند الحاجة - الاستعانة في أداء مهماتها بمن تراه لإتمام عملها، ويعد رأيه في هذه الحالة استشارياً.

المادة الثامنة عشرة:

إذا اقتصر نزع الملكية على جزء من العقار فيتبع ما يأتي:

- ١ - إذا كان العقار المقرر نزع ملكيته أرضاً فقط، فتقدر قيمة مساحة هذا الجزء إذا كان الجزء الباقي منها قابلاً للانتفاع به وفق التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة، أما إذا كان الجزء الباقي منها غير قابل للانتفاع به فتقدر قيمة

كامل مساحة الأرض.

٢- إذا كان العقار المقرر نزع ملكيته أرضاً وبناءً وغراساً فيراعى اتباع الآتي:

١/٢ تقدر قيمة مساحة الجزء المقرر نزع ملكيته من الأرض فقط، إذا كان الباقي منها قابلاً للانتفاع به وفق

التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة في حالة عدم تأثر المباني والغراس.

٢/٢ تقدر قيمة مساحة الجزء المقرر نزع ملكيته من الأرض فقط وما تأثر من البناء والغراس المقامة على هذا

الجزء المنزوع، إذا كان الجزء الباقي من الأرض والبناء والغراس قابلاً للانتفاع به وفق التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة، على أن تضاف قيمة تكاليف إصلاح وترميم الجزء الباقي من البناء إذا كانت قيمتها مساويةً أو أقل من قيمة ذلك الجزء.

٣/٢ تقدر قيمة مساحة الجزء المقرر نزع ملكيته من الأرض فقط، إذا كان الجزء الباقي منها قابلاً للانتفاع به

وفق التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة، وتقدر قيمة كامل البناء أو الغراس إذا كان الجزء الباقي من أي منهما بعد اقتطاع ما يحتاج إليه المشروع غير قابل للانتفاع به.

٤/٢ تقدر قيمة كامل العقار أرضاً وبناءً وغراساً إذا كان الجزء الباقي من أرض العقار بعد اقتطاع ما يحتاج إليه

المشروع غير قابل للانتفاع به وفق التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة.

٥/٢ تتولى لجنة - تشكل من الأمانة أو البلدية المختصة والجهة صاحبة المشروع - تقدير قابلية الجزء الباقي من

العقار للانتفاع به، وتحيل تقريرها إلى الجهة صاحبة المشروع لإحالة إلى لجنة التقدير لتحديد التعويض المستحق وفق الإجراءات المتبعة، مع إشراك مندوب (أو أكثر) من وزارة الزراعة في حالة كون الأرض زراعية.

٣- تتحمل الجهة صاحبة المشروع تكاليف هدم وإزالة الجزء الباقي من البناء إذا كان غير قابل للانتفاع به.

٤- يجوز لمالك العقار طلب الاستفادة من الجزء الباقي من عقاره إذا كان هذا الجزء مجاوراً لعقار آخر يملكه بصك ملكية مستقل.

المادة التاسعة عشرة:

يجوز للجهة صاحبة المشروع أن تعرض على مالك العقار المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة تعويضاً عينياً من العقارات

المملوكة للدولة بعد استكمال الإجراءات اللازمة في هذا الشأن وموافقة الجهة المختصة نظاماً، على أن يكون ذلك وفقاً للضوابط الآتية:

١- الحصول على موافقة مالك العقار المنزوعة ملكيته، المتضمنة موافقته الأولية على التعويض العيني بدلاً من التعويض النقدي.

٢- أن يكون العقار البديل وفقاً لمخطط معتمدٍ وخالياً من الشوائب والادعاءات وغير مستثمر أو مستأجر.

٣- أن تتولى لجنة التقدير تقدير قيمة العقار المنزوعة ملكيته والعقار البديل، وذلك بشكل متزامن وخلال مدة لا تتجاوز (٩٠) يوماً.

٤- ألا تتجاوز نسبة الفرق بين القيمة النقدية للعقار البديل والقيمة النقدية للعقار المنزوعة ملكيته نسبة (٣٠%)، إذا كان الفرق في القيمة لمصلحة الجهة صاحبة المشروع.

٥- أن يصدر صاحب الصلاحية - بعد موافقة المالك الخطية على قرار لجنة التقدير - قرار الموافقة على إنهاء إجراءات التعويض العيني، وأن تتخذ الجهة صاحبة المشروع الإجراءات اللازمة لنقل ملكية العقار الحكومي البديل باسم المالك، على ألا يُفرغ للمالك إلا بعد إفراغه لعقاره المنزوعة ملكيته بوساطة كاتب العدل أو المحكمة.

المادة العشرون:

لا يمنع عدم معرفة مالك العقار محل النزاع من البدء في تنفيذ المشروع، على أن تلتزم الجهة صاحبة المشروع بتدوين سجل مستقل مؤرخ لكل حالة على حدة، يُبين فيه ما يأتي:

١- اسم المشروع، وصورة من قرار الموافقة على البدء في إجراءات نزع الملكية.

٢- موقع العقار محل النزاع، وإحداثياته.

٣- محضر لجنة الحصر.

٤- المساحة المقتطعة من العقار لمصلحة تنفيذ المشروع، والتصوير الفوتوغرافي للموقع محل النزاع.

٥- محضر لجنة التقدير.

ويحفظ هذا السجل لدى الجهة صاحبة المشروع، للاستفادة منه في أي مطالبة في المستقبل.

المادة الحادية والعشرون:

يجب أن تشمل مستندات إنهاء إجراءات التعويض على نسخة من قرار الموافقة على البدء في إجراءات نزع الملكية ونسخة من مستندات الملكية، والمخطط التفصيلي للعقار المتضمن حدود ومساحات الأجزاء المنزوعة ملكيتها والباقي من مساحته، ومحضري لجنتي الحصر والتقدير.

المادة الثانية والعشرون:

عند رغبة الجهة صاحبة المشروع الاستغناء عن العقار الذي سبق أن نزعت ملكيته أو جزء منه، ولم يكن من

الممكن تخصيصه لمشروع آخر ذي نفع عام، فعليها مراعاة ما يأتي:

١- أن يصدر قرار بالاستغناء من صاحب الصلاحية في كل من وزارة الشؤون البلدية والقروية ومصلحة أملاك الدولة

- كل بحسب اختصاصه - وذلك دون الإخلال بما تقضي به الأنظمة والتعليمات في هذا الشأن.

٢- أن يبلغ قرار الاستغناء خطياً بموجب نسختين، إحداها تسلم لمن نزعت ملكية العقار منه أو لورثته في محل إقامته

- أو عمله، والأخرى للجهة صاحبة المشروع.
- ٣- يجب أن يشتمل تبليغ قرار الاستغناء على ما يأتي:
- أ - اسم الجهة صاحبة المشروع.
- ب - موضوع التبليغ وتاريخه باليوم والشهر.
- ج - الاسم الكامل لصاحب العقار المنزوعة ملكيته أو ورثته.
- د - اسم الموظف - أو من في حكمه - الذي قام بالتبليغ، والجهة التي يعمل فيها، وتوقيعه على كل من الأصل والصورة.
- ٤- في حالة عدم التوصل إلى معرفة عنوان مالك العقار المراد الاستغناء عنه أو ورثته، فيتم إبلاغه بقرار الاستغناء عن طريق النشر في إحدى الصحف المحلية بالإضافة إلى النشر في أيّ من الوسائل الإلكترونية.
- ٥- على من سبق أن نزعت ملكية عقاره - في حالة رغبته في استرداد العقار - أن يتقدم هو أو أحد ورثته خلال ستة أشهر من تاريخ التبليغ المنوه عنه آنفاً بطلب خطي إلى الجهة صاحبة المشروع يتضمن رغبته في استرداد العقار مقابل إعادة التعويض المدفوع له سابقاً.
- ٦- إذا مضت المدة المشار إليها في الفقرة (٥) أعلاه ولم يتقدم من سبق أن نزعت ملكية عقاره أو أحد ورثته إلى الجهة صاحبة المشروع بطلب استرداد العقار وإعادة التعويض المدفوع؛ جاز للجهة صاحبة المشروع التصرف في العقار بالكيفية التي تراها محققة للمصلحة العامة، وذلك وفقاً للأنظمة المتبعة.

وضع اليد المؤقت على العقار

المادة الثالثة والعشرون:

- عند حاجة أي من الجهات الحكومية إلى وضع اليد المؤقت على العقار، يراعى ما يأتي:
- ١- أن يصدر قرار وضع اليد المؤقت من قبل صاحب الصلاحية.
- ٢- على الجهة الحكومية - قبل وضع اليد المؤقت على العقار - أن تعد محضر وصف وحصر للعقار المراد وضع اليد عليه، وتسلم صورة منه لأصحاب الشأن من المالكين والشاغلين أو من يمثلهم؛ وذلك لمطابقتها مع حالة العقار عند انتهاء المدة المحددة لوضع اليد.
- ٣- يتم تقدير التعويض المستحق عن مدة وضع اليد المؤقت على العقار من قبل لجنة التقدير، وبشرط ألا يقل التعويض عن أجره المثل، بالإضافة إلى ما يترتب على ذلك من تكاليف، وتتخذ لجنة التقدير قراراتها بالأغلبية.

المادة الرابعة والعشرون:

- ١ - على الجهة صاحبة المشروع عند الرغبة في الاستغناء عن العقار الذي تم وضع اليد المؤقت عليه؛ تبليغ مالكة بذلك قبل إخلائه بمدة كافية لا تقل عن (٣٠) يوماً، وذلك بموجب خطاب تعده من نسختين إحداهما تُعطى للمالك أو لورثته في محل إقامته أو عمله والأخرى للجهة صاحبة المشروع.
- ٢ - يجب أن يشتمل التبليغ المشار إليه في الفقرة (١) أعلاه على اسم الجهة صاحبة المشروع، وموضوع التبليغ وتاريخه باليوم والشهر، والاسم الكامل لصاحب العقار محل وضع اليد أو ورثته، واسم الموظف - أو من في حكمه - الذي قام بالتبليغ والجهة التي يعمل فيها وتوقيعه على نسختي التبليغ.

المادة الخامسة والعشرون:

- ١ - تتولى لجنة فنية تشكلها الجهة صاحبة المشروع بمشاركة ممثل من وزارة المالية تقدير التكاليف اللازمة لإصلاح التلفيات والأضرار التي أصابت العقار محل وضع اليد، والمدة اللازمة لإصلاحه، وذلك بموجب محضر تثبت فيه حالة العقار وما لحق به من أضرار نتيجة الاستعمال، ويوقعه أعضاء اللجنة والمالك أو صاحب الحق على العقار أو من يمثلهم، فإن لم يحضر أي منهم بعد إبلاغه تبليغاً صحيحاً ودون إبداء عذر مقبول؛ تستكمل اللجنة الفنية عملها وتوقع محضرها وفقاً للإجراءات المتبعة. وعند اعتراض أي منهم على حجم الضرر أو نوعه، والتكاليف اللازمة لذلك المثبتة في المحضر، فله أن يدون تحفظه ويوقع عليه ولا يؤثر ذلك على تسلمه للعقار.
- ٢ - تتولى لجنة التقدير النظر في محضر اللجنة الفنية المشار إليه في الفقرة (١) من هذه المادة في حالة الاعتراض عليه، وعليها التحقق من الأضرار التي أصابت العقار محل وضع اليد، وإعداد محضر تبين فيه نوع الضرر وحجمه وكيفية معالجته والتكاليف المترتبة على ذلك، ولها أن تستعين بمن تراه من المختصين، وتتخذ قرارها بالأغلبية، على أن تنهي مهمتها خلال مدة لا تتجاوز تسعين يوماً من تاريخ تكليفها.

المادة السادسة والعشرون:

تنشر هذه اللائحة في الجريدة الرسمية، ويعمل بها من تاريخ نشرها.