

نظام نزع ملكية العقارات للمصلحة العامة ووضع اليد المؤقت على العقارات

تاريخ التصدير : 01 محرم 1448

التصنيف	التوثيق والثروة العقارية	نوع التشريع	نظام
تاريخ الإصدار	12 ربيع الأول 1447	تاريخ النشر	27 ربيع الأول 1447
حالة التشريع	سارى		

تضمن النظام: تعريفات وأحكام عامة، إجراءات نزع ملكية العقارات، الحصر والتقييم، التعويض والإخلاء، وضع اليد المؤقت على العقارات، أحكام ختامية، نفاذ النظام بعد (120) يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

نظام نزع ملكية العقارات للمصلحة العامة ووضع اليد المؤقت على العقارات

الباب الأول: تعريفات وأحكام عامة

المادة الأولى: التعريفات:

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

- ١- **النظام:** نظام نزع ملكية العقارات للمصلحة العامة ووضع اليد المؤقت على العقارات.
- ٢- **اللائحة:** اللائحة التنفيذية للنظام.
- ٣- **الهيئة:** الهيئة العامة لعقارات الدولة.
- ٤- **المجلس:** مجلس إدارة الهيئة.
- ٥- **المحافظ:** محافظ الهيئة.
- ٦- **الجهة صاحبة المشروع:** أي جهة حكومية، أو شركة، أو جمعية أهلية ذات نفع عام (الجمعية)؛ تتولى تنفيذ عمل يهدف إلى تحقيق مصلحة عامة وفقاً للنظام.
- ٧- **الجهة الحكومية:** أي وزارة أو مصلحة أو مؤسسة عامة أو هيئة عامة، أو أي جهة عامة مستقلة في المملكة، أو أي من الجهات التابعة لها.
- ٨- **الجهة المشرفة:** الجهة الحكومية المشرفة على نشاط الجهة صاحبة المشروع متى كانت شركة أو جمعية.
- ٩- **العقار:** الأرض وكل شيء ثابت عليها لا يمكن نقله دون تلف، بما يشمل البناء والغراس ونحو ذلك من غير المنفك عن الأرض.
- ١٠- **مخطط المشروع:** رسم هندسي يوضح العقارات المقرر نزع ملكيتها أو وضع اليد المؤقت عليها.
- ١١- **الرفع المساحي:** تقرير فني يوضح حدود العقار المقرر نزع ملكيته أو وضع اليد المؤقت عليه، وأطواله، ومساحته الإجمالية، وإحداثياته الجغرافية، ودرجات الانكسار لجميع الزوايا الخاصة به.
- ١٢- **المقيم المعتمد:** الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية المرخص له بمزاولة مهنة التقييم.
- ١٣- **معايير وأدلة التقييم:** المعايير والأدلة المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

المادة الثانية:

لا يجوز نزع ملكية أي عقار أو وضع اليد المؤقت عليه إلا للمصلحة العامة، ومقابل تعويض عادل؛ وذلك وفقاً لأحكام النظام واللائحة.

المادة الثالثة:

لا تسري أحكام النظام على العقارات المملوكة للدولة أو لأحد أجهزتها.

المادة الرابعة:

لا تتخذ إجراءات نزع ملكية العقار أو وضع اليد المؤقت عليه إلا في حال عدم وجود عقارات للدولة نفى بالغرض.

المادة الخامسة:

لأغراض تطبيق النظام، يقصد بالمصلحة العامة كل ما يحقق نفعاً عاماً من تنمية أو ازدهار تُرجح فيه مصلحة المجتمع على أي مصلحة خاصة تعود لشخص طبيعي أو شخص معنوي أو جهة حكومية، وكل ما يدفع ضرراً عاماً من كوارث وأوبئة وما في حكمها، ويشمل ذلك القيام بأيٍّ من الأعمال الآتية:

- ١- مشروعات تطوير مرافق الحرمين الشريفين وما يتعلق بمناسك الحج أو العمرة أو الزيارة.
- ٢- مشروعات الطرق والشوارع وخطوط النقل ومرافق المواصلات العامة البرية والبحرية والجوية.
- ٣- مشروعات التخطيط والتطوير العمراني، وإنشاء المساجد والحدائق ومباني الخدمات الاجتماعية والتعليمية والصحية ونحوها.
- ٤- مشروعات توليد الطاقة وشبكات المياه والكهرباء والغاز والبتترول والصرف الصحي وتصريف السيول والاتصالات والإرسال الإذاعي والتلفزيوني الحكومي.
- ٥- مشروعات الحفر والتنقيب والتعدين وما يتصل بذلك.
- ٦- مشروعات الحفاظ على المحميات البيئية والحياة الفطرية والحفاظ على التراث الحضاري والتاريخي والإنساني للدولة.
- ٧- مشروعات الأمن الداخلي وإقامة المنشآت العسكرية.
- ٨- أي أعمال أخرى يُنص في أنظمة أخرى على أنها تحقق مصلحة عامة.
- ٩- أي أعمال أخرى تُحدد على أنها تحقق مصلحة عامة بقرار من مجلس الوزراء.

المادة السادسة:

- ١- يستحق من نُزعت ملكية عقاره تعويضاً وذلك وفقاً للآتي:
 - أ- أن تكون قيمة التعويض بناءً على القيمة السوقية للعقار.
 - ب- أن يضاف إلى القيمة السوقية -المشار إليها في الفقرة الفرعية (أ) من الفقرة (١) من هذه المادة- عوضٌ عن نزع الملكية نسبته (٢٠%) من القيمة السوقية للعقار.
 - ج- مقابل الأضرار الناشئة نتيجة إجراءات نزع الملكية.
- ٢- يستحق من وُضعت اليد على عقاره تعويضاً وذلك وفقاً للآتي:
 - أ- ألا تقل قيمة التعويض عن أجره المثل.
 - ب- أن يضاف إلى أجره المثل -المشار إليها في الفقرة الفرعية (أ) من الفقرة (٢) من هذه المادة- عوضٌ عن وضع اليد المؤقت نسبته (٢٠%) من أجره المثل.
 - ج- مقابل الأضرار الناشئة نتيجة وضع اليد المؤقت.
- ٣- تحدد معايير وأدلة التقييم الأحكام الخاصة بهذه المادة.

المادة السابعة:

على الجهة صاحبة المشروع -بالتنسيق مع الجهة المشرفة بحسب الأحوال- تقديم طلب إلى الهيئة للموافقة على البدء في إجراءات نزع الملكية أو وضع اليد المؤقت على العقارات، وذلك وفقاً للآتي:

- ١- يجب أن يشتمل طلب الموافقة على البدء في إجراءات نزع الملكية على ما يلي:
 - أ- مخطط المشروع، والرفع المساحي.
 - ب- تحديد التكلفة التقديرية الأولية لنزع الملكية. وتحدد اللائحة المعايير اللازمة لذلك.
 - ج- تقديم ما يُثبت الآتي:
 - (١) اعتماد تكاليف المشروع في ميزانية الجهة صاحبة المشروع إذا كانت جهة حكومية.
 - (٢) الملاءة المالية إذا كانت الجهة صاحبة المشروع شركة أو جمعية.
 - وتحدد اللائحة الضوابط الخاصة بهذه الفقرة.]
 - د- برنامج زمني لتنفيذ المشروع.
 - هـ- دراسة عن الآثار الاجتماعية والاقتصادية والأمنية المتوقع ترتبها على نزع الملكية.
- ٢- يجب أن يشتمل طلب الموافقة على البدء في إجراءات وضع اليد المؤقت على ما يلي:
 - أ- مخطط المشروع، والرفع المساحي.
 - ب- تحديد التكلفة التقديرية الأولية لوضع اليد المؤقت. وتحدد اللائحة المعايير اللازمة لذلك.
 - ج- تقديم ما يُثبت الآتي:
 - (١) اعتماد تكاليف المشروع في ميزانية الجهة صاحبة المشروع إذا كانت جهة حكومية.
 - (٢) الملاءة المالية إذا كانت الجهة صاحبة المشروع شركة أو جمعية.
- د- المدة التقديرية لوضع اليد المؤقت على العقارات.

المادة الثامنة

- ١- يُدرس الطلب المقدم وفقاً للمادة (السابعة) من النظام من لجنة -أو أكثر- تُشكل في الهيئة تسمى (لجنة نزع ملكية العقارات ووضعه اليد المؤقت على العقارات)، تكون برئاسة المحافظ -أو من ينوبه من الأعضاء- وعضوية ممثل من كل من: الهيئة، ووزارة الداخلية، ووزارة المالية، ووزارة الاقتصاد والتخطيط، ووزارة البلديات والإسكان، ووزارة الطاقة، ووزارة الاستثمار، ووزارة العدل، وهيئة كفاءة الإنفاق والمشروعات الحكومية، ويكون أعضاؤها بمرتبة لا تقل عن (الثلاثة عشرة) أو ما يعادلها، ولها دعوة ممثل -أو أكثر- من الجهة صاحبة المشروع والجهة المشرفة -إن وجدت- لحضور اجتماعاتها دون أن يكون له حق التصويت.
- ٢- يُدرس الطلب المقدم وفقاً للمادة (السابعة) من النظام في ضوء الآتي:
 - أ- التحقق من ارتباط المشروع بتحقيق مصلحة عامة وفقاً للنظام.
 - ب- التحقق من توافر تكاليف المشروع في ميزانية الجهة صاحبة المشروع أو من الملاءة المالية -بحسب الأحوال- بما يشمل حجز التكاليف وفقاً للآلية التي تحددها اللائحة.
 - ج- التأكد من عدم وجود عقارات للدولة تفي بالغرض.

د- الطبيعة المناسبة للتعويض عن نزع الملكية (نقدي / عيني).

هـ الآثار الاجتماعية والاقتصادية والأمنية للمشروع.

٣- في حال تباينت وجهات النظر بين الجهة صاحبة المشروع أو الجهة المشرفة -إن وجدت- ولجنة نزع ملكية العقارات ووضع اليد المؤقت على العقارات، فترفع تلك الجهة الطلب إلى رئيس مجلس الوزراء؛ للبت فيه.

٤- تُعقد اجتماعات لجنة نزع ملكية العقارات ووضع اليد المؤقت على العقارات بحضور رئيسها -أو من ينيبه من الأعضاء- وأغلبية أعضائها، وتتخذ قراراتها بموافقة أغلبية الثلثين.

٥- للجنة نزع ملكية العقارات ووضع اليد المؤقت على العقارات الحصول على ما تطلبه من معلومات ووثائق لإنجاز أعمالها من خلال طلب تقدمه إلى الهيئة، وعلى جميع الجهات التعاون مع الهيئة في ذلك.

٦- يُصدر المجلس قواعد عمل لجنة نزع ملكية العقارات ووضع اليد المؤقت على العقارات.

الباب الثاني: إجراءات نزع ملكية العقارات

المادة التاسعة:

١- تبلغ الهيئة الجهة صاحبة المشروع بقرار لجنة نزع ملكية العقارات ووضع اليد المؤقت على العقارات، وذلك خلال مدة (ستين) يوماً من تاريخ تقديم الطلب وفق المادة (السابعة) من النظام.

٢- يُصدر المحافظ قرار البدء في إجراءات نزع الملكية، وذلك في حال موافقة لجنة نزع ملكية العقارات ووضع اليد المؤقت على العقارات وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في المادة (الثامنة) من النظام.

المادة العاشرة:

لا يجوز إصدار قرار البدء في إجراءات نزع الملكية وفقاً للمادة (التاسعة) من النظام إلا بعد توفر الاعتمادات المالية أو الملاءة المالية أو الأراضي البديلة -بحسب الأحوال- المخصصة لنزع الملكية لدى الجهة صاحبة المشروع.

المادة الحادية عشرة:

على الجهة صاحبة المشروع، فور صدور قرار البدء في إجراءات نزع الملكية؛ اتخاذ الإجراءات الآتية:

١- نشر القرار في الجريدة الرسمية، وجريدة محلية واحدة على الأقل في منطقة العقارات المقرر نزع ملكيتها، ونشره كذلك من خلال الوسائل الإلكترونية المتاحة. وتحدد اللائحة الضوابط اللازمة لذلك.

٢- إبلاغ الجهات ذات العلاقة ومالكي العقارات المقرر نزع ملكيتها بالقرار وموعد بدء أعمال حصر مشتملات العقارات المقرر نزع ملكيتها، وذلك وفقاً للمادة (الثالثة والثلاثين) من النظام.

٣- يتحقق إبلاغ مالكي العقارات المقرر نزع ملكيتها الذين يتعذر إبلاغهم بالقرار وفقاً للمادة (الثالثة والثلاثين) من النظام بمرور ثلاثين يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية وفقاً للفقرة (١) من هذه المادة.

المادة الثانية عشرة:

على مالكي العقارات المقرر نزع ملكيتها تقديم مستندات إثبات الملكية للعقارات الواقعة ضمن مخطط المشروع، للجهة صاحبة المشروع خلال المدة التي تحددها الجهة صاحبة المشروع على ألا تقل عن (خمس عشرة) يوماً من تاريخ إبلاغ مالكي العقارات المقرر نزع ملكيتها وفقاً للمادة (الحادية عشرة) من النظام.

الباب الثالث: الحصر والتقييم

المادة الثالثة عشرة:

- ١- تتولى الجهة صاحبة المشروع أو الجهة المشرفة بحسب الأحوال- دخول العقار الواقع ضمن مخطط المشروع بمشاركة مالكي العقارات المقرر نزع ملكيتها أو من يمثلهم أو شاغلي هذه العقارات بحسب الأحوال؛ وذلك لحصر مشتملاته غير المنقولة.
- ٢- على الجهة صاحبة المشروع أو الجهة المشرفة بحسب الأحوال- تشكيل لجنة برئاستها وعضوية الإمارة المعنية ووزارة الداخلية؛ لإنجاز المهمات الواردة في هذه المادة؛ وذلك في حال امتناع أو تعذر مشاركة مالكي العقارات المقرر نزع ملكيتها وفقاً للفقرة (١) من هذه المادة لأي سبب.
- ٣- دون إخلال بحكم الفقرة (١) من هذه المادة، يشارك ممثل من الشركة أو الجمعية بحسب الأحوال- في مهمة دخول العقار الواقع ضمن مخطط المشروع، في حال كانت الجهة صاحبة المشروع شركة أو جمعية.
- ٤- تُعد الجهة صاحبة المشروع أو الجهة المشرفة بحسب الأحوال- تقريراً بنتيجة حصر مشتملات العقار غير المنقولة الواقع ضمن مخطط المشروع، يتضمن نوع العقار ووصفه الإجمالي ومشتملاته، وغير ذلك مما يمكن أن يكون له أثر في تقدير التعويض، مع توضيح ذلك بالرسوم والمخططات والصور وغيرها من أدوات التوثيق البصرية -عند الحاجة- وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة.
- ٥- يُرفق بالتقرير -المشار إليه في الفقرة (٤) من هذه المادة- بيان بأسماء مالكي العقارات المقرر نزع ملكيتها والصكوك والمستندات ذات العلاقة. وتحدد اللائحة الضوابط اللازمة لذلك.
- ٦- يُوقع التقرير -المشار إليه في الفقرة (٤) من هذه المادة- ممثلو الجهة صاحبة المشروع أو الجهة المشرفة بحسب الأحوال- ومالكو العقارات المقرر نزع ملكيتها، وكذلك أعضاء اللجنة المشار إليها في الفقرة (٢) من هذه المادة، إن وجدت. فإن امتنع أي من مالكي العقارات المقرر نزع ملكيتها عن التوقيع أو تعذر من الناحية العملية توقيع كافة مالكي العقارات المقرر نزع ملكيتها أثبت ذلك في التقرير مع بيان السبب، وتثبت الاعتراضات إن وجدت. وتحدد اللائحة الضوابط اللازمة لذلك.
- ٧- للجهة صاحبة المشروع أو الجهة المشرفة بحسب الأحوال- الاستعانة بالجهات ذات العلاقة؛ لإنجاز المهمات الواردة في هذه المادة، والتحقق من استيفاء مستندات إثبات ملكية العقارات أو الحقوق العينية عليها للإجراءات الشرعية والنظامية، وعلى تلك الجهات التعاون مع الجهة صاحبة المشروع أو الجهة المشرفة بحسب الأحوال- لتحقيق ذلك.
- ٨- على الجهة صاحبة المشروع أو الجهة المشرفة بحسب الأحوال- إعداد تقرير شامل للمهمات الواردة في هذه المادة، مرافقاً له التقرير -المشار إليه في الفقرة (٤) من هذه المادة- والمستندات والبيانات المتعلقة بحصر مشتملات العقارات المقرر نزع ملكيتها، وتحيله إلى الهيئة، وذلك خلال مدة لا تتجاوز (ستين) يوماً من تاريخ نشر قرار البدء في إجراءات نزع الملكية في الجريدة الرسمية.
- ٩- تحدد اللائحة الأحكام الخاصة بحصر المشتملات غير المنقولة للعقار الواقع ضمن مخطط المشروع، بما في ذلك الأطر الزمنية المتصلة بالتبليغ بتاريخ الحصر، وذلك بما يراعي أنواع العقارات وحالات شغل العقارات من غير مالكيها.

المادة الرابعة عشرة:

- ١- يُسند تقييم العقارات المقرر نزع ملكيتها، والعقارات البديلة في حال التعويض العيني، وتحديد أجره المثل وفقاً للنظام؛ إلى ثلاثة مقيمين معتمدين.
- ٢- تتولى الجهة صاحبة المشروع التعاقد مع المقيمين المشار إليهم في الفقرة (١) من هذه المادة ودفع أتعابهم.
- ٣- يتولى كل مقيم معتمد -بشكل مستقل- الوقوف على العقار وإجراء التقييم استناداً إلى معايير وأدلة التقييم؛ على أن يعد تقريراً بذلك.
- ٤- على الجهة صاحبة المشروع تزويد المقيمين بجميع المعلومات التي تمكنهم من إنجاز المهمات المسندة إليهم.

المادة الخامسة عشرة:

- ١- تراجع التقارير -المعدة وفقاً للفقرة (٣) من المادة (الرابعة عشرة) من النظام- لجنة تُشكل في الهيئة، تُكوّن من ثلاثة مقيمين معتمدين، على أن يُراعى ألا يقل تصنيفهم المهني عن مستوى المقيمين المشار إليهم في المادة (الرابعة عشرة) من النظام؛ وذلك للتأكد من توافق جميع التقييمات الواردة في تلك التقارير مع معايير وأدلة التقييم.
- ٢- يُحدّد رئيس اللجنة -المشكلة بالفقرة (١) من هذه المادة- بقرار من المحافظ، وتنعقد بحضور جميع أعضائها.
- ٣- إذا ظهر للجنة أن أيّاً من التقييمات لا يتوافق مع معايير وأدلة التقييم فيُستبعد، ويُكلف بإجراء التقييم مقيم معتمد آخر وفقاً للفقرة (٢) من المادة (الرابعة عشرة) من النظام.
- ٤- تتخذ اللجنة توصيتها بتحديد السعر المتوسط للتقييمات الواردة في التقارير المعدة وفقاً للفقرة (٣) من المادة (الرابعة عشرة) من النظام والمتوافقة مع معايير وأدلة التقييم.
- ٥- يصدر باعتماد السعر -المشار إليه في الفقرة (٤) من هذه المادة- قراراً من المحافظ، وتُبلغ به الهيئة الجهة صاحبة المشروع أو الجهة المشرفة بحسب الأحوال- ومالكي العقارات المقرر نزع ملكيتها، وذلك خلال مدة لا تتجاوز (تسعين) يوماً من تاريخ إحالة التقرير إلى الهيئة وفقاً للفقرة (٨) من المادة (الثالثة عشرة) من النظام.

الباب الرابع: التعويض والإخلاء

المادة السادسة عشرة:

يكون التعويض عن العقارات المقرر نزع ملكيتها نقداً، ويجوز أن يكون التعويض أو جزء منه عينياً إذا رضي مالك العقار المقرر نزع ملكيته بذلك، ويشمل ذلك التعويض بعقار بديل أو حصص مالية في المشروع الذي نُزعت ملكية العقار من أجله. وتحدد اللائحة الأحكام الخاصة بذلك.

المادة السابعة عشرة:

- ١- تُعفى من: نزع ملكية عقاره من: ضريبة التصرفات العقارية المترتبة على: شراء عقار بديلاً من العقار المنزوعة ملكيته، على أن: يكون: الإعفاء: في: حده مبلغ الضريبة المفهومة من:

على عملية الشراء فيما لو كان بكامل مبلغ التعويض أو أقل، وأن يكون الإغفاء في حال تمت عملية شراء العقار البديل خلال مدة لا تتجاوز (خمس) سنوات من تاريخ استلام مبلغ التعويض.

٢- يُعفى من تنزع ملكية عقاره من رسوم الأراضي البيضاء إذا كان التعويض بالنسبة له عبارة عن أرض بديلة، على أن يكون الإغفاء لمدة يتفق وزير المالية رئيس المجلس ووزير البلديات والإسكان على تحديدها.

المادة الثامنة عشرة:

١- استثناء من المادة (السادسة عشرة) من النظام، يجوز في الحالات التي تكون الجهة صاحبة المشروع جهةً حكوميَّةً أن يكون التعويض عن نزع ملكية العقار بأرض منحة بديلة، وذلك إذا كان العقار عبارة عن أرض فضاء، لم تُستثمر أو تُعمر بأي نوع من أنواع التنمية، وأساس ملكيتها منحة حكومية لا تزال ملكاً للمنوحة له. وتحدد اللائحة الأحكام الخاصة بذلك.

٢- لأغراض تطبيق حكم الفقرة (١) من هذه المادة، يُقصد بالتنمية إحداث أي نوع من أنواع الأنشطة، سواء أكلن زراعياً أو عمرانياً أو غيره، بما يؤدي إلى تغيير معالم الموقع سواء أكان ذلك لغرض الاستثمار أو غير ذلك.

٣- يعد تاريخ نشر قرار الموافقة على البدء في إجراءات نزع الملكية في الجريدة الرسمية أساساً لتقرير حالة التنمية على الأرض وفقاً للفقرة (٢) من هذه المادة.

المادة التاسعة عشرة:

يشترط للتعويض بأرض منحة بديلة بالنسبة إلى الحالة الواردة في الفقرة (١) من المادة (الثامنة عشرة) من النظام، ما يلي:

١- أن تكون أرض المنحة البديلة في الموقع المنزوعة الملكية فيه، أو أي موقع آخر تتحقق فيه مزايا مماثلة لموقع الأرض المنزوعة ملكيتها.

٢- أن تزيد القيمة السوقية لأرض المنحة البديلة بنسبة لا تقل عن (٢٠%) ولا تزيد على (٤٠%) عن القيمة السوقية للأرض المنزوعة ملكيتها، وتحدد اللائحة الأحكام الخاصة بذلك.

٣- تقيّم أراضي المنح البديلة -المنصوص عليها في هذه المادة- وفقاً لأحكام وإجراءات التقييم الواردة بالمادة (الرابعة عشرة) والمادة (الخامسة عشرة) من النظام.

المادة العشرون:

١- يُعد تاريخ نشر قرار البدء في إجراءات نزع الملكية في الجريدة الرسمية أساساً لحصر مشتملات العقار المقرر نزع ملكيته، ولا يعتد بما يتم بعد ذلك على العقار من تعديلات أو إضافات أو تحسينات أو بناء أو إحياء أو غرس أو نحو ذلك.

٢- يُعد تاريخ أول ووقوف لأي من المقيمين -المشار إليهم في المادة (الرابعة عشرة) من النظام- على العقار المقرر نزع ملكيته أساساً في تقييم هذا العقار.

المادة الحادية والعشرون:

إذا اختلفت مساحة العقار المحددة في مستندات إثبات الملكية عن المساحة الفعلية للعقار بحسب وضعه على الطبيعة، يُقدّر التعويض بحسب المساحة الأقل، وذلك دون إخلال بحقوق مالكي العقارات المقرر نزع ملكيتها في إثبات ملكيتهم للجزء الذي لم يدخل في التقدير.

المادة الثانية والعشرون:

إذا اقتصر نزع الملكية على جزء من العقار فيُنتع في ذلك ما يلي:

١- تُقدّر قيمة مساحة الجزء المنزوعة ملكيته والبناء والغراس المقام عليه؛ إذا كان الجزء الباقي من الأرض أو البناء أو الغراس قابلاً للانتفاع به، وفق التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة، وتضاف إلى هذه القيمة تكاليف إصلاح وترميم الجزء الباقي من البناء مضافاً إليها تكاليف ما نقص من قيمة الجزء الباقي من الأرض والبناء والغراس.

٢- تُقدّر قيمة مساحة الجزء المنزوعة ملكيته والبناء والغراس المقام عليه، وكذلك قيمة البناء أو الغراس المقام على ما بقي من العقار، مضافاً إليها ما نقص من قيمة الجزء الباقي من الأرض؛ إذا كان الجزء الباقي من البناء أو الغراس بعد اقتطاع ما يحتاج إليه المشروع غير قابل للانتفاع به وكان الجزء الباقي من الأرض بعد الاقتطاع قابلاً للانتفاع به وفق التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة، وتتولى الجهة صاحبة المشروع هدم وإزالة الجزء الباقي من البناء والغراس؛ ما لم تتفق مع مالكي العقارات المقرر نزع ملكيتها على بقاءه ولم يكن هناك خطر يترتب على ذلك، أو يتعارض بقاءه مع الخطط العمرانية للمدينة. وتحدد اللائحة الأحكام المتعلقة بذلك.

٣- تُنزع ملكية كامل العقار -أرضاً وبناءً وغراساً- إذا كان الجزء الباقي من أرض العقار بعد اقتطاع ما يحتاج إليه المشروع غير صالح للانتفاع به وفق التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة، أو كانت تكاليف إصلاح الجزء الباقي من العقار تساوي أو تفوق تكاليف نزع الملكية.

٤- تُقدّر قابلية الجزء الباقي من العقار ومن البناء ومن الغراس للانتفاع به من عدمه بواسطة لجنة تُشكل في الهيئة بعضوية ممثل عن وزارة البلديات والإسكان، وممثل عن الجهة صاحبة المشروع، وإذا كان العقار زراعياً يُضاف إلى اللجنة ممثل عن وزارة البيئة والمياه والزراعة؛ وتعد اللجنة تقريراً في هذا الشأن، وتستكمل ما يلزم حياله وفقاً للآلية المشار إليها في المادة (الرابعة عشرة) والمادة (الخامسة عشرة) من النظام.

المادة الثالثة والعشرون:

١- تحدد الهيئة، بالاتفاق مع الجهة صاحبة المشروع، تاريخ إخلاء العقارات المقرر نزع ملكيتها، وتبلغ الهيئة مالكي العقارات المقرر نزع ملكيتها بذلك.

٢- تُستكمل إجراءات صرف التعويض -نقداً أو عيناً- قبل التاريخ المحدد للإخلاء، إلا في الحالات الاستثنائية التي يصدر في شأنها قرار من المحافظ، بالاتفاق مع المسؤول الأول في الجهة صاحبة المشروع أو الجهة المشرفة بحسب الأحوال- وفقاً لما تحدده اللائحة.

٣- إذا لم تُستكمل إجراءات صرف التعويض عن العقارات المنزوعة ملكيتها -نقداً أو عيناً- خلال (ثلاث) سنوات من تاريخ صدور قرار البدء في إجراءات نزع الملكية، جاز لمالكي هذه العقارات طلب إعادة التقدير؛ إلا إذا كان تأخير استكمال إجراءات صرف التعويض بسببهم.

- ٤- إذا كانت قيمة التعويض بناءً على طلب إعادة التقدير -وفقاً للفقرة (٣) من هذه المادة- أقل من قيمة التعويض السابقة؛ فيكون التعويض وفقاً للتقدير الأعلى.
- ٥- تحدد اللائحة الأحكام الخاصة بالإخلاء بما في ذلك الأطر الزمنية المتصلة بالتبليغ بتاريخ الإخلاء والإخلاء الفعلي وصرف التعويض، وذلك بما يراعي أنواع العقارات وحالات شغل العقارات من غير مالكيها.

المادة الرابعة والعشرون:

- ١- إذا أخلي العقار المقرر نزع ملكيته قبل استكمال إجراءات صرف التعويض فيستحق مالكو العقارات المقرر نزع ملكيتها أجره المثل عن المدة التي بين الإخلاء واستكمال إجراءات التعويض، مضافاً إليها نسبة (١٠%) من أجره المثل؛ ما لم يكن تأخر تسلم التعويض بسببهم، وتحدد اللائحة الضوابط اللازمة لذلك.
- ٢- تقدر أجره المثل -الواردة في الفقرة (١) من هذه المادة- وفقاً لآلية التقدير المشار إليها في المادة (الرابعة عشرة) والمادة (الخامسة عشرة) من النظام.

الباب الخامس: وضع اليد المؤقت على العقارات

المادة الخامسة والعشرون:

يجوز وضع اليد المؤقت على العقارات مقابل تعويض عادل، وذلك تحقيقاً لمصلحة عامة ذات طابع مؤقت، ويحدد التعويض عن وضع اليد المؤقت وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في المادة (الرابعة عشرة) والمادة (الخامسة عشرة) من النظام؛ وذلك دون إخلال بالأحكام الواردة في الفقرة (٢) من المادة (السادسة) من النظام. ولا يحول وضع اليد المؤقت على العقار دون اتخاذ إجراءات نزع الملكية على هذا العقار إذا استلزم الأمر ذلك وفقاً للنظام واللائحة.

المادة السادسة والعشرون:

يُصدر المسؤول الأول في الجهة صاحبة المشروع أو في الجهة المشرفة -بحسب الأحوال- قرار وضع اليد المؤقت، وذلك وفقاً للآتي:

- ١- أن يتضمن القرار مدة وضع اليد المؤقت والغرض منه.
- ٢- أن يسبق إصدار القرار موافقة لجنة نزع ملكية العقارات ووضع اليد المؤقت على العقارات.
- ٣- تُبلغ الجهة صاحبة المشروع أو الجهة المشرفة -بحسب الأحوال- الهيئة بالقرار المشار إليه في هذه المادة.

المادة السابعة والعشرون:

- ١- استثناءً من حكم الفقرة (٢) من المادة (السادسة والعشرين) من النظام، يُصدر المسؤول قرار وضع اليد المؤقت في الحالات الطارئة، ويتخذ ما يلزم -خلال مدة لا تتجاوز (٣٠) يوماً من تاريخ صدور القرار- لإبلاغ لجنة نزع ملكية العقارات ووضع اليد المؤقت على العقارات به.
- ٢- لأغراض تطبيق حكم الفقرة (١) من هذه المادة، يُقصد بالحالة الطارئة حالة يكون فيها تهديد السلامة العامة أو الأمن العام أو الصحة العامة جدياً وغير متوقع، أو يكون فيها خطر ينذر بخسائر في الأرواح أو الممتلكات، ولا يمكن التعامل معها بالسرعة المطلوبة بسبب بعض إجراءات نزع ملكية العقارات أو بعض إجراءات وضع اليد المؤقت على العقارات، وفقاً للنظام واللائحة.
- ٣- تُحدد اللائحة الأحكام الخاصة بهذه المادة والمادة (السادسة والعشرين) من النظام، بما يشمل مدة وضع اليد المؤقت على العقارات والغرض منه.

المادة الثامنة والعشرون:

- ١- يجب ألا تتجاوز مدة وضع اليد المؤقت على العقار (ثلاث) سنوات بحد أقصى.
- ٢- إذا رأت الجهة صاحبة المشروع أو الجهة المشرفة -بحسب الأحوال- أن المدة -المشار إليها في الفقرة (١) من هذه المادة- غير كافية، جاز لها تمديد المدة لفترة لا تتجاوز (ثلاث) سنوات أخرى، بشرط موافقة لجنة نزع ملكية العقارات ووضع اليد المؤقت على العقارات وموافقة مالكي العقارات على ذلك. وتحدد اللائحة الأحكام الخاصة بهذه الفقرة.
- ٣- إذا تعذر الاتفاق مع مالكي العقارات وفقاً للفقرة (٢) من هذه المادة، فعلى الجهة صاحبة المشروع إخلاء العقار بنهاية المدة المشار إليها في الفقرة (١) من هذه المادة.

المادة التاسعة والعشرون:

فيما لم يرد فيه نص خاص في النظام واللائحة، تُطبق على حالات وضع اليد المؤقت على العقارات أحكام إيجار العقارات، وذلك بما يتفق مع طبيعة وضع اليد المؤقت.

الباب السادس: أحكام ختامية

المادة الثلاثون:

لا تخل أحكام النظام بحق المتضرر من غير مالكي العقارات المقرر نزع ملكيتها أو وضع اليد المؤقت عليها؛ في المطالبة بالتعويض عن أي ضرر يلحق به بسبب إجراء من إجراءات نزع الملكية أو وضع اليد المؤقت.

المادة الحادية والثلاثون:

- ١- لا تخل أحكام النظام بحق مالكي العقارات المقرر نزع ملكيتها أو وضع اليد المؤقت عليها؛ في التصرف بهذه العقارات.
- ٢- يحل المشتري محل البائع في جميع ما يتصل بالحقوق والالتزامات المرتبطة بنزع ملكية العقارات أو وضع اليد المؤقت عليها المشار إليها في الفقرة (١) من هذه المادة، ويلتزم البائع بإبلاغ المشتري بما اتخذ في شأن هذه العقارات.
- ٣- تحدد اللائحة القواعد المتصلة بأعمال الأحكام الواردة في هذه المادة.

المادة الثانية والثلاثون:

- ١- إذا انتفت الحاجة إلى نزع ملكية العقار أثناء السير في إجراءات نزع الملكية أو بعد استكمالها، فعلى الجهة صاحبة المشروع أو الجهة المشرفة -بحسب الأحوال- أن تُبلغ الهيئة بذلك خلال مدة لا تتجاوز (تسعين) يوماً من تاريخ انتهاء الحاجة.
- ٢- لا تُستكمل إجراءات نزع الملكية في حال انتهاء الحاجة إلى العقار المقرر نزع ملكيته قبل إبلاغ مالك هذا العقار بقرار البدء في إجراءات نزع الملكية وفقاً للمادة (الثالثة والثلاثين) من النظام.
- ٣- دون إخلال بما ورد في الفقرتين (١) و(٢) من هذه المادة، تُبلغ الهيئة مالك العقار المقرر نزع ملكيته بانتهاء الحاجة إلى هذا العقار، ويكون له الحق في التقدم بطلب استرداده خلال (سنة) من تاريخ إبلاغه. فإذا لم يتقدم خلال هذه المدة للهيئة التصرف بالعقار -بعد استكمال إجراءات نزع الملكية- باعتباره من عقارات الدولة وفقاً للأحكام النظامية ذات العلاقة.
- ٤- يُشترط لتقدم مالك العقار المقرر نزع ملكيته بطلب استرداد العقار وفقاً للفقرة (٣) من هذه المادة، إعادة ما حصل عليه من تعويض. وتُعامل المدة التي أُخلى فيها العقار -لأغراض احتساب التعويض- معاملة وضع اليد المؤقت على العقار وفقاً للمادة (الخامسة والعشرين) من النظام. وتُحدد اللائحة الأحكام الخاصة بذلك.

المادة الثالثة والثلاثون:

يكون إبلاغ مالكي العقارات المقرر نزع ملكيتها أو وضع اليد المؤقت عليها وفقاً لأحكام النظام باثنتين من الوسائل الآتية:

- ١- الرسائل النصية المرسلة عبر الهاتف المحمول الموثق.
 - ٢- البريد الإلكتروني.
 - ٣- أحد الحسابات المسجلة في أي من الأنظمة الآلية الحكومية.
- وتحدد اللائحة الأحكام المتعلقة بما ورد في هذه المادة.

المادة الرابعة والثلاثون:

لا يجوز تخطيط الأراضي ولا تقسيمها ولا دمج عقار بآخر، ولا الترخيص عليها بأي نشاط، وذلك بالنسبة إلى الأراضي أو العقارات المحددة في مخطط المشروع؛ اعتباراً من تاريخ إبلاغ مالكي العقارات المقرر نزع ملكيتها بقرار البدء في إجراءات نزع الملكية.

المادة الخامسة والثلاثون:

- ١- لا يجوز أن يشترك في أي إجراء من إجراءات نزع ملكية عقار أو وضع اليد المؤقت على عقار، من كان له في ذلك العقار مصلحة أو علاقة مباشرة أو غير مباشرة، أو كان بينه وبين أحد مالكي العقارات المقرر نزع ملكيتها أو وضع اليد المؤقت عليها صلة قرابة أو نسب، أو كان ممثلاً قانونياً لأحدهم. وتبين اللائحة الضوابط اللازمة لذلك.
- ٢- دون إخلال بالأحكام النظامية ذات الصلة، يلتزم كل من يشترك في أي إجراء من إجراءات نزع الملكية أو وضع اليد المؤقت، بالمحافظة على سرية المعلومات والمستندات والبيانات التي اطلع عليها بسبب عمله.

المادة السادسة والثلاثون:

لمن صدر بشأن عقاره قرار -بناءً على النظام واللائحة- التقدم بالاعتراض عليه وفقاً للإجراءات النظامية ذات العلاقة.

المادة السابعة والثلاثون:

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

تُعد الهيئة -بالتنسيق مع وزارة الاستثمار وهيئة كفاءة الإنفاق والمشروعات الحكومية- اللانحة، وتعتمد من المجلس، وتصدر بقرار من مجلس الوزراء خلال (مائة وعشرين) يوماً من تاريخ نشر النظام في الجريدة الرسمية.

المادة التاسعة الثلاثون

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

