

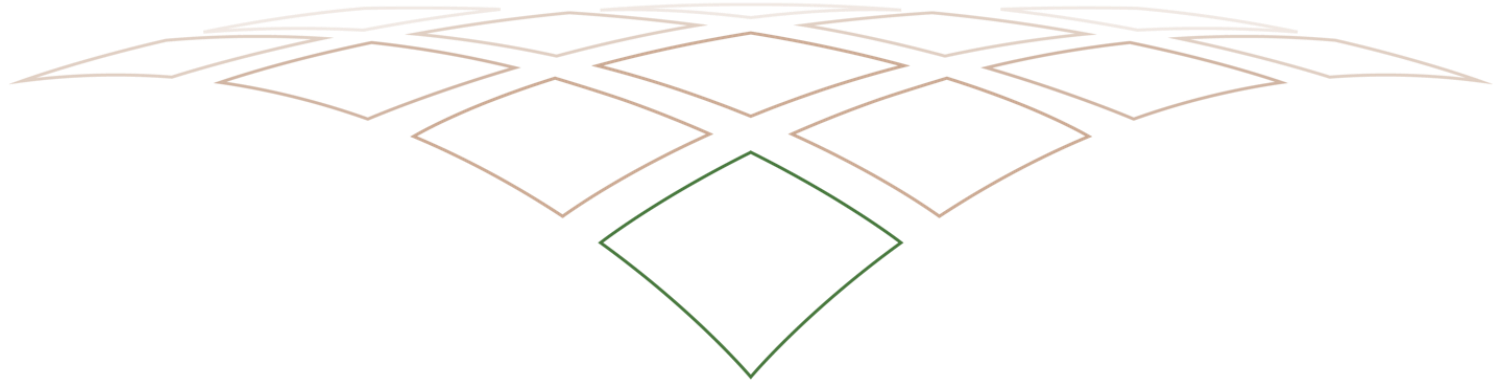


الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

ملاحظات العموم والجهات الخاصة والعامة حول مشروع نظام نزع ملكية العقارات للمصلحة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار

إدارة اللوائح والأنظمة

June 3rd, 2020



#	المادة	الملاحظات	الجهة (إن وجد)	رد الهيئة (إن وجد)
1	ملاحظة عامة:	<ul style="list-style-type: none"> - يجب إضافة فقرة بصرف قيمة العقار أنه في حال وجود شراكة أو مساهمة مع المالك ولم تذكر أسماؤهم بالصك فعلى المالك أو المساهمين أو الشركاء إبلاغ الهيئة و اثبات ذلك بالمحكمة وإصدار حكم بالنسب والحصص ويتوقف صرف المبلغ حتى صدور الحكم. - المسوغ لذلك: بعض العقارات وأحيانا كثير منها يوجد شراكة أو مساهمة مكتوبة باليد بين الشركاء والمساهمين وقد يحدث خلاف بينهم قبل وضع اليد أو بعدها. 	عضو مستشار عقاري بمجلس الإسكان الأعلى بوزارة الإسكان	
2	المادة السابعة والعشرون:	<p>1. المادة السابعة والعشرون: يجوز لذوي الشأن التظلم أمام المحكمة الإدارية من جميع القرارات (الإدارية) المفترض حذف كلمة (الإدارية) لأن النظام حول الشركات المملوكة بنسبة 51٪ فأكثر سلطة النزاع فحتى تختص المحاكم الإدارية بقرارات الشركات يفترض حذف قيد (الإدارية) من القرارات لتشمل كافة القرارات.</p>		
3	المادة الثالثة والعشرون:	<p>فيما يخص النسبة النظامية للأراضي التي تزيد مساحتها عن عشرة آلاف، أرى أن لا يتم التعويض عن نسبة 15٪ من النسبة النظامية من الأرض ومازاد عن ذلك. يعوض عنه ((يمكن تحديد النسبة باقل أو أكثر -)) ، ولكن يجب مراعاة أن الجزء المتبقي من الأرض يحتاج إلى خدمات والنسبة المتبقية لخدمة الأرض المتبقية عند الرغبة في التقسيم.</p>		
4	المادة السابعة:	<p>"لم تعالج في مادتها السابعة وضع العقارات تحت الإنشاء وقت بعد تاريخ نشر قرار البدء في إجراءات نزع الملكية، إكتفت بإبقاء تراخيص البناء ، ولكن لم تتعرض لتراخيص البناء القائمة:</p> <ul style="list-style-type: none"> - قد يترتب على إيقاف تراخيص البناء القائمة نزاع بين المالك والمقاول (خصوصا إذا كان هناك دفعة مقدمه إلى المقاول أو مستخلصات متأخرة للمقاول) قد يكون هناك علاقة تمويل بين المقاول وبنك تجاري. - قد يلحق ضرر بالمالك نتيجة إيقاف تراخيص البناء القائم (إذا كان التوجه كذلك) في حال أن المالك لجأ للإقتراض التجاري لإنشاء العقار. - تقدير قيمة العقار تحت الإنشاء. - تقدير حصة المستثمر للعقار (المستأجر) من النزاع. - تحديد الجهة القضائية الفاصلة في النزاعات أعلاه. 	موطن العقارية	



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

	الهيئة الملكية لمدينة الرياض	<p>1. في التعريفات: اضافة المخططات العامة او الهيكلية او الإقليمية او المحلية; وتعرف بانها جميع أنواع المخططات العامة الصادرة والمعتمدة لموقع المشروع ومحيطه لتنظيم وضبط اعمال التخطيط العمراني ضمن محيط المشروع.</p> <p>2. تعريف (مخطط المشروع) يعدل مصطلح التعريف ليصبح (مخطط العقار، فهو ليس مشروع وإنما عقار سواء ارض او ارض وعلمها اي نوع من المباني والمنشآت الدائمة او المؤقتة) ويصبح تعريفها: وهو مجموعة مخططات تشمل مخطط مساحي وهندسي لكافة عناصر العقار المقرر نزعها بما يوضح حدود وعناصر العقار بالمساحة والنوع.</p> <p>3. في المادة الخامسة نهاية الفقرة (أ) ، يضاف (ضمن النطاق المكاني المطلوب)، و في الفقرة (ج) (او توفر التعويض العيني ضمن أراضي الجهة صاحبة المشروع او بالتنسيق مع الهيئة).</p> <p>4. المادة الثامنة: الفقرة (4) على ان يتم إرفاق صورة من كافة الوثائق التي حصرتها اللجنة للعقار مثل الصور الفضائية وصور العقار والقرار المساحي وغيرها وذلك بشكل ملفات إلكترونية وفق ما تصفه اللائحة.</p> <p>5. المادة التاسعة: في هذه المادة يجب الإشارة بوضوح بان الجهة المعنية بتقدير العقار هي الهيئة.</p> <p>6. المادة الرابعة عشرة: في الفقرة (4) عبارة (صرف التعويض) هذه العبارة يجب ان تشمل التعويض العيني بمعنى ان يتم تمكين ذوي الشأن من التعويض العيني بالحصول على الصك او الأوراق الرسمية اللازمة.</p> <p>7. المادة السابعة عشرة: في آخر العبارة (فإذا تعذر الاتفاق معه على ذلك فيخلى العقار بنهاية المدة) اذا لم يتم الاتفاق فعلى الجهة المستفيدة طلب نزع ملكية دائم وفقا لأحكام هذا النظام (وقد تتطلب بعض الحالات استمرار الجهة المستفيدة في الحاجة للعقار).</p> <p>8. المادة الثالثة والعشرون: الفقرة (1) ما هي النسبة النظامية التي تحتسب حيث يرتبط ذلك بالنطاق العمراني وما قد يكون ضمن العقار من عناصر طبيعية مثل الودية ومجري السيول والتي تعتبر نظاماً غير داخلية في الملكيات الخاصة وذلك وفق ما تحدد. الجهات المعنية بتخطيط المدينة.</p> <p>9. ملاحظات عامة : يجب الإشارة في النظام الى المخططات الهيكلية والمحلية للمدن والقرى والتي تعتبر اداة مرجعية لتحديد المواقع للعقار وقيمتها وتحديد النسب النظامية للأراضي التي لا تعوض وتحدد فيها مسارات الودية ومجري السيول ومسارات الطرق الرئيسية وسكك الحديد ومسارات خطوط المرافق العامة من خطوط ابراج الكهرباء والمياه وأنابيب الصرف وغيرها الحالية والمستقبلية.</p>	التعريفات: الباب الثاني: المادة الرابعة: المادة الخامسة: المادة الثامنة: المادة التاسعة: المادة الثالثة عشرة: المادة الرابعة عشرة: المادة السابعة عشرة: المادة الثالثة والعشرون:	5
	Deloitte & Touche	1. المادة الثالثة: "تحقيقاً للمصلحة العامة" = من يحدد ما اذا المشروع المقترح يحقق المصلحة العامة او مصلحة الجهة صاحبة المشروع؟ وهنا يجب ان يكون طرف ثالث مستقل هو من يحدد ما اذا المشروع المقترح يحقق المصلحة العامة ويرجع المصلحة العامة على مصلحة الجهة صاحبة المشروع والشركة.	المادة الثالثة: المادة التاسعة عشرة:	6



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

		<p>2. المادة التاسعة عشر: تحديد نسبة 1% من قيمة التعويض = فيها شبهة تضارب مصالح حيث ان الهيئة هي من يقدر قيمة التعويض حسب النظام في (الباب الربع - المادة العاشرة) بالاستعانة بمقيمين معتمدين وهي من يكافئ بنسبة من ذلك التقدير، وفي هذا احتمالية تضارب مصالح والتأثير على اختيار المقيمين والتدخل في نتائج التقديرات والتأثر على استقلالية العملية ككل.</p>		
	مقيم عقار	<p>1. المادة الثالثة: (جملة تعويض عادل)، التعديل المقترح (تحديد قيمة التعويض العادل على سبيل المثال بجملة قيمة المثل ويزاد عليها 30% او 40%، وتقابل الزيادة عن قيمة المثل العامل النفسي لخروج الشخص من عقارة وانتقاله منة وتعبه في البحث عن بديل)، والسبب من ذلك تجنباً للاجتهاد في التقديرات.</p> <p>2. المادة الحادية عشرة: الفقرة (2) (يجب ان تكون المباني مطابقة للانظمة ..) التعديل المقترح (ان يتم تقييم وحساب المباني كما هي على طبيعته دون النظر في نظاميتها)</p> <p>- المسوغ للتعديل: كون الانظمة في الانشاءات تتغير باستمرار وقد يكون المبنى المخالف اليوم مطابق بالامس و العكس صحيح وقد يكون تم انشاءه وتم اخذ غرامة عليه من قبل البلدية. وهذا يعتبر من حق صاحب العقار لانه ام بناء بمبالغ مالية وتم التكلفة عليه.</p> <p>الفقرة (3) (لايؤخذ بالبناء المخالف) التعديل المقترح (ان يشمل التعويض كل الموجودات، خصوصا في العقارات الزراعية لما هو معلوم ان اغلب الانشاءات في المزارع تكون اعلى بكثير مما هو نظامي 10% حيث ان نظام البناء في الزراعي الي وقت قريب مفتوح وغير محدد)</p> <p>3. المادة الثانية والعشرون: (إذا استغنت الجهة عن ما سبق نزرعه يحق لمن نزعت منه استردادها ورد التعويض)</p> <p>- المسوغ للتعديل: من باب الانصاف لمن لديه الرغبة في رد عقاره ولا يقبل ان يدفع اعلى من قيمته في وقت استردادها، ولأ سيما ان الجهة لو قامت بعرضة في السوق وقد حدث انخفاض القيمة فلن تجد من يدفع نفس مبلغ نزع الملكية في حال كان قيمة العقار انخفضت)</p>	المادة الثالثة: المادة الحادية عشرة: المادة الثانية والعشرون:	7
		<p>1. المادة السادسة عشرة: الغرض التي تم من أجله، المفترض أن تكون السبب الذي تم من أجله؛ لأن القرار الإداري يكون من أركانه تسبب القرار الإداري الصادر من قبل الجهة الإدارية، فلفظ السبب هو أجدر ان يكون في نص المادة.</p> <p>2. المادة السابعة عشرة: في حاله عدم رغبة صاحب الدار أن يمدد المدة التي تم فيها وضع اليد المؤقت على العقار، من الذي يضمن لصاحب الدار أن لاتتخذ جهة الإدارة إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة تجاه العقار ذاته؟، من الجدير بالذكر ان تتم إضافه نص معين (يمنع أو يأخر على الأقل) جهة الإدارة من إتخاذ</p>	المادة السادسة عشرة: المادة السابعة عشرة: المادة الحادية و العشرون: المادة الثالثة والعشرون:	8



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

		<p>إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة بعد إفصاح صاحب الشأن عن عدم رغبته في تجديد المدة الزمنية لوضع اليد المؤقت على العقار .</p> <p>3. المادة الحادية والعشرون: تحدد المدة الزمنية التي من الممكن ان تحفظ فيها المعلومات للمطالبات المستقبلية وعلى سبيل المثال بمدة (٢٠) سنة .</p> <p>4. المادة الثالثة والعشرون: فقرة (١)، (٣)، (٤) في حدود النسبة النظامية : من المهم أن تحدد مقدار تلك النسبة النظامية .</p>		
9	المادة العاشرة: المادة التاسعة عشرة:	<p>1. المادة العاشرة: - الفقرة (2) تشكل الهيئة لجنة فنية لكل مشروع من ثلاثة اعضاء تتولى استقبال تقارير التقييمات الواردة من المقيمين الثلاثة اعضاء الهيئة السعودية للمقيمين ويؤخذ رأي الاغلبية، فعندما نكون لجنة من ثلاث مقيمين ويعدون قرار تقييم واحد قد يختلفون وقد يتفقون.</p> <p>- التعليق على التعديل: انه من خلال مشاركتنا ضمن لجان نزع الملكية للمنفعة العامة في مختلف الدوائر الحكومية يكون القرار بالاغلبية دون التقييد بالمعايير والاشتراطات الخاصه بالتقييم وعند تشكيل لجنة من ثلاث مقيمين لا بد أن يكون هناك اختلافات في السعر وهذا شي طبيعي وعملي فمن رأيي ان يكون لكل مقيم تقرير خاص يتقيد فيه بالمعايير والاشتراطات يحدد فيه المقارنات والتسويات والاسلوب المستخدم للوصول للسعر ويكون دور اللجنة الفنيه الثلاثيه دراسة تقارير المقيمين اذا كانت تقارير مكتملة المعايير والاشتراطات تحدد للجنة متوسط السعر بين تقارير المقيمين الثلاثة ويكون هو سعر التقدير النهائي. (يوضح هذا باللائحه التي تشرح الماده العاشره).</p> <p>2. المادة التاسعة عشرة: اقترح ان يعدل كالتالي: يحدد مبلغ ماليا وقدره () تلتزم الجبهه النازعه المستفيده من المشروع بدفعه للهيئة مقابل اجراءات نزع الملكية واتعاب التقييم.</p> <p>- التعليق على التعديل : ارى انه لا يحق للهيئة الاقتطاع من مبلغ تعويض لمواطن، انما يتحمل هذه النفقات الجبهه النازعه.</p>	عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين عضو اللجنة العقارية بالغرفة التجارية بتبوك عضو لجنة التقدير لنزع الملكية للمنفعة العامة في مشروع نيوم صاحب مكتب شمس تبوك للتقييم العقاري	
10	المادة الرابعة عشرة:	<p>- المادة الرابعة عشرة: كيف يتم الإخلاء خلال ٣٠ يوم للعقار إذا كان المالك لا يملك المقدره على شراء أو استئجار عقار هل يبقى في الشارع. أولاً: ان يكون الإخلاء للعقارات المشغولة من ملاكها بعد ٦٠ يوم من صرف مستحقات صاحب العقار. ثانياً: حينما يكون التثمين غير عادل وغير مقنع للمالك ماهي حقوقه وفي حال تقدم بدعوى قضائية هل يتم إخراجه من منزله قبل انتهاء القضية.</p>		



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

11	المادة الأولى:	1. المادة الأولى: إضافة تعريف واضح لمصطلح "المصلحة العامة"، أو وضع شروط محددة للحكم على أن هذا الأمر الذي يتطلب نزع ملكية أو وضع يد مؤقت يمثل مصلحة عامة.	دكتور من جامعة الإمام
12	المادة الثالثة والعشرون:	2. المادة الثالثة والعشرون: فيما يخص النسبة النظامية للأراضي التي تزيد مساحتها عن عشرة آلاف، أرى أن لا يتم التعويض عن نسبة 15٪ من النسبة النظامية من الأرض ومازاد عن ذلك يعوض عنه (-يمكن تحديد النسبة باقل أو أكثر-) ولكن يجب مراعاة أن الجزء المتبقي من الأرض يحتاج إلى خدمات والنسبة المتبقية لخدمة الأرض المتبقية عند الرغبة في التقسيم.	
13	المادة الرابعة عشرة: المادة السابعة عشرة:	1. المادة السابعة عشرة: لا يحتاج تفرد مادة جديدة مادام أن للجهة حق التمديد في حال رأت أن المدة غير كافية ممكن دمجها أو جعل الأمر بيد الجهة. 2. المادة الرابعة عشرة: - رقم (3) تحتاج نظر من وجهة نظري المخالفات مابعد القرار واضحة اما قبل القرار فهناك مخالفات خفيفة وتعد مخالفة وهناك مخالفات جسيمة وايضا من الذي يحدد المخالفة وهل أي مخالفة ومتى تنظرون إلى كونها مخالفة، تحتاج دراسة معمقة لانه توجد مبانى مخالفة وصدر لها رخص ويوجد مبانى بعد الترخيص لها تكمل البناء الموضوع يحتاج مشاركة وزارة البلدية وطلب رأيهم سيكون هناك لبس وإشكال. - رقم (4) في نهاية العبارة إثبات أي ملك له تعويض. - رقم (5) اثبات الضرر موضوع واسع وشائك لو استفيد من من قضاة الوزارة واطنكم فعلتوا. 3. تحديد نسبة غير منطقي وغير عادل، على كذا سيكون من صالح الهيئة زيادة قيمة النزاع حتى تزيد قيمة النسبة المحدده لها. تحديد نسبه مناسب في حالات التصفية ونحوها حتى يكون المصفي حريص على الوصول لأعلى قيمة حتى يستفيد المصفي له. 4. رقم 4 تحتاج إعادة صياغة تعويض ذوي الشأن المفترض يكون مثلاً قبل مدة الإخلاء عشان يمدية يدبر نفسه فمثلاً الإخلاء خلال 60 يوماً يعطى التعويض خلال 30 يوماً ومدة ثلاثين يوماً قليلة في حال اعطي قيمة التعويض متأخراً. رقم 5 دون الحاجة لحكم قضائي غير مناسبة تعطي دلالات سلبية ويمكن الاستعانة بأي عبارة أخرى. 5. توحيد العبارات وفقاً للماي، وفقاً للمايأتي.	مستشار من وزارة العدل
14	المادة السابعة و العشرون:	المادة السابعة والعشرون: أرى إضافة (يجوز لذوي الشأن التظلم أمام المحكمة الإدارية من جميع القرارات الادارية التي تتخذ وفقاً لهذا النظام، " أو التي الواجب اتخاذها ولم تُتخذ " اي القرارات السلبية...) لان هناك عددا من القضايا يقيمونها في القضاء العام امام شركة الكهرباء او الاتصالات بإزالة او تعويض... ولم يعطوا تعويض نزع ملكية ويوجد اختلاف في الاختصاص المحاكم العامة لانها متعلقة بعقار ام لدى المحكمة الإدارية لانه تعويض.	قاضي استئناف



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

15	المادة الحادية عشرة:	1. المادة الحادية عشرة: في الفقرة (2) يجب ان تكون المباني والانشاءات مطابقة للانظمة واللوائح والتعليمات السارية. - التعديل المقترح : حذف هذه الفقرة.، لأن المعايير و الخ متغير و قد تظلم الشخص و يدفع غرامة و تركه البلدية و لا إشكاليه في ذلك. - المسوغ للتعديل: من المعلوم ان اللائحة توضع لكافة مدن وقرى وهجر المملكة العربية السعودية وخص البناء والانشاء البلدية لاتمنح الا على ارض ذات رقم مخطط حتى مع ثبوت الملكية والقرى والهجر لايتحقق بها ذلك فلا يمكن ان تنزع ملكية دون تعويض لعدم وجود رخصة انشاء. وحتى مع وجود بلديات ومخططات توجد مباني قائمة سابقة لها.	مقيم عقاري معتمد – مؤسسة عين المدينة للتقييم العقاري
16	المادة الخامسة و العشرون:	1. المادة الخامسة والعشرون: تنشئ الهيئة منصة إلكترونية للربط بين الجهة صاحبة المشروع وذوو الشأن والهيئة لتسهيل وتسريع كافة إجراءات النظام، وتحدد اللائحة الإجراءات اللازمة لذلك. - التعديل (تنشئ الهيئة منصة إلكترونية للربط بينها وبين الجهة صاحبة المشروع وذوو الشأن لتسهيل وتسريع كافة إجراءات النظام، وتحدد اللائحة الإجراءات اللازمة لذلك).	
17	المادة الحادية عشرة:	المادة الحادية عشرة: وذلك من خلال عملنا وما نواجهه من اشكالات فيما يخص صكوك الملكية الغير محدث والتي لا تتضمن ترقيم الارض او ابعادها وحدودها حيث لم تشر مسودة النظام على هذه النقطة الهامة والتي تشكل عرقلة كبيرة اثناء عملية التقييم. كما لم تشر المسودة على وضع أصحاب الحقوق العقارية والمنتهجين بالعقار (المستأجرين) حيث ان الكثير منهم قد تحمل أعباء كبيرة في تجهيز العين المستأجرة حيث ان هنالك الكثير من العقارات تكون قد بنيت من قبل المستأجرين بعقود استثمارية طويلة الاجل وهنا نكون امام شخصين من أصحاب الشأن مالك العقار و المستثمر. التعديل المقترح: 1 - يتولى ذوي الشأن (أصحاب الملكية العقارية) تحديث صكوك الملكية خلال فترة الحصر. 2 - يستحق التعويض المتضررين من اصحاب الحقوق العقار (المستأجرين) وذلك بعد إثبات الضرر في محضر في تعده الجهة صاحبة المشروع .	عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
18	المادة السابعة: المادة الثانية عشرة:	1. المادة السابعة: الفقرة (1) تعدل لتصبح (يعتبر تاريخ نشر قرار البدء في إجراءات نزع الملكية أساسا لحصر ووصف العقارات المقرر نزع ملكيتها، ولا يعدد بما يتم بعد ذلك من تعديلات او إضافات او تحسينات او بناء او احياء او غرس او نحو ذلك).	



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

		<p>2. المادة الثانية عشرة: الفقرة (3) تعدل لتصبح (في حال إعادة التقدير لأي سبب من الأسباب , يكون تقدير العقارات وفقاً للأسعار السائدة وقت تاريخ محضر التثمين الأول (المعاد اعادته), مع مراعات لجنة التثمين تطبيق الفقرة (4) من المادة الرابعة عشرة عند إعادة التقدير بإضافة اجرة المثل مع التثمين).</p> <p>المسببات: كون قرار البدء هو قرار اداري لتنفيذ مشروع معين وليس محظر تثمين . ويلزم ان تكون قيمة الأرض وقت اعتماد محضر التثمين وسرعة صرفه حتى لا تتكبد الدولة مبالغ إضافية وهو أيضا مما يلحق الأذى بالمواطن اذا لم تلتزم الوزارات او الشركات صاحبة مشاريع النزاع بصرف التعويضات بالمدد المحددة بالنظام الحكومي ..</p>		
19	عضو اللجنة العقارية وعضو الخبرة بالغرفة التجارية	<p>- إذا تم نزع ملكية لعقار والمتبقي أقل من 1000 م فللدولة الحق بنزع كامل الملك لأن المتبقي سوف تستفيد منه الدولة ، وقد يعوض الدولة كامل المنزل لأنه كل ماقلت المساحة يرتفع السعر.</p>		
20	مكتب فهد بن محمد با رباح للمحاماة	<p>مقترح إضافة مادة للنظام:</p> <p>1. المادة رقم (6) من نظام نزع الملكية والاستيلاء المؤقت للمنفعة العامة لدولة الكويت. (تكوين لجنة تسمى لجنة التثمين) .</p> <p>تشكل إدارة نزع الملكية المنفعة العامة لجنة تسمى لجنة التثمين و يعين رئيسها ونائيه و أعضائها لمدة عامين بقرار من مجلس الوزراء، على أن لا يتجاوز عدد أعضائها احد عشر عضواً يمثلون خبرات فنية و قانونية و عقارية من جميع مناطق و محافظات المملكة العربية السعودية و تختص هذه اللجنة في تقدير التعويض المقابل لنزع الملكية او الاستيلاء المؤقت مهتدية في ذلك بالسعر السائد في المنطقة الكائن بها العقار او العقارات أو الأراضي المزروعة ملكيتها او المستوى عليها مؤقتاً و كذلك بأثمان و إيجار العقارات في المناطق المجاورة او مثلها.</p> <p>كما تختص في تقدير قيمة العقارات التي تعرض عليها أعمالاً لأحكام القوانين مهتدية في ذلك بالأساس المشار إليه.</p>	ملاحظة إضافية	
21	فرع وزارة النقل بمنطقة المدينة المنورة	<p>1. المادة الخامسة:</p> <p>- الأجراء المقترح: يتم إجراء " المسح السعري للمنطقة المستهدفة " من قبل أعضاء الهيئة او تقوم الجهة المستفيدة بطلب خبراء للتقييم بمشاركة مندوبهم و مندوب من الهيئة. المسوغ من التعديل: صعوبة إجراء مسح سعري للمنطقة المستهدفة بالمشروع في ظل عدم وجود الكوادر المختصة بالتسعير حتى لو كان المقصود مسح سعري تقريبي.</p> <p>2. المادة الثامنة: الفقرة (3) والتي تضمنت بأنه يتعين على الجهة صاحبة المشروع أن تنتهي من إعداد محضر الحصر والوصف خلال 30 يوم من تاريخ نشر القرار وفي حال وجود أسباب تحول دون ذلك فلها زيادة مدة الحصر والوصف على ان لا تتجاوز 60 ويوم.</p>	المادة الخامسة: المادة الثامنة: المادة الثالثة والعشرون:	



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

		<p>- التعديل المقترح: زيادة مدة الحصر والوصف من 30 يوم عمل إلى 60 يوم عمل، وفي حال وجود أسباب تحول دون الانتهاء فللجهة زيادة المدة من 60 يوم إلى 90 يوم عمل.</p> <p>- فقرة (4) التعديل المقترح: زيادة المدة على أن تصبح 30 يوم عمل بدلاً من 10 أيام.</p> <p>3. المادة الثالثة والعشرون:</p> <p>- التعديل المقترح: أن يكون نص المادة كالتالي: " على أن لا يعوض عما يقتطع في حدود النسبة النظامية من كامل العقار".</p> <p>- المسوغ من التعديل: هناك تناقض بين التعريف رقم 15 و بين المادة الثالثة والعشرون. حيث نص التعريف بأن تؤخذ النسبة من كامل العقار المراد تخطيطها ونصت المادة الثالثة والعشرون في الفقرة (1) الأراضي التي تزيد مساحتها عن عشرة آلاف متر مربع لا يتم التعويض عما يقتطع منها للطرق الرئيسية في حدود النسبة النظامية داخل حدود التنمية و خارجها من كامل المساحة المقتطعة.</p> <p>- تعديل مقترح آخر: وضع نص واضح و صريح بخصوص " الأراضي الزراعية" و أيضاً ما إذا كان يتم حسم النسبة النظامية من الجزء المتزوع أم لا.</p> <p>- المسوغ من التعديل: لم تطرق المادة للأراضي الزراعية وهل يتم حسم النسبة النظامية منها أم لا.</p>	
	وكيل وزارة الاستثمار	<p>1. المادة الأولى: إعادة صياغة تعريف العقارات ليشمل العقار بالتخصيص، والحقوق العينية والأصلية والتبعية المتعلقة بالعقار، على النحو التالي: "قطعة الأرض أو قطع الأراضي المملوكة لشخص أو أكثر وتشمل ما عليها وما تحتها من بناء وأشجار ثابتة والعقار بالتخصيص وحق الإجازة والتصرف وحق الانتفاع وجميع الحقوق العينية الأصلية والتبعية المتعلقة بالعقار".</p> <p>- إعادة صياغة تعريف نزع الملكية، ليشمل كافة أوجه النزع للمصلحة العامة، ولإتاحة خيار نزع بعض حقوق الملكية عوض عن نزع الملكية كاملة أو تقسيم العقار، كما أن الهدف ليس نزع العقار كلياً أو جزئياً وإنما الهدف نزع ملكيته وما اتصل بها من حقوق بما يحقق المصلحة العامة، وحتى يكون متوافقاً مع تعريف العقارات وتعريف التعويض، وذلك على النحو التالي: "نزع ملكية عقار من مالكه أو أحد الحقوق المتصلة به كحق استغلاله أو الانتفاع به أو الارتفاق عليه وغيرها، تحقيقاً للمصلحة العامة وبمقتضى أحكام هذا النظام".</p> <p>- المشروع المعتمد في الميزانية: الاعتماد المالي المرصود في ميزانية الجهة صاحبة المشروع لتغطية تكاليف نزع الملكية، والمدرج في منصة اعتماد.</p> <p>- إضافة تعريف المقصود بالمصلحة العامة في سياق أحكام النظام، فمن أجلها نزعت الأملاك وقيدت حقوق الملاك، وقد توضع في المادة الأولى، أو تضاف في المادة الرابعة، والنص المقترح:</p>	22 المادة الأولى: المادة السادسة: المادة الثامنة: المادة التاسعة: المادة العاشرة: المادة الحادية عشرة: المادة الثانية عشرة: المادة الحادية و العشرون:



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

" لتطبيق هذا النظام يعتبر من أعمال المصلحة العامة ما يأتي:

1. إنشاء الطرق الرئيسية والفرعية والميادين والدورات العامة، وتوسيعها أو تعديلها.
2. إنشاء خطوط ومرافق النقل والمواصلات العامة البرية والبحرية والجوية بما في ذلك إنشاء الكباري والمجازات السطحية والممرات السفلية والأنفاق وتوسيعها أو تعديلها.
3. إنشاء الحدائق والأسواق العامة والمساجد، ومباني الخدمات الاجتماعية والتعليمية والصحية والاقتصادية العامة، ومشروعات إقامة المساكن الشعبية ومساكن الموظفين وغيرها من مشاريع الإسكان، ومشروعات الحفاظ على التراث الحضاري والتاريخي والإنساني للبلاد.
4. إقامة المنشآت الكهربائية المعدة للإنارة العامة، وشبكات المواصلات التلفزيونية والتلفزيونية العامة السلوكية واللاسلكية والتلكس، وشبكات الإرسال الإذاعي والتلفزيوني العامة، والمنشآت المائية العامة بما في ذلك قنوات ومجاري المياه الجوفية والظاهرة، وخزانات المياه المعدة للتوزيع العام، ومشروعات المجاري والصرف.
5. إقامة منشآت الدفاع والأمن. ويجوز نزع الملكية لتنفيذ مشروع معتمد في ميزانية الجهة صاحبة المشروع وفي حدود الاعتمادات المالية المخصصة لنزع الملكية أو التعويضات العينية المتاحة، وفق الضوابط التي تحددها اللائحة.
2. المادة الثامنة: إضافة و لذوي الشأن الاطلاع على المحضر والوصف والتوقيع باطلعه أو التحفظ على ما جاء فيه، وذلك لتحقيق الشفافية الواردة في اهداف النظام.
3. المادة التاسعة: إعادة صياغة بالنص المقترح: " تقوم الهيئة بإصدار دليل يوضح كافة المتطلبات والنماذج التي يجب على الجهة صاحبة المشروع استيفائها، وعلى الجهة التأكد من توفرها قبل الرفع للهيئة".
4. المادة العاشرة: إضافة الى نهاية الفقرة (1) ولا يجوز ان تزيد السلطة التقديرية في التقييم عن نسبة محددة(%) تفوق القيمة السوقية للعقار محل النزاع.
5. المادة الحادية عشرة:
 - 1- نقل الفقرات (1،2) لباب حصر ووصف العقارات باعتبارها من مسؤوليات الجهة صاحبة المشروع.
 - 2- الفقرة (4) يكون التقدير بحسب المساحة المثبتة في وثائق الملكية وليس الأقل منها.
 - 3- الفقرة (6) لم تعالج الجزء المتبقي من العقار المنزوع في حالة انتفت الاستفادة منه بسبب نزع الجزء الاخر. (لصغر المساحة المتبقية او ان المشروع المنفذ سيحول دون الانتفاع من بقية العقار).



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

		<p>4- الفقرة (5) لا بد من تحديد مدة لإعادة التقدير، لكي لا يكون النص على اطلاقه نظراً لان إمكانية توفير الميزانية قد يتطلب فترة زمنية تتغير معها الأسعار السائدة للعقارات بالزيادة او النقصان، كما ان منفعة المالك تتأثر في الفترة الفاصلة بين الإجراءين.</p> <p>6. المادة الحادية والعشرون:</p> <p>استبدال عبارة (وحفظ تلك المعلومات لديها للرجوع لها عند أي مطالبة في المستقبل) بعبارة (وتسليم قيم التعويض الى الهيئة العامة للولاية على أموال القاصرين ومن في حكمهم) حيث ان المجهول معالج في نظام الهيئة.</p> <p>7. مراثيات عامة:</p> <p>1 - لم يعالج مشروع النظام حالة نزع الملكية/ المصادرة غير المباشرة " Indirect Expropriation"، وهي من أكثر المظاهر انتشاراً خاصة مع تزايد مشاريع البنية التحتية والمرافق العامة، والتي تؤدي إلى منع المالك من التمتع في ملكه بسببها بالرغم من عدم نزع ملكيته بشكل مباشر</p> <p>2 - لم يعالج مشروع النظام نزع ملكية من يملك العقار ملكية ناقصة (كأن يكون منتفع بالعقار دون أن يملكه)، وعالج فقط من يملك ملكية كاملة.</p> <p>3- لم يعالج مشروع النظام مسالة تملك أو انتفاع ذوو الشأن من العقار أو الجهة الحكومية عند التظلم من أي من القرارات الإدارية المتخذة بمقتضى النظام.</p>		
	مقيم عقاري من مؤسسة عين المدينة للتقييم العقاري	<p>- المادة الحادية عشرة: ارى اضافة فقرة سابعة، عند وجود ارض منماة او مباني او ملحقات يظهر من حالتها انها سابقة لنشر قرار النزاع بمدة لاتقل عن سنة ولايظهر انها من عقارات المتحايين الذين يسبقون المشاريع بوضع اليد والاحياء بتقدير لجنة الحصر يمنح المنعي مدة لاثبات الملكية ويعوض وفق النظام.</p> <p>- المسوغ النظامي: العديد من الاراضي المنماة والمباني والملحقات بأيدي اصحابها من عشرات السنين وربما تكون موروثه دون ان يتقدم ملاكها بطلب صكوك ملكية فارى ان نزعها دون تعويض يسبب اجحاف.</p>	المادة الحادية عشرة:	23
	لجنة أخطاء تسجيل الملكية	<p>1. المادة السادسة: يقترح إضافة فقرة رقم (3) -3 إذا كان مشروع الجهة الحكومية يتطلب عدة مراحل لتنفيذه، فيلزم إصدار قرار بدء إجراءات نزع.</p> <p>- المسوغ من التعديل: خشية الإضرار بملك العقارات لتأخر مراحل المشروع أو العدول عنها لأي سبب..</p> <p>2. المادة الثامنة: اقترح ان يضاف على فقرة (3) تعديل لتصبح كالتالي:</p> <p>3- يتعين على الجهة صاحبة المشروع أن تنتهي من إعداد محضر الحصر والوصف خلال (30) يوماً من تاريخ نشر قرار البدء في إجراءات نزع الملكية من الجهة صاحبة المشروع. وإذا وجدت أسباب تحول دون ذلك، فلها زيادة مدة الحصر والوصف على ألا تتجاوز (60) يوماً من تاريخ ن شر قرار البدء في إجراءات نزع الملكية.</p>	المادة السادسة: المادة الثامنة: المادة التاسعة: المادة الثانية عشرة: المادة الثالثة عشرة: المادة الخامسة والعشرون:	24

- المسوغ من التعديل: حيث أن عدم توضيح ابتداء الزمن يوقعه بين احتمالين:

1) أن يكون التمديد من تاريخ انتهاء المدة الأصلية.

2) أن يكون التمديد من تاريخ نشر قرار البدء في إجراءات نزاع الملكية.

3. المادة التاسعة: اقترح إعادة صياغة الفقرة (2-1) من المادة لتصبح كالتالي:

1-تحقق الهيئة من استيفاء الجهة صاحبة المشروع لكافة المتطلبات المنصوص عليها في النظام واللائحة على ألا يتجاوز **(30) يوماً**، وإذا لم يتم استيفاء كافة المتطلبات تُعاد المعاملة للجهة صاحبة المشروع لاستكمالها خلال **(30) يوماً من إعادتها**.

2-تتولى الهيئة للبدء في تقدير التعويضات خلال (30) يوماً من تاريخ استقبال طلب التقدير من الجهة صاحبة المشروع، وإذا وجدت أسباب تحول دون التقدير في المدة المحددة، فللهيئة زيادة مدة التقدير على ألا تتجاوز (90) يوماً من تاريخ استقبال طلب التقدير من الجهة صاحبة المشروع.

- المسوغ من التعديل:

- في الفقرة (1) عدم ذكر المدد خلال هذه المرحلة عرضة لتعثر معاملة النزاع، وإلحاق الضرر بالملك

- في الفقرة (2) إلغاء جملة (البدء في) حيث يفهم منها أن الهيئة تبدأ في الحصر بعد 30 يوماً لا أن تنهيه خلالها.

- في نهاية جملة الفقرة (2) تحديد المدة حيث أن عدم توضيح ابتداء الزمن يوقعه بين احتمالين:

1) أن يكون التمديد من تاريخ انتهاء المدة الأصلية.

2) أن يكون التمديد من تاريخ استقبال طلب التقدير من الجهة صاحبة المشروع.

4. المادة الثانية عشرة: تعدل الفقرة (2) لتصبح كالتالي:

2-إذا كانت التعويضات المقدرة أعلى من ميزانية نزاع الملكية المعتمدة فعلى الهيئة إعادة طلب التقدير للجهة صاحبة المشروع؛ لاستكمال ما يلزم في شأن توفير الميزانية اللازمة وإعادته إلى الهيئة وذلك خلال **(30) يوماً من تاريخ إعادة طلب التقدير للجهة صاحبة المشروع**. وإذا وجدت أسباب تحول دون ذلك، فلها زيادة مدة استكمال ما يلزم في شأن توفير الميزانية اللازمة على ألا تتجاوز **(60) يوماً من تاريخ إعادة طلب التقدير للجهة صاحبة المشروع**.

- المسوغ من التعديل: عدم ذكر مدد إعادة التقدير خلال مرحلة إعادة التقدير عرضة لتعثر معاملة النزاع، وإلحاق الضرر بالملك؛ حيث قد تلجأ صاحبة المشروع لإلغائه كلياً أو جزئياً أو تأجيله لعدم توافر الميزانية الكافية. المادة الثالثة عشرة: اقترح ان يضاف في بداية المادة عبارة (مع وجود الاعتماد المالي الكافي للتعويض النقدي، يجوز أن يكون



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

		<p>التعويض عن العقار المزروعة ملكيته للمصلحة العامة أو جزء منه تعويضاً عينياً، إذا رضي مالك العقار بذلك، وتحدد اللائحة ضوابط و شروط التعويض العيني.</p> <p>- المسوغ من التعديل: حيث نص المنظم هنا على الجواز مما يعني وجوب الدفع النقدي في حال عدم رضا مالك العقار بذلك.</p> <p>- المادة الخامسة والعشرون: تعدل المادة لتصبح (تنشئ الهيئة منصة إلكترونية للربط بين الجهة صاحبة المشروع وذوو الشأن والهيئة لتسهيل وتسريع كافة إجراءات النظام، إضافة إلى الجهات ذات الإشراف والمعالجة للشكاوى العقارية وتحقيق الضمانات النظامية لملاك العقارات المزروعة، وتحدد اللائحة الإجراءات اللازمة لذلك .</p> <p>- المسوغ من التعديل: لتمكين "لجنة معالجة أخطاء تسجيل الملكية" التابعة للهيئة العامة للعقار من الاستفادة من هذه المنصة في متابعة ومعالجة الشكاوى الواردة لها بشأن معاملات قرارات النزاع المتعثرة عبر التواصل مع الجهات المعنية المرتبطة بالمنصة، كما هو الحال بارتباطها الإلكتروني مع الجهات الحكومية ذات الصلة بالشأن العقاري عبر موقعها الإلكتروني Mulkia.gov.sa</p>		
25	المادة الأولى: المادة الخامسة: المادة السابعة: المادة الثامنة: المادة الثالثة والعشرون: المادة الرابعة والعشرون:	<p>1. المادة الأولى: البند 18 يعدل ليصبح (حد حماية التنمية استبداله يحد النطاق العمراني المعتمد وقت اصدار قرار النزاع) المسوغ من التعديل (ومن المستحسن حذف حد حماية التنمية لأنه أكبر بكثير من حد النطاق العمراني).</p> <p>2. المادة الخامسة: اقترح أن تضاف الفقرات التالية :</p> <p>ح - مراعاة ازالة أو تقليل الضرر عن العقارات المحاذي لموقع المشروع والتي من المحتمل تضررها من تنفيذ المشروع.</p> <p>خ - تحديد مدة لا تتجاوز ثلاثة شهور لهذه الاجراءات لضمان عدم ارتفاع الاسعار.</p> <p>د - تقسيم الشروع الى مراحل في حال كان المشروع كبيراً لضمان نجاح اجراءات النزاع.</p> <p>ذ - مخاطبة كتابة العدل لتقنين عملية الافراغات للحيلولة دون حصول بيع الغبن والغرر.</p> <p>- المسوغ من التعديل: جميع هذه البنود تعتبر من المعضلات التي تؤثر على تباطؤ إجراءات نزاع الملكية أو زيادة تكاليفها.</p> <p>3. المادة السابعة: اقترح إضافة ضمن البند رقم 2 وإبلاغ المشاريع الجاري انشاؤها بطلب الإيقاف لوقوعها بمنطقة المشروع.</p> <p>- المسوغ من التعديل: في حال وجود مباني تحت الانشاء ومرتبطة بعقود تنفيذ مع مقاولين ، فيتوجب اخطار الشركة المطورة / المالكه بضرورة إيقاف التنفيذ.</p> <p>4. المادة الثامنة:</p>	مخطط عمراني و خبير نظم معلومات جغرافية	



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

		<p>- في البند 4 اقترح إضافة (صحيفة نزع الملكية) المسوغ من التعديل (تعتبر الصحيفة من احد المستندات الضرورية في نزع الملكية ، واضافتها تفيد بإعطاء صورة اشمل في حال كان النزع جزئي للعقار ويتطلب الموافقة والاعتماد).</p> <p>- إضافة البند رقم 5 وجوب موافقة مالكي العقارات أو شاغليها على ما ورد في محضر الحصر ، وذلك بالتوقيع على صحة جميع المساحات والانقاض والمزروعات أو نحو ذلك ، لضمان عدم مطالبتهم بأي مطالبات مستقبلا.</p> <p>- المسوغ من التعديل: مطالبات الملاك تؤثر على إجراءات اعتماد محاضر التقدير المبينة على محاضر الحصر ، وبوجود توقيع من المالك بصحة محضر الحصر يسهل من هذه العملية.</p> <p>5. المادة الثالثة والعشرون:</p> <p>- البند رقم 1 استبدال كلمة (حدود التنمية أو خارجها) بكلمة حد <u>النطاق العمراني الحالي المعتمد</u>. المسوغ من التعديل (من المستحسن حذف حد حماية التنمية لأنه أكبر بكثير من حد النطاق العمراني).</p> <p>- البند رقم 3 استبدال كلمة حدود التنمية أو خارجها بكلمة حد النطاق العمراني الحالي المعتمد. المسوغ من التعديل (ومن المستحسن حذف حد حماية التنمية لأنه أكبر بكثير من حد النطاق العمراني).</p> <p>- ضرورة وجود مخطط لشبكة الطرق المقترحة ضمن منطقة المشروع المسوغ من التعديل (لتتواءم مستقبلا مع ما يجاورها).</p> <p>6. المادة الرابعة والعشرون: إضافة ضرورة الافصاح عن أي ملكيات له قبل أو بعد تنفيذ المشروع.</p> <p>- المسوغ من التعديل: مما قد يصاحبه ارتفاع من قيمة العقارات المحاذية للمشروع بعد الانتهاء منه.</p>		
	الإدارة القانونية بوزارة المالية	<p>1. المادة الأولى:</p> <p>- نصت المادة (الأولى/ 13) على تعريف مصطلح "ذوي الشأن" بأنه "مالكي العقارات، أو مالكي الحقوق العينية، وكل من يقع عليه ضرر نتيجة أعمال أحكام النظام" وترى هذه الإدارة بأن النص عام قد يدخل ضمنه ما هو غير مراد من هذا النظام ، مما يناسب معه تعديل النص ليكون "ومالك كل عقار وقع عليه ضرر بسبب تنفيذ المشروع"</p> <p>2. المادة السادسة: نصت المادة (السادسة / 2) على أن "تقوم الجهة صاحبة المشروع بعد إصدار قرار البدء في إجراءات نزع الملكية بنشر القرار وتبليغ الجهات ذات العلاقة.."، وعليه ترى هذه الإدارة أن يتم تحديد طرق وأساليب النشر في النظام، مثل النشر في الجريدة الرسمية والمحلية والموقع الإلكتروني للجهة والوسائل الإلكترونية المعتمدة .</p> <p>3. المادة الثامنة:</p>	المادة الأولى: المادة السادسة: المادة الثامنة: المادة التاسعة: المادة العاشرة: المادة الثانية عشرة: المادة الرابعة عشرة: المادة السادسة عشرة: المادة التاسعة عشرة: المادة العشرون:	26



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

المادة الحادية و
العشرون:
المادة الثانية والعشرون:
المادة الثالثة والعشرون:
المادة الخامسة و
العشرون:
المادة السادسة و
العشرون:

- نصت المادة (الثامنة/ 1) على أن "تتولى الجهة صاحبة المشروع إعداد محضر حصر ووصف العقارات..، إلا أن المادة لم تتضمن تحديد الجهات التي يجب مشاركتها في إعداد ذلك، ونرى أنه من الأنسب أن يكون ذلك من قبل لجنة من عدة جهات لمزيد من الضبط .
- نصت المادة (الثامنة / 3) بأنه "يتعين على الجهة صاحبة المشروع أن تنتهي من إعداد محضر الحصر والوصف خلال (30) يوماً من تاريخ نشر قرار البدء في إجراءات نزع الملكية من الجهة صاحبة المشروع، وإذا وجدت أسباب تحول دون ذلك، فلها زيادة مدة الحصر والوصف على ألا تتجاوز (60) يوماً"، وعليه فمن غير الواضح هل مدة (60) يوماً شاملة لمدة (30) يوم الأصلية، أم أن المدة الإضافية (60) يوماً لا يحتسب من ضمنها مدة (30) يوماً لأصلية بحيث يكون مجموع المدة (90) يوماً، مما يراعى معه إعادة صياغة النص بما يزيل اللبس وتوضيح ما إذا كانت المدة الإجمالية للإجراء هي (60) أم (90) يوماً. كما وردت الملاحظة ذاتها في المادة (التاسعة/ 2).
4. المادة التاسعة:
- فقرة (1) من المناسب تحديد مدة لإجراء "تحقق الهيئة من استيفاء الجهة صاحبة المشروع لكافة المتطلبات " بحيث تكون خلال (10) عشرة أيام -على سبيل المثال - من تاريخ استلام الطلب .
- فقرة (2) تضاف عبارة "المستوفي لكافة المتطلبات" بحيث يصبح النص "تتولى الهيئة البدء في تقدير التعويضات خلال (30) يوماً من تاريخ استقبال طلب التقدير المستوفي لكافة المتطلبات من الجهة"، وذلك حتى لا يتم احتساب الفترة التي ترد فيها طلبات تقدير غير مستوفية ضمن الثلاثين يوم المشار إليها في المادة .
5. المادة العاشرة: الفقرة (2) تضاف عبارة "بقرار من المحافظ أو من يفوضه" لصدر المادة بحيث تكون "تشكل بقرار من المحافظ أو من يفوضه لجنة فنية ."
6. المادة الثانية عشرة:
نصت الفقرة (3) على أنه "بعد التحقق من كفاية ميزانية نزع الملكية المعتمدة للتعويضات المقدرة، تصدر الهيئة قرار اعتماد محضر التقدير..، ويلاحظ التالي :
أ- هل الهيئة مختصة ولديها الصلاحية بالتحقق من كفاية الميزانية لدى الجهة؟ خاصة أن ذلك يتداخل مع ما تضمنته المادة(الخامسة/ج) من أنه يجب على الجهة صاحبة المشروع قبل إصدار قرار البدء في إجراءات نزع الملكية استكمال الإجراءات ومنها توفر الاعتماد المالي الكافي لنزع الملكية في ميزانية الجهة صاحبة المشروع"، وإذا كان لدى الهيئة صلاحية فما هي إجراءات التحقق .
ب - مناسبة استبدال عبارة "تصدر الهيئة قرار.." بعبارة "يصدر بقرار من المحافظ أو من يفوضه".



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

- نصت الفقرة (4) بأنه "إذا كانت التعويضات المقدرة أعلى من ميزانية نزاع الملكية المعتمدة فعلى الهيئة إعادة طلب التقدير للجهة صاحبة المشروع لاستكمال ما يلزم في شأن توفير الميزانية اللازمة وإعادته إلى الهيئة"، ونرى بأن ذلك يتعارض مع أهمية التأكد من توفر الاعتماد الكافي قبل البدء في إجراءات النزاع، كما يتعارض مع ما تضمنته المادة (الخامسة/ج) من أنه يجب على الجهة صاحبة المشروع قبل إصدار قرار البدء في إجراءات نزاع الملكية استكمال الإجراءات ومنها توفر الاعتماد المالي الكافي لنزاع الملكية في ميزانية الجهة صاحبة المشروع".
7. المادة الرابعة عشرة:
- نصت المادة (الرابعة عشرة/2) على أن "تصرف الهيئة مبلغ التعويض.."، بينما الاعتماد المالي مخصص للجهة صاحبة المشروع وفقاً للمادة (الخامسة/ج)، وعليه يلاحظ وجود غموض في الإجراءات المالية ومسار المبلغ المخصص للتعويض مما يراعى معه مزيد بيان وتوضيح لذلك .
- في المادة (الرابعة عشرة/4) لم يتبين من المادة ما إذا رفع ذوو الشأن دعوى في المحكمة المختصة بشأن الاعتراض على التقدير أو غيره، هل يوقف هذا الاعتراض صرف التعويض .
8. المادة السادسة عشرة: نصت المادة (السادسة عشر) على أن يصدر قرار وضع اليد المؤقت على العقار من رئيس الجهة الحكومية، ونرى مناسبة التالي :
أ- إعادة صياغة المادة بحيث تتضمن ما إذا كانت الحاجة لوضع اليد المؤقت على العقار لصالح شركة تملك الدولة فيها (51%) .
ب- من المناسب أن يصدر القرار من الوزير أو رئيس الجهة المستقلة كحال قرار النزاع.
9. المادة التاسعة عشرة: نصت المادة (التاسعة عشر) بأن "يخصص للهيئة مقابلاً مالياً للأعمال التي تقوم بها قدره واحد بالمائة (1%) من المبلغ المعتمد لنزاع الملكية أو التعويضات ضمن تكاليف المشروع.."، وترى هذه الإدارة عدم مناسبة ذلك للأسباب التالية :
أ- لا يمكن لجهة واحدة الجمع بين تقدير قيمة التعويضات وبين استحصال جزء من قيمة هذه التعويضات، لما في ذلك من تعارض محتمل في المصالح .
ب- يفهم من النص أن النسبة تخصص بمجرد اعتماد المبلغ لنزاع الملكية، حتى ولو لم يتم استكمال مشروع النزاع أو لم تم صرف التعويضات بمبلغ أقل من الاعتماد .
10. المادة العشرون: ورد في المادة (العشرون) بأن "يكون تنفيذ خطوط المرافق العامة في الشوارع والطرق وأحرامها" وورد في المادة (الأولى/ 17) تعريف مصطلح "الطرق الرئيسية"، وعليه لم يتضح الفرق بين الطرق والطرق الرئيسية، وأيضا الفرق بينهما وبين الشوارع، تنفيذاً لأحكام هذا النظام.



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

		<p>11. المادة الحادية والعشرون: يضاف لعجز المادة (الحادية والعشرون) العبارة التالية: "ويصرف لمالك العقار عند تقدمه بطلب التعويض قيمة التعويض الذي قدر في حينه، ولا يستحق أجره المثل عن فترة تراخيه عن التقدم بطلب التعويض".</p> <p>12. المادة الثانية والعشرون: في المادة (الثانية والعشرون) تستبدل عبارة "من تاريخ انتهاء المشروع" بعبارة "من تاريخ استغناء الجهة صاحبة المشروع عن العقار".</p> <p>13. المادة الثالثة والعشرون: نصت المادة (الثالثة والعشرون) على أنه "يستحق ذوي الشأن التعويض عما يتم اقتطاعه لتحديد وتنفيذ شبكات الطرق الرئيسية أو لصالح التخطيط..". ولم يتضح أسباب تخصيص الطرق الرئيسية فقط، بحيث لا يشمل ذلك الطرق الفرعية والطرق غير الرئيسية.</p> <p>14. المادة الخامسة والعشرون: نصت المادة (الخامسة والعشرون) بأن "تنشئ الهيئة منصة إلكترونية..". ومن المناسب تعريف مصطلح "المنصة" في المادة الأولى من مشروع النظام.</p> <p>15. المادة السادسة والعشرون: نصت المادة (السادسة والعشرون) بأن "يكون تليغ ذوي الشأن منتجاً لآثاره النظامية إذا تم بالطرق الرسمية..". وعليه يراعى أن بعض العقارات المزروعة تكون خارج المدن أو بمناطق نائية مما يناسب معه أخذ ذلك بالاعتبار.</p> <p>16. ترى هذه الإدارة أهمية عرض مشروع النظام على وكالة الوزارة لشؤون الميزانية والتنظيم ووكالة الوزارة لشؤون الإيرادات لإبداء ملاحظتهما وفقاً للاختصاص.</p>		
وزارة المالية		<p>1. المادة الأولى:</p> <p>- تم تغيير مصطلح "منفعة عامة" إلى "مصلحة عامة" ولم يتم تعريفها بقائمة التعريفات وهل يشملها الاستثمار؟ بالإضافة إلى لم يتم تعريف مصطلح "وضع اليد المؤقت على العقار" من الضروري أن يتم تعريف جميع المصطلحات المستخدمة بالنظام لضمان الشفافية وسلاسة العمل بالنظام الجديد.</p> <p>- تعريف المرافق العامة والخدمات العامة: تم تعريف المرافق العامة والخدمات العامة كالتالي: "شبكات الطرق والنقل العام، والحدائق العامة، والمياه، والكهرباء، والغاز، والبترو، والطاقة بأنواعها، والاتصالات والصرف الصحي وتصريف السيول ونحوها، وكذلك المساجد والمقار التعليمية والصحية والأمنية وما شابهها". ولم يتضمن التعريف المقابر ونرى ضرورة تصنيفها كمرافق عامة ضمن التعريف.</p> <p>- تعريف الضرر: تم تعريف الضرر كالتالي: "أي خسائر مادية يتكبدها ذوي الشأن نتيجة نزع الملكية، أو وضع اليد المؤقت على العقار". ولم يتضمن التعريف أضرار أخرى قد يتكبدها ذوي الشأن نتيجة نزع الملكية أو المشروع نفسه</p>	المادة الأولى: المادة الخامسة: المادة الثامنة: الباب الرابع: المادة التاسعة: المادة الحادية عشرة: المادية الثانية عشرة: المادة الرابعة عشرة: الباب السادس: المادة العشرون:	27



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

المادة الحادية و
العشرون:
المادة الثانية والعشرون:
المادة التاسعة و
العشرون:

من هذه الأضرار صعوبة الوصول للعقار نتيجة المشروع عليه نرى ضرورة تعريف الضرر بشكل أوسع من أنها أضرار مالية فقط.

- تعريف النسبة النظامية: تم تعريف النسبة النظامية كالتالي: "المساحة التي تقتطع دون مقابل مالي من كامل مساحة الأرض المطلوب تخطيطها لخدمتها، حسب ضوابط النطاق العمراني المعتمدة" لم يتم تحديد ضوابط النطاق العمراني المعتمدة، هل هي حسب كل منطقة؟!

- تعريف الشركة: تم تعريف الشركة كالتالي: "الجهة الغير حكومية التي تتولى إدارة أحد المرافق أو الخدمات أو المصالح العامة وتملك الدولة من رأس مالها نسبة لا تقل عن (51٪)". اشتراط ملكية الشركة التي تتولى إدارة المرفق العام نسبةً من رأس المال بنسبة معينة هذا لا يواكب رؤية المملكة فيما يتعلق بالخصخصة، والأول ألا تحد باشتراط ملكية نسبة معينة ليصبح المجال متاحاً ولا يعترض النظام لتعديلات متتالية، وقد سبق منح شركة التعدين الوطنية المحدودة امتياز منطقة الصواوين في شرق محافظة ضبا، وتضمن المنح صلاحية نزع الملكية للمنفعة العامة وهي ليست مملوكة للدولة عليه إما أن يكون النظام بشكل عام يمارسه جميع الشركات الراغبة أو أن يصبح مخصص لصلاحية الجهات الحكومية ويعطى حق استخدام النظام للشركات دون اشتراط حق الملكية للحكومة، بناء على ما يقدمه من مشاريع تنفع المصلحة العامة.

- تعريف نزع الملكية: تم تعريف نزع الملكية كالتالي: "استملاك العقارات كلياً أو جزئياً - سواء كان مملوكاً لفرد أو منشأة خاصة أو جهة حكومية- تحقيقاً للمصلحة العامة" تعريف نزع الملكية محررٌ عند فقهاء الشريعة والقانون، واتفقوا على أنه يعد بيعاً جبرياً يتمثل بنزع العقار المملوك للمصلحة العامة مقابل تعويض عادل، وعلى ذلك ينقص التعريف الوارد في الفقرة المذكورة وضع القيد مقابل تعويض عادل.

2. المادة الخامسة: "اتخاذ اجراءات قبل البدء بقرار نزع الملكية"، تضمنت المادة عدد خمسة إجراءات يجب أن تتم قبل البدء بقرار نزع الملكية وتضمن الاجراء بفقرة (ت) الآتي "إجراء مسح سعري حديث مفصل للمنطقة المستهدفة بنزع الملكية لتحديد التكلفة التقديرية" ويجب أن يتم تعديل الاجراء بحيث يكون المسح السعري مقدم من قبل مقيمين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين لا يقل عددهم عن (3) مقيمين معتمدين. بالإضافة إلى نرى ضرورة إضافة اجراء سادس وهو أن تقدم الجهة صاحبة المشروع دراسة لتقييم المخاطر والأضرار سواءً على المناطق المجاورة للمشروع أو داخله قبل الموافقة على البدء بنزع الملكية.

3. المادة الثامنة: في الفقرة (3) حصر ووصف العقار، نصت الفقرة على "يتعين على الجهة صاحبة المشروع أن تنتهي من إعداد محضر الحصر والوصف خلال (30) يوماً من تاريخ نشر قرار البدء في إجراءات نزع الملكية من الجهة صاحبة المشروع وإذا وجدت أسباب تحول دون ذلك، فلها زيادة مدة الحصر والوصف على ألا تتجاوز (60) يوماً"



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

نرى مناسبة تحديد مدة إعداد محضر الحصر والوصف للعقار الواحد، وليس العقارات كافة، فقد تكون العقارات كثيرة جداً.

4. الباب الرابع "تقدير التعويضات": تضمن هذا الباب أربعة مواد لتقدير التعويضات المواد (9,10,11,12) وتغيير جذري حيث أن النظام الحالي نص على أن تكون لجنة تقدير التعويضات من عدد سبعة أعضاء من كل من (الجهة صاحبة المشروع، ووزارة المالية، ووزارة العدل، ووزارة الشؤون البلدية والقروية، ووزارة الداخلية وعضوين من ذوي الخبرة بالعقار ترشحهما الغرفة التجارية والصناعية بالمنطقة). أما مقترح النظام الجديد نص على أن الهيئة العامة لعقارات الدولة تتولى مهمة تقدير التعويضات من قبل ثلاثة مقيمين معتمدين، ولم يتضح عما إذا كان هؤلاء المقيمين المعتمدين موظفي للهيئة أم يتم التعاقد معهم بناء على المشروع، ولم يرد ذكر مندوبي الجهات الحكومية، والذي نعتقد أهمية مشاركتهم إذ يغلب عليهم الحرص على خزينة الدولة، مع أهمية اشتراط حصولهم على ترخيص مزاولة التقييم وفق المقرر في الأمر الملكي الذي نصّ صراحة على ذلك إضافة للشهادة الجامعية. وبناء على ما سبق، نرى ضرورة عمل دراسة تفصيلية تبين المزايا والعيوب في حال تولت الهيئة تقدير التعويضات لجميع مشاريع نزع الملكية على مستوى المملكة والتبعات الناتجة عن ذلك واقترح الآلية المثلى لتشكيل لجنة تقدير التعويضات وحوكمتها بطريقة فعالة.

5. المادة التاسعة:

- الفقرة رقم (1) "تقدير التعويضات"، نصت الفقرة على "تحقق الهيئة من استيفاء الجهة صاحبة المشروع لكافة المتطلبات المنصوص عليها في النظام واللائحة، وإذا لم يتم استيفاء كافة المتطلبات تُعاد المعاملة للجهة صاحبة المشروع لاستكمالها" ونرى مناسبة أن يتم تحديد مدة لا تتجاوز (15) يوماً من تاريخ الاستلام.

- نصت الفقرة على "تتولى الهيئة البدء في تقدير التعويضات خلال (30) يوماً من تاريخ استقبال طلب التقدير من الجهة صاحبة المشروع، وإذا وجدت أسباب تحول دون التقدير في المدة المحددة، فللهيئة زيادة مدة التقدير على ألا تتجاوز (90) يوماً" ونرى مناسبة تحديد المدة للعقار الواحد وليس كافة العقارات بالمشروع.

6. المادة الحادية عشرة: في الفقرة رقم (2) نصت الفقرة على "يجب أن تكون المباني والإنشاءات مطابقة للأنظمة و اللوائح والتعليمات السارية" ونرى أن اشتراط مطابقة المباني للأنظمة واللوائح اشتراط تعسفي إذ أن ملكية المبنى أو أي جزء منه في حال ثبوته لا يسوغ اشتراط المطابقة النظامية مقابل الحصول على التعويض كون هذه مسؤولية جهات أخرى وأنظمة صدرت وإجراءات بعد ثبوت الملكية ولا تُحمل المتزوج ملكيته هذه المخالفة إذ أن الأصل فيه سلامة القصد ما لم يثبت غير ذلك.



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

7. المادة الثانية عشرة: نعتقد أهمية بيان أن في حالة تضمن قرار التقدير خطأ مادياً ثابتاً، للجهة الحق في تصحيحه ولو بعد مُضي المدة وتحصن قرار التقدير بمضمونها، واستعادة المبلغ المتحصل على إثر الخطأ المادي لخزينة الدولة.
8. المادة الرابعة عشرة:
- الفقرة (1) نصت الفقرة على " تبلغ الجهة صاحبة المشروع ذوي الشأن - بعد التأكد من جاهزية المبلغ للصرف - بوجوب إخلاء العقارات المتزوعة خلال (30) يوماً للعقارات السكنية، و (٩٠) يوماً للعقارات والمنشآت الصناعية والتجارية والزراعية ونحوها " يفضلَ اشتراط بعد إصدار قرار الصرف للجهة المختصة.
 - الفقرة (2) نصت الفقرة على " تصرف الهيئة مبلغ التعويض لذوي الشأن خلال مدة لا تتجاوز (30) يوماً من تاريخ التبليغ بإخلاء العقارات السكنية، و (90) يوماً من تاريخ التبليغ بإخلاء العقارات والمنشآت الصناعية والتجارية والزراعية ونحوها " مركزية الصرف من قبل الهيئة قد تتسبب بتأخير المشاريع وقد يكون الصرف من قبل الجهة صاحبة المشروع أو من قبل وزارة المالية أفضل لإمامها بالأمور المالية والحسابية.
 - الفقرة (3)، يجب تعريف الحالات الاستثنائية.
9. الباب السادس " وضع اليد المؤقت على العقار " : احتوى هذا الباب على أربعة مواد (15,16,17,18) بشأن وضع اليد المؤقت على العقار، وكما تم ذكره بالفقرة رقم (1) بالشريحة السابقة، لم يُعرّف وضع اليد المؤقت على العقار كما عُرف نزع الملكية، وهما مختلفان في الكيفية والأحكام ومن ذلك أن وضع اليد المؤقت يتمثل بالاستيلاء المؤقت والنزع بالاستملاك، عليه يجب وجود بيان كافة الأحكام المتعلقة به.
10. المادة العشرون: تحتاج إعادة صياغة لتوضيح المادة.
11. المادة الحادية والعشرون: إدراج ما يفيد نزع تلك العقارات وإدراجها ضمن أملاك "لم يتقدم ملاكها" بقيمة تعويضاتها.
12. المادة الثانية والعشرون: نصت المادة على "إذا استغنت الجهة صاحبة المشروع عن كامل عقار سبق نزع ملكيته أو جزء منه قابل للانتفاع به حسب التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة، ولا يمكن تخصيصه لمشروع آخر يحقق مصلحة عامة، يحق لمن نزع الملكية منه أو ورثته استردادها وإعادة التعويض المدفوع بموافقة الهيئة خلال سنة من تاريخ إنتهاء المشروع وفقاً لما تحدده اللائحة " تعديل لتكون المطبقة في نطاق النزاع بدلاً من المنطقة، بالإضافة إلى نرى ضرورة ذكر أن لا يتم بيع العقار أو استخدامه لأي غرض كان عدا مانع من أجله حتى يتم العرض على صاحبه سابقاً فيحال رغبته فيه برد المبلغ وإذا كان لا يريد استرداد العقار يتم استخدامه لأي غرض كان فيحال أخذ موافقة الهيئة بذلك.



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

		<p>13. المادة التاسعة والعشرون: نصت المادة على " تصدر اللائحة التنفيذية للنظام بقرار من مجلس إدارة الهيئة بعد التنسيق مع الجهات ذات العلاقة " ونرى ضرورة أن يتم اقتراح اللائحة من قبل مجلس إدارة الهيئة والرفع بها لمجلس الوزراء لإقرارها كما تم العمل به باللائحة الحالية والمذكور عنها بالمادة السادسة والعشرون من النظام الحالي.</p> <p>14. قد يكون من المناسب إضافة خريطة لخطوات العمل " Business process map or flow chart " لتسهيل قراءة النظام على من يستخدمه ولا يكون هناك تفسير آخر.</p>		
28	المادة الثانية عشرة: المادة الرابعة عشرة: المادة الخامسة عشرة: المادة الثامنة عشرة: المادة التاسعة عشرة: المادة السابعة و العشرون:	<p>1. المادة الثانية عشرة: فقرة (٤) (.... فعلى الهيئة إعادة طلب التقدير للجهة صاحبة المشروع لاستكمال ما يلزم في شأن توفير الميزانية اللازمة وإعادته الى الهيئة)، نقترح عدم إعادة طلب التقدير من الهيئة للجهة صاحبة المشروع لأن ذلك سيستغرق وقتاً طويلاً في تأمين المبلغ مما يؤدي إلى تأخر الصرف، والأولى أن تلزم الجهة صاحبة المشروع بالصرف حتى ولو كان المبلغ أكبر من المقدر السابق وذلك بأن تتولى الجهة اعتماد المبالغ الزائدة وصرفها مباشرة.</p> <p>2. المادة الرابعة عشرة: - فقرة رقم (1) في المدد الزمنية لم تحدد بمدى زمنية أسوأً بباقي المراحل وهي المرحلة التي تكون بعد رفع محضر التقدير للجهة الحكومية للصرف من هيئة عقارات الدولة. حيث أن المدة التي تقوم الجهة بالبداية بصرف قيمة التعويض غير محددة بمدى زمنية على عكس المراحل السابقة واللاحقة والمحددة بمدى زمنية.</p> <p>- فقرة رقم (٤) في كل الحالات إذا أخرجت ثلاثة مقيمين معتمدين وتتم مراجعتها من قبل اللجنة الفنية في الهيئة و هي المدة بين انتهاء المدة المحددة في الفقرة (1) من هذه المادة وبين تاريخ صرف التعويض ما لم يكن تأخير صرف التعويض بسببه.</p> <p>- التعديل: نقترح إضافة عبارة (وتتم مراجعتها من قبل اللجنة الفنية في الهيئة) بعد كلمة من قبل ثلاثة مقيمين معتمدين.</p> <p>3. المادة الثامنة عشرة: فقرة رقم (١) لا بد من مشاركة الهيئة مع الجهة صاحبة المشروع في إعداد محضر العقارات المقرر نزع ملكيتها وليس الجهة صاحبة المشروع حتى لا تكون هناك أي ثغرات يحتج بها المواطن المعارض على محضر الحصر هذه المادة تضمنت محضر فني ويقترح أن تحدد الجهة او الجهات المشاركة في إعداده.</p> <p>4. ملحوظات عامة: ١- استند النظام في تفسيره على اللائحة التنفيذية في أغلب موادها وكان من الأولى أن يتضمن النظام إيضاح النقاط الرئيسية ومن ثم الإحالة على اللائحة. ٢- لم يشتمل النظام على تعريف بأجرة المثل ضمن الباب الاول - المادة الاولى (التعريفات).</p>	وزارة الصناعة والثروة المعدنية	



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

		<p>٣- لم يحدد النظام أتعاب المقيمين المعتمدين ولا الجهة التي تتحمل أتعابهم ولا الضوابط للمبالغ التي يستحقونها.</p> <p>٤- لم يتم الإشارة إلى أسعار البيع وفقاً لبيانات وزارة العدل وقد صدر أمر بذلك.</p> <p>٥- نقترح إضافة مادة جديدة بتكوين لجنة فض منازعات في الهيئة قبل أن يتوجه المواطن المعارض على التقدير أو الحصر أو أي إجراء آخر تم اتخاذه من قبل اللجان إلى ديوان المظالم.</p>		
	سقيفة الصفا لتطوير وإدارة العقار	<p>1. المادة التاسعة: فقرة (2) إذا طالت مدة الإشعار فهذا قد يسمح بالتلاعب بالأسعار.</p> <p>2. المادة العاشرة: فقرة (2) يجب أن تتضمن المعايير قيمة المباني، خصوصاً في الفصل في قضايا الحكر أو الاستثمار.</p> <p>3. المادة الحادية عشرة:</p> <p>- فقرة (5) لا بد من حصر أنواع الضرر، حيث أنه في النظام القديم المعمول به حالياً (المادة العاشرة فقرة "3") تنص على أن التعويض يكون على أساس الفرق بين قيمة العقار قبل تنفيذ المشروع و قيمة العقار بعده.</p> <p>- فقرة (6) كيف يتم تحديد الضرر عن أخذ جزء من العقار خصوصاً إذا كان مبنى، وماذا لو تأثر المبنى بسبب نزح جزء منه، هل ستطبق المادة الحادية عشرة من النظام القديم المعمول به حالياً.</p> <p>4. المادة الثالثة عشرة: أكبر الخلافات تنشأ في التعويض العيني خصوصاً في حالة المنشآت المشغولة وله ربع أو المملوكة جزئياً بالمشاع. حيث يجب أن يكون التعويض عينياً ونقداً معاً ليتمكن المتضرر من بناء عقار مماثل على العين المعوضة.</p> <p>5. المادة الرابعة والعشرون: يجب تحديد أقارب الدرجة الرابعة.</p>	المادة التاسعة: المادة العاشرة: المادة الحادية عشرة: المادة الثالثة عشرة: المادة الرابعة والعشرون:	29
	وزارة البيئة والمياه والزراعة	<p>1. المادة الأولى: فقرة (4) المتعلقة بتعريف (الجهة الحكومية)، صدر قرار مجلس الوزراء رقم (417) بتاريخ 1440/7/19هـ القاضي بإنشاء أربعة مراكز وطنية متخصصة، تتمتع بالشخصية الاعتبارية العامة المستقلة....، لدى ترى هذه الوزارة إضافة كلمة (و المراكز) بعد عبارة (والهيئات والمؤسسات) الواردة في فقرة (4) من المادة الأولى.</p> <p>2. المادة الرابعة: لا تنزل الملكية إلا لتنفيذ المشروع المعتمدة في ميزانية الجهة تعدل بما يتوافق مع المادة (18) من نظام الحكم الأساسي إلى: لا تنزع الملكية إلا لتنفيذ مشروع للمصلحة العامة معتمد في ميزانية الجهة.</p> <p>3. المادة الخامسة: لم تضع المادة مدة محددة للهيئة للتحقق من عدم توفر عقارات حكومية تغني عن نزع الملكية. ويقترح تعديل الفقرة (أ) إلى مايلي:</p> <p>أ. التنسيق مع الهيئة للتحقق من عدم توفر الأراضي أو العقارات الحكومية التي تفي بحاجة المشروع. و إذا لم تجب الهيئة خلال (60) يوماً فيعتبر ذلك بمثابة الإفادة بعدم توفر الأراضي الحكومية تفي بحاجة المشروع.</p> <p>4. المادة الثامنة: من المناسب تعديل المدد في الفقرة رقم (3-4) لتصبح كالتالي:</p>	المادة الأولى: المادة الرابعة: المادة الخامسة: المادة الثامنة: المادة العاشرة: المادة الرابعة عشرة: المادة الخامسة عشرة: المادة الحادية و العشرون: المادة الثانية والعشرون: المادة الثالثة والعشرون:	30



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

المادة التاسعة و
العشرون:

- (3) يتعين على الجهة صاحبة المشروع أن تنتهي من إعداد محضر الحصر..... فلها زيادة مدة الحصر والوصف على ألا تتجاوز (90) يوماً.
- (4) تحيل الجهة صاحبة المشروع إلى الهيئة خلال مدة لا تتجاوز (30) يوماً من تاريخ إنهاء أعمال الحصر.
5. المادة العاشرة: لم يوضح النظام من يتولى تقدير أجره المثل، فتضاف على هذه المادة في الفقرة (1) لتصبح كالتالي: تتولى الهيئة تقييم العقارات المقرر نزع ملكيتها أو المتضررة من المشروع وأجره المثل - حسب المعايير و الأدلة المعتمدة للتقييم من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
6. المادة الرابعة عشرة: تجنباً لطلبات صرف أجره المثل وعلى ضوء ما ورد في الفقرة الأولى من المادة (12) فتعاد صياغة الفقرة (1) من المادة الرابعة عشرة لتصبح على النحو التالي:
- 1- يعد صدور قرار اعتماد التقرير تبلغ الجهة صاحبة المشروع ذوي الشأن - بعد التأكد من جاهزية المبلغ للصراف- بموجب اخلاء العقارات المنزوعة
- الفقرة (4) تحتاج الى اعادة صياغة واقترح الصياغة التالية: في كل الحالات اذا اخرجت الجهة صاحبة المشروع ذوي الشأن من العقار المنزوع قبل تسليمهم التعويض، فتقدر لهم الهيئة من قبل - ثلاثة مقيمين معتمدين- أجره المثل عن المدة من تاريخ الاخلاء الفعلي للموقع و حتى تاريخ صرف التعويض مالم يكن تأخير صرف التعويض بسببهم.
7. المادة الحادية والعشرون: هناك ملكيات معروف من يدعمها لكن لا توجد لديهم مستندات ملكية عليها، فتعاد صياغة المادة لتشملهم على النحو التالي:
- إذا اعترض تنفيذ مشروع للمصلحة العامة ملكيات غير معلوم مالكيها أو لا يوجد لدى من يدعمها ملكيتها مستندات ملكية مكتملة أو طهرت أثناء تنفيذ المشروع علامات أو آثار تملك، فعلى الجهة صاحبة المشروع حصرها و استكمال الاجراءات اللازمة لتقييمها، و حفظ تلك المعلومات لديها للرجوع لها عند أي مطالبة في المستقبل، على أن يتم تزويد الهيئة بنسخة طبق الأصل من تلك المعلومات.
8. المادة الثانية والعشرون: تعدل المادة لتصبح: اذا استغنت الجهة صاحبة المشروع عن كامل عقار سبق نزع ملكيته أو جزء منه قابل للانتفاع به ... يحق لمن نزع الملكية منه أو ورثته استردادها بعد إعادة التعويض المدفوع بموافقة الهيئة خلال سنة من تاريخ إنهاء المشروع وفقاً لما تحدده اللائحة.
9. المادة الثالثة والعشرون: هذه المادة يوجد عليها عد ملاحظات، و تحتاج إلى إعادة دراسة و صياغة، و الملاحظات هي على النحو التالي:



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

		<p>1- تضمنت الفقرة رقم (1) التعويض عن الفرق إن قلت مساحة الباقي عن ذلك، ولم تتطرق للتعويض عن المباني و المزروعات و الغراس و الأضرار الناتجة عن النزاع.</p> <p>2- تضمنت الفقرة رقم (3) عبارات (منعى) و (منمأة) و لم يتم تعريف هذه العبارات من المادة الأولى بالنظام.</p> <p>10. المادة التاسعة والعشرون: اللائحة سوف تتضمن أحكاماً تتعلق بأعمال نزع الملكية والتعويضات المالية مقابلها، وهي أحكام لم يشملها النظام، مثل الجزء المتبقي من الأرض إذا لم يمكن الاستفادة منه، لذا فإنه من اللازم أن تصدر اللائحة من مجلس الوزراء.</p>		
31	المادة الخامسة: المادة السابعة عشرة:	<p>1. المادة الخامسة : الفقرة (ت) تنص على : - إجراء مسح سعري حديث مفصل للمنطقة المستهدفة بنزع الملكية لتحديد التكلفة التقديرية. (هل ذلك من قبل مقيمين معتمدين؟)</p> <p>2. المادة السابعة عشر: تعدل لتصبح: إذا رأت الجهة صاحبة المشروع، أن المدة القصوى لوضع اليد المؤقت على العقار غير كافية فعلياً أن تتفق مع ذوي الشأن على تحديد مدة جديدة، قبل نهاية المدة بفترة كافية، فإذا تعذر الاتفاق معه على ذلك فيخلى العقار بنهاية المدة. (او تنزع ملكيته).</p>	شركة أسس للتقييم العقاري	
32	المادة الأولى:	<p>● إضافة كلمة (الحقوق العينية والحقوق الشخصية) المرتبطة بالعقار تكون اشمل تضم الملكية والمطالبات والالتزامات للغير المرتبطة بالعقار من ذوو الشأن</p>		
33	الباب السادس: المادة الحادية عشرة: المادة الرابعة عشرة:	<p>1. ملاحظات عامة: يقترح إضفاء مواد تعالج ما يلي: - تفويض الصلاحيات، إذ يلاحظ عدم النص في أي من فقرات النظام على جواز التفويض، سواء بمادة مستقلة أو بالعطف على الوزير بعبارة (أو من ينيبه)، على خلاف النظام السابق. - الصحيح لغة في ترقيم المواد أن يقال (المادة التاسعة عشرة) و (الثامنة عشرة) وهكذا، لأن حكم "فاعل" المذكور حكم سائر أسماء الفاعلين ، فهما يوافقان (المادة) في التانيث . - تكرار الخطأ في إعراب (ذوو/ذوي) في المواد(1-2-11-12-23-25).</p> <p>2. الباب السادس: " وضع اليد المؤقت على العقار" - اقترح إضافة مادة تلزم الجهة بإخطار ذوي الشأن بقرار وضع اليد المؤقت، منعا لرتب ضرر جراء عدم ذلك، كالدخول في التزام، أو التصرف في العقار. - حددت مدة صرف التعويض في حال نزع الملكية ، بينما لم تحدد مدة صرف أجرة المثل في حال وضع اليد المؤقت على العقار.</p> <p>3. المادة الحادية عشرة:</p>	وزارة الاتصالات و تقنية المعلومات	



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

		<p>- الفقرة (2) لم يتضح ماهو الأثر الناتج إذا لم تكن المباني و الانشاءات مطابقة كلياً أو جزئياً للأنظمة و اللوائح و التعليمات. لذلك ينبغي توضيح المقصود.</p> <p>4. المادة الرابعة عشرة:</p> <p>- الفقرة (4) يلاحظ أن إعطاء الأجرة لم يحدد بمدة زمنية رغم أنه مبني على إجراءات عاجلة و استثنائية، وقد ذكر في الفقرتين (1-2) من هذه المادة مدة صرف التعويض، فكان الأجدى النص على مدة صرف الأجرة كذلك.</p> <p>- الفقرة (5) يوجد ملاحظة لغوية، تعدل لتصبح (إذا لم يلزم ذوو الشأن بإخلاء العقار...)</p> <p>- الفقرة (5) لم يتم التطرق للحالة التي يتم فيها الاعتراض من قبل ذوي الشأن و نظر الاعتراض قضاءً، وهل يتم الإخلاء جبراً أثناء نظر الاعتراض من قبل القضاء و قبل انقضاء الدعوى</p>		
	مؤسسة نواة التنمية للتقييم العقاري	<p>1. المادة الأولى: الفقرة (15) تعريف النسبة النظامية، هذه الفقرة فيها خطأ. لا يوجد في النظام شيء يقتطع من حق أي مواطن بدون مقابل مالي سواء من كامل المساحة أو من جزء منها إنما المقصود بذلك هو الجزء المخصص للخدمات حسب نظام التخطيط العمراني ونطاق التنمية. ويجب أن يراعى عدم الإجحاف بحق المتزوع من ملكه للمنفعة العامة وأن تؤخذ النسبة التخطيطية لما زادت مساحتها عن عشر آلاف متر مربع، من الجزء المتزوع فقط، وهذا فيه عدل للمتزوع من ملكه. وللجهة النازعة صاحبة المشروع لعدة اعتبارات.</p> <p>2. المادة الحادية عشرة: بعد الفقرة رقم (6) يجب أن تضاف فقرة رقم (7) لتكون كالتالي:</p> <p>- ويوضح فيها تقدير أجرة المثل ويوضع لها نسبة معقولة ومدروسة من الناحية الاقتصادية لأن التأخير في صرف التعويض تعطيل منفعة ولم يتم التطرق لذلك فبعض الجهات لا تلتزم وحتى وزارة المالية بصرف التعويض حسب ما ورد في النظام والجهة النازعة هي المتسببة في ذلك وليس صاحب الحق المتزوع منه .</p> <p>3. المادة الرابعة عشرة: الفقرة رقم (1) تم التطرق لمناقشتها في الباب الأول في الفقرة (15) التي هي النسبة التخطيطية تم ذكر الملاحظة عليها وهي تشمل ما ورد في الفقرة (1) التي تنص على أن الأرض التي تزيد مساحتها عن عشرة آلاف لا يتم التعويض عما يقتطع منها للطرق الرئيسية في حدود النسبة النظامية داخل حدود التنمية أو خارجها من كامل المساحة وقد أوضحنا ذلك في تناول الفقرة (15) من الباب الأول.</p>	المادة الأولى: المادة الحادية عشرة: المادة الرابعة عشرة:	34
		<p>1. المادة السابعة: الفقرة (1) الأولى أن يكون الاعتبار بتاريخ الإبلاغ لذوي الشأن، وليس من تاريخ نشر القرار، كون مجرد نشر القرار ليس فيه إثباتاً لعلم ذوي الشأن بالنزع، ويؤكد هذا الرأي ما ورد في المادة السادسة من هذا المشروع والتي نصت على التفريق بين تاريخ نشر وتاريخ إخطار ذوي الشأن بالنزع وبدء أعمال الحصر. وبناء على ما سبق نرى ضرورة تعديل المادة السابعة ليكون المعبر تاريخ إبلاغ ذوي الشأن بالنزع ومن ثم لا يعتد بأي تعديلات أو بناء أو أو.....</p>	المادة السابعة: المادة الثامنة: المادة التاسعة: المادة العاشرة: المادة الحادية عشرة:	35



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

المادة الخامسة عشرة:

2. المادة الثامنة: الفقرة (2): نصت المادة على (.. بحضور مالكيها أو شاغليها أو أي منهم أو من يمثلهم، حسب الأحوال)، والملاحظة هنا على عبارة (شاغليها أو أي منهم أو من يمثلهم) فشاغل العقار قد يكون مستأجراً ونحوه ممن لا يملكون العقار وليسو ممثلين لمالك العقار، فكيف يتم الحصر وتحرير محضر الحصر بدون حضور مالك العقار أو من يمثله، وشاغل العقار ليس ممثلاً لمالك العقار على كل حال. وبناء على ما سبق أرى حذف عبارة شاغليها والاكتفاء بعبارة (بحضور مالكيها أو من يمثلهم..).
- الفقرة (3): بالنسبة لتحديد مدة (30) يوم لإعداد محضر الحصر والوصف ثم حد أعلى للتأخير المسبب 60 يوماً، فمن خلال الواقع نجد أن هذا التحديد غير دقيق وذلك لتنوع أشكال وحجم العقارات المراد نزعها، ارتباطاً بحجم المشاريع التي تم النزاع لأجلها. كما لم يتم إكمال المادة في حال عدم انتهاء الجهة من إعداد المحضر خلال مدة 30 ومدة 60 يوم الإضافية، فماذا يجب على الجهة في هذه الحالة، وماذا ينشأ لذوي الشأن من حقوق. فجميع تلك النقاط بحاجة إلى التأمل وإعادة النظر.
- الفقرة (4): يلاحظ أن الفقرة خيرت الجهة بإرسال المحضر خلال عشرة أيام من تاريخ انتهاء الحصر كاملاً أو لكل مرحلة من مراحل النزاع. ويلاحظ على ذلك عدم اتساقه مع الفقرات التي قبلها، حيث لم تنطرق إلى إعداد محضر النزاع على مراحل أو دفعة واحدة. وبناء على ما سبق أرى أنه يجب أن ينص على هذا الخيار بالفقرات كلها، لأنه يظل خيار للجهة حسب هذه الفقرة.
3. المادة التاسعة: الفقرة (2) بالنسبة لتحديد مدة (30) يوم لتقدير التعويض من قبل الهيئة ثم حد أعلى للتأخير المسبب 90 يوماً، فمن خلال الواقع نجد أن هذا التحديد غير دقيق وذلك لتنوع أشكال وحجم العقارات المراد نزعها، ارتباطاً بحجم المشاريع التي تم النزاع لأجلها. كما لم يتم إكمال المادة في حال عدم انتهاء الجهة من إعداد التقدير خلال مدة 30 ومدة 90 يوم الإضافية، فماذا يجب على الهيئة في هذه الحالة، وماذا ينشأ لذوي الشأن من حقوق. فجميع تلك النقاط بحاجة إلى التأمل وإعادة النظر.
4. المادة العاشرة: يلاحظ من بداية إجراءات الحصر بالمواد السابقة أنها ربطت بمدد لتنظيم العمل وحفظ الحقوق وعدم تحميل الجهة مبالغ أعلى نتيجة التأخر بإجراءات النزاع والتقدير والتعويض. وبناء على ما سبق أرى ضرورة وضع مدد لعمل لجان التقييم بالفقرة 1 واللجنة الفنية بالفقرة 2 من هذه المادة.
5. المادة الحادية عشرة:
- الفقرة (3): بناء على اقتراح التعديل أعلاه في المادة السابعة، وعليه يجب تعديل عجز الفقرة الثالثة من هذه المادة لتكون (.. أو اللاحق لتاريخ إبلاغ ذوي الشأن بقرار النزاع).



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

		<p>- الفقرة (6): المادة أحوالت إلى اللانحة في تنظيم حالة اقتصار النزاع على جزء من العقار . وأرى أنه يجب النص على ذلك التنظيم في هذا النظام وتكون اللانحة للإجراءات فقط وليس للتنظيم، لسببين:</p> <p>6. المادة الخامسة عشرة: الفقرة (1) في عجز المادة نص على شرط لوضع اليد المؤقت في الحالات العاجلة (ولا يوجد بديل غيره بتكلفة ملائمة). والملاحظة هنا على التكلفة الملائمة، ما هي وكيف تقدر وما هو معيارها، وكيف تكون هذه التكلفة ملائمة أو غير ملائمة. كما يجب أن يكون النظام واضحاً محدداً بعيداً عن العبارات المحتملة. وبناء على ما سبق، أرى تعديل هذه العبارة أو إضافة إجراء يقضي على هذا الإشكال أعلاه، مثل عرضه على لجنة ونحوه.</p>	
		<p>1. المادة التاسعة:</p> <p>- فقرة (1) تحقق الهيئة من استيفاء الجهة صاحبة المشروع لكافة المتطلبات المنصوص عليها في النظام و اللانحة ، و اذا لم يتم استيفاء كافة المتطلبات تعاد المعاملة للجهة صاحبة المشروع لاستكمالها عاجلاً مراعاة للمدد الواردة في الفقرة (2) أدناه. المسوغ من التعديل : (حظ الجهة صاحبة المشروع على سرعة انهاء الملاحظات لارتباط ذلك بالفقرة رقم (2) من نفس المادة.</p> <p>- فقرة (2) (تحديد مدة التقدير حيث أنها لم تحدد و إنما حددت البداية فقط- توحيد طريقة كتابة الأرقام بالعربي).</p> <p>2. المادة الثانية عشرة:</p> <p>- فقرة (3) إلغاء " و تكوين إجراءات التبليغ وفقاً لما تحدده اللانحة" وذلك لأنه تم الاشارة إليه في المادتين الخامسة و العشرون و السادسة و العشرون).</p> <p>- فقرة (4) 2. إذا كانت قيمة التعويضات المقدره أعلى من الاعتماد المالي، فعلى الهيئة إعادة طلب التقدير للجهة صاحبة المشروع، لاستكمال ما يلزم بشأن توفير الاعتماد المالي الكافي و اعادته الى الهيئة خلال مدة لا تتجاوز (18) شهراً من تاريخ طلب تقدير التعويضات. المسوغ من التعديل : (تم تحديد 18 شهراً وذلك لأن مجموع المدد المحددة في المواد السابقة في حدها الأعلى (6) أشهر فيكون المجموع (24) شهراً متناسقاً من الفقرة (3) من نفس المادة).</p> <p>- فقرة (5) 3. في حال إعادة التقدير لأي سبب من الأسباب، يكون تقدير العقارات وفقاً للأسعار السائدة وقت تاريخ نشر قرار البدء في إجراءات نزع الملكية على أن تكون إعادة التقدير خلال فترة لا تتجاوز (24) شهراً من نفس التاريخ وفق الضوابط التي تحددها اللانحة. المسوغ من التعديل: (تم تحديد المدة (24) شهراً وذلك مراعات لاحتمال تغيير الأسعار و حفظاً لحقوق الطرفين صاحب العقار و الجهة صاحبة المشروع).</p> <p>3. المادة الرابعة عشرة: تعديل الفقرة (1) لتكون:</p>	<p>36</p> <p>المادة التاسعة: المادة الثانية عشرة: المادة الرابعة عشرة: المادة الخامسة و العشرون:</p>



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

		<p>1- تبلغ الجهة صاحبة المشروع ذوي الشأن -بعد التأكد من جاهزية المبلغ للصرف- <u>باخلاء</u> العقارات المزروعة خلال (30) يوماً للعقارات السكنية، و (90) يوماً للعقارات والمنشآت الصناعية والتجارية والزراعية ونحوها <u>من تاريخ التبليغ بالاخلاء.</u></p> <p>4. المادة الخامسة والعشرون: نئى الهيئة منصة إلكترونية للربط بين الجهة صاحبة المشروع والجهات الأخرى ذوات العلاقة وذوي الشأن والهيئة لتسهيل وتسريع كافة إجراءات النظام، وتحدد اللائحة الإجراءات اللازمة لذلك المسوغ من التعديل: (احتمال وجود جهات أخرى، انظر المادة الثانية عشرة فقرة (1)).</p>		
		<p>1. إضافة مادة جديدة: اقترح ان يتم إضافة مادة جديدة لتكون كالتالي: " في تطبيق أحكام هذا النظام، تحدد مشاريع المصلحة العامة. يجب تحديد المشاريع التي تعد من المصلحة العامة على سبيل الحصر أو وضع معيار محدد دقيق يوضح مفهوم المصلحة العامة، لأن المصلحة هي المسوغ الوحيد للجهة الحكومية لنزع الملكية..</p> <p>2. المادة التاسعة والعشرون: تعدل المادة لتكون كالتالي: " يصدر مجلس الوزراء اللائحة -بعد اقتراحها من مجلس إدارة الهيئة- خلال (90) يوماً من تاريخ نشر النظام في الجريدة الرسمية".</p> <p>- المسوغ من التعديل: نظراً إلى أهمية النظام ولما ينطوي عليه من مساس بالملكية الخاصة للأفراد أرى أن يتم إصدار اللائحة من قبل مجلس الوزراء، لاختصاصها لعدد من الدراسات، و حتى يضمن على هذه اللائحة قدر من الاستقرار والثبات إذ انها لن تعدل إلا بعد عرضها على المجلس مرة أخرى.</p>	المادة التاسعة و العشرون:	37
		<p>1. فيما يتعلق بالمادة الرابعة والعشرون، أعتقد أن تعارض المصالح لا ترتبط فقط بالقرابة وعليه لضمان حالات تعارض المصالح لجميع الأطراف بمن فهم المقيم المعتمد. كما قد يكون ملائماً النص بإعطاء الحق نظاماً في استعادة التعويض في الحالات التي يثبت فيها تعارض المصالح والتعويض الغير العادل.</p> <p>2. لم يشير النظام إلى مرجعية ملكية العقار في حال إلغاء المشروع وعدم رغبة المالك الأصلي في إعادة مبلغ التعويض.</p> <p>3. فيما يتعلق بالمحددات المذكورة فيما يتعلق بالنزع الجزئي للعقارات فهي معايير كمية، وقد يكون من الملائم اعتبار المعايير الوصفية من حيث المقدرة للاستفادة من باقي العقار من عدمه.</p> <p>4. قد يكون من المفيد إيجاد مادة نظامية للتعامل مع حالات الإشكال في إثبات الملكية ووجود مبيعات نظامية متلاحقة سابقة مبنية على أسس قد لا تكون نظامية، وأقترح أن يتم التواصل مع ذوي الاختصاص في وزارة العدل والهيئة العامة للعقار لتقدير الإشكال ووضع الحل المناسب بما يكفل حقوق الدولة ويراعي مصالح المواطنين.</p> <p>5. التذكير بأن هناك مشاريع تتعثر بسبب عدم مطابقتها لنظام نزع الملكية السابق لكونها تجمع ما بين العقارات المطلوب نزع ملكيتها للمصلحة العامة وتطوير المناطق المرتبطة بها من حيث الحجم وتكلفة التقدير لتغطية قيمة</p>	ملاحظات على المسودة بشكل عام.	38



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

		تلك العقارات المتميزة بمواقعها وتوفر الخدمات فيها وإلجاء اصحابها إلى البحث عن مساكن قد لا تتوفر فيها تلك الخدمات والمواقع المتميزة. وهذا ما قد يشار إليه من إيجاد البديل المكافئ للمواطنين في حال المشاريع الكبرى التي تستشعر الحكومة بمسئوليتها حيال التأكد من وجود العرض الكافي وبما يقابل التعويض العادل.		
وزارة النقل		<p>1. المادة الخامسة: الفقرة (ت) اقترح ان يكون " يتم إجراء المسح سعري للمنطقة المستهدفة من قبل أعضاء الهيئة أو تقوم الجهة المستفيدة بطلب خبراء للتقييم بمشاركة مندوبهم ومندوب من الهيئة".</p> <p>- المسوغ من التعديل: صعوبة إجراء مسح سعري للمنطقة المستهدفة بالمشروع في ظل عدم وجود الكوادر المختصة بالتسعير حتى لو كان المقصود مسح سعري تقريبي.</p> <p>2. المادة الثامنة:</p> <p>- الفقرة (3) اقترح أن تكون زيادة مدة الحصر والوصف من (30) يوم إلى (60) يوم عمل وفي حال وجود أسباب تحول دون الانتهاء فللجهة زيادة المدة من (60) إلى (90) يوم عمل. . أن يتم تعديل جملة (الاستعانة بمن تراه من المختصين) إلى (الاستعانة بمن تراه من الجهات المختصة الأخرى).</p> <p>- المسوغ من التعديل: قصر المدة الزمنية للحصر.</p> <p>- الفقرة (4) اقترح أن يكون زيادة المدة على أن تصبح (30) يوم عمل بدلاً من (10) أيام.</p> <p>- المسوغ من التعديل: قصر المدة الزمنية المطلوبة لرفع المعاملات.</p> <p>3. المادة الحادية عشرة: يتم تحديد الجهات المشاركة.</p> <p>- المسوغ من التعديل: لم يتم تحديد الجهات المشاركة في تقرير الضرر في حال الوجود.</p> <p>4. المادة الثالثة والعشرون:</p> <p>- أولاً/ أن يكون نص المادة كالتالي(على أن لا يعوض عما يقتطع في حدود النسبة النظامية من كامل العقار).</p> <p>- المسوغ من التعديل: هناك تناقض بين التعريف رقم (15) والمادة الثالثة والعشرون حيث نص التعريف بأن تؤخذ النسبة من كامل العقار المراد تخطيطها ونصت المادة الثالثة والعشرون في الفقرة (1) الأراضي التي تزيد مساحتها عن عشرة آلاف متر مربع لا يتم التعويض عما يقتطع منها للطرق الرئيسية في حدود النسبة النظامية داخل حدود التنمية وخارجها من كامل المساحة المقتطعة.</p> <p>- ثانياً/ وضع نص واضح وصريح بخصوص الأراضي الزراعية ، وهل يتم حسم النسبة النظامية منها أم لا.</p> <p>- المسوغ من التعديل: لم تنطبق المادة للأراضي الزراعية وهل يتم حسم النسبة النظامية منها أم لا.</p>	المادة الخامسة: المادة الثامنة: المادة الحادية عشرة: المادة الثالثة والعشرون:	39



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

		<p>- ثالثاً/ أن يكون حسم النسبة النظامية تحت مسؤولية مندوب وزارة الشؤون البلدية والقروية المشارك في لجان الحصر. المسوغ من التعديل: الجهة المسؤولة عن تحديد مقدار النسبة النظامية في لجنة الحصر وهل العقار داخل النطاق العمراني أم لا ، ومدى استحقاق المواطن للتعويض من عدمه.</p>		
الإدارة العامة للاستثمارات العقارية المحلية		<p>1. المادة الأولى: - تعريف المصلحة العامة: مقترح بتعريف المصلحة العامة أن تكون لإنشاء خدمات ومرافق عامة، ومشاريع استثمارية كبرى تحقق عائد للدولة، وإعادة احياء الأحياء الشعبية القديمة، أو لمصلحة أمنية. مع توضيح ذلك في الالية. - المسوغ من التعديل: تعريف المصلحة العامة. وضع تعريف يحدد معيار لقياس المصلحة العامة (وتشمل المشاريع الاستثمارية ذات العائد الاقتصادي). - إضافة تعريف التعويض العادل: وهل التعويض عن قيمة العقار فقط أو يشتمل إضافة لقيمة العقار على قيمة النقل وقيمة الايجار خلال فترة النقل لحين بناء مسكن أو الشراء. - فقرة (6) نقترح إضافة "نيابة عن الدولة" بعد "تتولى أحد المرافق أو الخدمات أو المصالح العامة" أيضاً النسبة المقترحة قد يكون المقصود منها نسبة تمثل الأغلبية، وهو ما يتحقق بمجرد تجاوز 50%. - فقرة (13) ذوي الشأن لم تشمل الوقف. تعدل لتصبح " أو ناظر الوقف أو من في حكمه". 2. المادة الثالثة: إضافة عبارة بعد للمصلحة العامة " التي يحددها صاحب الصلاحية". 3. المادة السابعة: قد يكون من المناسب أن يرتبط بنشر قرار النزع، منع التصرف بالعقار. 4. المادة الثامنة: - نقترح إضافة مادة تخول الجهة صاحبة المشروع بزيادة مدة الحصر عن (60) يوم في حال دعت الحاجة وذلك بالتنسيق مع الهيئة؛ حيث حصر ووصف بعض العقارات المزروعة يتطلب وقت كبير جداً إما لكثرة العقارات المزروعة او لكثرة المباني وما يلحق بها من تجهيزات. - فقرة (4) نعتقد أن مدة (10) أيام غير كافية لإهاء وإحالة محضر حصر ووصف العقارات. مقترح أن تعدل إلى 15 يوم عمل كحد أقصى. - الفقرة (1) ، هل المقصود بالمختصين جهات حكومية أو خاصة، لأنه قد يتم تجاوز ذلك اذا تم تشكيل لجنة الحصر. - الفقرة (3)، في آخر الفقرة يضاف... بخلاف المشاريع الكبرى أو المشاريع التي تندرج تحت البرنامج الوطني للتنمية المجتمعية في المناطق (تنمية). لأنها تتطلب وقت أطول وعلى عدة مراحل متباعدة. 5. المادة التاسعة:</p>	المادة الأولى: المادة الثالثة: المادة السابعة: المادة الثامنة: المادة التاسعة عشرة: المادة الخامسة و العشرون:	40



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

		<p>- فقرة (1) قد يكون من المناسب تحديد مدة للهيئة لمراجعة المستندات المقدمة من الجهة صاحبة المشروع والرد عليها. تعدل لتكون: " تتحقق الهيئة من استيفاء الجهة صاحبة المشروع لكافة المتطلبات المنصوص عليها في النظام و اللائحة خلال (10) أيام".</p> <p>- فقرة (2) واذا وجدت أسباب تحول دون التقدير في المدة المحددة فللهيئة زيادة مدة التقدير على الا تتجاوز (90) يوماً ، تعدل لتكون " فللهيئة زيادة مدة التقدير على الا تتجاوز (90) يوماً مع إخطار الجهة صاحبة المشروع من خلال مكاتبات رسمية خلال الفترة الأولى (30) يوماً".</p> <p>6. المادة التاسعة عشرة: يتم تعديل العبارة لتكون " يخصص للهيئة مقابل مالي للأعمال التي تقوم بها قدره " واحد بالمائة 1% بحد أقصى مليون ريال " من المبلغ المعتمد لنزع الملكية أو التعويضات ضمن تكاليف المشروع وفقاً للإجراءات التي تحددها وزارة المالية".</p> <p>7. المادة الخامسة والعشرون: يجب مشاركة الجهات ذات العلاقة مثل وزارات (الداخلية، العدل، الشؤون البلدية والقروية) وديوان المظالم أو المحكمة الإدارية.</p> <p>8. ملاحظات عامة:</p> <p>- بينما حددت المادة الثانية والعشرون آلية لإعادة الأراضي التي تم الاستغناء عنها لعدم وجود مصلحة عامة، من الجدير توضيح حدود التصرف في الأراضي المتزوعة بعد إتمام النزاع بما يضمن استمرارية استعمال العقار بما يحقق المصلحة العامة.</p> <p>- <u>نقترح ان يتم تحديد المدد التالية في حال وضع اليد المؤقت على العقار.</u></p> <p>- إخلاء ذوي الشأن للعقار المراد وضع اليد عليه.</p> <p>- تعويض ذوي الشأن، ونرى مناسبة ان تكون نفس مدة تعويض ذوي الشأن في حال النزاع.</p>	
	الشركة السعودية للكهرباء	<p>1. المادة الأولى:</p> <p>- تعريف مخطط المشروع: ماهي شروط الرسم الهندسي "وهل يجب أن يكون حسب اشتراطات معينه على سبيل المثال البلديات تشتراط مكاتب معتمده لديها". تعدل لتصبح: " مخطط مشروع النزاع: رسم هندسي موضح به كافة العقارات المقرر نزع ملكياتها والمساحة المطلوب نزعها من كل عقار، وطبيعة الملكيات المقرر نزعها سواءً أكانت عامة أم خاصة (أو وقف).</p> <p>2. المادة السابعة: فقرة (1) لم تذكر آلية التصحيح في حالة وجود خطأ.</p> <p>3. المادة الثانية عشرة:</p>	41 المادة الأولى: المادة السابعة: المادة الثانية عشرة: المادة الرابعة عشرة: المادة السابعة عشرة: المادة العشرون:



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

		<p>- الفقرة (1) هذه الفقرة تتعارض مع المادة الرابعة، تحديد المدة الزمنية أو إجراءات الاعتراض على التقدير سواء من الجهة صاحبة المشروع خصوصاً الشركات أو ذوي الشأن.</p> <p>- الفقرة (4) يجب تحديد أسباب إعادة التقدير وذكرها بالنظام لكي يتماشى مع الفقرة (2) من المادة الثالثة مع قصرها فقط على حالة وجود خطأ في الإجراءات المتعلقة بأعمال الحصر والتقدير ومنه المبالغة في التقدير - ويقع على مدعي وجود الخطأ عبء اثباته امام الجهة القضائية - وفيما عدا ذلك لا بد ان يتضمن النظام نصا يقضي بالزامية قرار التقدير.</p> <p>4. المادة الرابعة عشرة: فقرة (3) يجب ذكر شروط عامة بالنظام ويترك التفصيل للائحة، تعديل الفقرة لتصبح " في الحالات الاستثنائية التي تحددها اللائحة يكون إخلاء العقار قبل إنهاء إجراءات صرف التعويض بقرار مسبب من رئيس الجهة الحكومية في حالة الجهات الحكومية، ومن الوزير المشرف على المرفق في حالة الشركات".</p> <p>5. المادة السابعة عشرة: يجب تحديد مدة الفترة الكافية، ليتماشى مع مضمون المادة الثانية، تعدل المادة لتصبح كالتالي: " إذا رأت الجهة صاحبة المشروع أن المدة القصوى لوضع اليد المؤقت على العقار غير كافية فعلياً أن تتفق مع المالك بعد إخطار الهيئة، على تحديد مدة جديدة قبل نهاية المدة بفترة كافية، فإذا تعذر الاتفاق معه على ذلك فيُخلى العقار بنهاية المدة. أو يتم الرفع إلى الهيئة للبت في طلب صاحبة المشروع وذلك قبل فترة لا تقل (60) يوماً من تاريخ انقضاء مدة وضع اليد. فيحال الطلب للجنة للبت فيه خلال مدة لا تقل عن 90 يوماً من تاريخ نهاية الفترة".</p> <p>6. المادة العشرون: من سيحدد تعذر التنفيذ في الشوارع والطرق وأحرامها هل ستكون الهيئة ام الجهات الحكومية ذات العلاقة لكي لا يتعارض مع المادة الخامسة الفقرة (أ)، تعدل لتصبح كالتالي: "(لا تلزم الجهة صاحبة المشروع بتعويض المالك في حالة تم تنفيذ المشروع وفق مخططات البلدية وتم لاحقاً تعديل المخطط وتحويل جزء من أراضي المشروع إلى منح وفي هذه الحالة تقوم الشؤون البلدية بتحويل المنح لمواقع أخرى دون أن تتحمل الجهة صاحبة المشروع أي تعويضات)".</p>	
امانة الباحة		<p>1. المادة الخامسة: فقرة (ت) تعدل الفقرة لتصبح كالتالي: " إجراء مسح سعري حديث مفصل للمنطقة المستهدفة بنزع الملكية لتحديد التكلفة التقديرية من قبل مقيمين معتمدين".</p> <p>2. المادة الثامنة: إضافة فقرة للمادة لتكون كالتالي: " دعوة ملاك العقارات و المراد نزع ملكيتها بعد صدور قرار البدء في اجراءات قرار نزع الملكية لتقديم مستندات الملكية للجهة صاحبة المشروع مع توثيق تاريخ تقديمهم هذه المستندات". المسوغ من التعديل: عدم تمكن أصحاب العقارات الذين لم يقدمو مستندات الملكية بسبب وجود</p>	المادة الخامسة: المادة الثامنة: المادة الحادية عشرة: المادة الرابعة عشرة: المادة الثالثة والعشرون:



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

- خلافات بين الورثة أو عدم القبول بمدأ النزاع من رفع دعوى قضائية ضد الجهة بطلب أجره المثل من تاريخ قرار البدء حتى تاريخ استلام التعويض، مع العلم أنهم هم المتسببين في تأخير صرف التعويض.
3. المادة الحادية عشرة: إضافة فقرة لهذه المادة لتكون كالتالي: "يستحق ذوي الشأن التعويض عن الانقراض الواقعة ضمن مخطط المشروع والتي لا يوجد لها مستندات ملكية وفقاً للضوابط التي تحددها اللائحة".
- المسوغ من الإضافة: وضع أسس و ضوابط لمثل هذه الحالات.
4. المادة الرابعة عشرة:
- إضافة فقرة لهذه المادة لتكون كالتالي: " يكون وضع اليد على العقار المراد نزع ملكيته من قبل الجهة صاحبة المشروع هو تاريخ إبلاغ ذوي الشأن بوجوب إخلاء العقارات المنزوعة".
- المسوغ من إضافة الفقرة: أن المحاكم الإدارية تعتبر قرار البدء في إجراءات نزع الملكية هو وضع اليد على العقار وتصدر احكامها بتقديره أجره المثل من تاريخ قرار البدء حتى استلام التعويض، مالم يتم إدراج نص في النظام يحدد متى يكون وضع اليد على العقار ويكون ذلك حماية للجهات الحكومية من الإضرار بها بصرف أجره مثل غير مستحقة.
- فقرة (2) تعدل لتصبح كالتالي: " تصرف الهيئة مبلغ التعويض لذوي الشأن خلال مدة لا تتجاوز (30) يوماً من تاريخ إخلاء العقارات السكنية، و (90) يوماً من تاريخ إخلاء العقارات والمنشآت الصناعية و التجارية و الزراعية و نحوها مالم يكن تأخير صرف التعويض بسبب مالك العقار.
- المسوغ من التعديل: من المحتمل أن يكون الإخلاء في نهاية المدة بسبب ذوي الشأن، فعليه لا يمكن صرف التعويض في المدة المقررة مما يستوجب أن يكون صرف مبلغ التعويض خلال (30) يوم و (90) يوم من تاريخ الإخلاء و ليس من تاريخ التبليغ. أيضاً في كثير من الحالات يتم التأخير في صرف التعويضات و إفراغ العقارات لصالح املاك الدولة، بسبب ملاحظات على مستندات الملكية والتي تتطلب بعض التعديلات و الإضافات بطلب من كتابة العدل.
5. المادة الثالثة والعشرون: إضافة بعض الفقرات لهذه المادة لتصبح كالتالي:
- (1) تحديد النسبة النظامية داخل و خارج حدود التنمية في نص النظام لتصبح مرجع ثابت يستند عليه في إجراءات نزع الملكيات.
- (2) الأراضي التي سبق أخذ النسبة النظامية أو جزء منها والتي تقتطع مجاناً سواءً بالتخطيط أو بنزع الملكية و مر بها طريق رئيسي أو فرعي آخر معتمد.
- (3) المدة و القرى و الهجر التي لا يوجد لها حد حماية تنمية حول ما يتم بشأنها من حيث التخطيط و احتساب النسب النظامية.



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

43

المادة الأولى:
المادة السابعة:
المادة الثامنة:
المادة العاشرة:
المادة الحادية عشرة:
المادة الثامنة عشرة:
المادة الثانية والعشرون:
المادة الثالثة والعشرون:
المادة التاسعة و
العشرون:

1. المادة الأولى:

- **الفقرة (9) إلغاء** عبارة منشأة خاصة وإبدالها بأحد جهات القطاع الخاص، وكذلك إلغاء أو جهة حكومية، وكذلك إضافة حرف التاء لأسم كان.
- **التعديل المقترح:** استملاك العقارات كلياً أو جزئياً سواء كانت مملوكة لفرد أو أحد جهات القطاع الخاص.
- **المسوغ للتعديل:** 1- التعبير بالقطاع الخاص أشمل من المنشأة الخاصة. 2- حذف الجهة الحكومية لأنه لا يتصور نزع عقار تابع لجهة حكومية؛ حيث إنه لا يلجأ أصلاً للنزع إلا عند عدم توفر الأراضي والعقارات الحكومية وفق ما نصت عليه المادة الخامسة وإلا أصبح هناك تعارض بين نص المادتين.
- **الفقرة (10) تعريف** التعويض، إضافة فقرة أخرى لتعريف التعويض العادل أو تضاف مع تعريف التعويض.
- **التعديل المقترح:** التعويض العادل: أن تُقدر قيمة العقار وفق سعر السوق مضافاً إليها تقدير الضرر اللاحق بصاحب العقار والنفع الفائت، ونزع عقاره جبراً دون إرادته.
- **المسوغ للتعديل:** أن الغالب عند تقدير المنزوع ينظر إلى سعر السوق فقط دون مراعاة الضرر الذي حصل لصاحب العقار، وقد نص النظام الأساسي للحكم على أن يكون التقدير عند نزع الملكية الخاصة عادلاً، ولم ينص على سعر السوق مما يجب مراعاته والنص عليه صراحة؛ لأن غالب الموظفين وأعضاء الهيئة السعودية للمقيمين لا يدركون حقيقة التعويض العادل، كما أنه عند التظلم أمام المحاكم الإدارية قد ينظر إلى سعر السوق فقط دون الاعتبارات الأخر وهذا سببه عدم توضيح نص المادة.
- **الفقرة (12) تعريف** المرافق والخدمات العامة، إضافة عبارة بحيث يشمل النزع غرض التخطيط العمراني.
- **التعديل المقترح:** إضافة عبارة وأغراض التخطيط العمراني وتحسين المرافق العامة.
- **المسوغ للتعديل:** أن التخطيط العمراني مهم جداً في المناطق العشوائية والأحياء السكنية التي تحتاج إلى إعادة تخطيط، كما أن ذلك لا يدخل في تعريف الفقرة 12 فمن الأولى إضافته.
- **الفقرة (14) تعريف** الضرر، عدم حصر الضرر بالخسائر المادية، ووضع أي عبارة بحيث تكون شاملة لجميع الأضرار التي وقعت على ذوي الشأن بسبب نزع عقارهم أو تأثر عقارهم بالنزع أو وضع اليد المؤقت.
- **التعديل المقترح:** الضرر: كل ضرر يمكن تقديره أو خسائر مادية يتكبدها ذوي الشأن نتجه نزع الملكية أو وضع اليد المؤقت على العقار.
- **الفقرة (15) النسبة** النظامية دون تحديدها. يجب أن يتم تحديد مقدار النسبة النظامية.
- **التعديل المقترح:** النسبة النظامية: المساحة التي تقتطع دون مقابل مالي من كامل مساحة الأرض المطلوب تخطيطها لخدمتها حسب ضوابط النطاق العمراني المعتمدة وذلك بواقع (33%) من مساحة العقار المنزوع.

صالح الفوزان قاضي بالمحكمة
الإدارية.



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

- المسوغ للتعديل: أن مقدار النسبة لم يتم تحديده في نظام نزع ملكية العقارات الصادر عام 1424هـ وكذلك الجديد، وإنما تم تحديده في النظام القديم الفقرة (هـ) من قرار مجلس الوزراء رقم (1270) وتاريخ 1392/11/12هـ، وبالنظر إلى الفقرة (هـ) المستدل بها على تحديد النسبة نجد أنها منسوخة نظاماً بموجب نص الإلغاء المبين في صدر المادة الخامسة والعشرين من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة الصادر عام 1424هـ: حيث قررت أنه: (مع مراعاة حالات نزع الملكية التي تضمنتها الأنظمة الأخرى، يلغي هذا النظام نظام نزع الملكية للمنفعة العامة الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم (م/65) والتاريخ 1392/11/16هـ، وأحكام نزع الملكية للمنفعة العامة والتعويض عنها الواردة في نظام الطرق والمباني الصادر في 1360/6/1هـ، والأحكام المقررة لاقتطاع الذراع المعماري، كما يلغي كل ما يتعارض معه من أحكام)، والثابت أن قرار مجلس الوزراء رقم (1270) وتاريخ 1392/11/12هـ مبني على نظام الطرق والمباني فيما يتعلق بالتعويض عن التخطيط، وما بني على منسوخ فهو منسوخ. أما إن قيل أن النسخ والإلغاء يتعرض لحالات النزاع وليس للنسبة المشار إليها، فيجواب: بأن ذلك تخصيص بلا دليل.
2. المادة السابعة: فقرة (1) أن يكون تاريخ إخطار ذوي الشأن بموعد حصر ووصف عقاره المقرر نزع ملكيته وليس من تاريخ النشر.
- التعديل المقترح: يعتبر إخطار ذوي الشأن بموعد حصر ووصف عقاره المقرر نزع ملكيته أساساً لحصر ووصف تقييم العقارات المقرر نزع ملكيتها ولا يعتد بما يتم بعد ذلك من تعديلات أو إضافات أو تحسينات أو بناء أو إحياء أو غرس أو نحو ذلك بعد إخطار ذوي الشأن بقرار النزاع.
- المسوغ للتعديل: أنه قد يُتأخر في إخطار ذوي الشأن بموعد حصر ووصف عقاره؛ وهنا قد يقوم صاحب العقار بتعديل أو إضافة أو تحسين أو إحياء أو غرس في عقاره في أيام معدودة؟ فهل يعقل أن لا يعرض عنها مع أنه لم يطلع على قرار النزاع، ولم يبلغ به وهذا ظلم للشخص حسن النية لذا كان من الأولى أن يكون من تاريخ إخطاره حتى تقوم الحجة عليه.
3. المادة الثامنة: فقرة (1) أن يكون مع الجهة صاحبة المشروع عضو من الهيئة العامة لعقارات الدولة حتى يكون هناك طرف محايد عند إعداد محضر الحصر.
- التعديل المقترح: أن تتولى الجهة صاحبة المشروع وعضو من الهيئة العامة لعقارات الدولة إعداد محضر حصر ووصف للعقارات المقرر نزع ملكيتها ولهما الاستعانة بمن تراه من المختصين.
- المسوغ للتعديل: أن إعداد الجهة صاحبة المشروع لمحضر الحصر قد يكون فيه نوع من عدم الحياد، فكان الأولى تكوين لجنة أحد أعضائها من الهيئة العامة لعقارات الدولة.



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

- إضافة فقرة (5) تنص على أن يوقع محضر الحصر من قبل أعضاء اللجنة ومن ذوي الشأن أو من يمثلهم، أو يوضع نص بإبلاغ ذوي الشأن بمحضر الحصر بعد الانتهاء منه، وله التظلم منه أمام المحاكم الإدارية خلال مدة 15 يوماً أو 30 يوماً؛ لأن التأخير في ذلك يعطل الجهة وعند الإزالة أيضاً يتعذر الحصر مرة أخرى.
- التعديل المقترح:
- هناك اقتراحين: 1- يوقع محضر الحصر والوصف من قبل أعضاء اللجنة وأصحاب الشأن من المالكين أو الشاغلين أو من يمثلهم، ولذوي الشأن حق التظلم من ذلك أمام المحكمة الإدارية خلال ثلاثين يوماً من تاريخ التوقيع على المحضر. وعند امتناع أي أحد من الأعضاء أو أصحاب الشأن يثبت ذلك في المحضر مع ذلك السبب. 2- يبلغ ذوي الشأن بمحضر الحصر وله حق التظلم من ذلك أمام المحكمة الإدارية خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إبلاغه بذلك.
- المسوغ للتعديل: أن عدم توقيع ذوي الشأن على محضر الحصر، وعدم إبلاغهم فيه يسبب ضرراً عليهم عند إزالة العقار المتزوع، وكذلك يحدث ضرراً على الجهة عند التأخر عن التظلم أمام القضاء الإداري، لأنه لم يوقع عليه أو لم يبلغ فيه أصلاً، فكان الأولى إما توقيعه وتحديد مدة للتظلم غير المدة المنصوص عليها في المادة 27؛ لأن مدة ستين يوماً، قد تكون سبب في تأخر تنفيذ المشروع إضافة إلى مدة التقاضي أمام الديوان.
- 4. المادة العاشرة: عدم وجود نص يتضمن وجوب وقوف المقيمين على العقار أو العقارات المقرر نزع ملكيتها. وضع نص ملزم للمقيمين العقاريين والجهات المعنية للوقوف على العقار عند تقديره.
- التعديل المقترح: يقوم المقيمون العقاريين بالوقوف على العقار أو العقارات المقرر نزع ملكيتها والتحقق مما ورد في محضر الحصر والوصف المبين في المادة الثامنة.
- المسوغ للتعديل: أن عدم وجود نص في ذلك يجعل المقيم العقاري يقوم بتقييم العقار دون الوقوف عليه، وهذا قد يحدث فيه ظلم لذوي الشأن وأيضاً إهدار لميزانية الدولة دون وجه حق.
- 5. المادة الحادية عشرة:
- الفقرة (2) نصت على أنه يجب أن تكون المباني والإنشاءات مطابقة للأنظمة واللوائح والتعليمات السارية. فنقترح أن تحذف كلمة السارية.
- التعديل المقترح: يجب أن تكون المباني والإنشاءات مطابقة للأنظمة واللوائح والتعليمات.
- المسوغ للتعديل: أن وضع كلمة السارية يفهم أن المباني المنشأة وفق الأنظمة السابقة لا يستحق التعويض عنها؛ لأنها الآن مخالفة للأنظمة السارية؛ حيث إن النظام عند إلغائه أو تعديله ينص على أنه غير ساري وهذا محل نظر.
- الفقرة (3) حذف كلمة السارية وأيضاً تعديل عبارة أو اللاحق لتاريخ نشر قرار بدء إجراءات نزع الملكية.



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

- التعديل المقترح: لا يؤخذ في الاعتبار عند تقدير قيمة التعويض أي زيادة في قيمة العقار بسبب البناء أو الغراس أو الاستخدام المخالف للأنظمة واللوائح أو اللاحق لتاريخ إبلاغ ذوي الشأن بإجراءات نزع الملكية.
 - المسوغ للتعديل: حذف كلمة السارية تم ذكره سبب حذفها في الفقرة السابقة، أما بالنسبة لعدم الاعتداد بالبناء أو الغراس اللاحق لتاريخ نشر قرار بدء إجراءات نزع الملكية فهو محل نظر؛ لأنه ربما لا يعلم ذوي الشأن بقرار النزاع ويقومون بالبناء أو الغراس بحسن نية، فالأولى أن يكون من تاريخ إبلاغهم بالنزع، وقد تم مناقشة ذلك في المادة السابعة.
 - الفقرة (5) أن يكون إثبات الضرر من عدمه عن طريق الهيئة العامة لعقارات الدولة وليس عن طريق الجهة نفسها.
 - التعديل المقترح: يستحق ذوي الشأن التعويض عن ضرر نزع الملكية حتى ولو لم يقطع من ملكيتهم شيء لتنفيذ المشروع ولهم حق التقدم على الهيئة العامة لعقارات الدولة للوقوف على العقار المتضرر وإثبات الضرر من عدمه وتحدد اللائحة متطلبات ذلك.
 - المسوغ للتعديل: أن النص في المادة أسند إلى الجهة إثبات الضرر وهنا من خلال الواقع نرى أن الجهة قد ترى عدم وقوع الضرر أو تمتنع عن إثبات الضرر، فهنا كان من الأولى أن تكون هذه من مهمة الهيئة العامة لعقارات الدولة باعتبارها جهة محايدة ثم إن التقدير يكون من قبل المقيمين المعتمدين وحتى لا يكون في ذلك إطالة للموضوع حيث إنه عند امتناع الجهة يقوم المدعي برفع دعوى وهذا يثقل كاهن القضاء وكذلك الجهات بالترافع أمام القضاء وهذا في هدر للموارد البشرية والمال العام للدولة.
 - نص في الفقرة 5 (والمفترض أن تكون الفقرة 3) على أنه في حال إعادة التقدير لأي سبب من الأسباب يكون تقدير العقارات وفقاً للأسعار السائدة وقت نشر قرار البدء في إجراءات نزع الملكية وفقاً لما تحدده الضوابط في اللائحة.
 - الاقتراح: أن تكون إعادة التقدير بنفس التاريخ الذي تم فيه تقدير العقار سابقاً.
 - التعديل المقترح: في حال إعادة التقدير لأي سبب من الأسباب يكون تقدير العقارات وفقاً للأسعار السائدة وقت صدور قرار التقدير السابق وفقاً لما تحدده الضوابط في اللائحة.
 - المسوغ للتعديل: أنه قد ينشر قرار النزاع ثم تتأخر الجهة بحصر العقار أو تتأخر الهيئة بتقدير واعتماد قرار التقدير، وهذا التأخير سيكون له أثر واضح في سعر العقار، فالعدل أن يكون بنفس تاريخ التقدير السابق.
6. المادة الثامنة عشرة:



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

- الاقتراح: أن يكون إثبات الضرر من عدمه عن طريق الجهة وعضو من الهيئة العامة لعقارات الدولة باعتبارها جهة محايدة، كما أنه يجب أن ينص على آلية التقدير والعدالة أن يكون التعويض عن وضع اليد المؤقت أعلى من أجرة المثل؛ لأنه بغير إرادة صاحب العقار، وأن يكون التقدير عن طريق المقيمين العقاريين لأنهم هم أهل الخبرة في ذلك.
 - التعديل المقترح: تقوم الجهة صاحبة المشروع بتعويض مالك العقار محل وضع اليد المؤقت عن الأضرار الناتجة عن ذلك، على أن يكون التحقق من الأضرار بموجب محضر في تعده الجهة مع اشتراك عضو من الهيئة العامة لعقارات الدولة، ويتم تقدير التعويض عن الضرر عن طريق ثلاثة مقيمين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ويتم اعتماده التقييم من قبل الهيئة العامة لعقارات الدولة، وفقاً لما تحدده اللائحة من ضوابط وإجراءات.
 - المسوغ للتعديل: أنه لم يحدد في النص النظامي من يقوم بحصر الضرر، كما أنه لم يذكر الجهة التي تقوم بتقدير التعويض عن هذا الضرر، ولم توضع آلية التعويض ولا كقيمتها، وكان الأولى أن يذكر ذلك في النظام؛ لأن الأصل أن اللوائح تفسيرية وتوضيحية لما ينص عليه في النظام، ولا يجوز أن يذكر في اللائحة أحكام لم ينص النظام على صلاحية اللائحة في وضعها، كما أن الضوابط والإجراءات لا يمكن أن تشمل ما ذكرناه من تحديد الجهة التي تقدر الضرر والتعويض وآلية ذلك؛ لذا الأولى النص عليها في النظام وإلا أصبحت اللائحة معيبة وكان بإمكان الطعن على ذلك أمام القضاء الإداري.
7. المادة الثانية والعشرون:
- الاقتراح: أن يكون حق الاسترداد من تاريخ إبلاغ ذوي الشأن بالاستغناء عن العقار الذي سبق نزع ملكيته.
 - التعديل المقترح: إذا استغنت الجهة صاحبة المشروع عن كامل عقار سبق نزع ملكيته أو جزء منه قابل للانتفاع به حسب التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة ولا يمكن تخصيصه لمشروع آخر يحقق مصلحة عامة، يحق لمن نزع الملكية منه أو ورثته استردادها وإعادة التعويض المدفوع بموافقة الهيئة خلال سنة من تاريخ إبلاغ ذوي الشأن بالاستغناء عنه وفقاً لما تحدده اللائحة.
 - المسوغ للتعديل: أن الجهة قد تستغني عن العقار الذي سبق نزع ملكيته؛ لكن ذوي الشأن قد لا يعلمون عن ذلك، وليسوا مطالبين بمتابعة عقاراتهم المنزوعة والنظر هل يمكن الاستغناء عنها أم لا؟ لذا كما من الأولى النص في النظام على أن مدة الاسترداد تكون من تاريخ إبلاغهم، كما يبين في اللائحة إجراءات ذلك من حيث طريقة الإبلاغ وآليتها.
8. المادة الثالثة والعشرون:



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

نصت المادة وفي الفقرة رقم (1)، هذه المادة من أهم المواد النظامية في هذا النظام؛ لذا كان من الأولى التفصيل فيها وإيضاح عباراتها ومدلولاتها حتى لا تكون محل خلاف عند التطبيق، ويمكن إيراد بعض الملاحظات والإشكالات الواردة عليها من خلال التالي:

أولاً: لا بد من إيضاح المقصود بعبارة (كامل المساحة المقتطعة)؛ حيث إن ما نفهمه ويتبادر إلى الذهن هو ما سنوضحه على سبيل المثال: شخص يملك أرض مساحتها 100 ألف متر، ومرمها طريق رئيسي واقتطع ما نسبته 30 ألف متر، فهنا تؤخذ النسبة النظامية من كامل المساحة المقتطعة التي هي 30 ألف متر؛ حيث إن النسبة النظامية من 30 ألف هي 10 آلاف؛ لذا يعوض عن 20 ألف وتكون 10 آلاف هي النسبة النظامية، وهذا محل عدالة، وهو الذي أخذت به محكمة الاستئناف الإدارية بالرياض.

ثانياً: المادة نصت على أن الطرق الرئيسية ومصالح التخطيط تحسب ضمن النسبة النظامية، وهذا يرد عليه بعض الإشكالات لما يلي:

- أ- النسبة النظامية في هذا النظام والأنظمة السابقة هي المساحة التي تقتطع دون مقابل مالي من كامل مساحة الأرض المطلوب تخطيطها لخدمتها.
- ب- أن النسبة النظامية هي التي تقتطع من الأرض المطلوب تخطيطها لخدمتها مثل شوارع تلك الأرض ومرافقها، وإذا اقتطع من الأرض ولم يطلب تخطيطها ولم تكن لخدمتها فهنا تكون خارجها عن النسب النظامية.
- ت- أن الطرق الرئيسية قد تمر بأراضي لم يطلب تخطيطها وليست لخدمتها، مثلاً قد تكون أرض مربعة تماماً ثم يمر بها طريق من الزاوية اليمنى إلى الزاوية اليسرى من الشمال إلى الجنوب، وبهذا لا يكون هذا الطريق لخدمة الأرض بل قد يضر بالأرض ضرراً بليغاً ولا يمكن من خلاله تخطيطها.
- ث- هناك أراضي مساحتها أكثر من عشرة آلاف ليست لغرض التخطيط وإنما للسكن الخاص، وقد يمر بها طريق ويكون صاحب العقار قد تضرر بذلك وانتهى الغرض الذي من أجله اشترى تلك الأرض.
- ج- أن الطرق الرئيسية قد تمر بأرض شخص وهي خارج حدود التنمية، ثم يحسب ذلك من ضمن النسبة النظامية، ولا يمكن للشخص تخطيطها لعدم السماح له بالتخطيط نظاماً، ثم قد يبيعها ويشترىها شخص وتنتقل إلى عدة أشخاص، وفي النهاية عند السماح للمشتري بالتخطيط، فستقوم



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

		<p>الدولة بتعويض المشتري عما يؤخذ من هذا العقار، وهذا فيه ضرر على الدولة؛ لأن سعر الأرض سيرتفع كثيراً، وكذلك استفادة صاحب العقار المشتري من التعويض مع أن النسبة النظامية تم احتسابها على البائع.</p> <p>ح- أن هناك أراضي زراعية منمأة أو غير منمأة لا يمكن أن تخطط بأي حال؛ لأن النظام يمنع من ذلك، ومع ذلك تؤخذ منها النسبة النظامية ولم يطلب تخطيطها ولم يتمكن أيضاً من تخطيطها اطلاقاً لعدم جواز ذلك نظاماً.</p> <p><u>الفقرة الثالثة من هذه المادة بحاجة إلى صياغتها بشكل واضح وإلا ستكون محل لبس وخلاف والأصل في المواد النظامية أن تكون واضحة تماماً</u></p> <p>9. المادة التاسعة والعشرون:</p> <ul style="list-style-type: none">- الاقتراح: إضافة الجهة صاحب المشروع.- التعديل المقترح: يجوز للجهة صاحب المشروع ولذوي الشأن التظلم أمام المحكمة الإدارية من جميع القرارات الإدارية التي تتخذ وفقاً لهذا النظام خلال ستين يوماً من تاريخ إبلاغهم بالقرار.- المسوغ للتعديل: أن النص السابق يجعل لذوي الشأن فقط الحق في التظلم من جميع القرارات الإدارية، وهذا محل إشكال؛ حيث إن الجهة صاحبة المشروع تتبلغ بقرار التقدير وفق الفقرة الأولى من المادة الثانية عشرة من النظام عند اعتماد محضر التقدير؛ لذا فإن لها الحق أيضاً في التظلم على قرار التقدير عند المبالغة في التقدير، وهذه الجهات إما أن تكون شركة مثل شركة الكهرباء والمياه والاتصالات أو جهة حكومية وكان النظام سابقاً يتيح لوزارة المالية الاعتراض على التقدير؛ لذا من الأولى إضافة الجهة صاحبة المشروع.	
	إدارة التقييم بالهيئة	<ul style="list-style-type: none">- يضاف إليها: (وتزويد الهيئة بما يثبت قيامها بها)- الفقرة (٣) تعديل المدة لتصبح من (٦٠) إلى (٩٠) يوم في المشاريع الكبرى- الفقرة (٤) (إضافة رفع مساحي وصك الملكية إن وجد)- الفقرة (١): يضاف بعد استكمالها خلال (١٠) أيام (من تاريخ اعادتها) يفترض أن تكون هذه الإجراءات في المرحلة الأولى)	المادة الخامسة: المادة الثامنة: المادة التاسعة



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

المادة العاشرة

- الفقرة (١) (عن طريق ثلاثة مقيمين معتمدين أحدهم من الهيئة العامة لعقارات الدولة وتكون زيارة العقار ودخوله في ويكون التقييم بتقرير واحد)
- إضافة مقيم من الهيئة ضروري لعدة اعتبارات أهمها:
- (أ) في النظام الحالي يشارك في اللجنة اثنان من المقيمين المعتمدين ويلاحظ أنهم يضعون أسعار مرتفعة وفي أحيان كثيرة التقديرات مما يستوجب وجود مقيم من الهيئة يكون ممثلاً لرأي الهيئة في عملية التقييم.
- (ب) أن يكون هناك ضبط لعملية التقييم من قبل الهيئة وعدم ترك عملية التقييم للقطاع الخاص بالكامل، بمعنى آخر لإضفاء الأطار التنظيمي والقانوني والطابع الحكومي والرسعي على عملية التقييم حيث أن الغرض من التقييم نزع ملكية لصالح الدولة مما يتطلب معه اشراك الدولة ممثلة بالهيئة وفقاً لمنهج ومعايير التقى المعتمد.
- (ج) أن يكون ضابط اتصال مع المقيمين في حال تطلب الأمر تزويدهم بأي معلومات عن المشروع ويتولى التنسيق معهم وتسهل يعترضهم من عقبات وكذلك ايضاح أهمية وحجم المشروع لهم.
- (د) يجب أن يؤخذ في الاعتبار تجربة البنوك وشركات التمويل الخاصة مع شركات ومكاتب التقييم حيث ثبت أن نسبة كبيرة من التقييمات التي تمت لصالح البنوك وشركات التمويل كانت غير دقيقة وأدت إلى أضرار مالية للجهات المذكورة. (الآلية المتبعة في عملية التقييم غير واضحة)
- (لم يتم إيضاح كيفية استدلال المقيم على العقارات المراد تقييمها وتسهيل دخول العقارات)
- (هل سيتم التقييم عن طريق تقرير واحد لثلاثة مقيمين أو كل مقيم يقدم تقرير بشكل منفرد)
- (تحتاج المادة لإيضاحات كثيرة)



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

		<p>- الفقرة (٢) المادة العاشرة (لم توضح آلية اعتماد التقييم في حالة الاختلاف وأيضاً في حال وجود مبالغة)</p> <p>- الفقرة (١) و (٢) من المادة الحادية عشرة (يجب على الجهة المستفيدة أن ...)</p> <p>الفقرة (٥) يضاف إليها (ويرفع للهيئة ويعالج وفق الفقرة (١) من المادة العاشرة من هذا النظام)</p> <p>- الفقرة (١) (إبلاغ ذوو الشأن من قبل الجهة المستفيدة)</p> <p>- الفقرة (٢) (تستكمل الجهة المستفيدة إجراءات صرف المبلغ ...)</p> <p>- الفقرة (٤) من المادة الرابعة عشر (تعالج وفق الفقرة (١) من المادة العاشرة)</p> <p>(لم توضح آلية احتساب أجرة المثل في حال المنع من التصرف في العقار)</p> <p>- الفقرة (٣) (غير واضحة وفي بعض الحالات قد يكون ظلم على مالك العقار. حيث لم يتم ادراج تعريف للتنمية أو الأرض المنمأة أو الأراضي البيضاء أو الفضاء.</p> <p>ترى هذه الإدارة مناسبة إضافة الفقرتين (أ) و (ب) من المادة الثالثة من النظام القديم إلى</p> <p>المادة الثالثة وعشرون في مسودة النظام. (سبق أن أبدينا فيها ملاحظات وتحتاج مراجعة عميقة لتوضيحها)</p> <p>(تحتاج المادة الثالثة وعشرون لمراجعة وإعادة صياغة بالكامل)</p>	<p>المادة الحادية عشرة</p> <p>المادة الثانية عشرة</p> <p>المادة الرابعة عشرة</p> <p>المادة الثانية والعشرون و الثالثة والعشرون</p>
--	--	--	--



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

	الهيئة العامة للأوقاف	<p>إضافة (أو) ليكون النص على النحو الآتي: "يجوز للجهة الحكومية أو الشركة..."</p> <p>المريبات: إضافة فقرة تتضمن إشراك الهيئة العامة للأوقاف في حال كان العقار المراد نزعه وقفا يقع تحت نظارة الهيئة. مراعاة خصوصية الأوقاف ع عن غيرها من العقارات واستثناءها من شرط المساحة، حيث إن كثير من صكوك الأوقاف ينقصها شرط المساحة مع استيفائها لباقي الشروط الشرعية والنظامية.</p> <p>•العقارات الموقوفة التابعة للهيئة العامة للأوقاف تستكمل إجراءات النزاع والتعويض حتى ولو كان صك ملكيتها لم يذكر فيه المساحة والحدود ويكون التعويض وفقاً لمحضر بين الهيئتين.</p> <p>•العقارات الموقوفة التي لا يوجد لها صكوك ملكية، فتعالج كذلك في النظام بمادة نظامية تستثني تلك العقارات، ويكون نزاعها وتعويضها لصالح الأوقاف.</p> <p>فيما يتعلق بالأوقاف يجب أن يكون التعويض شامل لجميع ما على الأرض من بناء وأشجار ومزروعات دون اشتراط موافقتها للأنظمة واللوائح السارية لأنه يوجد العديد من الأوقاف والمباني القديمة تم بناؤها بدون تراخيص أو تصاريح في ذلك الوقت، وتعتبر مخالفة لبعض الأنظمة المعمول بها اليوم، وبإقرار هذا النظام سيسقط حق هذه الأنقاض من التعويض، لذلك يقترح تعديل هذه المادة أو استثناء الأوقاف منها</p> <p>فقرة ٥) تعديل الفقرة لتصبح في حال إعادة تقدير العقار يكون التقدير على أساس قيمته وقت وقوف لجنة التقدير على العقار، وليس من تاريخ النشر.</p> <p>إذا كان العقار وقفاً تطلب موافقة الناظر وموافقة الهيئة العامة للأوقاف.</p>	المادة الثالثة المادة العاشرة المادة الحادية عشر المادة الثانية عشر المادة الثالثة عشر:
	*من خلال عملي في إدارة نزع الملكية الذي يقوم أساس العمل فيه وفق نظام نزع الملكية رقم (م/15) حيث قمت بتقصي جميع معاملات النزاع التي وردت في عام	ملاحظات المدونة تدور حول المادة الثالثة و العشرون من مسودة النظام الجديد التي يصعب إدراكها لبعض العاملين بالنظام من المختصين وينتج عنها صرف مستحقات بشكل غير نظامي. حيث بعد مراجعة النظام الجديد دونت عدد من الملاحظات وهي كالتالي:	45



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

	<p>1440هـ وحصص الإشكاليات والملحوظات التي نواجهها أثناء مراجعة المعاملات، حيث قد تساهم هذه في المساعدة أثناء صياغة اللائحة التنفيذية للنظام الجديد بأذن الله تجدونها مرفقة.</p>	<p>1. إضافة تعريف لمصطلح الأراضي المنمأة وأقترح أن يكون كالتالي (هي الأراضي التي أحدث فيها أي نوع من التنمية ما عدا التسوير سوى كان بالبناء أو الزراعة لا يعتبر من التنمية) كما تم ذكرها في اللائحة التنفيذية لقواعد النطاق العمراني حتى عام 1450هـ الصادر من وزارة الشؤون البلدية والقروية برقم 66000 وتاريخ 1435/12/20هـ (المادة (1) فقرة 1-14) وغيرها من الأنظمة . المسوغ من الإضافة: اختلاف تعريف الأرض المنمأة لدى بعض الجهات ونجد إشكالية أثناء المكاتبات في الاتفاق على حدود تعريف موحد.</p> <p>2. الباب الأول المادة الأولى فقرة (12) ذكر تعريف المرافق والخدمات مدمجاً والأفضل أن يفصل التعريفين عن بعضهما كما في باقي الأنظمة واللوائح. المسوغ: أن النسبة النظامية لا تطبق على ما نزع لصالح الخدمات العامة وتطبق على بعض مما يندرج تحت المرافق العامة ، ولأن المتعارف عليه فصلهما عن بعضهما لاختلاف بعض حالات التعامل معهما.</p> <p>3. أن كان يهدف المشرع في هذه المادة أن تكون مشابهة لما ما هو مطبق في المادة الثالثة من النظام المعمول به حالياً باستثناء الجزء المتعلق بالفقرة الثالثة فإنه لم يتم بتسهيل وإيضاح نصوص المواد المعمول بها حالياً ونقل جميع حالات المادة الثالثة في مسودة النظام الجديد، ثم أنه ذكر بشكل عام بعض حالات النسبة النظامية وأحال تفصيلها لللائحة، كان أن يذكر مثلاً (الأراضي التي تزيد مساحتها عن عشرة آلاف متر مربع فيعوض ذوي الشأن وفقاً للأسس والقواعد التي تقرها اللائحة) ، أما أن كانت الكيفية والنظام الخاص بالنسبة النظامية طراً عليه تعديل فأن البنود المذكورة غير مفهومة. المسوغ: عدم وضوح بعض فقرات المادة. المقترح: أن تبقى الفقرة (2,3) كما هي وتعديل الفقرة (4,1) بأن يتم سرد جميع حالات التعويض عن النسبة النظامية أو إيعاز ما يختص بالنسبة النظامية لللائحة لتفصيل هذه الحالات وضوابط التعامل معها.</p>	
	<p>وزارة الطاقة</p>	<p>فقرة أ) أشارت هذه الفقرة إلى التنسيق مع الهيئة للتحقق من عدم توفر الأراضي أو العقارات الحكومية، دون أن تحدد آلية هذا التنسيق، حيث أن التنسيق مع الهيئة قد يتطلب الكثير من المراسلات والوقت وقد يؤثر سلباً على سرعة البت في إجراءات نزع ملكية العقارات. - وضع آلية ومدة زمنية للتنسيق المذكور في هذه الفقرة، ليتسق ذلك مع الأهداف المرجوة من النظام. ورد في عجز هذه الفقرة عبارة "حاجة المشروع"، إلا أن هذه العبارة قد يستدعي السياق استبدالها بعبارة أوسع منها.</p>	<p>المادة الأولى</p> <p>46</p>



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

		<p>- استبدال عبارة "حاجة المشروع" بـ "الغرض من المشروع". فقرة ٣) تضمنت هذه الفقرة إعداد برنامج زمني لتنفيذ المشروع كأحد الإجراءات الواجب استكمالها من الجهة صاحبة المشروع قبل إصدار قرار البدء في إجراءات نزع الملكية، إذا تبين أن الهدف من هذه الفقرة التأكد من إتمام المشاريع على العقارات المزوعة دون تأخير، إلا أن هذه الفقرة لا تتسق مع بعض مشاريع الشركات لوجود جداول زمنية لتنفيذ مشاريعها وفق احتياجات معينة.</p> <p>الفقرة ٢: تطرقت هذه الفقرة إلى عدم جواز تخطيط أو تقسيم الأراضي أو دمج عقار بأخر اعتباراً من تاريخ نشر قرار البدء في إجراءات نزع الملكية، إلا أنها لم تتطرق إلى عدم جواز البيع ونحو ذلك من التصرفات، كما لم تشر إلى عدم جواز تقسيم العقار للورثة عند وفاة المالك، إذ أن هذه التصرفات لا تقل أهمية عما ذكر في هذه الفقرة من مشروع النظام، وقد تؤدي إلى نشوء إشكاليات تتعلق بتقدير التعويض وصرفه، ويترتب على ذلك تعدد الادعاءات والمطالبات - إضافة ما يفيد عدم جواز التصرف بالبيع ونحوه من التصرفات، وكذلك عدم جواز توزيع العقار بين الورثة عند وفاة المالك اعتباراً من تاريخ نشر قرار البدء في إجراءات نزع الملكية.</p> <p>الفقرة ٣: حددت هذه الفقرة (60 يوماً) كحد أقصى للانتهاء من إعداد محضر الحصر والوصف، وعند النظر إلى إجراءات الحصر والوصف وتعلقها بحضور المالك يتضح أن هذه المدة غير كافية.</p> <p>- تعديل الحد الأقصى للمدة الواردة في هذه الفقرة لتصبح (90 يوماً) تماشيًا مع المدة الواردة في نص الفقرة الثانية من المادة التاسعة. وإضافة ما يفيد إمكانية طلب الجهة صاحبة المشروع الحصول على مدة إضافية في حال تطلبت إجراءات الحصر والوصف ذلك مع تقديم المبررات.</p> <p>الفقرة ١: تضمنت هذه الفقرة اشتراط استيفاء مستندات ملكية العقار للإجراءات الشرعية والنظامية، ولم تنص على الإجراءات التي يمكن من خلالها التحقق من مستندات الملكية.</p> <p>- إضافة ما يفيد ضرورة التحقق من مستندات الملكية، على أن تحدد اللائحة الإجراءات المنظمة لذلك.</p>	<p>المادة الخامسة</p> <p>المادة السابعة</p> <p>المادة الثامنة</p> <p>المادة الحادية عشر</p> <p>المادة الثانية عشر</p>
--	--	---	---

الفقرة ٥:



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

أشارت هذه الفقرة إلى استحقاق ذوي الشأن التعويض عن الضرر المترتب على نزع الملكية بعد إثبات الضرر في محضر فني يُعد من الجهة صاحبة المشروع، إلا أن هذه المادة لم تراعى أن يتم اعتماد المحضر من قبل طرف محايد وإمكانية استعانة الجهة صاحبة المشروع بجهات أخرى عند الحاجة.

- النص على ضرورة اعتماد المحضر الفني من قبل الهيئة، وكذلك إمكانية استعانة الجهة صاحبة المشروع بذوي الخبرة أو الجهات الأخرى عند الحاجة.

تطرقت هذه المادة إلى إصدار الهيئة قرار اعتماد محضر التقدير، دون التطرق إلى ضرورة الحصول على موافقة الجهة صاحبة المشروع قبل اعتماده.

- النص على ضرورة الحصول على موافقة الجهة صاحبة المشروع على محضر التقدير قبل اعتماده من قبل الهيئة، وفي حال عدم موافقة الجهة صاحبة المشروع، تعيد الهيئة التقدير مع تحديد آلية إعادة التقدير.

الفقرة ٢: نصت هذه الفقرة على أن تقوم الهيئة بصرف مبلغ التعويض لذوي الشأن، ويُقصد بذوي الشأن كما ورد في تعريف هذا المصطلح في مشروع النظام، مالكي العقارات أو مالكي الحقوق العينية، الأمر الذي يُتصور معه إمكانية استحقاق مالكي الحقوق العينية للتعويض وصرفه لهم بدلاً من مالكي العقارات، وذلك على الرغم من شمول التعويض كما ورد في تعريفه في مشروع هذا النظام للحقوق العينية لملاك العقارات.

- مراعاة صرف التعويض لملاك العقارات فقط، والمستوفية مستندات ملكيتهم للعقار المنزوع للإجراءات الشرعية والنظامية.

الفقرة ٤: أشارت هذه الفقرة إلى استحقاق ذوي الشأن لأجرة المثل حال إخراجهم من العقار المنزوع قبل تسلم التعويض، وبينت أن تحديد تلك الأجرة يكون من خلال ثلاثة مقيمين معتمدين، دون أن توضح هذه الفقرة أو مشروع النظام آلية دراسة هذه التقييمات ومدى استحقاق ذوي الشأن لها من خلال التحقق من سبب التأخير وتاريخ إخراج ذوي الشأن من العقارات.

- تعديل هذه الفقرة وإضافة ما يفيد دراسة هذه التقييمات وفقاً للمقترح الوارد على الفقرة الثانية من المادة العاشرة.

الفقرة ٥: أعطت هذه الفقرة الحق للجهة صاحبة المشروع في حال عدم التزام ذوي الشأن بإخلاء العقار خلال المدة المحددة الاستعانة بالجهات الأمنية لإخلاء العقار جبراً، دون الحاجة لحكم قضائي، ولم تنوه الفقرة عن ضرورة تدوين ذلك في محضر لحفظ حق الجهة صاحبة المشروع عند نشوء مطالبات قضائية.

المادة الرابعة عشر



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

		<p>- إضافة نص يفيد تدوين محضر عند الاستعانة بالجهات الأمنية، وأن يتم تسليم العقار المتزوع للجهة صاحبة المشروع بموجبه.</p> <p>أشارت هذه المادة إلى أن قرار وضع اليد المؤقت على العقار يكون من رئيس الجهة الحكومية، دون الإشارة إلى الوزير المشرف على المرفق أو الخدمة أو المصلحة الحكومية، الأمر الذي قد يحد من صلاحية بعض الجهات حيال إصدار قرار وضع اليد المؤقت على العقار.</p> <p>- تعديل نص هذه المادة ليكون على النحو التالي: "يصدر قرار وضع اليد المؤقت على العقار من رئيس الجهة الحكومية، ومن الوزير المشرف على المرفق أو الخدمة أو المصلحة الحكومية للعقارات المراد وضع اليد عليها مؤقتاً بواسطة الشركات، ويجب أن يتضمن القرار ...".</p> <p>- لم تتطرق مسودة النظام إلى أجرة المثل بشكل مفصل، إذ يتضح من خلال استقراء الواقع العملي كثرة المطالبات بشأن أجرة المثل وارتفاع قيمتها على الجهة صاحبة المشروع بما يفوق التعويضات المقدرة عن نزع الملكية. (وضع ضوابط لتنظيم المطالبة بأجرة المثل)</p> <p>- لم تتطرق مواد مشروع النظام إلى آلية صرف التعويض، وما إذا كانت الطرق الإلكترونية (الحوالات البنكية على سبيل المثال) جائزة لصرف التعويضات. (النص على آلية صرف التعويض، وتحديد ما إذا كانت الطرق الإلكترونية جائزة في سبيل القيام بإجراءات صرف التعويض).</p> <p>- يلاحظ عدم تضمن مواد مشروع النظام آلية محددة تتم من خلالها معالجة قرارات النزاع الصادرة في ظل نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الحالي، والتي قد تمتد إجراءاتها إلى ما بعد سريان مشروع النظام الجديد. (النص على آلية محددة تتم من خلالها معالجة قرارات النزاع الصادرة في ظل النظام الحالي، والتي قد تمتد إجراءاتها إلى ما بعد سريان مشروع النظام الجديد).</p> <p>- تطرق مشروع النظام إلى إخلاء العقار المتزوع ملكيته، إلا أنه لم يتضمن آلية إخلاء العقار محل وضع اليد المؤقت. (تحديد آلية إخلاء العقار محل وضع اليد المؤقت).</p>	<p>المادة الخامسة عشر</p> <p>المادة السادسة عشر</p> <p>ملاحظات عامة</p>
	<p>الهيئة الملكية بالرياض-عبدالله اسماعيل</p>	<p>أولاً: حصر جميع الإجراءات بداية من إقرار المشروع وإصدار قرار النزاع نهائيةً إلى صرف التعويض لذوي الشأن وبعد ذلك أتمتة الإجراءات ووضعها على المنصة المزعم إنشائها تحت إشراف الهيئة العامة لعقارات الدولة.</p> <p>ثانياً: يكون رفع جميع المستندات المطلوبة حسب النماذج المرفقة بالنسبة لكل طرف:</p>	<p>47</p> <p>ملاحظات عامة مرتبطة ببعض المواد</p>



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

		<p>الهيئة العامة لعقارات الدولة – الجهة صاحبة المشروع – ذوي الشأن .</p> <p>*وضع نموذج خاص (عند حصر المعلومات) بذوي الشأن يسجل فيه عدد من المعلومات من ضمنها طلب رقم الحساب البنكي .</p> <p><u>ثالثاً: الارتباط مع كل من:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• مركز المعلومات الوطني خدمة النفاذ الموحد.• الارتباط مع وزارة العدل في معرفة ملاك العقار من خلال موقع الأرض وإبلاغهم عن طريق الجوال ويكون التبليغ إلكترونياً (أسوة بما يحدث في الجلسات القضائية).• الارتباط بوزارة المالية لصرف التعويض وإيداعه في حساب ذوي الشأن. <p><u>رابعاً: جميع الإخطارات الواردة في النظام تتم عن طريق الجوال المسجل في أبشر للشخص مالك العقار (صاحب الشأن) ويمكن معرفة ذلك عن طريق التعاون مع وزارة العدل وكتابات العدل التابعة لها (التسجيل العيني للعقار) وهذا يختصر أيضاً الحصول على مستندات إثبات ملكية الأرض (صك – حجة استحكام – قرار زراعي).</u></p> <p><u>خامساً: الإخطارات الواردة في النظام في كل من :</u></p> <ul style="list-style-type: none">• المادة السادسة الفقرة ب من الفقرة الثانية.• المادة الثامنة الفقرة الثانية (موعد دخول العقار) عن طريق رسالة مثل مواعيد الجلسات القضائية أو موعد في وزارة الصحة.• المادة الثانية عشرة الفقرة الثالثة رسالة بمحضر التقدير.• المادة الرابعة عشر الفقرة الأولى تبليغ بصرف المبالغ ويكون ذلك عن طريق الإيداع في الحساب البنكي.• المادة السادسة عشرة إبلاغ بقرار وضع اليد المؤقت (صياغة نموذج موحد لقرار وضع اليد المؤقت) .• الرغبة الاستغناء عن العقار المتزوع . <p>الرغبة عن الاستغناء عن العقار الذي تم وضع اليد عليه مؤقتاً .</p>		
	هيئة تطوير بوابة الدرعية	<p>- أن مشروع النظام قد جاء خالياً من أحكام النزاع لصالح الشركات العامة، والشركات المملوكة للدولة، ولم يضيف أحكاماً جديدة على النظام السابق، ووفقاً لرؤية المملكة (2030)، والتي تسعى لتمكين الخصخصة من المرافق العامة، وما يتطلبه</p>	مقترحات عامة	48



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

ذلك من انعكاس مشروع النظام لتلك الاهداف، بحيث تحتوي أحكامه ضوابط النزاع لصالح الشركات العامة، وإجراءات ذلك، والآثار، والأحكام، إذ أنه أدى عدم النص في النظام الحالي إلى الكثير من الإشكالات في هذا الخصوص.

- يلاحظ وجود ضعف في الصياغة القانونية واللغوية في بعض المواد، مما يجعلها تحتمل تفسيرات متعددة، وهذا فيه خطورة من حيث ترتيب صحة الإجراء من عدمه. ومن ذلك: (نصت عليه المادة السادسة: على أنه يصدر قرار البدء في إجراءات نزاع الملكية من رئيس الجهة الحكومية، ومن الوزير المشرف على المرفق، أو الخدمة، ..)، فهذه المادة عبرت بحرف العطف (و) والتي تدل على مطلق الجمع، فالواو تفيد أن يشترك مابعدهما مع ما قبلها في الحكم، والصحيح أن يعبر بحرف: (أو) لأن مبناها على عدم الاشتراك، وعليه فيكون قرار النزاع وفقاً لهذه المادة يستفاد منه الآتي:

أولاً: أن يصدر قرار النزاع بالاشتراك ولا يصح أن يستقل أحدهما عن الآخر.

ثانياً: أن المنظم أغفل صدور قرار النزاع من الجهة الإدارية العامة غير الشركات.

ثالثاً: يلاحظ غياب دور الجهة المشرفة والمستفيدة من النزاع في لجنة التقييم، وايضا غياب لأي ممثل حكومي في لجنة التقييم والتممين للعقار المتزوع، ولاريب أن في هذه مخاطرة كبيرة بالمال العام، ويهدد من كفاءة الإنفاق على مشاريع النزاع على نحو ظاهر، إذ أنه يجب أن تكون اللجنة مكونة من عدد مساو على الأقل من ممثلي الجهات الحكومية ومن المقيمين المعتمدين، وترك الأمر للجنة من المقيمين المعتمدين فيه مخاطرة مالية وقانونية، إذ لا يصح أن يطعن غداً على محاضر هذه اللجنة وتترتب المسؤولية على الجهة المستفيدة من المشروع، بالرغم من أنها لم تمثل ولم تشكل هذه اللجنة، ولذا فإن من الضروري جداً تعديل المادة العاشرة على نحو جذري.

- هناك تناقض قانوني قد يؤدي إلى مخاطرة قضائية فيما بعد، إذ أن قيام الهيئة العامة لعقارات الدولة وفقاً للمادة العاشرة بتشكيل لجان التعويض يجعل المسؤولية في مواجهتها، من حيث الصفة في الدعاوى القضائية، وستدفع الجهات الحكومية بعدم صفتها في ذلك، إذ لا يصح أن تتحمل الجهات الحكومية مسؤولية أعمال الهيئة وهي جهة مستقلة عنها،



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

		<p>لذلك يجب التنبيه لمثل هذه المادة، ويكون ممارسة الهيئة العامة لعقارات الدولة لنشاطها الإشرافي بنصوص قانونية محددة ترتب المسؤولية بمقدار الإشراف.</p> <p>-:هناك إجراءات ترتب هدرًا ماليًا، وكلفة إجرائية كبيرة، ومن المناسب النظر في تلك المواد والإجراءات، من ذلك النص في المادة الثانية عشرة على أنه في حال كانت التقديرات أعلى من ميزانية المشروع فإن محاضر التثمين تعاد للجهة صاحبة المشروع مرة أخرى لتوفير ميزانية ثم تعيدها للهيئة، ومن خلال التجربة العملية فإن توفير ميزانية أخرى يستلزم وقتاً ومدة طويلة، بل قد يستلزم الدخول في سنة مالية جديدة من أجل الاعتماد، ولا يصح أن يتعثر المشروع ومن ثم ترتفع أقيام وأسعار العقارات بسبب إجراء كهذا الإجراء، ولذلك ترى الهيئة ضرورة تعديل ذلك في مشروع النظام، وذلك لكونه يرتب إشكالاً وهدراً مالياً كبيراً .</p> <p>- حمل النظام في بعض مواد بعض الخلل في البناء القانوني ومن ذلك نص المادة الرابعة: (لاتنزع الملكية إلا لتنفيذ المشروع المعتمد في ميزانية الجهة صاحبة المشروع وفي حدود الاعتمادات المالية المخصصة لنزع الملكية أو التعويضات العينية المتاحة....)، فهنا صحح النظام النزع بناء على وجود (تعويض عيني متاح) بالرغم من أن التعويض العيني وفقاً لمشروع النظام لا يصح إلا بعد موافقة مالك العقار، وموافقة مالك العقار لاتكون منتجة نظاماً إلا بعد النزع، وهذا خلل في البناء القانوني.</p>		
	المركز الوطني للتنافسية تسيير	<p>إضافة تعريف المنفعة العامة أو وصف عام للأعمال</p> <p>إضافة تعريف وضع اليد المؤقت على العقار</p> <p>الفقرة (١) جعل الجهة صاحبة المشروع هي الوحيدة التي تتولى إعداد المحضر محل نظر كونها هي صاحبة المصلحة في النزع و من ثم فقد يكون من المناسب اشتراط وجود مختصين على سبيل الإلزام لا الاختيار</p> <p>الفقرة (٢) الأصل أن يكون دخول و حصر العقارات بحضور كل الملاك و أصحاب الحقوق و من ثم نقترح استبدال أو بعبارة (و) و استبدال عبارة (شاعلمها) بعبارة (أصحاب الحقوق) و حذف عبارة (أو أي منهم)</p>	المادة الأولى المادة الثامنة المادة التاسعة	49



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

يضاف نص لإخطار ذوي الشأن بالموعد المحدد للحصر.

إضافة مادة للفقرة الأولى تلتزم فيها الجهة صاحبة المشروع باستيفاء المتطلبات.

نرى أن المدة الإضافية المنصوص عليها في الفقرة (٢) يجب ألا تتجاوز المدة الأساسية للتقدير. (٣٠) بحيث يكون للهيئة زيادة مدة التقدير بحد أقصى (٣٠) يوماً إضافية.

استبدال (إذا رضي) ب (إذا وافق)

يقترح وضع حد أقصى للتعويض

يجب النص على أن الجهة صاحبة المشروع هي التي تتحمل النسبة و ليس ذوي الشأن ، و وضع حد أقصى للمبلغ. قد يكون من المناسب إيداع التعويضات لدى الجهة المختصة كالهيئة العامة للولاية على أموال القاصرين و من في حكمهم.

يقترح إعادة صياغة صدر المادة ليكون (لا يجوز أن يشترك في أي من إجراءات نزع الملكية أو وضع اليد المؤقت على العقار)

الطرق الرسمية الكتابية غير واضح

يقترح استبدال (المعتمدة) ب (الموثقة)

يقترح إضافة عبارة (و لا توقف الدعاوي أي من إجراءات نزع الملكية) إلى عجز المادة.

المادة الثالثة عشر

المادة الرابعة عشر

المادة الخامسة عشر

المادة التاسعة عشر

المادة الحادية و

العشرون

المادة الرابعة و

العشرون

المادة السادسة و

العشرون

	المادة السابعة و العشرون			
50	ملاحظات عامة و مقترحات	<p>1- دور المقيم : يعتمد دور المقيم على تقدير قيمة التعويض وفق ما جاء في تعريف التعويض في المادة الأولى من النظام وليس فقط تقدير قيمة العقار ، حيث أن مفهوم قيمة التعويض أكبر وأشمل من مفهوم قيمة العقار ، باعتبار أن قيمة التعويض تشمل القيمة السوقية للعقار زائداً قيمة الضرر الناتج عن نزع الملكية .</p> <p>2- نصت المادة العاشرة من النظام على التالي : تتولى الهيئة العامة لعقارات الدولة تقييم العقارات المقرر نزع ملكيتها أو المتضررة من المشروع - حسب المعايير والأدلة المعتمدة للتقييم من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - عن طريق ثلاثة مقيمين معتمدين - وذلك وفقاً للأسس والضوابط التي تحددها اللائحة .</p> <p>اقترح عند إعداد اللائحة التنفيذية أن يتم تفصيل مفهوم تقييم العقارات بشكل وافي وان تعدل إلى <u>تقدير قيمة التعويض العقاري</u> وأن تتم الإشارة إلى أن دور المقيم هو تقدير قيمة التعويض العقاري وفق المعايير والأدلة المعتمدة للتقييم .</p> <p>3- هناك لبس واضح لدى المقيمين بخصوص تقدير قيمة التعويض العقاري ، وأن الأساس الدارج في عملية تقدير قيمة التعويض هو تقدير القيمة السوقية للعقار فقط ، وأرى أن ذلك قد يتسبب في ظلم كبير للملكي تلك العقارات . الأمر الذي يتطلب عقد ورش عمل تثقيفية تناقش هذه الجزئية وتعمل على تعريف قيمة التعويض العقاري بما يتماشى مع النظام واللائحة مستقبلاً .</p>	<p>المهندس / محمد صالح الهندي 20 سنة كمدرّب ومقيم عقاري حاصل درجة الزمالة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين</p>	



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

51

المادة الأولى

وزارة الداخلية

- يقترح تعديل تعريف نزع الملكية بما يتوافق مع التعريف الوارد في المادة (١) من اللائحة التنفيذية للنظام الحالي، كما يقترح إضافة عنصر التعويض للتعريف لكونه ركناً من أركان مبدأ نزع الملكية.
- حذف كلمة (يجوز) من صدر المادة (٣) ، لأنه لامقتضى لها، و ما بعدها يكفي لتقرير معناها.

- المادة الحادية عشر
أهمية توحيد اوصاف الأعمال المستبعدة من التعويض عنها عند القيام باجراءات نزع ملكية العقارات، و الواردة في الفقرة (١) من المادة (٧) و الفقرة (٣) من المادة (١١).

- الفقرة رقم (٥) محل نظر، و ذلك في حال كان إعادة التقييم لأسباب لاترجع لمالك العقار، و ارتفعت أسعار العقارات وقت إعادة التقييم عما كانت عليه وقت نشر القرار، خاصة أن الفارق الزمني قد يكون طويلاً، لذا من المناسب إعادة النظر في ذلك، أخذًا بالاعتبار ماتضمنته المادة (١٨) من النظام الحالي.

- الفقرة ٢: من المناسب أن تفرد بمادة مستقلة.

- المادة الخامسة عشر
المادة ٢٠: من النظام الحالي التي تقابل هذه المادة من المشروع محل الدراسة، وردت فيها فقرة (٣) في حين لم ترد في المادة (١٥) من المشروع، و من غير الواضح سبب حذف تلك الفقرة من المشروع محل الدراسة، مع الأخذ بالاعتبار أنه في حال كان هناك إشكال في تطبيقها، فمن المناسب أن تعدل صياغتها لأ أن تحذف بالكلية.

- المادة السابعة عشر
لم تتضمن حكم حالة انتهاء الغرض الذي تم من أجله وضع اليد المؤقت على العقار قبل مضي المدة المحددة في القرار، و ما إذا كان يستمر لكامل المدة المحددة بالرغم من انتهاء الغرض ، أم تكون حالة مستقرة يترتب عليها انتهاء وضع اليد بما يحقق العدالة لمالكي العقار.

- المادة العشرون
هذه المادة يقابلها في النظام الحالي المادة (٤) ، مع حذف بعض الأحكام المنصوص عليها رغم أهميتها و وجهة بقائها، و لم يستدرك المشروع هذه الأحكام لذا يجب إعادة النظر.

المادة الحادية و
العشرون:



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

		<p>- أن يتم النظر في مدة إمكانية النص على أن التعويضات عن الملكيات غير المعلوم صاحبها تعامل وفق نظام هيئة الولاية على أموال القاصرين و من في حكمهم لكونها أموال مجهولين. علما أن النص الوارد في المادة ١٥ من النظام الحالي كان سابقا لصدور نظام هيئة الولاية على أموال القاصرين..</p> <p>- إعادة النظر و ترتيب مكان المادة من النظام لتكون بالبواب المحتوي على مواد صرف التعويض عن نزاع الملكية.</p> <p>- هذه المادة يقابلها المادة ٣ في النظام الحالي، و التي أوردت كثيرا من الأحكام و لم يتناولها المشروع الجديد، رغم وجاهة كثير من التفصيل الوارد فيها لذا يقترح إعادة النظر بحيث يتم استيعاب بقية المادة ٣ من النظام الحالي بمشروع النظام الجديد و تعديل ما يقتضيه الامر مما تأثر بالتعديلات الأخرى في النظام.</p> <p>- عجز المادة يقترح تعديله ليكون: "أو بالإرسال إلى العنوان الوطني".</p> <p>- من المهم أن يتضمن التبليغ صورة من القرار محل التبليغ، ليكتمل علم الشخص المبلغ بمضمونه، و لكون الناس في حال لم يبلغوا بمضمونها فقد يبادرون بتقديم تظلم من القرارات خشية فوات المدة النظامية، و ذلك يزيد الأعباء بمحتواه كاملا لما تظلم منه، فيكون التبليغ المكتمل للمعلومات محققاً تلافي ذلك، و مما يؤكد أن هذه المادة (١٦) من النظام الحالي تناول جانباً منه، و لم يتبين أن مواد المشروع نصا مشاهبا له أو محققا لذات الغاية و عليه من المناسب أن يعالج ذلك بنص ملائم في مشروع النظام</p> <p>- حذف كلمة (يجوز) من صدر المادة لعدم الحاجة لها، فمابعدا يكفي لتحقيق معناها.</p> <p>- هذه المادة أناطت الاختصاص بإصدار اللائحة التنفيذية للهيئة العامة لعقارات الدولة، و نظرا لكون مواد النظام أحوالت على اللائحة في الكثير، فمن المناسب أن تصدر من مجلس الوزراء.</p>	<p>المادة الثالثة و العشرون:</p> <p>المادة السادسة و العشرون</p> <p>المادة السابعة و العشرون</p>
52	المادة الثانية و العشرون	أ. من الأفضل تعديل عجز المادة ليكون (خلال سنة من التبليغ) و ليس خلال سنة من تاريخ انتهاء المشروع لأنه قد لا يحاط صاحب الملك أو ورثته علما بذلك، و القرارات لا تكون نافذة إلا بعد التبليغ.	
53	المادة الأولى: المادة الثالثة:	1. المادة الأولى:	
	مجموعة صالح الحماد للمحاماة و الاستشارات القانونية		
	وزارة المالية- مكتب الوزير		



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

- ليس شرطا ان تساهم الدولة بهذه النسبة وهي الا تقل عن 51% فقد يوجد مستقبلا شركات تدير المرافق العامة لا تساهم بها الدولة مطلقا وتساهم في نسبة اقل من هذه النسبة أو ربما تعمل الدولة على خفض نسبة مساهمتها في الشركات القائمة إلى أقل من النسبة المذكورة وفقا لمتطلبات التخصيص مستقبلا .
- الفقرة (13) عبارة (ذوي الشأن) الصواب (ذوو الشأن)، مالكي العقارات الصواب (مالكو العقارات) مالكي الحقوق العينية الصواب مالكو الحقوق العينية.
- الفقرة (14) يتكدها ذوي الشأن الصواب ذوو الشأن • المادة الثانية الفقرة 3 حفظ حقوق ذوو الشأن الصواب ذوي الشأن.
- 2. المادة الثالثة:** في نهاية المادة وفقا لأحكام النظام واللائحة .. الأنسب ولائحته.
- 3. المادة الرابعة:** لا تنزع الملكية الا لتنفيذ المشروع المعتمد .. الصحيح الا لتنفيذ مشروع معتمد لان السياق يقتضي العموم ولذا يجب استخدامصيغة النكرة بدلا من المعرفة لأن التنكير يقتضي العموم .. انظر المادة الثالثة فقرة (1) من المشروع المعاد.
- 4. المادة الخامسة:**
- الفقرة (أ) استخدام عبارة (التنسيق مع الهيئة للتحقق من عدم توفر عقارات حكومية) وعبارة التنسب تدل على المرونة وعدم الإلزام ، كما انه لم يحدد للهيئة مدة لتجيب على اجراء التنسيق مما قد يساهم ذلك في التأخير.
- الفقرة (ج) توفر الاعتماد .. المادة الرابعة نصت على ذلك فلاداعي لتكراره هنا . لم تشمل هذه المادة على طلب إيضاح المبررات والحاجة الفعلية للنزع وهو مهم أيضا فإن هذه المادة لم تشر صراحة إلى حق الهيئة الملزم في دراسة وتقييم طلبات نزع الملكية وإبداء الموافقة عليها ... من الافضل مراجعة المادة الرابعة في المشروع المعاد .. وكذلك المادتان الخامسة و السادسة.
- 5. المادة السادسة:** فقرة (2/ب) نصت على اخطار ذوي الشأن بموعد بدء أعمال حصر ووصف العقارات .. من الصعب اخطار ذوي الشأن في موعد بدء أعمال حصر ووصف العقارات المقرر نزع ملكيتهاحيث لاتعلم اسماؤهم وعناوينهم قبل ان يتم تسجيل بياناتهم .. إذا لا بد من سبق ذلك تسجيل بياناتهم خلال مدة محددة ثم بعدها يمكننا بلاغهم بموعد بدء اعمال الحصر . (المشروع المعاد نظم هذه المسألة المادة الثامنة منه)
- 6. المادة الثامنة:** الفقرة (3) حددت مده 30 يوما لحصر العقارات من تاريخ نشرقرار نزع الملكية .. يلاحظ أن هذه المدة قصيرة جدا وذلك من واقع التجربة ولا تكفي اطلاقا .. وكذلك تمديدها الى 60 يوما لا يكفي ايضا .. اقل مدة يمكن تصورها لإنجاز العمل هي 90 يوما ويقترح اعطاء مرونة في تمديدها لفترة مماثلة .

- الماد الرابعة:
المادة الخامسة:
المادة السادسة:
المادة الثامنة:
المادة التاسعة:
المادة العاشرة:
المادة الحادية عشرة:
المادة الثانية عشرة:
المادة الرابعة عشرة:
المادة الخامسة عشرة:
المادة التاسعة عشرة:
المادة الثانية والعشرون:
المادة الثالثة والعشرون:
المادة الخامسة و
العشرون:
المادة السابعة و
العشرون:



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

7. المادة التاسعة:

- فقرة (1) تتحقق الهيئة من استيفاء الجهة صاحبة المشروع لكافة المتطلبات ... الخ . هذا التحقق جاء هنا وفي هذه المرحلة متأخر جدا إذ يفترض ان يكون ذلك ضمن المادة الخامسة التي اشتملت على معنى مقاربه له وان يكون قبل صدور قرار نزع الملكية.. إذ لامعنى له بعد صدور القرار والبدء المرحلي في إجراءات النزاع.

- الفقرة (2) من هذه المادة تتولى الهيئة البدء في تقدير التعويضات خلال 30 يوما .. الخ . يفهم من هذه الفقرة أن الهيئة تبدأ في التقدير خلال هذه المدة وبالتالي لم يوضح متى يجب أن تنتهي .. على أي حالن المؤكد أن المقصود من ذلك هو انجاز العمل خلال 30 يوما وهذه المدة قصيره جدا لا تكفي من واقع التجربة الفعلية .. لذا فإنه من الأفضلا أن يقال (انهاء) بدلا من (البدء) ويجبأ أن نقل المدة عن 90 يوما ويقترح امكانية التمديد لفترة مماثلة.

8. المادة العاشرة:

- فقرة (1) أوكلت التقييم الى القطاع الخاص تماما وذلك عن طريق ثلاثة مقيمين .. وهذا في الحقيقة ثغرة سوف تكون محل معاناة في المستقبل .. لان جزءا مهما من المشكلة والمعاناة ومن ثم المبالغه في أعمال التقدير في النظام الحالي كانت تكمن في مشاركة اعضاء من الغرفة التجارية مما ساهم في رفع اسعار التقييم أو يؤخره .. وربما تتقاطع من خلاله المصالح الخاصة مع المصلحة العامة .. وهذا ما حدا بالوزارة في احدى الحالات الرفع للمقام السامي بالاستغناء عن توقيع مندوبي الغرفة التجارية عند مماطلتهم في التوقيع على بعض محاضر التقدير .

- فقرة (2) تشكل الهيئة لجنة فنية لكل مشروع من ثلاثة أعضاء .. الخ . لم توضح هذه الفقرة والتي قبلها كيفية التعامل مع مشكلة من المتوقع او من المتأكد حصولها وهي : ان عملية التقييم التي يقوم بها ثلاثة سوف تحتوي على ثلاثة تقييمات .. (أي أرقام) فأياها يجب إقراره ليتم التعويض بموجبه ؟ وعلى أي اساس يكون ذلك .. كما ان هذه الفقرة لم تشر الى صاحب الصلاحية في اعتماد الرقم وكذلك محضر ترجيح التقدير .

- الرأي : الواجب ان يكون التقدير بواسطة مقيمين تابعين للهيئة كما هو مطبق في بعض الدول ونجحت فيه (ماليزيا أنموذجا) والهدف من ذلك:

- (هو توخي الدقة - الحياد - امكانية مسائلتهم في حال وجود اخطاء تنبئ عن التقصير - تأهيل افراد من منسوبي الهيئة لهذا العمل لتكوين ثروة معرفية وخبرة رائدة تمكن من تطوير أعمال التقدير ونقل الخبرة - . إمكانية الحصول على ايرادات عند تقديم هذه الخبرة للغير).



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

- انظر المادة الثانية عشرة من المشروع المعاد نصت على هذا التوجه واعطت مساحة اكبر و صلاحيات اوسع للهيئة في التقدير إما بالجهود الذاتية ويمكنها الاستعانة بمن تراه.

9. المادة الحادية عشرة :

- فقرة (5) يستحق ذوي الشأن الصواب ذو الشأن... نهاية هذه الفقرة (5) أشير الى اثبات الضرر وفق محضر فني تعده الجهة صاحبة المشروع .. في هذه الفقرة لم يشر إلى مشاركة الهيئة .. يجب ان تشارك الهيئة في اقرار الضرر مساهمة في صيانة المال العام.

- الفقرة (6) غير واضحة .. وربما ان المقصود هو الجزء المتبقي من العقار بعد نزع الملكية أو من يتضرر من المشروع حتى ولو لم ينزع من ملكه شيء .. يجب ان يشار الى ذلك صراحة .. ملاحظة المادة السابعة عشرة والمادة الحادية والعشرون / 1 من المشروع المعاد نصتنا على ذلك بعبارة مفيدة وبطريقة جيدة .

10. المادة الثانية عشرة: تسلسل الفقرات تحتها كتب بطريقة خاطئة الصحيح 1 و2 و3 بدلا من 3 و4 و5 .. كما أنه ورد فيها عبارة وذوو الشأن الصواب وذوي الشأن .. أيضا أن هذه المادة تعالج اجراء بطريقة متأخرة جدا ومشار الى ما يغني عن بعضها في المادة 5/ج من المشروع .. فقد ذكر في هذه المادة أنه اذا كانت التعويضات المقدرة أعلى من ميزانيه نزع الملكية المعتمدة فعلى الهيئة اعاده طلب التقدير إلى الجهة .. هذا الاجراء في هذا الوقت غير صحيح إطلاقا لأنه جاء متأخرا .. ماهو الحال اذا صدر قرار نزع الملكية وتبلغ الناس وقدموا بياناتهم وتم حصرها و قامت الجهة بالتعاقد مع المقاول واحضر معداته وبدأ العمل في جزء من المشروع ؟ هذا اجراء كما ذكرنا متأخر جدا وهذه المادة غير مناسب ايرادها بعد جملة من الإجراءات التي نفذت في العقارات . هذا الخطوة يجب أن تتم قبل صدور قرار نزع الملكية ومنصوص عليها في المادة الرابعة .

11. المادة الرابعة عشرة :

- فقره (2) من هذه المادة : تصرف الهيئة مبلغ التعويض لذوي الشأن .. هذا الاجراء غير صحيح ومخالف لتعليمات الميزانية والتعليمات المالية للصرف ومقتضى قرارات الصلاحيات .. الهيئة لا تصرف وليس لها علاقة بالصرف اطلاقا انما الصرف يكون من اختصاص الجهة صاحبة المشروع فهي المخولة نظاما بذلك . ولو أقحمت الهيئة نفسها في هذا العمل لوجب تعديل اعتماد وارتباطات الصرف في الجهات بشكل يخالف تعليمات الميزانية .

- الفقرة (4) اذا اخرجت الجهة صاحبه المشروع ذوي الشأن من العقار ... الى ان ذكرت اجرة المثل وأن مدتها هي المدة بين انتهاء المدة المحددة في الفقرة 1 من هذه المادة وبين تاريخ صرف التعويض .. وهذا خطأ المفروض أن يقال عن ابتداء المدة (يكون من تاريخ اخلاء العقار) ما لم يكن تأخير صرف التعويض بسببه (يضاف بعدها أو بسبب لجوئه للقضاء معترضاً على التقدير).



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

- فقرة (5) اذا لم يلتزم ذوي الشأن الصواب ذوو الشأن .. وأيضاً حذف عبارة (دون الحاجة لحكم قضائي) فليس لها مبرر هنا لأن عبارة (جبرا) تغني عنها .

12. المادة الخامسة عشرة: أجرة المثل تحدد من قبل ثلاثة مقيمين .. كما ذكرنا سابقا يجب ان يكون تحديد اجرة المثل من قبل مؤهلين ممنسوبي الهيئة ومن ترى الاستعانة بهم.

13. المادة التاسعة عشرة: يخصص للهيئة مقابلا ماليا والصواب (مقابل مالي) ثم ذكرت النسبة (1% من المبلغ المعتمد لنزع الملكية او التعويضات) الصواب (من التعويضات فقط) وليس من المبلغ المعتمد لنزع الملكية لأن المبلغ المعتمد لنزع الملكية ليس بالضرورة ان يصرف كاملا.

14. المادة الثانية والعشرون: تطرقت إلى الاستغناء عن العقار و ذكرت متى تبدأ مدة تخيير صاحب العقار لاسترجاع عقاره وحدت سنة من تاريخ انتهاء المشروع .. وهذا خطأ المفروض ان يقال سنه متتاربخ تبليغ صاحب الشأن بالتخير

15. المادة الثالثة والعشرون: فصلت في موضوع النسبة النظامية وهذا التقسيم الوارد في هذه المادة غير مستحسن هنا .. كان من الافضلوا الاحسن ان يشار إلى ذلك بصيغة العموم ويترك التفصيل لللائحة .. انظر المادة الثلاثون من المشروع المعاد.

16. المادة الخامسة والعشرون: ذوو الشأن الصواب ذوي الشأن .. ايضا يفضل ان يقال تنشئ الهيئة منصة الكترونيه بمشاركة الجهات المستفيدة مع ان هذه المادة ليس من المناسب ادراجها في النظام .. لأنه إجراء ضروري لا يتم العمل إلا به في ظل التحول الرقمي لكافة الجهات الحكومية ولا ينص عليها في نظام.

17. المادة السابعة والعشرون:

- بشأن التظلم مباشرة أمام المحاكم الإدارية.. كان الأولى أن يكون التظلم متدرجا وتتاح الفرصة لإنهاء الخلاف وحل الإشكال قبل اللجوء للمحاكم الإدارية وفقا لما يلي : بالنسبة للحصر يكون التظلم أولا لدى الجهة المستفيدة من النزاع .. وبالنسبة للتقدير يكون التظلم أولا لدى الهيئة .. وهذه الخطوة مفيدة في انهاء الإشكال بأسرع وقت ممكن وفي زيادة درجات التقاضي للوصول للحق بكل تجرد ولاكتشاف الأخطاء حال وقوعها ودون الحاجة للوصول للقضاء الإداري في أول الأمر .. كما أن في ذلك فرض رسوم معقولة تقدم لاستقبال الاعتراض وذلك لضمان الجدية في الشكاوى والاعتراضات .من المناسب الرجوع إلى المادة الرابعة والعشرون والخامسة والعشرون من المشروع المعاد.



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

- | | | | | |
|--|--|--|--|--|
| | | <ul style="list-style-type: none">- لم يتطرق المشروع للتعويض عن العقارات المراد نزع ملكيتها او جزء منها مما يشترط لتملكه الاحياء ولم يتم احياؤه وقت صدور قرار نزع الملكية .. وهذا قد يتسبب في امتداد عمليات التعويض لسنوات طويلة .- لم يتطرق المشروع إلى حصر وتقدير مشتملات العقار من مباني ومزروعات وآبار وسدود ومنشآت أخرى مع التفريق بين مايمكن نقله من قبل المالك والاستفادة منه وتكاليف النقل وما لايمكن نقله.- لم يتطرق المشروع ما إذا تخلل النزاع مخططات بها عقارات مخصصة أصلا للاستخدامات العامة . | | |
|--|--|--|--|--|