

نسخة محدثة بتاريخ ١٤٤٦/٢/١ هـ



فضاء

المجلس الأعلى للدراسات الاقتصادية والسياسية

# نظام نزح ملكية العقارات لمنفعة العامة ووضع اليد الموقوت على العقار ولوائح التنفيذ مع الفهارس

ملحقاً به سوابق قضائية، ومبادئ المحكمّة الإدارية، وآلية استرداد المبالغ المستحقة للدولة الناشئة عن إلغاء الصكوك أو المبالغ في التقدير

اعتني به

عبدالله بن محمد بن سريع السريع

كاتب العدل



## مقدمة الجمعية

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، محمد بن عبد الله وعلى آله وصحبه، وبعد:

فتهدف الجمعية العلمية القضائية السعودية (قضاء) دوماً إلى المشاركة الفاعلة في الجهود المبذولة لتطوير القضاء وما يتصل به من الجوانب العلمية والعملية، وتقديم البحوث والدراسات التي تُجَلِّي تميُّز القضاء الإسلامي وأصوله وقواعده وتطبيقاته، وإبراز جوانب العدالة فيه، والإجابة عما يثار حوله من شبهات، وتسعى إلى التنسيق بين المتخصصين - من القضاة والمحامين والباحثين في الشؤون العلمية القضائية - ومد الجسور بينهم وبين الجهات العلمية والإعلامية ونحوها.

وتشرّف الجمعية - ضمن سلسلة الأنظمة التي تعمل على إخراجها - أن تصافح أياديكم الكريمة بهذه النسخة المميزة من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار ولوائحه التنفيذية، وترجو أن تكون مساندة للجميع من خلال الاستفادة منها وما تحويه من مزايا عديدة؛ كالارتباطات - في النسخة الإلكترونية - بين المواد المترابطة عبر الضغط عليها والانتقال بينها بكل سهولة، إضافةً إلى كون هذه النسخة ستُحدَّث باستمرار - إن شاء الله -، وستكون مواكبةً لأي تحديث يطرأ على هذا النظام<sup>(١)</sup>.

ولا يفوتنا بهذه المناسبة شكر من اعتنى بهذا الملف وفهرسته وتقديمه إلى الجمعية لإخراجه ونشره؛ وهو فضيلة الشيخ/ عبد الله بن محمد بن سريع السّريع - كاتب العدل - وفقه الله -.

والجمعية ترحب بالتعاون مع جميع الجهات والأفراد المتخصصين الراغبين بتقديم الدراسات والمشاريع القضائية والنظامية، وتستعد لذلك بكافة الخدمات والإمكانات المتميزة - بإذن الله وتيسيره -.

مَرَكَنُ قَضَاءِ لِّلْبَحْثِ وَالذَّرَاسَاتِ

m@qadha.org.sa

(١) يمكنكم تحميل النسخة الإلكترونية لهذا النظام من خلال المسح الضوئي للرمز الواقع في الصفحة التالية.

(رابط تحميل النسخة الإلكترونية لهذا النظام)



## مقدمة المعتني

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين،  
بيننا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، أما بعد:

فقد خلق الله آدمَ وذريته من مادة الأرض وأمرهم بعمارته لحكمة العبودية،  
قال تعالى: ﴿هو أنشأكم من الأرض واستعمركم فيها﴾، ولأن الأرض قد ارتبطت  
بها معاني الحياة ومقوماتها ومقدراتها، أصبحت ثروة تُطلب وتُملك، وتُباع  
وتُشترى، وما زالت الأرض قديمًا وحديثًا ثروة للبلدان، وأحد مقومات الاقتصاد  
والإعمار، ويعمُّ ذلك حاجة الأفراد والمؤسسات.

وبلادنا حرسها الله -المملكة العربية السعودية- أحاطت تلك الثروة عناية  
مبكرة، فنظمت على إثرها شؤون التملك والتوثيق، والعمارة والإنشاء، وشؤون  
الإقطاع والإحياء، وغير ذلك مما يتصل بثروة العقار، ومما نشأ عن هذا الاهتمام،  
وكان لبنة من لبنات هذه التنظيمات، ما يتعلق بنزع ملكية العقار للمنفعة العامة،  
والتعويض المقابل للنزع، والقاعدة الفقهية أن المصلحة العامة مقدّمة على  
المصلحة الخاصة، وقد صدر بهذا الشأن أحكامٌ متعلقة بنزع الملكية للمنفعة  
العامة والتعويض عنها في نظام الطرق والمباني الصادر بتاريخ ١/٦/١٣٦٠هـ،  
ثم جاء نظام نزع الملكية للمنفعة العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٥)  
بتاريخ ٦/١١/١٣٩٢هـ، ثم جاء نظام (نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة  
ووضع اليد المؤقت على العقار) الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) بتاريخ  
١١/٣/١٤٢٤هـ، والذي نص في مادته (الخامسة والعشرين) على إلغاء تلك  
الأنظمة السابقة، وإلغاء كل ما يتعارض معه من أحكام، ثم صدرت لائحته  
التنفيذية بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٥٤) بتاريخ ١١/٢/١٤٣٧هـ.

وغير خافٍ على القارئ الكريم أهمية نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة  
العامة ووضع اليد المؤقت على العقار، لذلك ولرغبتي في المشاركة في الإفادة  
بما يتيسر، فقد استعنت بالله على الاعتناء بهذا النظام مقرّبًا فيه لما بعد، موضّحًا  
منه لما أبهم، ولأن هذا النظام يلتصق به أنظمة وتعليمات أخرى كثيرة، فقد بذلت

جهدي على أن أقصر على ما له تعلق به بشكل مباشر، تجنباً للإطالة والخروج عن المقصود، وسلكت فيه ما يلي:

- المحافظة على نصوص النظام واللائحة التنفيذية كما وردت في وثائقها الأصلية، والاعتماد على آخر تحديث لها.

- قمت بإلحاق المواد الفرعية (اللوائح التنفيذية) بما يرتبط بها من مواد الأصل (النظام).

- في حال ارتبطت المادة الفرعية بأكثر من مادة من مواد الأصل، أقوم بذكرها في كل مادة ارتبطت بها وأنوه على تكرارها.

- عندما تتعلق إحدى فقرات المواد الفرعية بمادة من مواد الأصل (النظام) فإني ألحق كامل المادة الفرعية بجميع فقراتها بالمادة النظامية، تجنباً للشك.

- جمعتُ الأوامر والتعليمات التي لها اتصالٌ بالنظام، وأفردتها بملحق ليسهل الوقوف عليها.

- انتقيت خمسة عشر حكماً قضائياً صدرت من المحكمة الإدارية وأفردتها بملحق كتطبيق على أبرز مواد النظام.

- جمعت المبادئ والأحكام الصادرة من المحكمة الإدارية العليا وأفردتها بملحق لتكون مكتملةً للأحكام القضائية.

- وضعت ملحقاً بألية استرداد المبالغ المستحقة للدولة على إثر إلغاء الصكوك، أو لمبالغة في تقدير قيمة العقار المنزوع.

- وضع فهرس تفصيلي لمواد النظام.

- وضع روابط انتقالية في فهارس النسخة الإلكترونية مرتبطة بنصوص مواد

النظام، وروابط بين نصوص المواد التي تشير إلى مواد أخرى والعكس<sup>(١)</sup>.

(١) جرى ترميز الروابط الراجعة: رقم ثم حرف ن = مادة نظامية، رقم ثم حرف ل = مادة لائحية.

وختامًا؛ أنوه إلى أن هذا الإصدار لا يغني عن الرجوع إلى الوثائق الأصلية للنظام ولائحته التنفيذية، كما أنني أتقدم بالشكر الجزيل للجمعية العلمية القضائية السعودية (قضاء) على جهدهم المبذول، وأثرهم الملموس، وعلى دعمهم المستمر لإثراء الساحة العدلية والقضائية، واللله أسأل لنا ولهم مزيدًا من التوفيق والسداد، والهداية والرشاد، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

عَبْدُ اللَّهِ بْنُ مُحَمَّدِ بْنِ سَرِيحِ السَّرِيحِ

كاتب العدل

حرر في ١١/١٠/١٤٤٥ هـ

absuraie@gmail.com

## فهرس المحتويات

- ٥ ..... مقدمة الجمعية
- ٧ ..... مقدمة المعتنى
- ١٠ ..... سجل الإصدار والتعديلات للنظام ولوائحه
- ١١ ..... ديباجة إصدار النظام
- ١١ ..... المرسوم الملكي رقم (م/١٥) بتاريخ ١١/٣/١٤٢٤هـ
- ١٣ ..... قرار مجلس الوزراء رقم (٣١) بتاريخ ٥/٢/١٤٢٤هـ
- ١٥ ..... ديباجة إصدار اللائحة التنفيذية
- ١٥ ..... قرار مجلس الوزراء رقم (٥٤) بتاريخ ١١/٢/١٤٣٧هـ
- نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار ولوائحه
- ١٧ ..... التنفيذية
- ١٨ ..... تعريفات
- ٢١ ..... الباب الأول: نزع الملكية للمنفعة العامة
- ٢٢ ..... المادة الأولى: مالك حق النزع والشروط العامة للنزع
- ٢٣ ..... المادة الثانية: شرط الإحياء قبل تخطيط المشروع لاستحقاق التعويض
- ٢٤ ..... المادة الثالثة: ضوابط ما يكون داخل حد التنمية أو خارجها
- ٣٠ ..... المادة الرابعة: تنفيذ المشاريع يكون على الشوارع المملوكة للدولة
- ٣٢ ..... المادة الخامسة: قرارات نزع الملكية
- ٣٣ ..... المادة السادسة: ما بعد إعلان النزع
- ٣٥ ..... المادة السابعة: اللجنة المشكلة للتقدير
- ٣٧ ..... المادة الثامنة: مدة أعمال لجنة التقدير
- ٣٧ ..... المادة التاسعة: ضوابط لجنة التقدير
- ٣٩ ..... المادة العاشرة: آلية عمل لجنة التقدير
- ٤١ ..... المادة الحادية عشرة: حال نزع جزء من العقار
- ٤٣ ..... المادة الثانية عشرة: مراعاة نقص القيمة عند نزع جزء منه

- ٤٤ ..... المادة الثالثة عشرة: التعويض العيني
- ٤٥ ..... المادة الرابعة عشرة: في حال اختلاف مساحة الصك عن الطبيعة
- ٤٦ ..... المادة الخامسة عشرة: الملكيات التي لم يعرف أصحابها
- ٤٧ ..... المادة السادسة عشرة: طرق التبليغ عن التعويض
- ٤٧ ..... المادة السابعة عشرة: إخلاء العقار وصرف التعويض
- ٤٨ ..... المادة الثامنة عشرة: أقصى مدة لصرف التعويض
- ٤٨ ..... المادة التاسعة عشرة: الاستغناء عن العقار بعد نزع
- ٥١ ..... الباب الثاني: وضع اليد المؤقت على العقار**
- ٥٢ ..... المادة العشرون: ضوابط وضع اليد المؤقت وإزالة المنشآت
- ٥٢ ..... المادة الحادية والعشرون: أقصى مدة لوضع اليد وشروطها
- ٥٣ ..... المادة الثانية والعشرون: تجديد المدة بعد انتهاء المدة القصوى
- ٥٣ ..... المادة الثالثة والعشرون: التعويض مقابل الأضرار الناتجة عن وضع اليد
- ٥٥ ..... الباب الثالث: أحكام ختامية**
- ٥٦ ..... المادة الرابعة والعشرون: جهة التظلم وأقصى مدة لها
- ٥٦ ..... المادة الخامسة والعشرون: إلغاء هذا النظام لما يتعارض معه من أنظمة أخرى
- ٥٧ ..... المادة السادسة والعشرون: صدور اللائحة
- ٥٧ ..... المادة السابعة والعشرون: نشر النظام في الجريدة
- ٥٩ ..... ملحق: الأوامر والتعليمات ذات الصلة**
- ٦٣ ..... ملحق: الأحكام القضائية**
- ١٠٣ ..... ملحق: المبادئ التي قررتها المحكمة الإدارية العليا**
- ملحق: أثر إلغاء الصكوك على مبالغ التعويضات للعقارات المنزوعة، وآلية استرداد مستحقات الدولة الناشئة عن صرف تعويضات بأكثر من القيمة المستحقة نظاماً**
- ١١٧ ..... ملحق: الأحكام القضائية**
- ١٢١ ..... فهرس المحتويات**