



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

مشروع نظام

نزع ملكية العقارات للمصلحة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار

الباب الأول تعريفات وأهداف النظام

المادة الأولى: التعريفات:

لأغراض تطبيق أحكام هذا النظام، يقصد بالكلمات والمصطلحات التالية، المعاني الموضحة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك:

1. **النظام:** نظام نزع ملكية العقارات للمصلحة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار.
2. **اللائحة:** اللائحة التنفيذية للنظام.
3. **الهيئة:** الهيئة العامة لعقارات الدولة.
4. **الجهة الحكومية:** الوزارات والأجهزة الحكومية والهيئات والمصالح والمؤسسات العامة والأجهزة ذات الشخصية المعنوية العامة المستقلة.
5. **رئيس الجهة الحكومية:** الوزير أو الرئيس أو المحافظ أو المسؤول الأول في الجهة الحكومية.
6. **الشركة:** الجهة الغير حكومية التي تتولى إدارة أحد المرافق أو الخدمات أو المصالح العامة.
7. **الجهة صاحبة المشروع:** الجهة الحكومية أو الشركة أو الجهة التي تنوب عنها في إجراءات نزع الملكية.
8. **العقارات:** الأراضي وكل ما يمثل جزءاً طبيعياً منها كالأشجار، وما يتصل بالأراضي من تطوير مثل الطرق والمرافق الداخلية، أو المباني وما يلحق بها من تجهيزات دائمة كالأعمال الكهربائية والميكانيكية المتعلقة بخدمات العقار والتي توجد فوق أو تحت سطح الأرض.
9. **نزع الملكية:** استملاك العقارات كلياً أو جزئياً - سواء كان مملوكاً لفرد أو منشأة خاصة أو جهة حكومية أو وقف - تحقيقاً للمصلحة العامة مقابل التعويض.
10. **التعويض:** المقابل النقدي أو العيني عن قيمة العقار المنزوع أو حقوقه العينية أو لجبر الضرر المباشر الذي يقدر وفقاً لأحكام النظام واللائحة.
11. **المشروع المعتمد في الميزانية:** الاعتماد المالي المرصود في ميزانية الجهة صاحبة المشروع لتغطية تكاليف نزع الملكية.
12. **المرافق العامة والخدمات العامة:** شبكات الطرق والنقل العام، والمياه، والكهرباء، والغاز، والبتترول، والطاقة بأنواعها، والاتصالات، والصرف الصحي، وتصريف السيول، والمقابر ونحوها، وكذلك المساجد والحدايق العامة، والمقار التعليمية والصحية والأمنية، وما شابهها.
13. **ذوي الشأن:** مالكي العقارات، أو مالكي الحقوق العينية، وكل من يقع عليه ضرر مباشر نتيجة إعمال أحكام النظام.
14. **الضرر:** أي خسائر مادية مباشرة تلحق بذوي الشأن نتيجة نزع الملكية، أو وضع اليد المؤقت على العقار.

15. النسبة النظامية: المساحة التي تقتطع دون مقابل مالي من كامل مساحة الأرض المطلوب تخطيطها لخدمتها، حسب ضوابط النطاق العمراني المعتمدة.
16. مخطط المشروع: رسم هندسي موضح به كافة العقارات المقرر نزع ملكياتها.
17. الطرق الرئيسية: هي الطرق المصممة لاستيعاب أكبر جزء من حركة المرور الداخلة للمدينة أو الخارجة منها ومعظم الحركة العابرة وكذلك أجزاء ربط المدينة.
18. حد حماية التنمية: الخطوط الموضحة في خرائط وثائق النطاق العمراني التي تحدد منطقة حماية التنمية من قبل الجهة المعنية.
19. المقيم المعتمد: الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية المرخص له بمزاولة مهنة التقييم.
20. وضع اليد المؤقت على العقار: حجز العقار مؤقتاً لصالح الدولة مقابل التعويض.
21. اللجنة الدائمة: لجنة تُشكل في الهيئة تتولى دراسة وفحص طلبات نزع الملكية الواردة من الجهة صاحبة المشروع.

المادة الثانية:

يهدف هذا النظام إلى ما يلي:

1. حوكمة إجراءات نزع الملكية ووضع اليد المؤقت على العقار، وتنظيمها بشكل ميسر، وفق معايير موحدة وبما يحقق الشفافية.
2. تحقيق كفاءة الإنفاق والمحافظة على المال العام ومنع تأثير المصالح الشخصية واستغلال النفوذ.
3. حفظ حقوق ذوو الشأن في التعويض عن نزع الملكية أو وضع اليد المؤقت على العقار وسرعة صرف التعويض، أو الضرر الذي قد ينشأ عن أي منهما.
4. المساهمة في سرعة إنجاز المشاريع التي تتضمن نزع الملكية أو وضع اليد المؤقت على العقار.

الباب الثاني

قرار نزع الملكية

المادة الثالثة:

يجوز للجهة صاحبة المشروع - بعد توفر الاعتمادات المالية أو العينية - نزع الملكية تحقيقاً للمصلحة العامة، مقابل تعويض عادل يراعى فيه السعر السائد للعقار وقت صدور قرار البدء في إجراءات نزع الملكية، مضاف إليه التعويض المناسب عن نزع الملكية وفقاً لأحكام النظام واللائحة.

المادة الرابعة:

1. تشكل في الهيئة لجنة دائمة لفحص طلب نزع الملكية، ومدى ارتباطه بتحقيق مصلحة عامة ودراسة البدائل المتاحة ومدى توفر عقارات حكومية تفي بالغرض وتحديد نوع التعويض عيني أو نقدي.

2. تكون اللجنة برئاسة محافظ الهيئة أو من ينيبه وعضوية ممثلين -بدرجة وكيل وزارة أو ما يعادلها- من الجهات التالية (وزارة المالية ووزارة الاقتصاد والتخطيط ووزارة الشؤون البلدية والقروية ومركز تحقيق كفاءة الإنفاق ووزارة الداخلية والجهة صاحبة المشروع).

المادة الخامسة:

على الجهة صاحبة المشروع تقديم طلب للهيئة للموافقة على مشروع نزع الملكية، على أن يشمل الطلب ما يلي:

- أ. مخطط المشروع، والرفع المساحي .
- ب. مسح سعري حديث مفصل للمنطقة المستهدفة بنزع الملكية لتحديد التكلفة التقديرية لنزع الملكية أو أي أضرار تترتب عليه.
- ج. برنامج زمني لتنفيذ المشروع.
- د. توفر الاعتمادات المالية المخصصة لنزع الملكية أو التعويضات العينية المتاحة لدى الجهة الحكومية، وفق الضوابط التي تحددها اللائحة.
- هـ. توفر ميزانية معتمدة لدى الشركة لتغطية تكاليف نزع الملكية في مشروع معتمد من مجلس إدارتها، وفق الضوابط التي تحددها اللائحة.

المادة السادسة:

1. يتم إحالة الطلبات المشار إليها في المادة الخامسة إلى اللجنة الدائمة لدراستها وإعداد محضر بما تتوصل إليه.
2. يتم تبليغ الجهة صاحبة المشروع بما تم التوصل إليه خلال (٣٠) يوماً من تاريخ استكمال الطلب، ويحق للهيئة زيادة المدة عند الاقتضاء على ألا تتجاوز (٦٠) يوماً من تاريخ استكمال الطلب.

المادة السابعة:

1. يصدر قرار البدء في إجراءات نزع الملكية -بعد موافقة اللجنة الدائمة- من رئيس الجهة الحكومية، أو من الوزير المشرف على المرفق أو الخدمة أو المصلحة الحكومية، للعقارات المراد نزعها بواسطة الشركات.
2. تقوم الجهة صاحبة المشروع بعد إصدار قرار البدء في إجراءات نزع الملكية بما يلي:
 - أ- نشر القرار في الجريدة الرسمية، وجريدة محلية واحدة على الأقل في منطقة العقارات المراد نزعها، والموقع الإلكتروني للجهة والوسائل الإلكترونية المعتمدة، وتبليغ الجهات ذات العلاقة.
 - ب- إخطار ذوي الشأن بموعد بدء أعمال حصر ووصف العقارات المقرر نزع ملكيتها وفقاً للضوابط التي تحددها اللائحة.
3. يجوز للمتضرر من قرار البدء في إجراءات نزع الملكية تقديم اعتراضه لدى الجهة صاحبة المشروع خلال (٣٠) يوماً من تاريخ نشر القرار وفقاً لأحكام اللائحة.

المادة الثامنة:

1. يعتبر تاريخ نشر قرار البدء في إجراءات نزع الملكية أساساً لحصر ووصف وتقييم 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.
2. لا يجوز تخطيط أو تقسيم الأراضي أو دمج عقار بآخر، أو الترخيص بالبناء في العقارات المحددة في مخطط المشروع اعتباراً من تاريخ نشر قرار البدء في إجراءات نزع الملكية.

الباب الثالث

حصر ووصف العقارات

المادة التاسعة:

1. تتولى الجهة صاحبة المشروع إعداد محضر حصر ووصف العقارات المقرر نزع ملكيتها والأضرار المتوقعة، ولها الاستعانة بمن تراه من المختصين، وتحدد اللائحة ما يجب أن يتضمنه المحضر.
2. تتولى الجهة صاحبة المشروع التأكد من أن مستندات ملكية العقار أو المنفعة مستوفية للإجراءات الشرعية والنظامية.
3. على القائمين بالحصر والوصف دخول العقارات الواقعة في حدود مخطط المشروع الصادر بشأنه قرار الموافقة على بدء إجراءات نزع الملكية بحضور مالكيها أو شاغليها أو أي منهم أو من يمثلهم، حسب الأحوال. وإذا تعذر الدخول فيجوز للقائمين بالحصر والوصف، الاستعانة بالجهات المختصة عن طريق الجهة صاحبة المشروع.
4. يتعين على الجهة صاحبة المشروع أن تنتهي من إعداد المحضر المشار إليه في الفقرة (١) من هذه المادة خلال (٦٠) يوماً من تاريخ نشر قرار البدء في إجراءات نزع الملكية من الجهة صاحبة المشروع. وإذا وجدت أسباب تحول دون ذلك، فلها زيادة مدة إعداد المحضر على ألا تتجاوز (٣٠) يوماً من تاريخ نشر قرار البدء في إجراءات نزع الملكية.
5. تحيل الجهة صاحبة المشروع المحضر - مصحوباً بطلب تقدير التعويضات - إلى الهيئة خلال مدة لا تتجاوز (١٠) أيام من تاريخ انتهاء أعمال حصر ووصف العقارات المقرر نزع ملكيتها.

الباب الرابع

تقدير التعويضات

المادة العاشرة:

1. تتحقق الهيئة من استيفاء طلب التقدير المقدم من الجهة صاحبة المشروع لكافة المتطلبات المنصوص عليها في النظام واللائحة خلال (٣٠) يوماً من تاريخ ورود الطلب، وإذا لم يتم استيفاء كافة المتطلبات تُعاد المعاملة للجهة صاحبة المشروع لاستكمالها خلال (٣٠) يوماً من إعادتها.
2. مع مراعاة ما ورد في الفقرة (١) من هذه المادة، تتولى الهيئة تقدير التعويضات خلال (٣٠) يوماً من تاريخ استقبال طلب التقدير المستوفي للمتطلبات من الجهة صاحبة المشروع، وإذا وجدت أسباب تحول دون التقدير في المدة المحددة، فللهيئة زيادة مدة التقدير على ألا تتجاوز (٩٠) يوماً من تاريخ استقبال الطلب من الجهة صاحبة المشروع.

المادة الحادية عشر:

1. تتولى الهيئة 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.
2. تشكل الهيئة -بقرار من محافظ الهيئة أو من يفوضه- لجنة فنية لكل مشروع -تتألف من ثلاثة أعضاء تكون مهمتها استقبال التقييمات الواردة من المقيمين المعتمدين ودراستها والتأكد من تطبيقها للمعايير والأدلة المعتمدة وأسس وضوابط التقييم وتعد محضر في شأن ذلك، ورفعها لمحافظ الهيئة لاعتماده. وللهيئة الاستعانة بمن تراه من المختصين في ذلك، وفقاً لما تحدده اللائحة.

المادة الثانية عشر:

1. لا يؤخذ في الاعتبار عند تقدير التعويض أي زيادة في قيمة العقار بسبب البناء أو الغراس أو الاستخدام المخالف للأنظمة واللوائح، اللاحق لتاريخ نشر قرار بدء إجراءات نزع الملكية.
2. إذا اختلفت مساحة العقار المحددة في وثائق إثبات الملكية عن المساحة الفعلية للعقار حسب وضعه على الطبيعة، يتم التقدير حسب المساحة الأقل، وذلك دون إخلال بحق مالك العقار في إثبات ملكيته للجزء الذي لم يدخل في التقدير.
3. يستحق ذوي الشأن التعويض عن الضرر الذي لحق بعقاراتهم والناجم عن نزع الملكية لتنفيذ المشروع، حتى ولو لم يقتطع من ملكيتهم شيء، وذلك بعد إثبات الضرر في محضر تعده الجهة صاحبة المشروع لهذا الغرض، وتحدد اللائحة ما يجب أن يتضمنه المحضر.
4. تكون مسؤولية التعويض عن الضرر المشار إليه في الفقرة (٣) أعلاه على الجهة صاحبة المشروع.
5. إذا اقتصر نزع الملكية على جزء من العقار فيتم تقييمه وفقاً للضوابط التي تحددها اللائحة مع مراعاة الجزء المتبقي من العقار وما إذا كان قابلاً للانتفاع به من عدمه.

المادة الثالثة عشر:

1. بعد التحقق من كفاية ميزانية نزع الملكية المعتمدة للتعويضات المقدرة، تصدر الهيئة قرار اعتماد المحضر المشار إليه في الفقرة (٢) من المادة (الحادية عشر) خلال عشرة أيام بعد الانتهاء من تقدير التعويضات وبلغ القرار للجهة صاحبة المشروع، وذوي الشأن، وكل من ترى الهيئة إبلاغه خلال (١٠) أيام من تاريخ صدور القرار، وتكون إجراءات التبليغ وفقاً لما تحدده اللائحة.
2. إذا كانت التعويضات المقدرة أعلى من ميزانية نزع الملكية المعتمدة، فعلى الهيئة إعادة الطلب للجهة صاحبة المشروع؛ لاستكمال ما يلزم في شأن توفير الميزانية اللازمة وإعادةه إلى الهيئة.
3. في حال إعادة التقدير لأي سبب من الأسباب، يكون تقدير العقارات وفقاً للأسعار السائدة وقت تاريخ نشر قرار البدء في إجراءات نزع الملكية، وفقاً لما تحدده الضوابط في اللائحة.

المادة الرابعة عشر:

- يجوز أن يكون التعويض عن العقار المنزوعة ملكيته للمصلحة العامة أو جزء منه تعويضاً عينياً، وتحدد اللائحة ضوابط وشروط التعويض العيني.

الباب الخامس صرف التعويضات وإخلاء العقار

المادة الخامسة عشر:

يتم إخلاء العقارات المنزوعة ملكيتها و صرف التعويضات بموجب النظام، وفقاً لما يلي:

1. تبلغ الجهة صاحبة المشروع ذوي الشأن - بعد التأكد من جاهزية المبلغ للصراف - بوجوب إخلاء العقارات المنزوعة خلال (٣٠) يوماً للعقارات السكنية، و (٩٠) يوماً للعقارات والمنشآت الصناعية والتجارية والزراعية ونحوها.
2. يُصرف مبلغ التعويض لذوي الشأن خلال مدة لا تتجاوز (٣٠) يوماً من تاريخ التبليغ بإخلاء العقارات السكنية، و (٩٠) يوماً من تاريخ التبليغ بإخلاء العقارات والمنشآت الصناعية والتجارية والزراعية ونحوها.
3. في الحالات الاستثنائية التي تحددها اللائحة يكون إخلاء العقار قبل إنهاء إجراءات صرف التعويض بقرار مسبب من رئيس الجهة الحكومية أو من الوزير المشرف على المرفق أو الخدمة أو المصلحة الحكومية.
4. وفي جميع الأحوال إذا أخلت الجهة صاحبة المشروع العقار المنزوع من ذوي الشأن أو تجاوزت مدة صرف التعويض سنتين من تاريخ صدور قرار البدء في إجراءات نزع الملكية قبل صرف التعويض، فيصرف لهم أجره المثل إلى حين صرف التعويض ما لم يكن تأخير صرف التعويض بسببه، وتحدد أجره المثل من قبل ثلاثة مقيمين معتمدين.

الباب السادس

وضع اليد المؤقت على العقار

المادة السادسة عشر:

1. يجوز وضع اليد مؤقتاً على العقارات لقاء أجره المثل، وذلك في حالات الطوارئ والكوارث والأوبئة وما شابهها، أو لتنفيذ مشروع يحقق مصلحة عامة عاجلة يتوقف على وضع اليد المؤقت على العقار.
2. يصدر قرار وضع اليد مؤقتاً على العقارات من رئيس الجهة الحكومية أو من الوزير المشرف على المرفق أو الخدمة أو المصلحة الحكومية للعقارات المراد نزعها بواسطة الشركات - وذلك بعد التنسيق مع الهيئة للتأكد من عدم توافر بديل غيره بتكلفة ملائمة- على أن يتضمن القرار مدة وضع اليد المؤقت والغرض منه.
3. تتولى الهيئة تقييم أجره المثل للعقارات المقرر وضع اليد مؤقتاً عليها والأضرار الناتجة عن ذلك - حسب المعايير والأدلة المعتمدة للتقييم من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين عن طريق -ثلاثة مقيمين معتمدين- وذلك وفقاً للأسس والضوابط التي تحددها اللائحة.
4. تشكل الهيئة - بقرار من محافظ الهيئة أو من يفوضه - لجنة فنية لكل مشروع- تتألف من ثلاثة أعضاء - تكون مهمتها استقبال التقييمات الواردة من المقيمين المعتمدين ودراستها والتأكد من تطبيقها للمعايير والأدلة المعتمدة وأسس وضوابط التقييم. وتعد محضر في شأن ذلك، ورفع له محافظ الهيئة لاعتماده. وللهيئة الاستعانة بمن تراه من المختصين في ذلك، وفقاً لما تحدده اللائحة.

5. لا يجوز وضع اليد المؤقت على العقار دون اتخاذ إجراءات نزع ملكيته وفقاً لهذا النظام واللائحة.

المادة السابعة عشر:

يجب ألا تتجاوز مدة وضع اليد المؤقت على العقار ثلاث سنوات كحد أقصى، وإذا رأت الجهة صاحبة المشروع، أن المدة غير كافية فعليها أن تتفق مع ذوي الشأن على تمديد المدة مرة أخرى، قبل نهاية المدة الأصلية بوقت كافي، فإذا تعذر الاتفاق معه على ذلك فيُخلى العقار بنهاية المدة.

الباب السابع الأحكام العامة

المادة الثامنة عشر:

1. يُخصص للهيئة في ميزانيتها السنوية ما يغطي تكاليف الأعمال التي تقوم بها لصالح الجهات الحكومية لنزع الملكية أو التعويضات، وفقاً للإجراءات التي تحددها وزارة المالية.
2. تتقاضى الهيئة مقابل مالياً يغطي تكاليف الأعمال التي تقوم بها لصالح الجهات الحكومية ذات الميزانية الخاصة والشركات لنزع الملكية أو التعويضات، وفقاً للإجراءات التي تحددها، وذلك بالاتفاق مع وزارة المالية.

المادة التاسعة عشر:

يكون تنفيذ خطوط المرافق العامة في الشوارع والطرق وأحرامها، فإذا تعذر ذلك وكان لا بد من تنفيذ خطوط المرافق العامة في الأملاك الخاصة فيتم ذلك بأقل قدر ممكن من النزع والضرر.

المادة العشرون:

إذا اعترض تنفيذ مشروع للمصلحة العامة ملكيات غير معلوم مالكيها أو ظهرت أثناء تنفيذ المشروع علامات أو آثار تملك، فعلى الجهة صاحبة المشروع حصرها واستكمال الإجراءات اللازمة لتقييمها، وحفظ تلك المعلومات لدى الهيئة للرجوع لها عند أي مطالبة في المستقبل.

المادة الحادية والعشرون:

إذا رأت الجهة صاحبة المشروع عدم الحاجة لعقار سبق نزع ملكيته أو جزء منه، ولا يمكن تخصيصه لمشروع آخر يحقق مصلحة عامة، أن تبلغ الهيئة خلال سنة من تاريخ صدور قرار البدء بإجراءات نزع الملكية، ويحق لذوي الشأن أو ورثتهم استرداد هذا العقار وإعادة التعويض المدفوع لهم للجهة صاحبة المشروع بعد موافقة الهيئة، وفقاً لما تحدده اللائحة.

المادة الثانية والعشرون:

يُستحق التعويض عما يتم اقتطاعه من ملكيات للمصلحة العامة بالنسبة للعقارات الواقعة داخل أو خارج حدود حماية التنمية، بعد حسم قيمة النسبة النظامية وفقاً للأسس والقواعد والضوابط التي تقرها اللائحة.

المادة الثالثة والعشرون:

لا يجوز أن يشترك في أي أعمال إجراءات نزع الملكية أو وضع اليد المؤقت على العقار المنصوص عليها في النظام، من كان له، أو لزوج، أو لأحد أصهاره، أو أقاربه حتى الدرجة الرابعة، حق أو مصلحة شخصية مباشرة أو غير مباشرة في العقار المقرر نزع ملكيته، أو المتضرر من المشروع، أو كان وكيلًا لأحد أصحاب الحقوق على العقار، أو وصياً أو قيماً عليه، وتحدد اللائحة الآليات والضوابط اللازمة لذلك.

المادة الرابعة والعشرون:

تنشئ الهيئة منصة إلكترونية للربط بينها وبين الجهة صاحبة المشروع والجهات ذات العلاقة وذوو الشأن لتسهيل وتسريع كافة إجراءات النظام، وتحدد اللائحة الإجراءات اللازمة لذلك.

المادة الخامسة والعشرون:

يكون تبليغ ذوي الشأن منتجاً لآثاره النظامية إذا تم بالطرق الرسمية وفقاً لما تحدده اللائحة.

الباب الثامن

أحكام ختامية

المادة السادسة والعشرون:

مع مراعاة مدة الاعتراض الواردة في المادة السابعة يجوز لذوي الشأن التظلم أمام المحكمة الإدارية من جميع القرارات الإدارية التي تتخذ وفقاً لهذا النظام.

المادة السابعة والعشرون:

يحل النظام محل نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١١/٣/١٤٢٤هـ، ويلغى كل ما يتعارض معه من أحكام.

المادة الثامنة والعشرون:

تصدر اللائحة بقرار من رئيس مجلس إدارة الهيئة بعد التنسيق مع الجهات ذات العلاقة، خلال (٩٠) يوماً من تاريخ نشر النظام في الجريدة الرسمية.

المادة التاسعة والعشرون:

يعمل بالنظام بعد (١٢٠) يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.