

وزارة المالية  
Ministry of Finance



مشروع دراسة  
تطوير آليات نزع الملكيات للمنفعة العامة

**مسودة النظام المقترح  
لنزع ملكية العقارات للمنفعة العامة  
ووضع اليد المؤقت على العقار**

المسودة الثالثة  
الإصدار الأول



## الباب الأول: تعريفات وأهداف النظام

### المادة الأولى: التعريفات:

يقصد بالكلمات والمصطلحات التالية - أينما وردت في هذا النظام - المعاني الموضحة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك:

١. النظام: نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار.
٢. اللائحة: اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار.
٣. الهيئة: الهيئة العامة لعقارات الدولة.
٤. الجهة الحكومية: الوزارات والأجهزة الحكومية والهيئات والمصالح والمؤسسات ذات الشخصية الاعتبارية العامة المستقلة.
٥. رئيس الجهة الحكومية: الوزير أو الرئيس أو المحافظ أو المسؤول الأول في الجهة الحكومية.
٦. الجهة صاحبة المشروع: أي جهة حكومية أو شركة من الشركات التي تتولى إدارة أحد المرافق العامة لتنفيذ مشروعاتها.
٧. نزع الملكية للمنفعة العامة: حق نزع الملكية العقارية كلياً أو جزئياً أو نزع الحقوق العينية العقارية - سواء أكانت مملوكة لفرد أو منشأة خاصة أو جهة حكومية - تحقيقاً للمنفعة العامة بغرض إنشاء أو توسعة المرافق أو الخدمات العامة، مقابل تعويض عادل.
٨. التعويض: المقابل النقدي أو العيني عن قيمة العقار المنزوع أو لجبر الضرر الذي يقدر وفقاً لأحكام هذا النظام.
٩. المشروع المعتمد في الميزانية: الاعتماد المالي المرصود في ميزانية الجهة الحكومية الذي تطلب نزع ملكية العقارات من أجل تنفيذه.
١٠. المرافق العامة: شبكات الطرق، والقطارات، والمياه، والكهرباء، والغاز، والبنترول، والهاتف والصرف الصحي وتصريف السيول ونحوها.
١١. ذوو الشأن: كل من يدعي بفوات مصلحة أو وقوع ضرر نتيجة أعمال هذا النظام.
١٢. الضرر: أي خسائر مادية يتكبدها المالك أو ذوو الشأن نتيجة النزع.
١٣. النسبة النظامية: المساحة التي تقتطع دون مقابل مالي من كامل مساحة الأرض المطلوب تخطيطها لخدمتها.
١٤. مخطط مشروع النزع: رسم هندسي موضح به كافة العقارات المقرر نزع ملكياتها والمساحة المطلوب نزعها من كل عقار، وطبيعة الملكيات المقرر نزعها سواء أكانت عامة أم خاصة.
١٥. اللجنة: اللجنة الدائمة المختصة بالنظر في طلبات الاعتراضات على أعمال ونتائج التقدير والبت فيها.



#### المادة الثانية:

يهدف هذا النظام إلى تحقيق ما يلي:

1. تنظيم إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار.
2. حوكمة قرارات نزع الملكية للمنفعة العامة وإخضاعها لمعايير موحدة وتحقيق الشفافية.
3. منع تأثير المصالح الشخصية واستغلال النفوذ.
4. تحقيق كفاءة الإنفاق وصيانة المال العام.
5. حفظ حقوق الملاك في التعويض العادل عن قيمة العقار، أو الضرر الذي قد ينشأ عن نزع الملكية.

#### الباب الثاني:

### نزع الملكيات للمنفعة العامة

#### ضوابط وقرارات نزع الملكيات للمنفعة العامة:

##### المادة الثالثة:

1. يجوز للجهات الحكومية نزع ملكية العقار للمنفعة العامة، بعد موافقة الهيئة، لقاء تعويض عادل، وبعد التحقق من عدم توفر عقارات مملوكة للدولة تفي بحاجة المشروع، ولا يجوز نزع ملكية عقار إلا لتنفيذ مشروع معتمد في الميزانية وفي حدود الاعتمادات المالية المخصصة.
2. تسري أحكام هذا النظام على العقارات التي تحتاج إليها الشركات التي تتولى إدارة أحد المرافق العامة لتنفيذ مشروعاتها التي تحقق المنفعة العامة، وذلك بالقدر الذي يتفق وطبيعة عمل هذه الشركات، على أن يصدر قرار نزع الملكية -وفقاً لهذا النظام- من الوزير المشرف على المرفق العام بعد موافقة الهيئة، وأن تدفع الشركة التي تدير المرفق التعويضات المترتبة على ذلك.

##### المادة الرابعة:

على الجهة صاحبة المشروع قبل أن تحيل إلى الهيئة طلب نزع الملكية القيام بما يلي:

1. الاختيار الأولي للمواقع المناسبة لتنفيذ المشروع.
2. التأكد من عدم توافر عقارات للدولة تفي بغرض المشروع في الموقع المقرر إقامته فيه.
3. التنسيق مع الجهات المختصة لاختيار أنسب المواقع المقترح نزع ملكيتها واستكمال ما يلزم لتنظيم الموقع واعتماد مخططه.
4. إجراء مسح سعري مفصل للمنطقة المستهدفة بالنزع لتحديد التكلفة الإجمالية التي تشمل العقارات المقرر نزع ملكيتها، ودراسة واقع السوق، وتطور السعر الذي طرأ عليه خلال السنتين السابقتين لقرار النزع وعرض معدلات الأسعار السائدة، وتحديد التكلفة التقديرية لنزع الملكية.
5. التحقق من جدوى النزع.
6. إعداد مخطط مشروع النزع.
7. إعداد مخطط زمني لتنفيذ نزع الملكية.



#### المادة الخامسة:

تتولى الهيئة: دراسة وتقييم طلبات نزع الملكية، ومراجعة خطط ومخططات النزع، وتقدير التعويضات مقابل ما يتم نزعه من ممتلكات، وتقدير أجره المثل وإصدار الموافقة عليها، ولها الاستعانة بمن تراه من جهات حكومية أو خاصة.

#### المادة السادسة:

١. على الهيئة البت في طلب نزع الملكية خلال مدة لا تتجاوز (٦٠) يوماً من تاريخ تسلمها للطلب، وذلك بعد التحقق مما يلي:
  - (أ) المنفعة العامة من النزع.
  - (ب) جدوى النزع.
  - (ج) حتمية النزع لعدم توافر عقارات للدولة تفي بحاجة المشروع مع عدم الإخلال بالمتطلبات الفنية لتنفيذه.
  - (د) استيفاء الجهة صاحبة المشروع لكافة المتطلبات المنصوص عليها في المادة الرابعة من هذا النظام.
  - (هـ) كفاية الاعتمادات المالية المخصصة أو ثبوت قدرة الجهة صاحبة المشروع على سداد التعويضات.
٢. وعلى الهيئة في حالة رفضها للطلب أن تبدي مبررات وأسباب الرفض.

#### المادة السابعة:

يصدر رئيس الجهة الحكومية قرار نزع الملكية للمنفعة العامة، خلال مدة لا تتجاوز (٦٠) يوماً من تاريخ موافقة الهيئة. وإلا اعتبرت الموافقة كأن لم تكن.

#### المادة الثامنة:

على الجهة صاحبة المشروع قبل مباشرة إجراءات النزع:

١. نشر قرار نزع الملكية للمنفعة العامة في الجريدة الرسمية، وفي صحيفتين محليتين وعلى موقعها الإلكتروني، ويعتبر ذلك بمثابة دعوة لذو الشأن لتسجيل بياناتهم خلال مدة لا تتجاوز (٣٠) يوماً من تاريخ نشر القرار، وإلا اعتبر العقار ملكية غير معلوم مالكا ويعامل وفقاً للمادة الثالثة والثلاثون من هذا النظام.
٢. تبليغ الهيئة، والبلديات، وكُتّاب العدل، والجهات ذات العلاقة بنسخة من القرار، وذلك في مدة لا تتجاوز (٧) أيام من تاريخ القرار.
٣. تبليغ ذوو الشأن بموعد بدء أعمال نزع الملكية للمنفعة العامة، بالطرق الرسمية الكتابية أو بالوسائل الإلكترونية المعتمدة (الرسائل النصية المرسلة عبر الهاتف المحمول الموثق/ البريد الإلكتروني/ التبليغ عن طريق أحد الحسابات المسجلة في أي من الأنظمة الآلية الحكومية) أو العنوان الوطني، وذلك في مدة لا تتجاوز (١٥) يوماً من تاريخ انتهاء المدة المحددة في الفقرة (١).
٤. وضع نسخة من القرار، ومخطط مشروع النزع، والخطة الزمنية لنزع الملكية، في موقع المشروع أو أي مكان ملائم لاطلاع أصحاب الشأن عليه.



#### المادة التاسعة:

1. يتخذ تاريخ قرار نزع الملكية أساساً لحصر ووصف الممتلكات 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 تقسيم أو دمج عقار بآخر، أو الترخيص بالبناء في العقارات المحددة في مخطط المشروع المقترح نزع الملكية لأجل تنفيذه، وذلك اعتباراً من تاريخ صدور قرار نزع الملكية.
3. يتعين على الملاك وذوو الشأن عدم تغيير الوضع القائم في العقار بالزيادة أو بالنقص اعتباراً من تاريخ صدور قرار النزع.

### حصر ووصف العقارات المقرر نزع ملكيتها

#### المادة العاشرة:

- يتم حصر ووصف العقارات المقرر نزع ملكيتها وفقاً لما يلي:
1. تتولى الجهة صاحبة المشروع حصر ووصف العقارات المقرر نزع ملكيتها، ولها الاستعانة بمن تراه.
  2. يتعين على الجهة صاحبة المشروع أن تنتهي من حصر ووصف الممتلكات المقرر نزع ملكيتها في مدة لا تتجاوز (٩٠) يوماً من تاريخ تبليغ أصحاب الشأن بموعد حصر ووصف الممتلكات المقرر نزع ملكيتها، مالم توجد أسباب تقرر الجهة صاحبة المشروع في محضر خاص أنها تحول دون ذلك، مع إخطار الهيئة بها.
  3. للهيئة الحق في تقرير زيادة المدة المحددة أعلاه بما لا يتجاوز (٩٠) يوماً أخرى تبدأ اعتباراً من نهاية المدة المحددة لحصر ووصف العقارات المقرر نزع ملكيتها.
  4. تكون إجراءات الحصر وفقاً للأسس والضوابط والقواعد التي يقرها النظام ولائحته التنفيذية، ووفقاً للقرارات الإدارية والتعليمات التنفيذية والأدلة الإجرائية والنماذج، والوثائق الموحدة التي تعدها الهيئة.
  5. على القائمين بالحصر دخول العقارات الواقعة في حدود مخطط المشروع بحضور مالكيها أو الشاغلين لها أو أي منهم أو من يمثلهم، حسب الأحوال. وللجهة أن تستعين بالجهات الأمنية عند الحاجة.

#### المادة الحادية عشرة:

1. على الجهة صاحبة المشروع إعداد محضر لحصر ووصف العقار يبين فيه ما يلي:
  - (أ) نوع العقار واستخدامه الفعلي، ومساحته، ووصفه، ومشتملاته من المباني، والأسوار، والأشجار والمزرعات والآبار والسدود والعقود وغير ذلك مما يمكن أن يكون له أثر في التعويض ويتعذر نقله.
  - (ب) بيانات مالك العقار والشاغل له، وأصحاب الحقوق عليه، وفق ما يقدم للقائمين بالحصر من صكوك أو مستندات.
  - (ج) الرسوم والمخططات اللازمة موضحاً عليها إحداثيات العقار.
2. يوقع المحضر من قبل ممثل الجهة صاحبة المشروع وذوو الشأن من المالكين والشاغلين أو من يمثلهم، وإذا تغيب أو امتنع أي من ذوو الشأن عن التوقيع، أثبت ذلك في المحضر، مع بيان السبب، كما تثبت الاعتراضات في المحضر إن وجدت، ولا يحول توقيع صاحب الشأن على المحضر من تصحيح الخطأ في حال ثبوته.



٣. تحيل الجهة صاحبة المشروع إلى الهيئة نسخة من التقرير النهائي لنتائج حصر ووصف العقارات المقرر نزع ملكيتها مصحوباً بطلب البدء في تقدير التعويضات.

## تقييم العقارات وتقدير قيمة التعويضات

### المادة الثانية عشرة:

١. تتولى الهيئة تقدير قيمة العقارات المقرر نزع ملكيتها أو المتضررة من المشروع حسب المعايير المعتمدة للتقييم عن طريق مقدرين مؤهلين حاصلين على شهادات معتمدة في التقييم، ولها أن تستعين بمن تراه.
٢. تتولى الجهة صاحبة المشروع تسهيل مهام القائمين على التقدير.
٣. يتعين على الهيئة أن تنتهي من التقدير في مدة لا تتجاوز (٩٠) يوماً من تاريخ ورود طلب البدء في التقدير من الجهة صاحبة المشروع.
٤. يكون التقدير وفقاً للأسس والضوابط والقواعد التي يقرها هذا النظام، ووفقاً للتعليمات التنفيذية والأدلة الإجرائية والنماذج والوثائق الموحدة التي تعدها الهيئة.
٥. إذا وجدت أسباب تحول دون التقدير في المدة المحددة، يثبت ذلك في محضر خاص يُعده القائم بالتقدير ويُعتمد من الهيئة، وللهيئة الحف في تقرير زيادة المدة بما لا يتجاوز (٦٠) يوماً من نهاية المدة المحددة في الفقرة (٣) من هذه المادة.
٦. يعتمد محضر التقدير من الهيئة.
٧. تخطر الهيئة الجهة صاحبة المشروع بمحضر ونتائج التقدير.
٨. تبلغ الجهة صاحبة المشروع ذوو الشأن بقيمة التعويضات المقدره لهم في مدة لا تتجاوز (١٥) يوماً من تاريخ تبليغها بنتائج التقدير.

### المادة الثالثة عشرة:

#### على القائم بالتقدير ما يلي:

١. الوقوف على العقار المقرر نزع ملكيته، والتحقق مما ورد في محضر الحصر بحضور المالكين أو الشاغلين أو أحدهم أو من يمثلهم، إذا تطلب الأمر ذلك.
٢. الاستعانة بالحاكم الإداري أو من يمثله في حال غياب المالكين أو الشاغلين أو امتناعهم عن تمكينه من الوقوف على العقار ومعاينته إذا تطلب الأمر ذلك.
٣. تقدير التعويض عن العقارات المقرر نزع ملكيتها أرضاً، وبناء، وأشجاراً، ومزروعات، وأي إنشاءات أو أي حقوق أخرى.
٤. تقدير التعويض عن العقار المراد نزع ملكيته على أساس قيمته في تاريخ صدور قرار نزع الملكية للمنفعة العامة بالإضافة إلى تقدير الأضرار (الخسائر المادية) التي يتكبدها مالك العقار أو ذوو الشأن جراء النزع.
٥. تقدير التعويض عن الأشجار على أساس قيمتها وقت الوقوف على العقار المراد نزع ملكيته، مع مراعاة نوعها وعمرها ونتاجها.
٦. تقدير التعويض عن الغراس والثمار إذا لم يمكن تأخير إخلاء العقار إلى ما بعد الانتهاء من الحصاد وقطف الثمار على أساس قيمتها وقت التقدير.



#### المادة الرابعة عشرة:

يتم تقدير التعويض عن الأراضي المخصصة للاستعمالات العامة والتي لا تشملها النسبة النظامية في المخططات الخاصة على النحو التالي:

١. قبل مضي سنتين من تاريخ التخصيص، يتم التقدير على أساس سعرها قبل التخطيط.
٢. بعد مضي سنتين من تاريخ التخصيص، يتم التقدير على أساس قيمتها السوقية.

#### المادة الخامسة عشرة:

إذا اقتصر نزع الملكية على جزء من العقار يتعين اتباع ما يلي:

١. تقدر قيمة مساحة الأرض المقرر نزع ملكيتها والبناء والغراس المقام على هذه المساحة إذا كان الجزء المتبقي من الأرض أو البناء أو الغراس قابلاً للانتفاع به وفق التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة، وتضاف إلى هذه القيمة تكاليف إصلاح وترميم الجزء المتبقي من البناء.
٢. تقدر قيمة مساحة الأرض المقرر نزع ملكيتها وقيمة كامل البناء أو الغراس إذا كان الجزء المتبقي من البناء أو الغراس بعد اقتطاع ما يحتاجه المشروع غير قابل للانتفاع به وكان الجزء المتبقي من الأرض بعد الاقتطاع قابلاً للانتفاع به وفق التعليمات الفنية المطبقة في الموقع، على أن تتولى الجهة صاحبة المشروع هدم الجزء المتبقي من البناء.
٣. تقدر قيمة كامل العقار أرضاً وبنائاً وغراساً إذا كان الجزء المتبقي من أرض العقار بعد اقتطاع ما يحتاجه المشروع غير صالح للانتفاع به وفق التعليمات الفنية المطبقة في الموقع، أو كانت تكاليف إصلاح الجزء المتبقي من العقار تساوي أو تفوق قيمة هذا الجزء.
٤. لا تجوز إزالة المنشآت أو المباني ونحوها إلا بعد حصرها وتقدير التعويضات المستحقة عنها.

#### المادة السادسة عشرة:

تتولى لجنة فنية من الجهة صاحبة المشروع والهيئة والأمانة أو البلدية المختصة ما يلي:

- (أ) تقدير نوع الضرر وحجمه وأسباب وقوعه وكيفية معالجته.
  - (ب) تقدير قابلية الجزء المتبقي من العقار للانتفاع به من عدمه.
- مع إشراك مندوب أو أكثر من وزارة البيئة والمياه والزراعة إذا كانت الأرض زراعية، ويكون قرارها بالأغلبية وذلك لتحديد مدى إمكانية الانتفاع من الغراس المتبقي من عدمه أو حجم الضرر فيه، وعلى القائم بتقدير التعويضات اللاحقة لعقارات مدعي الضرر الالتزام بما يرد بمحاضر وتوصيات اللجنة الفنية المشار إليها، بشأن نوع وحجم الضرر أو إمكانية رفعه بإجراءات فنية أخرى لا تستدعي التقدير ودفع التعويض.

#### المادة السابعة عشرة:

إذا اقتصر نزع الملكية على جزء من العقار، ونقصت قيمة الجزء أو الأجزاء الباقية منه بسبب تنفيذ المشروع، وجب مراعاة النقصان عند تقدير التعويض المستحق.

#### المادة الثامنة عشرة:

يجوز بعد موافقة الهيئة أن يكون التعويض عن العقار المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة أو جزء منه أرضاً تعادله في القيمة إذا رضي المالك بذلك.



#### المادة التاسعة عشرة:

إذا اختلفت مساحة العقار المحددة في وثائق إثبات الملكية عن المساحة الفعلية للعقار حسب وضعه على الطبيعة، يتم التقدير حسب المساحة الأقل، وذلك دون إدخال بحق مالك العقار في إثبات ملكيته للجزء الذي لم يدخل في التقدير.

#### المادة العشرون:

تُقدر قيمة التعويضات لأصحاب العقارات المتضررة من المشروع دون أن ينتزع شيء منها لصالحه، على أساس الفرق بين قيمة العقار قبل تنفيذ المشروع وقيمه بعد التنفيذ. على أن يكون تقدير الأضرار بواسطة اللجنة الفنية المشار إليها في المادة السادسة عشرة من هذا النظام.

#### المادة الحادية والعشرون:

١. يستحق التعويض عن نزع الملكية، أصحاب الحقوق، وكل من يثبت تضرره من النزع حتى ولو لم يُنزع من ملكيته شيء.
٢. لا يتم التعويض عن أي مباني أو إنشاءات تم إقامتها بالمخالفة للأنظمة واللوائح والتعليمات السارية.
٣. لا يؤخذ في الاعتبار عند تقدير قيمة التعويض ما يلي:
  - (أ) أي زيادة في قيمة الأرض أو العقار تتم بسبب البناء أو الاستخدام المخالف للأنظمة واللوائح والتعليمات السارية.
  - (ب) التراخيص التي يتم الحصول عليها بعد تاريخ صدور قرار نزع الملكية.
  - (ج) الزيادة في قيمة العقار التي تطرأ بسبب تنفيذ المشروع.
  - (د) قيمة الموجودات (المنقولات) التي يمكن نقلها مع تقدير تكلفة النقل.

#### المادة الثانية والعشرون:

في حالة إعادة التقدير لأي سبب من الأسباب يكون التقدير وفقاً للأسعار السائدة وقت تاريخ صدور قرار نزع الملكية للمنفعة العامة.





## الإخلاء وصرف التعويضات

### المادة الثالثة والعشرون:

يتم إخلاء وصرف التعويضات عن العقارات المنزوعة ملكيتها بموجب هذا النظام وفقاً لما يلي:

١. تبلغ الجهة صاحبة المشروع ملاك العقارات أو شاغليها بوجوب إخلائها خلال المدة التي تحددها، على ألا تقل هذه المدة عن (٣٠) يوماً من تاريخ التبليغ للعقارات السكنية، ولا تقل عن (٩٠) يوماً للعقارات والمنشآت الصناعية والتجارية والزراعية ونحوها.
٢. تتم إجراءات الصرف قبل التاريخ المحدد للإخلاء على ألا يتم صرف مبلغ التعويض لصاحبه إلا بعد إخلاء وتسليم العقار ونقل ملكيته باسم عقارات الدولة.
٣. يجوز في الحالات الاستثنائية التي تحددها اللائحة طلب إخلاء العقار قبل إنهاء إجراءات صرف التعويض، ويتم ذلك بقرار من صاحب الصلاحية في الجهة صاحبة المشروع.
٤. في كل الحالات إذا أخرجت الجهة صاحبة المشروع مالك العقار من عقاره أو منعه من الانتفاع به قبل تسليم التعويض، يعطى أجره المثل عن المدة التي بين تاريخ الإخلاء وبين تاريخ صرف التعويض ما لم يكن تأخير صرف التعويض بسبب المالك. وتقدر الهيئة أجره المثل.

## الاعتراضات والتظلمات

### المادة الرابعة والعشرون:

١. تشكل بقرار من رئيس مجلس إدارة الهيئة لجنة أو لجان دائمة في الهيئة تسمى "لجنة النظر في الاعتراضات على التقدير"، وتختص بالنظر في الاعتراضات على قيمة تعويضات العقارات المنزوعة وتعويضات الأضرار.
٢. تحدد اللائحة التنفيذية للنظام عدد أعضاء كل لجنة، وصفاتهم، وشروط تعيينهم، ومدة العضوية، والأعضاء الاحتياطيين، وكيفية إصدار القرارات، وآليات وإجراءات عمل اللجان.

### المادة الخامسة والعشرون:

لا يجوز لملاك العقارات وذوو الشأن وفقاً لهذا النظام الاعتراض أمام المحكمة الإدارية على أي من أعمال أو إجراءات النزاع، أو قرارات اللجان أو الأجهزة الإدارية التي تتخذ وفقاً له، إلا بعد استيفاء متطلبات هذا النظام في الاعتراض وذلك على النحو التالي:

١. لمالك العقار أو ذوو الشأن الاعتراض أمام الجهة صاحبة المشروع على إجراءات ومحضر الحصر، خلال (٣٠) يوماً من تاريخ تحرير محضر الحصر، وعلى الجهة صاحبة المشروع البت في الاعتراض خلال (١٥) يوماً من تاريخ تسلم الاعتراض، وتبليغ المعتراض بنتيجة الاعتراض.
٢. لمالك العقار وذوو الشأن التظلم من قرار الجهة صاحبة المشروع أمام المحكمة الإدارية خلال (٣٠) يوماً من تاريخ تبليغهم بنتيجة اعتراضهم على إجراءات ونتائج الحصر، أو عند انقضاء (١٥) يوماً دون البت في اعتراضهم.



٣. لمالك العقار أو ذوو الشأن الاعتراض أمام الهيئة على إجراءات ونتائج التقدير، (بعد سداد رسوم النظر في طلب الاعتراض على التقدير لحساب الهيئة، على أن تتضاعف الرسوم في كل مرة من مرات الاعتراض) - خلال (٣٠) يوماً من تاريخ تبليغهم بقيمة التعويضات المقدرة لهم، على أن يتم إحالة الاعتراض إلى لجنة النظر في الاعتراضات على التقدير في الهيئة خلال مدة لا تتجاوز (١٥) يوماً من تاريخ استلام الاعتراض.
٤. على لجنة النظر في الاعتراضات على التقدير في الهيئة البت في الاعتراض خلال (٦٠) يوماً من تاريخ استلام الاعتراض. وإخطار ذوو الشأن بنتيجة البت في الاعتراض على إجراءات ونتائج التقدير.
٥. لمالك العقار وذوو الشأن التظلم من قرار اللجنة أمام المحكمة الإدارية خلال (٣٠) يوماً من تاريخ تبليغهم بنتيجة اعتراضهم على إجراءات ونتائج التقدير، أو عند انقضاء (٩٠) يوماً دون البت في اعتراضهم.



## الباب الثالث وضع اليد المؤقت على العقار

### المادة السادسة والعشرون:

1. يجوز وضع اليد مؤقتاً على العقارات لقاء صرف أجره المثل التي تحددها الهيئة، وذلك في حالات الطوارئ والكوارث والأوبئة وما شابهها، أو لتنفيذ مشروع ذي نفع عام عاجل يتوقف على وضع اليد المؤقت على العقار المذكور ولا يوجد بديل سواه.
2. لا يحول وضع اليد المؤقت على العقار دون اتخاذ إجراءات نزع ملكيته وفقاً لهذا النظام.

### المادة السابعة والعشرون:

يصدر قرار وضع اليد المؤقت على العقار من صاحب الصلاحية في الجهة صاحبة المشروع بعد موافقة الهيئة، ويجب أن يتضمن القرار مدة وضع اليد المؤقت والغرض الذي تم من أجله، على ألا تتجاوز المدة القصوى لوضع اليد المؤقت على العقار ثلاث سنوات.

### المادة الثامنة والعشرون :

إذا رأت الجهة صاحبة المشروع أن المدة القصوى لوضع اليد المؤقت على العقار غير كافية فعليها 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.

### المادة التاسعة والعشرون :

تقوم الجهة صاحبة المشروع بتعويض مالك العقار محل وضع اليد المؤقت عن الأضرار الناتجة عن ذلك، على أن يكون تقدير الأضرار بواسطة اللجنة الفنية المشار إليها في المادة السادسة عشرة من هذا النظام.



## الباب الرابع أحكام وقواعد عامة

### المادة الثلاثون:

يُستحق التعويض عما يتم اقتطاعه من ملكيات للمنفعة العامة بالنسبة للعقارات الواقعة داخل أو خارج حدود حماية التنمية، أو في المدن والقرى والهجر التي لا يوجد لها حد حماية تنمية، وفقاً للأسس والقواعد والضوابط التي تقرها اللائحة التنفيذية لهذا النظام، بعد أن تأخذ في الاعتبار ما تقوم وزارة الشؤون البلدية والقروية بوضعه من تعليمات بشأن المدن والقرى والهجر التي لا يوجد لها حد حماية تنمية.

### المادة الحادية والثلاثون:

لا يتم التعويض وفقاً لهذا النظام إذا كان العقار المراد نزعه أو نزع جزء منه مما يشترط لملكه الإحياء، ولم يتم إحيائه وقت صدور قرار نزع الملكية وفقاً لشروط الإحياء المقررة، على أن تنظر الهيئة في تقدير تعويض صاحبه تعويضاً مناسباً عما قد يلحقه من أضرار.

### المادة الثانية والثلاثون:

يكون تنفيذ خطوط المرافق العامة في الشوارع والطرق وأحرامها أو في العقارات العائدة للدولة، فإذا تعذر ذلك وكان لابد من تنفيذ خطوط المرافق العامة في الأملاك الخاصة فيتم ذلك بأقل قدر ممكن من الضرر، مع صرف تعويض عادل وفقاً لهذا النظام بعد الاتفاق مع وزارة الشؤون البلدية والقروية والجهات ذات العلاقة حول مسارات هذه المرافق لتتفق مع مسارات الشوارع والطرق مستقبلاً وفقاً لما تقتضيه المصلحة العامة، ويجب التهميش على صكوك الملكية وسجلاتها الموجودة فيها هذه المرافق بذلك.

### المادة الثالثة والثلاثون:

إذا اعترض تنفيذ مشروع للمنفعة العامة ملكيات غير معلوم مالكاها قبل البدء في تنفيذ المشروع، أو ظهرت أثناء تنفيذ المشروع علامات أو آثار تملك، وجب تحديد هذه الملكيات مساحياً حسب العلامات الظاهرة أو التي تظهر أثناء التنفيذ، وتدوين ما عليها والمساحات المقطعة منها وتقديرها، وحفظ تلك المعلومات لدى الجهة صاحبة المشروع للاستفادة منها لدى أي مطالبة في المستقبل.

### المادة الرابعة والثلاثون:

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 ذي نفع عام، يحق لمن نزعت الملكية منه أو ورثته استرداده بموافقة الهيئة خلال ستة أشهر من تاريخ التبليغ بذلك بعد دفع القيمة السوقية للعقار وقت الاستغناء عنه.

### المادة الخامسة والثلاثون:

لا يجوز أن يشترك في أي عمل من الأعمال المنصوص عليها في هذا النظام، من كان له، أو لزوج، أو لأحد أوصاله، أو أقاربه حتى الدرجة الرابعة، حق أو مصلحة في العقار المقرر نزع ملكيته، أو المتضرر من المشروع، أو كان وكيلاً لأحد أصحاب الحقوق على العقار، أو وصياً أو قيماً عليه. وعليه الإقرار بذلك كتابياً.



## الباب الخامس أحكام ختامية

### المادة السادسة والثلاثون:

يلغي هذا النظام نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم ٣١ في ١٥/٥/١٤٢٤هـ والمصادق عليه بالمرسوم الملكي رقم م/١٥ في ١١/٣/١٤٢٤هـ، كما يلغي كل ما يتعارض معه من أحكام.

### المادة السابعة والثلاثون:

تقترح الهيئة ما يلزم لتنفيذ هذا النظام من لوائح، وأدلة إجرائية وقرارات وتعليمات تنفيذية ونماذج ومستندات، على أن تصدر اللائحة التنفيذية للنظام بقرار من مجلس الوزراء، وتتولى الهيئة متابعة تطبيقها.

### المادة الثامنة والثلاثون:

ينشر هذا النظام في الجريدة الرسمية، ويعمل به بعد (١٨٠) يوما من تاريخ نشره.