

نسخة محدثة بتاريخ ٢٠١٨/٢/١٤ هـ



المجلس الأعلى للقضاء
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

نظام نزاع ملكية العقارات لمنفعة الجامعة ووضع اليد الموقت على العقار ولوائح التنفيذ مجمع الفهارس

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

اعتنى به

عبدالله بن محمد بن سريع السريع

كاتب العدل

يمكنكم الضغط هنا للحصول على آخر تحديث

مركز حقوق الكتاب

لاستفادة أفضل من الميزات التفاعلية في هذا الملف وفهارسه
يمكن تحميل برنامج أدوبي ريدر
Adobe Reader



من الروابط التالية



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 تميّز 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.

وتشرف 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 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.

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

مركز قضاء للبحوث والدراسات

m@qadha.org.sa



الجمعية العلمية القضائية السعودية
مركز قضاء للبحوث والدراسات



qadha.org.sa/ar/books



m@qadha.org.sa



966538999887



@qdha



/qadha_ksa



/qadha.ksa



مقدمة المعتني

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

فقد خلق الله آدم وذريته من مادة الأرض وأمرهم بعمارها 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 قديماً وحديثاً 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 أحكام 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 مقرباً فيه لما بُعد، موضحاً منه لما أبهم، ولأن هذا النظام يلتصق به أنظمة وتعليقات 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 وأنه على تكرارها.
- عندما تتعلق إحدى فقرات المواد الفرعية بمادة من مواد الأصل (النظام) فإني ألحق كامل المادة الفرعية بجميع فقراتها بالمادة النظامية، تجنباً للشكوك.
- جمعت الأوامر والتعليمات التي لها اتصال 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 مكتملة للأحكام القضائية.
- وضعت ملحقاً بالية استرداد المبالغ المستحقة للدولة على إثر إلغاء الصكوك، أو لمبالغ 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^(١).
- وختاماً؛ أنه 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 جهودهم

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

المبدول، وأثرهم الملموس، وعلى دعمهم المستمر لإثراء الساحة العدلية والقضائية، والله أسأل
لنا ولهم مزيداً 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

سجل الإصدار والتعديلات للنظام ولوائحه

أداة الإصدار أو التعديل	النوع	الوثيقة أو المادة
أولاً: النظام:		
المرسوم الملكي رقم (م/ ١٥) بتاريخ ١١/٣/١٤٢٤هـ قرار مجلس الوزراء رقم (٣١) بتاريخ ٥/٢/١٤٢٤هـ	إصدار نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار	
ثانياً: اللوائح:		
قرار مجلس الوزراء رقم (٥٤) بتاريخ ١١/٢/١٤٣٧هـ	اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار	

مراسيم وقرارات الإصدار:

- المرسوم الملكي رقم (م/ ١٥) بتاريخ ١١/٣/١٤٢٤هـ
- المرسوم الملكي رقم (م/ ٦١) في ٢٩/٤/١٤٤٤هـ.
- الأمر السامي رقم (١١٩٨٨) في ١٢/٣/١٤٣٩هـ.
- الأمر السامي رقم (٥٠) في ١٣/٢/١٤٢٢هـ.
- قرار مجلس الوزراء رقم (٣١) بتاريخ ٥/٢/١٤٢٤هـ.
- قرار مجلس الوزراء رقم (٥٤) بتاريخ ١١/٢/١٤٣٧هـ.
- قرار مجلس الوزراء رقم (٥١٤) بتاريخ ١/٩/١٤٤٢هـ.
- قرار مجلس الوزراء رقم (٥٨٦) وتاريخ ٢٢/٨/١٤٤٤هـ.
- قرار مجلس الوزراء رقم (٣٨) في ١٠/٢/١٤٠٤هـ.
- قرار مجلس الوزراء رقم (٣٣٣) في ٢٨/٤/١٤٤٤هـ.
- قرار مجلس الوزراء رقم (٤١٨) في ١٧/٦/١٤٤٤هـ.
- قرار مجلس القضاء الإداري رقم (٥/١٤٤١/١٤٤١) وتاريخ ١٦/٣/١٤٤١هـ.

ديباجة إصدار النظام

المرسوم الملكي رقم (م/ ١٥) بتاريخ ١١/٣/١٤٢٤هـ

بوعون الله تعالى

نحن فهد بن عبد العزيز آل سعود

ملك المملكة العربية السعودية

بناء على المادة (السبعين) من النظام الأساسي للحكم، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/ ٩٠) بتاريخ ٢٧/٨/١٤١٢هـ.

وبناء على المادة (العشرين) من نظام مجلس الوزراء، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/ ١٣) بتاريخ ٣/٣/١٤١٤هـ.

وبناء على المادتين (السابعة عشرة، والثامنة عشرة) من نظام مجلس الشورى، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/ ٩١) بتاريخ ٢٧/٨/١٤١٢هـ.

وبعد الاطلاع على (نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة) الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/ ٦٥) بتاريخ ١٦/١١/١٣٩٢هـ.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الشورى رقم (٥٨/٥٤) بتاريخ ١٧/١١/١٤٢١هـ.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم (٣١) بتاريخ ٥/٢/١٤٢٤هـ.

رسمنا بما هو آت:

أولاً: الموافقة على (نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، ووضع اليد المؤقت على العقار) بالصيغة المرافقة لهذا.

ثانياً: تطبق الأحكام الواردة في هذا النظام -المتعلقة بالتقدير، وإعادة التقدير، وتشكيل اللجان اللازمة لذلك، وصرف التعويض، والتظلم من قرارات اللجان والأجهزة الإدارية الصادرة

بشأنها- على حالات نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة السابقة لنفاذه التي وردت أو ترد بها شكاوى بعدم اتباع الإجراءات النظامية بشأنها، مؤيدة بأحكام قضائية بذلك، مع مراعاة الفوارق بالنسبة إلى احتساب بداية المواعيد التي اشتملت عليها الأحكام النظامية المذكورة.

ثالثاً: دون الإخلال بما تقضي به الأنظمة الأخرى، تطبق أحكام هذا النظام على العقارات التي تحتاج إليها الشركات التي تتولى إدارة أحد المرافق العامة لتنفيذ مشروعاتها، كالكهرباء وشبكات المياه والهاتف والغاز والصرف الصحي والخطوط الحديدية والطرق العامة ونحوها، وذلك بالقدر الذي يتفق وطبيعة عمل هذه الشركات، على أن يصدر قرار نزع الملكية - وفقاً لهذا النظام- من الوزير المشرف على المرفق العام، وأن تدفع الشركة التي تدير المرفق التعويضات المترتبة على ذلك، وأن تضمن لوائح هذا النظام تفاصيل ما يلزم لتنفيذ ذلك.

رابعاً: تسري أحكام (نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة)، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/ ٦٥) وتاريخ ١٦ / ١١ / ١٣٩٢ هـ على الحالات القائمة المتعلقة بأراضي المشروعات التي أنشأتها ونفذتها المؤسسة العامة للكهرباء، وسلمتها للشركة السعودية للكهرباء، وذلك إلى حين البت فيها وفقاً للنظام المذكور، على أن يصدر قرار النزع من وزير الصناعة والكهرباء، وأن تدفع الشركة التعويضات المترتبة على ذلك.

خامساً: على سمو نائب رئيس مجلس الوزراء والوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ مرسومنا هذا.

فهد بن عبد العزيز

قرار مجلس الوزراء رقم (٣١) بتاريخ ٥/٢/١٤٢٤هـ

إن مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم ٧/٩٥٣ ر وتاريخ ١٤/١/١٤٢٢هـ، المشتملة على خطاب وزارة الشؤون البلدية والقروية رقم ٣٢٠٨/٣ وتاريخ ١٠/٦/١٣٩٨هـ بشأن (مشروع نظام نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة، ووضع اليد المؤقت على العقار).

وبعد الاطلاع على المحضر رقم (٢٦٨) وتاريخ ٢/١٢/١٤١٨هـ المعد في هيئة الخبراء، وعلى مذكرة الهيئة رقم (٢٦٩) وتاريخ ٢/١٢/١٤١٨هـ.

وبعد النظر في قرار مجلس الشورى رقم (٥٨/٥٤) وتاريخ ١٧/١١/١٤٢١هـ.

وبعد الاطلاع على المحضرين رقم (٣٠٣) وتاريخ ١٤/٧/١٤٢٢هـ، ورقم (٤٧٧) وتاريخ ٤/١٢/١٤٢٣هـ المعدين في هيئة الخبراء.

وبعد الاطلاع على مذكري هيئة الخبراء رقم (٤٤٧) وتاريخ ١٢/١١/١٤٢٢هـ، ورقم (٣٠٤) وتاريخ ٢٩/٧/١٤٢٣هـ.

وبعد الاطلاع على توصيتي اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (٥٨٧) وتاريخ ٣٠/١٢/١٤٢٣هـ، ورقم (٣٩) وتاريخ ٢١/١/١٤٢٤هـ.

يُقرّر ما يلي:

١- الموافقة على (نظام نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار) بالصيغة المرافقة لهذا.

٢- تطبق الأحكام الواردة في هذا النظام -المتعلقة بالتقدير، وإعادة التقدير، وتشكيل اللجان اللازمة لذلك، وصرف التعويض، والتظلم من قرارات اللجان والأجهزة الإدارية الصادرة بشأنها- على حالات نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة السابقة لنفاذه التي وردت أو ترد بها

شكاوى بعدم اتباع الإجراءات النظامية بشأنها، مؤيدة بأحكام قضائية بذلك، مع مراعاة الفوارق بالنسبة إلى احتساب بداية المواعيد التي اشتملت عليها الأحكام النظامية المذكورة.

٣- دون الإخلال بما تقضي به الأنظمة الأخرى، تطبق أحكام هذا النظام على العقارات التي تحتاج إليها الشركات التي تتولى إدارة أحد المرافق العامة لتنفيذ مشروعاتها كالكهرباء، وشبكات المياه والهاتف والغاز والصرف الصحي والخطوط الحديدية والطرق العامة ونحوها، وذلك بالقدر الذي يتفق وطبيعة عمل هذه الشركات على أن يصدر قرار نزع الملكية - وفقاً لهذا النظام - من الوزير المشرف على المرفق العام، وأن تدفع الشركة التي تدير المرفق التعويضات المترتبة على ذلك، وأن تضمن لوائح هذا النظام تفاصيل ما يلزم لتنفيذ ذلك.

٤- تسري أحكام (نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة) الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٥) وتاريخ ١٦/١١/١٣٩٢ هـ على الحالات القائمة المتعلقة بأراضي المشروعات التي أنشأتها ونفذتها المؤسسة العامة للكهرباء، وسلمتها للشركة السعودية للكهرباء، وذلك إلى حين البت فيها وفقاً للنظام المذكور، على أن يصدر قرار النزع من وزير الصناعة والكهرباء، وأن تدفع الشركة التعويضات المترتبة على ذلك.

وقد أعد مشروع ملكي بذلك صيغته مرافقة لهذا.

رئيس مجلس الوزراء

ديباجة إصدار اللائحة التنفيذية

قرار مجلس الوزراء رقم (٥٤) بتاريخ ١١/٢/١٤٣٧هـ

إن مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من الديوان الملكي برقم ١٩٨٠/ب وتاريخ ١٤/١/١٤٢٧هـ،
المشتملة على برقية وزارة الشؤون البلدية والقروية رقم ٧٤٥٢٨ وتاريخ ٢٩/١٢/١٤٢٦هـ، في
شأن مشروع اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على
العقار، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١١/٣/١٤٢٤هـ.

وبعد الاطلاع على مشروع اللائحة المشار إليه.

وبعد الاطلاع على نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار،
الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١١/٣/١٤٢٤هـ.

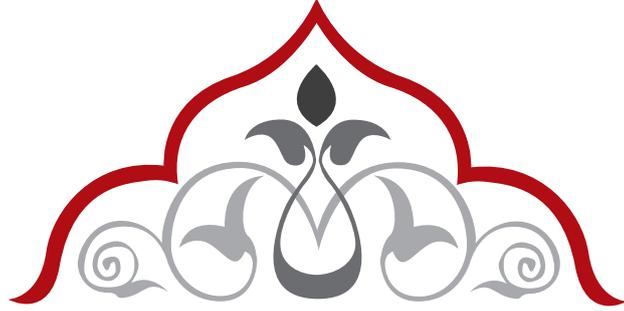
وبعد الاطلاع على المحاضر رقم (٤١٧) وتاريخ ٢٣/١٠/١٤٢٨هـ ورقم (٦٤) وتاريخ
٢١/٢/١٤٣٢هـ ورقم (٥٢١) وتاريخ ٧/١٢/١٤٣٢هـ ورقم (٢٩٦) وتاريخ ١٩/٥/١٤٣٣هـ
ورقم (٤٧٩) وتاريخ ١٤/٨/١٤٣٦هـ، المعدة في هيئة الخبراء بمجلس الوزراء.

وبعد الاطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (٢١٧٥) وتاريخ ٢٨/١٢/١٤٣٦هـ.

يقرر

الموافقة على اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت
على العقار، بالصيغة المرفقة.

رئيس مجلس الوزراء



نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة
ووضع اليد المؤقت على العقار
ولوائحه التنفيذية



اللائحة التنفيذية

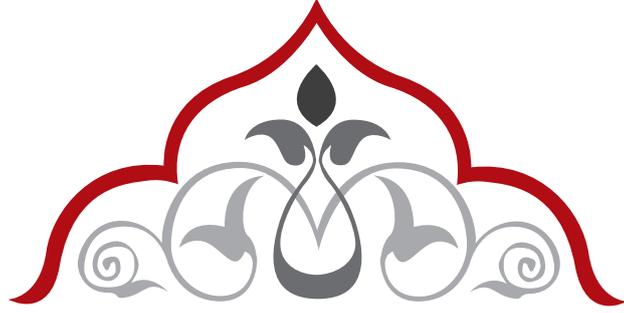
تعريفات

المادة الأولى:

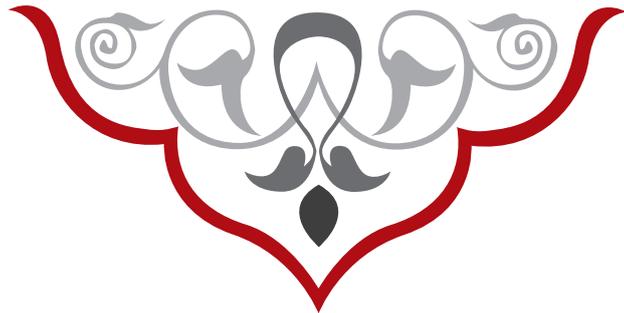
يقصد بالكلمات والعبارات الآتية أينما وردت في هذه اللائحة المعاني المبينة أمامها، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك:

- ١- النظام: نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار.
- ٢- الأجهزة ذوات الشخصية المعنوية العامة: أي جهة حكومية تدير مرفقاً عاماً في الدولة أو تشرف عليه.
- ٣- نزع الملكية للمنفعة العامة: استملاك العقارات -سواء أكانت مملوكة لفرد أو منشأة خاصة أو مصلحة حكومية- من أجل إنشاء أو توسيع المرافق والخدمات العامة، لتحقيق منفعة عامة.
- ٤- المشروع المعتمد في الميزانية: الاعتماد المالي المرصود في ميزانية الجهة المستفيدة لنزع ملكية عقارات للمنفعة العامة.
- ٥- المرافق والخدمات العامة: مسارات الطرق والقطارات وشبكات المياه والكهرباء والغاز والبتروك والهااتف والصرف الصحي وتصريف السيول وما شابهها، وكذلك المساجد والمقار التعليمية والصحية والأمنية وما شابهها، التي لا تشملها النسبة النظامية.
- ٦- التعويض: المقابل النقدي أو العيني الذي يقدر وفقاً لأحكام النظام.
- ٧- التنمية: إحداث أي نوع من أنواع الأنشطة، سواء أكان زراعياً أو عمرانياً أو غيره -عدا التسوير سواء أكان بناءً أم زراعة- لموقع ما أدى إلى تغيير معالم هذا الموقع سواء أكان للاستثمار أو غير ذلك.
- ٨- الأراضي المنمّاة: الأراضي المقام فيها أي نوع من أنواع التنمية.
- ٩- حد حماية التنمية: الخطوط الموضحة في خرائط وثائق النطاق العمراني التي تحدد منطقة حماية التنمية حتى عام ١٤٥٠هـ.
- ١٠- الأراضي البيضاء (الفضاء): الأراضي التي لم تستثمر أو تعمر بأي نوع من أنواع التنمية، مهما كان نوع الملكية (صك زراعي، سكني، أو غيرها) والعبرة في حالة الوضع الراهن للأرض وقت نشر قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية.
- ١١- النسبة النظامية: المساحة المجانية التي تقتطع من كامل مساحة الأرض المطلوب تخطيطها لخدمتها.
- ١٢- النسبة التخطيطية: المساحة المقتطعة من الأرض المطلوب تخطيطها لخدمتها، وتحسب نسبة مئوية من المساحة الكلية للأرض وقد تكون مساوية للنسبة النظامية أو أقل منها أو أكبر.

- ١٣- تقسيم الأرض: تجزئة الأرض إلى جزأين أو أكثر بما يتطلب إيجاد شارع أو أكثر لخدمتها.
- ١٤- تخطيط الأرض: إعداد تقسيم للأرض وتحديد شبكة الطرق والمرافق العامة وغيرها لخدمتها.
- ١٥- المخطط المعتمد: المخطط التنظيمي للأرض، المستكمل فيه الإجراءات النظامية المعتمدة.
- ١٦- الفكرة التخطيطية الأولية: المخطط التنظيمي الأولي - المعد من المالك - الشامل لكامل الأرض والطرق موضحاً عليه النسبة النظامية المقتطعة من الأرض المملوكة.
- ١٧- الطرق الرئيسية: هي الطرق المصممة لاستيعاب أكبر جزء من حركة المرور الداخلة للمدينة أو الخارجة منها ومعظم الحركة العابرة وكذلك ربط أجزاء المدينة.
- ١٨- تاريخ قرار التقدير: تاريخ اعتماد الجهة صاحبة المشروع لمحضر لجنة التقدير.



الباب الأول
نزع الملكية للمنفعة العامة



المادة الأولى:

يجوز للوزارات والمصالح الحكومية وغيرها من الأجهزة ذوات الشخصية المعنوية العامة نزع ملكية العقار للمنفعة العامة لقاء تعويض عادل^(١)، بعد التحقق من عدم توفر الأراضي والعقارات الحكومية التي تفي بحاجة المشروع. ولا يجوز نزع ملكية عقار إلا لتنفيذ مشروع معتمد في الميزانية.

اللائحة التنفيذية

المادة الثانية:

على الجهة صاحبة المشروع - قبل البدء بإجراءات نزع الملكية - التأكد من أنه ليس هناك أراضٍ أو عقارات حكومية تفي بحاجة المشروع في الموقع المقرر إقامته فيه.

المادة الثالثة:

- ١- تُنزع ملكية العقارات للمنفعة العامة لتنفيذ المشروعات المعتمدة في الميزانية، وذلك في الحالات الآتية:
 - أ- لمصلحة المرافق والخدمات العامة.
 - ب- لتوسعة المواقع الحكومية القائمة أو المواقع المخصصة لها في المخططات المعتمدة، وذلك بعد التنسيق مع وزارة الشؤون البلدية والقروية.

(١) صدر المرسوم الملكي رقم (م/٦١) في ٢٩/٤/١٤٤٤هـ بأحكام خاصة بتقدير تعويض العقارات المراد نزع ملكيتها، ونصه: «أولاً: استثناءً من الأحكام ذات الصلة الواردة في نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) بتاريخ ١١/٣/١٤٢٤هـ ولائحته التنفيذية، يشمل التعويض العادل للعقارات المراد نزع ملكيتها السوقية ومقابل الأضرار مضافاً إليهما عوض عن نزع الملكية نسبته (٢٠٪) من القيمة السوقية للعقار. ثانياً: في حال كان التعويض عينياً، يعفى من نزع ملكية عقاره من رسوم الأراضي البيضاء على العقار البلدي - إن كان أرضاً - لمدة محددة استثناءً من نظام رسوم الأراضي البيضاء الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) بتاريخ ١١/٣/١٤٢٤هـ، على أن يتفق وزير المالية رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة لعقارات الدولة ووزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان على تحديد تلك المدة. ثالثاً: يطبق ما ورد في البند أعلاه على جميع العقارات، بما فيها العقارات التي صدر في شأنها قرارات بدء إجراءات النزع ولم تصدر قرارات نهائية بتقديرها، وذلك إلى حين نفاذ مشروع نظام نزع ملكية العقارات للمصلحة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار، ولا يشمل ذلك العقارات الواقعة ضمن المشروعات الصادر في شأن نزع ملكيتها وتقدير التعويض عنها أحكام خاصة - بأوامر ملكية أو سامية - بحدود ما تضمنت تلك الأحكام. رابعاً: يعمل بما ورد في هذا المرسوم اعتباراً من اليوم التالي لنشره في الجريدة الرسمية. خامساً: على سمو رئيس مجلس الوزراء والوزراء ورؤساء الأجهزة المعنية المستقلة - كل فيما يخصه - تنفيذ مرسومنا هذا».

ج- لمصلحة إقامة مشروعات الجهات الحكومية في ظل عدم وجود مواقع معتمدة تفي بحاجة تلك المشروعات.

٢- يكون نزع الملكية في الحالتين (أ) و(ج) من الفقرة (١) من هذه المادة بعد مراعاة اتخاذ ما يأتي:

أ- قيام الجهة المستفيدة بالاختيار المبدئي للمواقع المناسبة مع إبلاغ ملاكها بذلك.

ب- تنسق الجهة صاحبة المشروع مع وزارة الشؤون البلدية والقروية^(١) لاختيار أنسب المواقع المقترح نزع ملكيتها واستكمال ما يلزم لتنظيم الموقع واعتماد مخططه وذلك وفق الإجراءات المنظمة في هذا الشأن، وعلى الجهة صاحبة المشروع إبلاغ ملاك العقارات المشار إليها في الفقرة (أ) أعلاه بما سيتم في شأن عقاراتهم خلال مدة لا تتجاوز (٦) أشهر من تاريخ إبلاغهم بالاختيار المبدئي.

ج- يصار إلى نزع ملكية الموقع الذي جرى اعتماده وفقاً للفقرة (ب) من قبل الجهة المستفيدة، وفقاً للإجراءات المتبعة.

المادة الثانية:

لا يتم التعويض وفقاً لهذا النظام إذا كان العقار المراد اقتطاعه أو اقتطاع جزء منه مما يشترط لتملكه الإحياء ولم يتم إحياءه وقت تخطيط المشروع وفقاً لشروط الإحياء المقررة، على أن تنظر لجنة التقدير المنصوص عليها في المادة السابعة في تعويض صاحبه تعويضاً عادلاً عما قد يلحقه من أضرار.

المادة الثالثة:

٤

يستحق التعويض عما يتم اقتطاعه لتحديد وتنفيذ شبكات الطرق الرئيسية أو لصالح التخطيط وفقاً لما يأتي:

أولاً: بالنسبة لما هو واقع داخل حدود حماية التنمية:

(١) صدر قرار مجلس الوزراء رقم (٥١٤) بتاريخ ١/٩/١٤٤٢هـ، وجاء في نصه: «ثانياً: إحلال عبارة (وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان) محل كل من: عبارة (وزارة الشؤون البلدية والقروية) وعبارة (وزارة الإسكان)... أينما وردت في الأنظمة والتنظيمات والأوامر والمراسيم الملكية والقرارات وغيرها».

أ - الأراضي التي سبق أخذ النسبة النظامية التي تقتطع مجاًئاً منها يعوض المالك عما يقتطع منها بعد ذلك .

ب - الأراضي التي سبق أخذ جزء من النسبة النظامية منها لا يعوض المالك عما يقتطع منها بعد ذلك إذا لم يتجاوز الاقتطاع السابق واللاحق النسبة النظامية، وبشرط أن يكون الباقي منها بعد الاقتطاع السابق واللاحق عشرة آلاف متر مربع فأكثر، ويعوض عن الفرق إن قلت مساحة الباقي منها عن ذلك .

ج - الأراضي التي لم يسبق أخذ النسبة النظامية منها لا يعوض المالك عما يقتطع منها إذا لم يتجاوز المقتطع النسبة النظامية وبشرط أن يكون الباقي منها بعد الاقتطاع عشرة آلاف متر مربع فأكثر، ويعوض عن الفرق إن قلت مساحة الباقي منها عن ذلك .

د - إذا طلب مالك الأرض تقسيمها أو تخطيطها وفقاً لما تقرره الأنظمة والتعليمات لا يعوض عما يقتطع منها لذلك، ما لم يتجاوز الاقتطاع السابق إن وجد واللاحق النسبة النظامية لكامل المساحة، إلا إذا كان تجاوزها قد تم بناء على طلب المالك .

هـ - إذا طلب مالك القطعة المفروزة من أرض سبق تخطيطها تقسيمها إلى قطع أصغر وتطلب ذلك فتح شارع أو أكثر لخدمتها فلا يعوض عن ذلك .

و - أراضي المباني والمزارع بغض النظر عن مساحاتها يتم التعويض عن المساحات التي تقتطع منها، كما يتم التعويض عن المباني والغرس . وفي حالة طلب مالكيها تقسيمها أو تخطيطها وفقاً لما تقرره الأنظمة والتعليمات لا يعوض عما يقتطع منها لذلك في حدود النسبة النظامية، كما لا يعوض إذا كان تجاوزها قد تم بناء على طلب المالك .

ثانياً: بالنسبة لما هو واقع خارج حدود حماية التنمية:

أ - الأراضي التي لا تزيد مساحاتها على عشرة آلاف متر مربع، والمباني، والمزارع - بغض النظر عن مساحاتها - يتم التعويض عن المساحات التي تقتطع منها، كما يتم التعويض

عن المباني والغرس. ولا يتم التعويض عن المقتطع منها لصالح تقسيمها وفقاً لما تقرره الأنظمة والتعليمات إذا طلب المالك ذلك، وذلك في حدود النسبة النظامية المقررة لما هو داخل حدود حماية التنمية، ما لم يكن تجاوزها قد تم بناء على طلب المالك.

ب - الأراضي التي تزيد مساحتها على عشرة آلاف متر مربع، لا يتم التعويض عما يقتطع منها للطرق الرئيسية في حدود ما نسبته ١٢٪ من مساحتها، وبشرط أن يكون الباقي منها بعد الاقتراع عشرة آلاف متر مربع فأكثر، ويعوض عن الفرق إن قلت مساحة الباقي منها عن ذلك. وفي حالة تخطيطها وفقاً لما تقرره الأنظمة والتعليمات تطبق عليها الفقرات (ب، د، هـ) من البند أولاً.

ثالثاً: بالنسبة للمدن والقرى والهجر التي لا يوجد لها حد حماية تنمية:

تقوم وزارة الشؤون البلدية والقروية بوضع تعليمات حول ما يتم بشأنها من حيث التخطيط والبناء فيها، وهذه التعليمات تحدد حد حماية التنمية بالنسبة لها بحيث يبنى عليه في التفرقة المذكورة آنفاً.

اللائحة التنفيذية

المادة السابعة:

الأراضي المملوكة البالغة مساحتها (١٠,٠٠٠ م^٢) عشرة آلاف متر مربع فأقل يتم التعويض عن كامل المساحة المقتطعة لتنفيذ شبكات الطرق الرئيسية من قبل الجهة صاحبة المشروع.

المادة الثامنة:

الأراضي البيضاء (الفضاء) المملوكة التي سبق أن اعتمدت وزارة الشؤون البلدية والقروية مخططها وأخذت النسبة النظامية منها، ثم مر بها طريق رئيس معتمد، يعوض مالكيها عن المساحة المقتطعة للطريق من قبل الجهة صاحبة المشروع، ما لم تكن المساحة المتبقية غير المنهارة تزيد على عشرة آلاف متر مربع؛ فيتم التعامل مع المساحة المتبقية وفق مقتضى المادة (الحادية عشرة) من هذه اللائحة.

المادة التاسعة:

في حالة مرور طريق رئيس ضمن أراض منمأة - أيًا كان نوع التنمية - يتم التعويض عن المساحات المقطعة وما يوجد عليها من مبانٍ ومنشآت وغراس .

المادة العاشرة:

إذا طلب مالك الأرض المنمأة تخطيطها أو تقسيمها فلا يعوض عما يقطع منها لذلك في حدود النسبة النظامية، ولا يعوض إذا كان تجاوز النسبة النظامية بناءً على طلبه أو موافقته.

المادة الحادية عشرة:

يستحق مالك الأرض التعويض عما يقطع لمصلحة التخطيط أو لتحديد وتنفيذ شبكات الطرق الرئيسية، وفقاً لما يأتي:

أولاً: بالنسبة إلى ما هو واقع داخل حدود حماية التنمية:

١ - الأرض البيضاء (الفضاء) المملوكة التي لم يسبق أخذ النسبة النظامية منها وفق مخطط معتمد، ومر بها طريق رئيس معتمد؛ على الجهة صاحبة المشروع عمل فكرة تخطيطية أولية شاملة الطريق الرئيس، بعد أخذ موافقة وزارة الشؤون البلدية والقروية على ذلك، مع مراعاة الأخذ بما يأتي:

١ / ١ لا يعوض المالك في جميع الحالات عما يقطع من ملكه إذا كانت الزيادة في النسبة التخطيطية لمصلحة التخطيط بناءً على طلبه.

٢ / ١ لا يعوّض المالك عما يقطع من ملكه إذا لم تتجاوز المساحة المقطعة النسبة النظامية، بشرط أن يكون الباقي من مساحة الأرض بعد الاقتطاع (٢م١٠,٠٠٠) عشرة آلاف متر مربع فأكثر.

٣ / ١ إذا كانت المساحة الباقية من الأرض بعد الاقتطاع (٢م١٠,٠٠٠) عشرة آلاف متر مربع فأكثر فتعوض الجهة صاحبة المشروع المالك عما زاد من المساحة المقطعة عن النسبة النظامية.

٤ / ١ يعوّض المالك عن المساحة الناقصة عن (٢م١٠,٠٠٠) عشرة آلاف متر مربع إذا كانت المساحة المقطعة من ملكه لا تتجاوز النسبة النظامية.

٥ / ١ يعوّض المالك عما يقطع من أرضه إذا كانت النسبة المقطعة لمصلحة المشروع أكبر من النسبة النظامية، وكان الباقي من مساحة الأرض بعد الاقتطاع أقل من (٢م١٠,٠٠٠) عشرة آلاف متر مربع، وذلك بتعويضه عن فرق المساحة الناقصة عن (٢م١٠,٠٠٠) عشرة آلاف متر مربع، إضافة إلى تعويضه عن زيادة فرق النسبة النظامية مطروحاً منها ما عوض به عن فرق المساحة الناقصة عن (٢م١٠,٠٠٠) عشرة آلاف متر مربع.

٢- الأرض البيضاء (الفضاء) المملوكة التي سبق أخذ جزءٍ من النسبة النظامية منها لمصلحة طريق رئيس، ومر بها طريق رئيس آخر معتمد؛ تُعدُّ فكرة تخطيطية أولية للأرض شاملة الطريقتين المعتمدين، بعد أخذ موافقة وزارة الشؤون البلدية والقروية على ذلك، مع مراعاة الأخذ بما يأتي:

١/٢ لا يعوّض مالك الأرض عما يقتطع منها بعد ذلك، إذا كان المقتطع منها في السابق واللاحق لم يتجاوز النسبة النظامية، بشرط أن يكون الباقي من مساحة الأرض بعد الاقتطعين (السابق واللاحق) (٢م١٠, ٠٠٠) عشرة آلاف متر مربع فأكثر.

٢/٢ يعوّض المالك عن المساحة الناقصة عن (٢م١٠, ٠٠٠) عشرة آلاف متر مربع، إذا كانت المساحة المقتطعة من الأرض سابقاً ولاحقاً لم تتجاوز النسبة النظامية.

٣/٢ يعوّض المالك عن فرق الزيادة في المساحة عن النسبة النظامية السابقة واللاحقة إذا كانت المساحة الباقية بعد الاقتطعين أكبر من (٢م١٠, ٠٠٠) عشرة آلاف متر مربع.

٤/٢ إذا كانت المساحة الباقية من الأرض بعد الاقتطعين أقل من (٢م١٠, ٠٠٠) عشرة آلاف متر مربع، وكانت المساحة المقتطعة أكبر من النسبة النظامية؛ فتعوض الجهة صاحبة المشروع المالك عن فرق المساحة الناقصة عن (٢م١٠, ٠٠٠) عشرة آلاف متر مربع، إضافة إلى تعويضه عن زيادة فرق النسبة النظامية مطروحاً منها ما عوض به عن فرق المساحة الناقصة عن (٢م١٠, ٠٠٠) عشرة آلاف متر مربع.

٣- إذا طلب مالك أرض اعتماد مخطط أرضه (الفكرة التخطيطية الأولية الموافق عليها سابقاً)، فيراعى الأخذ بما يأتي:

١/٣ إذا طلب مالك أرض تعديل الفكرة التخطيطية الأولية التي سبق أن وافق عليها، وترتب على هذا التعديل زيادة النسبة التي تقتطع عن النسبة المأخوذة في الفكرة التخطيطية الأولية؛ فلا يعوّض عن الزيادة المترتبة على هذا التعديل.

٢/٣ إذا عدّلت وزارة الشؤون البلدية والقروية الفكرة التخطيطية الأولية التي سبق أن وافق المالك عليها، وترتب على هذا التعديل زيادة النسبة التي تقتطع عن النسبة المأخوذة في الفكرة التخطيطية الأولية؛ يعوّض المالك عن الزيادة المترتبة على هذا التعديل.

٤- عند تعذر عمل الفكرة التخطيطية الأولية من قبل المالك أو في حال عدم موافقة وزارة الشؤون البلدية والقروية عليها، يُعمل مخطط مساحي للأرض كاملة لتوضيح الطريق الرئيس. وإذا زادت نسبة الطريق على (١٢٪) من مساحة الأرض الكلية، تقوم الجهة صاحبة المشروع بتعويض المالك عن هذه الزيادة.

ثانياً: بالنسبة إلى ما هو واقع خارج حدود حماية التنمية:

١- الأرض البيضاء (الفضاء) المملوكة الواقعة خارج حدود التنمية التي تزيد مساحتها على (٢م^{١٠}, ٠٠٠) عشرة آلاف متر مربع ولم يسبق أخذ النسبة النظامية منها، ومر بها طريق رئيس معتمد؛ فلا يعوّض المالك عما يقتطع منها في حدود ما نسبته (١٢٪) من مساحتها، مع مراعاة الأخذ بما يأتي:

١ / ١ الأرض البيضاء (الفضاء) المملوكة التي سبق أن مر بها طريق رئيس، وكانت نسبته أكثر من (١٢٪) من مساحتها؛ تعوّض الجهة صاحبة المشروع المالك عما زاد على تلك النسبة.

٢ / ١ لا يعوّض المالك عما يقتطع من أرضه إذا لم تتجاوز المساحة المقتطعة نسبة الـ (١٢٪)، بشرط أن يكون الباقي من مساحة الأرض بعد الاقتطاع (٢م^{١٠}, ٠٠٠) عشرة آلاف متر مربع فأكثر.

٣ / ١ يعوّض المالك عن المساحة الناقصة عن (٢م^{١٠}, ٠٠٠) عشرة آلاف متر مربع إذا لم تتجاوز المساحة المقتطعة من أرضه نسبة الـ (١٢٪).

٤ / ١ إذا كانت المساحة الباقية بعد الاقتطاع من الأرض (٢م^{١٠}, ٠٠٠) عشرة آلاف متر مربع فأكثر، يعوّض المالك عما زاد من المساحة المقتطعة على نسبة الـ (١٢٪).

٥ / ١ يعوّض المالك عما يقتطع من أرضه إذا كانت النسبة المقتطعة لمصلحة المشروع أكبر من نسبة الـ (١٢٪)، وكان الباقي من مساحة الأرض بعد الاقتطاع أقل من (٢م^{١٠}, ٠٠٠) عشرة آلاف متر مربع، وذلك بتعويضه عن فرق المساحة الناقصة عن (٢م^{١٠}, ٠٠٠) عشرة آلاف متر مربع، إضافةً إلى تعويضه عن زيادة فرق نسبة الـ (١٢٪) مطروحاً منها ما عوّض به عن فرق المساحة الناقصة عن (٢م^{١٠}, ٠٠٠) عشرة آلاف متر مربع.

٢- الأرض البيضاء (الفضاء) المملوكة التي مر بها طريق رئيس وأخذت منها نسبة أقل من الـ (١٢٪) لمصلحة الطريق الرئيس، ثم مر بها بعد ذلك طريق رئيس آخر معتمد، فيتم مراعاة الأخذ بما يأتي:

١ / ٢ لا يعوّض مالك الأرض عما يقتطع منها بعد ذلك إذا لم يتجاوز المقتطع منها في السابق واللاحق نسبة الـ (١٢٪)، بشرط أن يكون الباقي من مساحة الأرض بعد الاقتطاعين السابق واللاحق (٢م^{١٠}, ٠٠٠) عشرة آلاف متر مربع فأكثر.

٢ / ٢ يعوّض المالك عن المساحة الناقصة عن (٢م^{١٠}, ٠٠٠) عشرة آلاف متر مربع إذا لم تتجاوز المساحة المقتطعة من الأرض سابقاً ولاحقاً نسبة الـ (١٢٪).

٣ / ٢ يعوّض المالك عن فرق الزيادة في المساحة على نسبة الـ (١٢٪) السابقة واللاحقة إذا كانت المساحة الباقية بعد الاقتطاعين أكبر من (٢م^{١٠}, ٠٠٠) عشرة آلاف متر مربع.

٤ / ٢ إذا كانت المساحة الباقية بعد الاقتطاعين أقل من (٢م١٠,٠٠٠) عشرة آلاف متر مربع، وكانت المساحة المقتطعة أكبر من نسبة الـ (١٢٪)، يعوّض المالك عن فرق المساحة الناقصة عن (٢م١٠,٠٠٠) عشرة آلاف متر مربع، إضافةً إلى تعويضه عن زيادة فرق نسبة الـ (١٢٪) مطروحاً منها ما عوّض به عن فرق المساحة الناقصة عن (٢م١٠,٠٠٠) عشرة آلاف متر مربع.

ثالثاً: بالنسبة إلى المدن والمحافظات والمراكز التي ليس لها حدُّ حماية تنمية:

تقوم وزارة الشؤون البلدية والقروية بوضع تعليمات مراحل حدود حماية التنمية للمدن والقرى والهجر التي ليس لها حدود تنمية، ويتم تنفيذ ما ورد في البندين (أولاً) و(ثانياً) من هذه المادة وفقاً لتلك التعليمات.

المادة الرابعة^(١):

مع مراعاة ما ورد في المادة الثالثة يكون تنفيذ خطوط المرافق العامة في الشوارع والطرق وأحرامها أو في الأراضي المملوكة للدولة، فإذا تعذر ذلك وكان لا بد من تنفيذ خطوط المرافق العامة في الأملاك الخاصة فيتم ذلك بأقل قدر ممكن من الضرر، مع دفع تعويض عادل وفقاً لهذا النظام بعد الاتفاق مع وزارة الشؤون البلدية والقروية ووزارة المواصلاات حول مسارات هذه المرافق لتتفق مع مسارات الشوارع والطرق مستقبلاً وفقاً لما تقتضيه المصلحة العامة، ويجب التهميش على صكوك الملكيات وسجلاتها الموجودة فيها هذه المرافق بذلك.

اللائحة التنفيذية

المادة الرابعة:

١ - على وزارة الشؤون البلدية والقروية إبلاغ وزارة المالية - مصلحة أملاك الدولة^(٢) - بالمواقع المخصصة للاستعمالات العامة في المخططات التي تعتمد، وذلك خلال مدة لا تتجاوز (٣٠) يوماً من تاريخ الاعتماد النهائي للمخطط.

(١) مادة معدلة: إحلال عبارة «الهيئة العامة للطرق» محل عبارة «وزارة النقل والخدمات اللوجستية» وذلك بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٥٨٦) وتاريخ ٢٢ / ٨ / ١٤٤٤ هـ.

(٢) صدر قرار مجلس الوزراء رقم (٦٢١) في ٢٤ / ١٢ / ١٤٣٩ هـ بإحلال الهيئة العامة لعقارات الدولة بدلاً من «مصلحة أملاك الدولة».

٢- يكون نزع ملكية الأراضي المخصصة للاستعمالات العامة التي لا تشملها النسبة النظامية وفقاً لأحكام النظام، على أن تقدر لجنة التقدير التعويض المستحق عنها وفقاً لما يأتي:

أ- وفق سعر المتر المربع لهذه الأراضي مشاعاً (قبل التخطيط)، بشرط أن يصرف التعويض خلال سنتين من تاريخ التخصيص.

ب- وفق سعر المتر المربع في حينه إذا كان التعويض سيصرف بعدي مضي سنتين من تاريخ التخصيص.

المادة الخامسة: ٦

١- على الجهات التي تنفذ شبكات المرافق العامة التنسيق مع وزارة الشؤون البلدية والقروية أو وزارة النقل^(١) - كل فيما يخصه - عند تحديد مسار هذه الشبكات؛ لكي تُنفذ - قدر الإمكان - ضمن مسارات الطرق المنفذة أو المحددة على الطبيعة.

٢- يجب تنفيذ شبكات المرافق العامة وفقاً لمخطط عام المعتمد الموضح عليه شبكة الطرق الرئيسية التي يتم تنفيذها طبقاً لهذا المخطط، وفي حالة عدم توافره تقوم الجهة صاحبة المشروع باقتراح مسار خطوط المرافق الرئيسية، وتقديمه إلى وزارة الشؤون البلدية والقروية أو وزارة النقل - كل فيما يخصه - للموافقة عليه.

٣- إذا اقتضت الحاجة تنفيذ مسار هذه الشبكات ضمن مناطق ليس فيها مسارات الطرق أو لا يمكن تحديد مساراتها، فعلى الجهة صاحبة المشروع دفع تعويض مقابل المساحات المقتطعة لأصحاب الأراضي التي تنفذ فيها مسار شبكات المرافق العامة، وذلك وفقاً لأحكام النظام.

٤- بالنسبة إلى مسارات خطوط كهرباء الضغط العالي (الأبراج) التي يتطلب وجودها أحراراً محددة تتجاوز عرض مسار الطريق القائم على الطبيعة أو المقترح على المخططات، على الجهة صاحبة المشروع دفع التعويض المستحق عن المساحات المقتطعة وفقاً لأحكام النظام.

المادة السادسة:

مع مراعاة الأحكام الواردة في المادة (الخامسة) من هذه اللائحة، ودون الإخلال بما تقتضيه الأنظمة الأخرى، فإنه عند حاجة الشركة التي تتولى إدارة مرفق عام إلى عقارات تعترض مسار شبكات المرفق الذي تديره؛ يجوز لها - وفقاً لأحكام النظام - نزع ملكية تلك العقارات بالقدر الذي يتفق وطبيعة عملها، على أن يقتصر ذلك على حاجة الشبكات الفنية والتقنية، وذلك وفقاً للإجراءات الآتية:

١- تقدم الشركة طلب نزع الملكية إلى الجهة الحكومية المشرفة على نشاط المرفق العام، ويصحب الطلب بتفصيل كامل للمشروع، والعقار المراد نزع ملكيته، ومدى الحاجة الفعلية إلى نزعه.

(١) إحلال عبارة «الهيئة العامة للطرق» محل عبارة «وزارة النقل والخدمات اللوجستية» وذلك بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٥٨٦) وتاريخ ٢٢/٨/١٤٤٤هـ.

- ٢- تزويد الجهة الحكومية المشرفة على نشاط المرفق بتقرير يتضمن تقديراً أولياً لمجموع التعويضات التي سوف تدفعها عن العقار أو العقارات المراد نزعها.
- ٣- تقدم الشركة إلى الجهة الحكومية المشرفة على نشاط المرفق العام ما يثبت مقدرتها المالية على دفع التعويضات المستحقة عن نزع الملكية.
- ٤- تصدر قرارات الموافقة على نزع الملكية من الوزير المشرف على نشاط المرفق العام.

١٦

المادة الخامسة:

- ١- يصدر قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة من الوزير المختص أو رئيس المصلحة الحكومية أو مجلس إدارة الجهاز ذي الشخصية المعنوية العامة أو من ينيبونهم، على أن يرفق بالقرار نسخة من مخطط المشروع المقترح نزع الملكية لأجل تنفيذه، وتبلغ البلديات وكتاب العدل والجهات المختصة الأخرى بذلك. ويجب أن يتضمن القرار دعوة الجهات المشار إليها في المادتين السادسة^(١) والسابعة^(٢) لتسمية مندوبيها خلال فترة لا تزيد على خمسة عشر يوماً.
- ٢- ينشر قرار الموافقة في الجريدة الرسمية وفي صحيفتين من الصحف اليومية التي توزع في المنطقة. كما تلتصق صورة من الإعلان في مقر الجهة صاحبة المشروع، وفي مقر المشروع، وفي المحكمة، وفي الإمارة أو المحافظة أو المركز، وفي البلدية التي يقع العقار في دائرة اختصاصها.

اللائحة التنفيذية

المادة الثانية عشرة:

يراعى أن يكون قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية متضمناً ما يأتي:

- ١- رقم واسم المشروع المعتمد في الميزانية.
- ٢- الجهة صاحبة المشروع.
- ٣- الغرض من نزع الملكية.

(١) الإمارة والبلدية.

(٢) جهة صاحبة العمل، والعدل، والبلدية، والداخلية، والهيئة العامة لعقارات الدولة.

٤- المخطط المعتمد للمشروع.

٥- دعوة الجهات المشاركة في لجنة وصف وحصر العقارات محل النزاع ولجنة التقدير؛ لتسمية مندوبيها خلال مدة لا تزيد على خمسة عشر يوماً.

٦- الطلب من أصحاب العقارات الواقعة ضمن مخطط المشروع تزويد الجهة صاحبة المشروع بنسخ من مستندات تملكهم، وتعبئة جدول المعلومات المتضمن بيان اسم مالك العقار أو ممثله وعنوانه المعتمد ووسيلة الاتصال به.

٥١٠

المادة السادسة:

١- لا يجوز تقسيم أرض أو دمج عقار بآخر، أو الترخيص بالبناء في العقارات الواردة في مخطط المشروع المقترح نزع الملكية لأجل تنفيذه، وذلك اعتباراً من تاريخ التبليغ بقرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية.

٢- يتخذ تاريخ نشر قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية أساساً لتقدير التعويض، ولا يعتد بما يتم بعد ذلك من تعديلات أو إضافات أو تحسينات أو بناء أو إحياء أو غرس أو نحو ذلك.

٣- تكون الجهة صاحبة المشروع لجنة تشترك فيها الإمارة والبلدية المختصة، وتكون مهمتها دخول العقارات الواقعة في حدود مخطط المشروع بحضور المالكين والشاغلين أو أحدهما حسب الأحوال أو من يمثلهم، وتحرير محضر بذلك تبين فيه نوع العقار ووصفه الإجمالي ومشمولاته من المباني والأسوار والأشجار والمزروعات والآبار والسدود والعقود وغير ذلك مما يمكن أن يكون له أثر في التعويض، واسم المالك والشاغل للعقار وأصحاب الحقوق عليه مما يقدم للجنة من صكوك أو مستندات، مع توضيح ذلك بالرسوم والمخططات عند الحاجة، ويوقع هذا المحضر من قبل أعضاء اللجنة وأصحاب الشأن من المالكين والشاغلين أو من يمثلهم. فإن امتنع أي من الأعضاء أو أصحاب الشأن عن التوقيع أثبت ذلك في المحضر مع بيان السبب، ولا يمنع التوقيع من تصحيح الخطأ إذا ثبت، كما ثبت الاعتراضات إن وجدت. وعلى اللجنة أن تنهي عملها خلال ستين يوماً من تاريخ قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية.

اللائحة التنفيذية

المادة الثالثة عشرة:

٦٦

١- تبلغ الجهة صاحبة المشروع مالكي أو شاغلي العقارات -أو من يمثلونهم- المشمولة بعملية الحصر المشار إليها في الفقرة (٣) من المادة (السادسة) من النظام؛ بموعد دخول لجنة الحصر لعقاراتهم، وذلك من خلال الإعلان على تلك العقارات أو إبلاغهم على عناوينهم المعتمدة، وإذا تعذر ذلك؛ جاز للجهة صاحبة المشروع استخدام أي وسيلة أخرى ترى مناسبتها.

٢- بالإضافة إلى ما نصت عليه الفقرة (٣) من المادة (السادسة) من النظام، يضمن في محضر الحصر بيان بالعقارات المجاورة لمحل النزاع وكذلك عرض الشوارع المحيطة وأي معلومة يرغب المالك في إثباتها في محضر الحصر بشرط أن تكون مدعومة بالوثائق المؤيدة لها.

٣- تعد الجهة صاحبة المشروع مخططاً تفصيلياً لكل عقار من العقارات المشمولة بعملية الحصر على حدة، على أن يتضمن هذا المخطط نوع العقار وبيانات صك الملكية -إن وجد- والرفع المساحي الخاص به وإجمالي مساحة العقار الكلية والمساحة المراد نزعها والباقي منها، وأي معلومة ترى الجهة صاحبة المشروع إدراجها.

المادة السابعة:

٢٥ ن ٨ ن ١٧ ن ٢٠ ن أس (٦٤٣٦٣)

تؤلف الجهة صاحبة المشروع لجنة لتقدير تعويض العقارات المقرر نزع ملكيتها أو المتضررة من المشروع على النحو الآتي:

أولاً: خمسة مندوبين من الجهات الحكومية، تسميهم جهاتهم وهم:

١- مندوب من الجهة صاحبة المشروع.

٢- مندوب من وزارة العدل.

٣- مندوب من وزارة الشؤون البلدية والقروية.

٤- مندوب من وزارة الداخلية.

٥- مندوب من وزارة المالية والاقتصاد الوطني^(١).

ثانياً: اثنان من أهل الخبرة في العقار، ترشحهما الغرفة التجارية الصناعية بالمنطقة. ويشترط في أعضاء اللجنة أن يكونوا من السعوديين ذوي الخبرة، المعروفين بالأمانة، وألا تقل مرتبة مندوب

(١) أصبح «مندوب الهيئة العامة لعقارات الدولة» ممثلاً في اللجنة بدلاً من مسمى «مندوب وزارة المالية» بناءً على قرار مجلس الوزراء رقم (٦٢١) في ٢٤ / ١٢ / ١٤٣٩ هـ.

الجهة الحكومية عن السادسة^(١). كما يشترط في مندوب وزارة العدل -بالإضافة إلى ذلك- توفر المؤهل المقرر للتعين في السلك القضائي. ولا يجوز أن يكون عضوًا في اللجنة من كان له أو لزوجته أو لأحد أصهاره 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.

اللائحة التنفيذية

المادة الخامسة عشرة:

أس (٦٤٣٦٣)

- ١- تتولى الجهة صاحبة المشروع مهمة تنسيق عمل لجنة التقدير والدعوة إلى اجتماعاتها، ولا تكون اجتماعات اللجنة صحيحة إلا بحضور جميع أعضائها، وتتخذ قراراتها بأغلبية أصوات الأعضاء.
- ٢- تعد لجنة التقدير محضراً تدون فيه جميع المداولات والقرارات التي تتوصل إليها، وتُبين فيه العقارات محل البحث ومشمولاتها، وبيان المبلغ الإجمالي للتعويض، وأسماء الأعضاء المعارضين على التقدير ومقدار ما يرونه من تقدير وسبب اعتراضهم، ويوقعه جميع أعضاء اللجنة.
- ٣- ترفع لجنة التقدير محضرها -فور اكتمال توقيع الأعضاء عليه- إلى الجهة صاحبة المشروع لاعتماده. وعلى الجهة صاحبة المشروع البت فيه وتزويد وزارة المالية^(٢) بنسخة منه خلال مدة لا تتجاوز (خمسة عشر) يوماً من تاريخه.
- ٤- يعد قرار لجنة التقدير نهائياً في حالة انقضاء ثلاثين يوماً من تاريخه دون اعتراض الجهة صاحبة المشروع، أو وزارة المالية^(٢) على التقدير، وفي حالة الاعتراض تستكمل الجهة صاحبة المشروع الإجراءات وفقاً للفقرة (٣) من المادة (التاسعة) من النظام.
- ٥- عند تعذر تقدير العقارات المراد نزع ملكيتها، فعلى لجنة التقدير إعداد محضر تحدد فيه مدة التأجيل ومسوغاته، ورفعها إلى الجهة صاحبة المشروع لاعتماده.

(١) صدر الأمر السامي رقم (١١٩٨٨) في ١٢/٣/١٤٣٩ هـ المتضمن: «ثانياً: ١- على الجهات الحكومية عدم ترشيح موظفيها للمشاركة في لجان تقدير تعويض العقارات إلا بعد التأكد من أنهم قد حصلوا على دورة تدريبية معتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وأن يكونوا حاصلين على الشهادة الجامعية. ٢- قيام معالي وزير التجارة والاستثمار بالإيعاز لمجلس الغرف السعودية بالتأكد من أن يكون لدى العضوين من أهل الخبرة في لجان تقدير تعويض العقارات اللذين ترشحهما الغرفة التجارية الصناعية بالمنطقة؛ عضوية في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين».

(٢) «الهيئة العامة لعقارات الدولة» بدلاً عن «وزارة المالية» بناءً على قرار مجلس الوزراء رقم (٦٢١) في ٢٤/١٢/١٤٣٩ هـ.

٦- على كل عضو من أعضاء لجنة التقدير - قبل مباشرة مهامه في اللجنة - تقديم إقرار خطي للجهة صاحبة المشروع يتضمن أنه ليس له أو لزوجته أو لأحد أصهاره أو أقاربه حتى الدرجة الرابعة حق أو مصلحة - مباشرة أو غير مباشرة - في أي من العقارات المشمولة بعملية نزع الملكية أو المتضررة من تلك العملية، وأنه ليس وكيلاً لأحد أصحاب الحقوق على أي من تلك العقارات أو وصياً أو قيماً عليها، وفي حالة تحقق أي من تلك الحالات لدى أي عضو من الأعضاء؛ فعلى الجهة صاحبة المشروع أن تطلب من الجهة التي يتبعها هذا العضو تسمية عضو آخر بدلاً منه في اللجنة.

٧- مع مراعاة أحكام نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٤٣) وتاريخ ٩/٧/١٤٣٣ هـ، يشترط في عضوي الخبرة في لجنة التقدير أن يكونا من المختصين المعتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

٨- للجنة التقدير الاستعانة بمن تراه من الخبراء أو الموظفين لمساعدتها في أداء مهامها، ويُعد رأيهم في هذه الحالة استشارياً.

المادة الثامنة:

على لجنة التقدير المنصوص عليها في المادة السابعة البدء في تقدير التعويض خلال ستين يوماً من تاريخ قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية، وأن تنتهي من التقدير في موعد لا يتجاوز تسعين يوماً من تاريخ قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية، ما لم توجد أسباب تقرر اللجنة في محضر خاص أنها تحول دون ذلك، ويعتمد المحضر من الجهة صاحبة المشروع.

المادة التاسعة:

١٥

١- يجوز للجنة التقدير أن تطلب من الجهات المختصة مساعدتها بمن تراه من الخبراء والموظفين.

٢- يجب على اللجنة دخول العقارات في سبيل تنفيذ مهامها بحضور المالكين والشاغلين أو أحدهما حسب الأحوال أو من يمثلهم، وعلى هؤلاء تمكين اللجنة من القيام بالأعمال التي يتطلبها إنجاز مهامها.

٣- تنعقد اللجنة بحضور جميع أعضائها، وتتخذ قراراتها بالأغلبية، وترفعها إلى الجهة صاحبة المشروع لاعتمادها. ويجوز لهذه الجهة ولوزارة المالية والاقتصاد الوطني^(١) طلب إعادة التقدير خلال

(١) «الهيئة العامة لعقارات الدولة» بدلاً عن «وزارة المالية» بناءً على قرار مجلس الوزراء رقم (٦٢١) في ٢٤/١٢/١٤٣٩ هـ.

ثلاثين يوماً من تاريخ قرار التقدير، ويتم ذلك بواسطة لجنة أخرى من غير الأعضاء السابقين لا يقلون عنهم من حيث الاشتراطات ولا تقل مرتبة مندوبي الجهات الحكومية في هذه اللجنة عن العاشرة. وتكون خلال ثلاثين يوماً من تاريخ طلب إعادة التقدير، وتتخذ قرارها بالأغلبية، ويجب أن تنهي عملها خلال ستين يوماً من تاريخ طلب إعادة التقدير وإلا أخذ بقرار اللجنة الأولى.

اللائحة التنفيذية

المادة الخامسة عشرة: (مكرر)

- ١- تتولى الجهة صاحبة المشروع مهمة تنسيق عمل لجنة التقدير والدعوة إلى اجتماعاتها، ولا تكون اجتماعات اللجنة صحيحة إلا بحضور جميع أعضائها، وتتخذ قراراتها بأغلبية أصوات الأعضاء.
- ٢- تعد لجنة التقدير محضراً تدون فيه جميع المداولات والقرارات التي تتوصل إليها، وتبين فيه العقارات محل البحث ومشتملاتها، وبيان المبلغ الإجمالي للتعويض، وأسماء الأعضاء المعترضين على التقدير ومقدار ما يرونه من تقدير وسبب اعتراضهم، ويوقعه جميع أعضاء اللجنة.
- ٣- ترفع لجنة التقدير محضرها - فور اكتمال توقيع الأعضاء عليه - إلى الجهة صاحبة المشروع لاعتماده. وعلى الجهة صاحبة المشروع البت فيه وتزويد وزارة المالية^(١) بنسخة منه خلال مدة لا تتجاوز (خمسة عشر) يوماً من تاريخه.
- ٤- يعد قرار لجنة التقدير نهائياً في حالة انقضاء ثلاثين يوماً من تاريخه دون اعتراض الجهة صاحبة المشروع، أو وزارة المالية^(١) على التقدير، وفي حالة الاعتراض تستكمل الجهة صاحبة المشروع الإجراءات وفقاً للفقرة (٣) من المادة (التاسعة) من النظام.
- ٥- عند تعذر تقدير العقارات المراد نزاع ملكيتها، فعلى لجنة التقدير إعداد محضر تحدد فيه مدة التأجيل ومسوغاته، ورفعها إلى الجهة صاحبة المشروع لاعتماده.
- ٦- على كل عضو من أعضاء لجنة التقدير - قبل مباشرة مهامه في اللجنة - تقديم إقرار خطي للجهة صاحبة المشروع يتضمن أنه ليس له أو لزوجته أو لأحد أقاربه أو أصدقائه أو أقاربه حتى الدرجة الرابعة حق أو مصلحة مباشرة أو غير مباشرة - في أي من العقارات المشمولة بعملية نزاع الملكية أو المتضررة من تلك العملية، وأنه ليس وكيلاً لأحد أصحاب الحقوق على أي من تلك العقارات أو وصياً أو قِيماً عليها، وفي حالة تحقق أيٍّ

(١) «الهيئة العامة لعقارات الدولة» بدلاً عن «وزارة المالية» بناءً على قرار مجلس الوزراء رقم (٦٢١) في ٢٤ / ١٢ /

من تلك الحالات لدى أي عضو من الأعضاء؛ فعلى الجهة صاحبة المشروع أن تطلب من الجهة التي يتبعها هذا العضو تسمية عضو آخر بدلاً منه في اللجنة.

٧- مع مراعاة أحكام نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٤٣) وتاريخ ٩/٧/١٤٣٣هـ، يشترط في عضوي الخبرة في لجنة التقدير أن يكونا من المختصين المعتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

٨- للجنة التقدير الاستعانة بمن تراه من الخبراء أو الموظفين لمساعدتها في أداء مهامها، ويُعد رأيهم في هذه الحالة استشارياً.

المادة الرابعة عشرة:

١- على الجهة صاحبة المشروع قبل مباشرة لجنة التقدير لمهامها بوقت كافٍ؛ إبلاغ مالكي أو شاغلي العقارات -أو من يمثلونهم- بتاريخ ووقت وقوف لجنة التقدير، وذلك من خلال الإعلان على تلك العقارات أو إبلاغهم على عناوينهم المعتمدة، وإذا تعذر ذلك، جاز للجهة صاحبة المشروع استخدام أي وسيلة أخرى ترى مناسبتها.

٢- في حالة امتناع مالك أو شاغل العقار محل النزاع أو من يمثله عن تمكين لجنة التقدير من القيام بأعمالها، فعلى اللجنة إعداد محضر بذلك ورفعها إلى الجهة صاحبة المشروع لاتخاذ ما يلزم في هذا الشأن، مع إبلاغ مالك العقار بذلك قبل أن تتخذ الجهة صاحبة المشروع ما يلزم لتطبيق ما نصت عليه المادة (العشرون) من هذه اللائحة على العقار محل النزاع.

١٧

المادة العاشرة:

تقوم لجنة التقدير بما يأتي:

- ١- الوقوف على العقار أو العقارات المقرر نزاع ملكيتها والتحقق مما ورد في محضر اللجنة المشار إليها في المادة السادسة.
- ٢- تقدير العقارات المقرر نزاع ملكيتها أرضاً، وبناءً، وأشجاراً، ومزروعات. وأي إنشاءات أو حقوق أخرى وفق الأسس الآتية:
 - أ- يكون تقدير التعويض عن العقار على أساس قيمته وقت وقوف لجنة التقدير على العقار المراد نزاع ملكيته^(١).

(١) صدر الأمر السامي رقم (١١٩٨٨) في ١٢/٣/١٤٣٩هـ المتضمن: «أولاً: قيام الجهات التي لها مشروعات تتطلب نزاع ملكية عقارات بإجراء مسح سعري مفصل للمنطقة المستهدفة بالنزاع قبل الموافقة على المشروع، لتحديد القيمة السوقية الفعلية التي تشمل تفاصيل حال العقار، ودراسة واقع السوق وتطور السعر الذي يطرأ عليه خلال السنتين السابقتين لقرار النزاع واعتماد معدلات الأسعار السائدة».

ب - يكون تقدير التعويض على الأشجار على أساس قيمتها وقت وقوف اللجنة على العقار المراد نزع ملكيته، مع مراعاة نوعها وعمرها ونتاجها.

ج - يكون تقدير التعويض عن المزروعات والشمار إذا لم يمكن تأخير نزع ملكيتها إلى ما بعد الانتهاء من الحصاد وقطف الشمار وفق ما تراه لجنة التقدير.

د - يكون تقدير التعويض عن الأراضي المخصصة للاستعمالات العامة التي لا تشملها النسبة النظامية في المخططات الخاصة بعد مضي سنتين من تاريخ تخصيصها، وفقاً لأحكام هذا النظام.

٣- تقدير قيمة التعويضات لأصحاب العقارات المتضررة من المشروع دون أن يقتطع شيء منها لصالحه وذلك على أساس الفرق بين قيمة العقار قبل تنفيذ المشروع وقيمه بعده.

اللائحة التنفيذية

المادة الرابعة: (مكرر)

١- على وزارة الشؤون البلدية والقروية وإبلاغ وزارة المالية - مصلحة أملاك الدولة^(١) - بالمواقع المخصصة للاستعمالات العامة في المخططات التي تعتمد، وذلك خلال مدة لا تتجاوز (٣٠) يوماً من تاريخ الاعتماد النهائي للمخطط.

٢- يكون نزع ملكية الأراضي المخصصة للاستعمالات العامة التي لا تشملها النسبة النظامية وفقاً لأحكام النظام، على أن تقدر لجنة التقدير التعويض المستحق عنها وفقاً لما يأتي:

أ- وفق سعر المتر المربع لهذه الأراضي مشاعاً (قبل التخطيط)، بشرط أن يصرف التعويض خلال سنتين من تاريخ التخصيص.

ب- وفق سعر المتر المربع في حينه إذا كان التعويض سيصرف بعدي مضي سنتين من تاريخ التخصيص.

المادة السابعة عشرة:

يكون تقدير قيمة التعويض لأصحاب العقارات المتضررة من تنفيذ المشروع دون أن يقتطع منها شيء، وفقاً للإجراءات الآتية:

(١) «الهيئة العامة لعقارات الدولة» بدلاً عن «وزارة المالية» بناءً على قرار مجلس الوزراء رقم (٦٢١) في ٢٤ / ١٢ /

- ١- لمدعي الضرر التقدم إلى الجهة صاحبة المشروع بطلب تعويضه.
- ٢- على الجهة صاحبة المشروع تشكيل لجنة من مندوب فني منها ومن وزارة الشؤون البلدية والقروية، وإن كانت الأرض زراعية يشترك في اللجنة مندوب من وزارة الزراعة.
- ٣- على اللجنة الفنية إعداد تقرير فني عن الحالة، يبين فيه نوع الضرر وحجمه وأسباب وقوعه وكيفية معالجته.
- ٤- ترفع الجهة صاحبة المشروع طلب مدعي الضرر إلى لجنة التقدير مرافقاً له التقرير الفني المعدن عن الحالة لإجراء ما تراه مناسباً وفق الفقرة (٣) من المادة (العاشرة) من النظام.
- ٥- للجنة التقدير - عند الحاجة - الاستعانة في أداء مهامها بمن تراه لإتمام عملها، ويعد رأيه في هذه الحالة استشارياً.

المادة السادسة عشرة:

- ١- مع مراعاة المعايير والضوابط التي تضعها الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، على لجنة التقدير الأخذ بطريقة أو أكثر من طرق التقدير، على أن توضح في قرار التقدير الطرق التي أخذت بها، التي من بينها ما يأتي:
 - أ - المقارنة، وذلك باستنتاج قيمة العقار المنزوعة ملكيته عن طريق تحليل أسعار العقارات المماثلة للعقار محل النزاع.
 - ب - التكلفة، وذلك بمقارنة كلفة إنشاء عقار جديد مماثل للعقار المنزوعة ملكيته في المواصفات والاستخدام مطروحاً منها قيمة الاستهلاك، وعلى أساس كلفة الإنشاء السائدة وقت صدور قرار بدء إجراءات نزاع الملكية.
 - ج - الدخل، وذلك باستنتاج قيمة العقار المنزوعة ملكيته عن طريق حساب الدخل الصافي أو المتوقع للعقار وعلى مدى العمر الإنتاجي الباقي للعقار.
- ٢- تهتدي لجنة التقدير في تقدير قيمة المباني والإنشاءات بمواصفاتها وخصائصها الفنية وبأقيام المثل الجديد مطروحاً منه قيمة الاستهلاك، وبقية عقود الإيجار القائمة وأهميتها التجارية.

المادة الحادية عشرة:

إذا اقتصر نزاع الملكية على جزء من العقار فيتبع ما يأتي:

- ١- تقدر قيمة مساحة الأرض المقرر نزاع ملكيتها والبناء والغراس المقام على هذه المساحة 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 المتبقي من البناء.

٢- تقدر قيمة مساحة الأرض المقرر نزع ملكيتها فقط وقيمة كامل البناء أو الغراس إذا كان الجزء الباقي من البناء أو الغراس بعد اقتطاع ما يحتاجه المشروع غير قابل للانتفاع به وكان الجزء الباقي من الأرض بعد الاقتطاع قابلاً للانتفاع به وفق التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة، على أن تتولى الجهة صاحبة المشروع هدم الجزء الباقي من البناء.

٣- تقدر قيمة كامل العقار أرضاً وبنائاً وغراساً إذا كان الجزء الباقي من أرض العقار بعد اقتطاع ما يحتاجه المشروع غير صالح للانتفاع به وفق التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة، أو كانت تكاليف إصلاح الجزء الباقي من العقار تساوي أو تفوق قيمة هذا الجزء. ويعود تقدير قابلية الجزء الباقي من العقار للانتفاع به أو وجود الضرر إلى لجنة من الأمانة أو البلدية المختصة مع إشراك مندوب أو أكثر من وزارة الزراعة والمياه إذا كانت الأرض زراعية، وذلك لتحديد مدى الانتفاع من الغراس المتبقي من عدمه أو وجود الضرر فيه.

اللائحة التنفيذية

المادة الثامنة عشرة:

إذا اقتصر نزع الملكية على جزء من العقار فيتبع ما يأتي:

١- إذا كان العقار المقرر نزع ملكيته أرضاً فقط، فتقدر قيمة مساحة هذا الجزء إذا كان الجزء الباقي منها قابلاً للانتفاع به وفق التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة، أما إذا كان الجزء الباقي منها غير قابل للانتفاع به فتقدر قيمة كامل مساحة الأرض.

٢- إذا كان العقار المقرر نزع ملكيته أرضاً وبنائاً وغراساً فيراعى اتباع الآتي:

١ / ٢ تقدر قيمة مساحة الجزء المقرر نزع ملكيته من الأرض فقط، إذا كان الباقي منها قابلاً للانتفاع به وفق التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة في حالة عدم تأثر المباني والغراس.

٢ / ٢ تقدر قيمة مساحة الجزء المقرر نزع ملكيته من الأرض فقط وما تأثر من البناء والغراس المقامة على هذا الجزء المنزوع، إذا كان الجزء الباقي من الأرض والبناء والغراس قابلاً للانتفاع به وفق التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة، على أن تضاف قيمة تكاليف إصلاح وترميم الجزء الباقي من البناء إذا كانت قيمتها مساوية أو أقل من قيمة ذلك الجزء.

٣/٢ تقدر قيمة مساحة الجزء المقرر نزع ملكيته من الأرض فقط، إذا كان الجزء الباقي منها قابلاً للانتفاع به وفق التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة، وتقدر قيمة كامل البناء أو الغراس إذا كان الجزء الباقي من أي منهما بعد اقتطاع ما يحتاج إليه المشروع غير قابل للانتفاع به.

٤/٢ تقدر قيمة كامل العقار أرضاً وبنياً وغراساً إذا كان الجزء الباقي من أرض العقار بعد اقتطاع ما يحتاج إليه المشروع غير قابل للانتفاع به وفق التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة.

٥/٢ تتولى لجنة - تشكل من الأمانة أو البلدية المختصة والجهة صاحبة المشروع - تقدير قابلية الجزء الباقي من العقار للانتفاع به، وتحيل تقريرها إلى الجهة صاحبة المشروع لإحالة إلى لجنة التقدير لتحديد التعويض المستحق وفق الإجراءات المتبعة، مع إشراك مندوب (أو أكثر) من وزارة الزراعة في حالة كون الأرض زراعية.

٣- تتحمل الجهة صاحبة المشروع تكاليف هدم وإزالة الجزء الباقي من البناء إذا كان غير قابل للانتفاع به.

٤- يجوز لمالك العقار طلب الاستفادة من الجزء الباقي من عقاره إذا كان هذا الجزء مجاوراً للعقار آخر يملكه بصك ملكية مستقل.

المادة الثانية 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 الثالثة عشرة:

يجوز أن يكون التعويض عن العقار المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة أو جزء منه أرضاً إذا رضي المالك بذلك^(١).

(١) صدر المرسوم الملكي رقم (م/٦١) في ٢٩/٤/١٤٤٤هـ بأحكام خاصة بتقدير تعويض العقارات المراد نزع ملكيتها، ونصه: «أولاً: استثناءً من الأحكام ذات الصلة الواردة في نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) بتاريخ ١١/٣/١٤٢٤هـ ولائحته التنفيذية، يشمل التعويض العدل للعقارات المراد نزع ملكيتها السوقية ومقابل الأضرار مضافاً إليهما عوض عن نزع الملكية نسبته (٢٠٪) من القيمة السوقية للعقار. ثانياً: في حال كان التعويض عينياً، يعفى من نزع ملكية عقاره من رسوم الأراضي البيضاء على العقار البلدي - إن كان أرضاً - لمدة محددة استثناءً من نظام رسوم الأراضي البيضاء الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) بتاريخ ١١/٣/١٤٢٤هـ، على أن يتفق وزير المالية =

اللائحة التنفيذية

المادة التاسعة عشرة:

يجوز للجهة صاحبة المشروع أن تعرض على مالك العقار المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة تعويضاً عينياً من العقارات المملوكة للدولة بعد استكمال الإجراءات اللازمة في هذا الشأن وموافقة الجهة المختصة نظاماً، على أن يكون ذلك وفقاً للضوابط الآتية:

١- الحصول على موافقة مالك العقار المنزوعة ملكيته، المتضمنة موافقته الأولية على التعويض العيني بدلاً من التعويض النقدي.

٢- أن يكون العقار البديل وفقاً لمخطط معتمدٍ وخالياً من الشوائب والادعاءات وغير مستثمر أو مستأجر.

٣- أن تتولى لجنة التقدير تقدير قيمة العقار المنزوعة ملكيته والعقار البديل، وذلك بشكل متزامن وخلال مدة لا تتجاوز (٩٠) يوماً.

٤- ألا تتجاوز نسبة الفرق بين القيمة النقدية للعقار البديل والقيمة النقدية للعقار المنزوعة ملكيته نسبة (٣٠٪)، إذا كان الفرق في القيمة لمصلحة الجهة صاحبة المشروع.

٥- أن يصدر صاحب الصلاحية - بعد موافقة المالك الختية على قرار لجنة التقدير - قرار الموافقة على إنهاء إجراءات التعويض العيني، وأن تتخذ الجهة صاحبة المشروع الإجراءات اللازمة لنقل ملكية العقار الحكومي البديل باسم المالك، على ألا يُفرغ للمالك إلا بعد إفراغه لعقاره المنزوعة ملكيته بوساطة كاتب العدل أو المحكمة.

= رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة لعقارات الدولة ووزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان على تحديد تلك المدة. ثالثاً: يطبق ما ورد في البند أعلاه على جميع العقارات، بما فيها العقارات التي صدر في شأنها قرارات بدء إجراءات النزع ولم تصدر قرارات نهائية بتقديرها، وذلك إلى حين نفاذ مشروع نظام نزع ملكية العقارات للمصلحة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار، ولا يشمل ذلك العقارات الواقعة ضمن المشروعات الصادرة في شأن نزع ملكيتها وتقدير التعويض عنها أحكام خاصة - بأوامر ملكية أو سامية - بحدود ما تضمنت تلك الأحكام. رابعاً: يعمل بما ورد في هذا المرسوم اعتباراً من اليوم التالي لنشره في الجريدة الرسمية. خامساً: على سمو رئيس مجلس الوزراء والوزراء ورؤساء الأجهزة المعنية المستقلة - كل فيما يخصه - تنفيذ مرسومنا هذا».

وصدر قرار مجلس الوزراء رقم (٣٣٣) في ٢٨ / ٤ / ١٤٤٤ هـ، وجاء في نصه: «ثالثاً: تحمل الدولة ضريبة التصرفات العقارية المترتبة على شراء عقار بديل للعقار المنزوعة ملكيته، على أن يكون ما تتحمله الدولة في حدود مبلغ الضريبة المفروض على عملية الشراء فيما لو كان بكامل مبلغ التعويض أو أقل، وأن يكون ذلك التحمل في حال تمت عملية شراء العقار البلدي خلال مدة لا تتجاوز (٥) سنوات من تاريخ استلام مبلغ التعويض».

المادة الرابعة عشرة:

إذا اختلفت مساحة العقار الواردة في وثائق إثبات الملكية عن المساحة الفعلية للعقار حسب وضعه على الطبيعة، فيجري التقدير حسب المساحة الفعلية أو الواردة في وثائق الملكية أيهما أقل، وذلك دون إخلال بحق مالك العقار في إثبات ملكيته للجزء الذي لم يدخل في التقدير^(١).

المادة الخامسة عشرة:

إذا اعترض تنفيذ مشروع للمنفعة العامة ملكيات لم يتحدد مالكيها 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 المقتطعة منها وتقديرها، وحفظ تلك المعلومات لدى الجهة التي يتبعها المشروع للاستفادة منها لدى أي مطالبة في المستقبل^(٢).

اللائحة التنفيذية

١٤

المادة العشرون:

لا يمنع عدم معرفة مالك العقار محل النزاع من البدء في تنفيذ المشروع، على أن تلتزم الجهة صاحبة المشروع بتدوين سجل مستقل مؤرخ لكل حالة على حدة، يُبين فيه ما يأتي:

(١) قرار مجلس الوزراء رقم (٣٨) في ١٠ / ٢ / ١٤٠٤ هـ ونصه: «أولاً: أن تعميم وزارة العدل رقم (١٦٥ / ٣ / ت) وتاريخ ٦ / ١٠ / ١٤٠٣ هـ من الفقرتين (٢١) المشار إليهما أعلاه كفيل بمعالجة تعديل المساحة ابتداءً ووضع الضوابط لها. ثانياً: إن طريقة صرف التعويض في حال اختلاف المساحة بين الصك والطبيعة بالزيادة أو النقص، فإنه يؤخذ بأقلها فيكون التعويض بموجب الأقل منهما مساحة، فإن أبدى صاحب الصك ممانعة فعليه إثبات الزيادة لدى الجهة الشرعية المختصة وينسحب عليه حكم أي من الفقرتين المذكورتين آنفاً، وعلى الجهة الحكومية المنزوع لصالحها المشروع أن تكون طرفاً متداخلاً في ذلك وفي حال إثبات الزيادة حسب الوجه الشرعي والتعليقات يصرف التعويض المستحق لقاء ما نزع».

(٢) يستثنى من ذلك المساجد التي لا يوجد عليها صكوك فإن التعويض المقدر يصرف إلى وزارة الشؤون الإسلامية حسب الأمر السامي رقم (٥٠) في ١٣ / ٢ / ١٤٢٢ هـ المتضمن: «١- يستمر العمل بقرار مجلس الوزراء رقم (١٧١) في ٢٣ / ٩ / ١٤٠٠ هـ المعدل بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٩) وتاريخ ٢ / ٤ / ١٤٠٥ هـ، بشأن صرف التعويضات المقدره لمساجد لا توجد عليها صكوك، على أن تصرف هذه التعويضات في بناء مساجد بديلة حسب التعليمات، كما أنه يستثنى من ذلك الهيئة العامة للولاية على أموال القاصرين، فحين ينزع عقار تحت ولايتهم فإنه يصرف لهم التعويض دون المطالبة لاستخراج صك لهم، وذلك حسب الأمر السامي رقم (٧٣٠٥١) في ٢٤ / ١٢ / ١٤٤٠ هـ بتوجيه الجهات التي نزع أو ستنزع عقارات أحد المشمولين بنظام الهيئة العامة للولاية على أموال القاصرين ومن في حكمهم للمنفعة العامة بتسليم تعويضاتها إلى الهيئة وعدم مطالبتها بإخراج صكوك لها... إلخ».

- ١- اسم المشروع، وصورة من قرار الموافقة على البدء في إجراءات نزع الملكية.
 - ٢- موقع العقار محل النزع، وإحداثياته.
 - ٣- محضر لجنة الحصر.
 - ٤- المساحة المقتطعة من العقار لمصلحة تنفيذ المشروع، والتصوير الفوتوغرافي للموقع محل النزع.
 - ٥- محضر لجنة التقدير.
- ويحفظ هذا السجل لدى الجهة صاحبة المشروع، للاستفادة منه في أي مطالبة في المستقبل.

المادة السادسة عشرة:

تبلغ الجهة صاحبة المشروع أصحاب الحقوق على العقارات المقرر نزع ملكيتها بالتعويض المقدر لهم بالطرق الإدارية، فإن تعذر إبلاغهم بذلك فيتم النشر وفقاً لما جاء في البند الثاني من المادة الخامسة ويكون ذلك بمثابة التبليغ.

المادة السابعة عشرة:

- ١- تقوم الجهة صاحبة المشروع بتبليغ مالكي العقارات وشاغليها بوجوب إخلائها خلال المدة التي تحددها، على ألا تقل هذه المدة عن ثلاثين يوماً من تاريخ التبليغ بالإخلاء. وتتم إجراءات الصرف قبل التاريخ المحدد للإخلاء، على ألا يسلم مبلغ التعويض لصاحبه إلا بعد تسليم العقار^(١) وتوثيقه بواسطة كاتب العدل أو المحكمة.
- ٢- يجوز في الحالات الاستثنائية طلب إخلاء العقار قبل انتهاء الإجراءات ودفع التعويض، ويتم ذلك بقرار من الوزير المختص.

٣- في كل الحالات إذا أخرجت الجهة صاحبة المشروع مالك العقار من عقاره أو منعه من الانتفاع به قبل تسلم التعويض سواء كان بصورة استثنائية أو غيرها فيعطى أجره المثل عن المدة

(١) صدر قرار مجلس الوزراء رقم (٤١٨) في ١٧/٦/١٤٤٤ هـ ونصه: «أن عبارة «تسليم العقار» الواردة في الفقرة رقم (١) من المادة (السابعة عشرة) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١١/٣/١٤٢٤ هـ، تعني التسليم النظامي للعقار بتوثيق ما يطرأ على الحقوق المتعلقة به أمام كاتب العدل أو المحكمة، وأن صرف التعويضات عن النزع يكون بعد تسليم العقار بهذا المعنى، وقبل إخلائه».

التي بين الإخلاء وتسلم التعويض ما لم يكن سبب تأخير صرف التعويض بسببه. وتقدر أجرة المثل للجنة المنصوص عليها في المادة السابعة من هذا النظام.

المادة الثامنة عشرة:

يجب أن يتم صرف التعويض عن العقار المزروعة ملكيته للمنفعة العامة خلال سنتين من تاريخ صدور قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية، فإذا تعذر ذلك جاز لمن نزعت الملكية منه طلب إعادة التقدير، إلا إذا كان تأخير صرف التعويض بسبب يعود إليه.

اللائحة التنفيذية

المادة الحادية والعشرون:

يجب أن تشمل مستندات إنهاء إجراءات التعويض على نسخة من قرار الموافقة على البدء في إجراءات نزع الملكية ونسخة من مستندات الملكية، والمخطط التفصيلي للعقار المتضمن حدود ومساحات الأجزاء المزروعة ملكيتها والباقي من مساحته، ومحضري لجنتي الحصر والتقدير.

المادة التاسعة عشرة:

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 فيحق لمن نزعت الملكية منه أو ورثته استرداده خلال ستة أشهر من تاريخ التبليغ بذلك لقاء إعادة التعويض المدفوع.

اللائحة التنفيذية

المادة الثانية والعشرون:

عند رغبة الجهة صاحبة المشروع الاستغناء عن العقار الذي سبق أن نزعت ملكيته أو جزء منه، ولم يكن من الممكن تخصيصه لمشروع آخر ذي نفع عام، فعليها مراعاة ما يأتي:

١- أن يصدر قرار بالاستغناء من صاحب الصلاحية في كل من وزارة الشؤون البلدية والقروية ومصلحة أملاك الدولة - كل بحسب اختصاصه - وذلك دون الإخلال بما تقضي به الأنظمة والتعليمات في هذا الشأن.

٢- أن يبلغ قرار الاستغناء خطياً بموجب نسختين، إحداهما تسلم لمن نزعت ملكية العقار منه أو لورثته في محل إقامته أو عمله، والأخرى للجهة صاحبة المشروع.

٣- يجب أن يشمل تبليغ قرار الاستغناء على ما يأتي:

أ - اسم الجهة صاحبة المشروع.

ب - موضوع التبليغ وتاريخه باليوم والشهر.

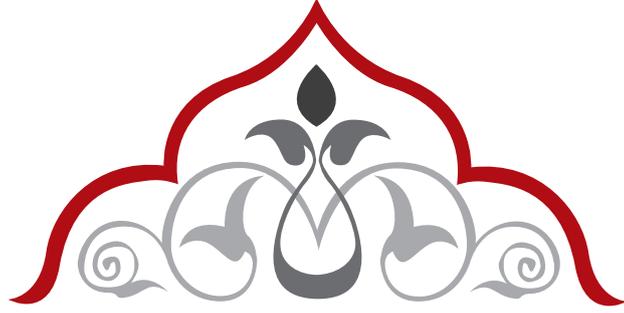
ج - الاسم الكامل لصاحب العقار المنزوعة ملكيته أو ورثته.

د - اسم الموظف - أو من في حكمه - الذي قام بالتبليغ، والجهة التي يعمل فيها، وتوقيعه على كل من الأصل والصورة.

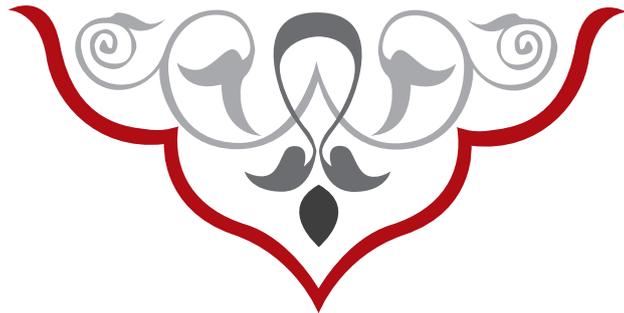
٤- في حالة عدم التوصل إلى معرفة عنوان مالك العقار المراد الاستغناء عنه أو ورثته، فيتم إبلاغه بقرار الاستغناء عن طريق النشر في إحدى الصحف المحلية بالإضافة إلى النشر في أي من الوسائل الإلكترونية.

٥- على من سبق أن نزعت ملكية عقاره - في حالة رغبته في استرداد العقار - أن يتقدم هو أو أحد ورثته خلال ستة أشهر من تاريخ التبليغ المنوه عنه آنفاً بطلب خطي إلى الجهة صاحبة المشروع يتضمن رغبته في استرداد العقار مقابل إعادة التعويض المدفوع له سابقاً.

٦- إذا مضت المدة المشار إليها في الفقرة (٥) أعلاه ولم يتقدم من سبق أن نزعت ملكية عقاره أو أحد ورثته إلى الجهة صاحبة المشروع بطلب استرداد العقار وإعادة التعويض المدفوع؛ جاز للجهة صاحبة المشروع التصرف في العقار بالكيفية التي تراها محققة للمصلحة العامة، وذلك وفقاً للأنظمة المتبعة.



الباب الثاني
وضع اليد المؤقت على العقار



المادة العشرون:

١- يجوز وضع اليد مؤقتًا على العقارات لقاء تعويض عادل لا يقل عن أجره المثل تحدده لجنة التقدير المشار إليها في المادة السابعة من هذا النظام، 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.

٢- لا يمنع وضع اليد المؤقت على العقار من اتخاذ إجراءات نزع الملكية وفقًا لهذا النظام.

٣- لا تجوز إزالة المنشآت أو المباني إلا بعد انتهاء الإجراءات الخاصة بتقدير التعويضات المستحقة عنها.

المادة الحادية والعشرون:

تحدد المدة القصوى لوضع اليد المؤقت بما لا يتجاوز ثلاث سنوات، ويصدر قرار وضع اليد من الجهة المختصة بنزع الملكية، ويجب أن يتضمن القرار مدة وضع اليد المؤقت والغرض الذي تم من أجله.

اللائحة التنفيذية

المادة الثالثة والعشرون:

عند حاجة أي من الجهات الحكومية إلى وضع اليد المؤقت على العقار، يراعى ما يأتي:

١- أن يصدر قرار وضع اليد المؤقت من قبل صاحب الصلاحية.

٢- على الجهة الحكومية -قبل وضع اليد المؤقت على العقار- أن تعد محضر وصف وحصر للعقار المراد وضع اليد عليه، وتسلم صورة منه لأصحاب الشأن من المالكين والشاغلين أو من يمثلهم؛ وذلك لمطابقته مع حالة العقار عند انتهاء المدة المحددة لوضع اليد.

٣- يتم تقدير التعويض المستحق عن مدة وضع اليد المؤقت على العقار من قبل لجنة التقدير، وبشرط ألا يقل التعويض عن أجره المثل، بالإضافة إلى ما يترتب على ذلك من تكاليف، وتتخذ لجنة التقدير قراراتها بالأغلبية.

المادة الثانية والعشرون:

إذ أرتأ الجهة المعنية أن المدة القصوى لوضع اليد المؤقت غير كافية فعليها أن تتفق مع المالك على تحديد مدة جديدة قبل نهاية المدة بفترة كافية، فإذا تعذر الاتفاق معه على ذلك فيخلى العقار.

اللائحة التنفيذية

المادة الرابعة والعشرون:

- ١- على الجهة صاحبة المشروع عند الرغبة في الاستغناء عن العقار الذي تم وضع اليد المؤقت عليه؛ تبليغ مالكة بذلك قبل إخلائه بمدة كافية لا تقل عن (٣٠) يوماً، وذلك بموجب خطاب تعده من نسختين إحداهما تُعطى للمالك أو لورثته في محل إقامته أو عمله والأخرى للجهة صاحبة المشروع.
- ٢- يجب أن يشتمل التبليغ المشار إليه في الفقرة (١) أعلاه على اسم الجهة صاحبة المشروع، وموضوع التبليغ وتاريخه باليوم والشهر، والاسم الكامل لصاحب العقار محل وضع اليد أو ورثته، واسم الموظف -أو من في حكمه- الذي قام بالتبليغ والجهة التي يعمل فيها وتوقيعه على نسختي التبليغ.

المادة الثالثة والعشرون:

تقوم الجهة صاحبة المشروع بتعويض مالك العقار محل وضع اليد المؤقت عن الأضرار الناتجة عن ذلك.

اللائحة التنفيذية

المادة الثالثة والعشرون: (مكرر)

عند حاجة أي من الجهات الحكومية إلى وضع اليد المؤقت على العقار، يراعى ما يأتي:

- ١- أن يصدر قرار وضع اليد المؤقت من قبل صاحب الصلاحية.
- ٢- على الجهة الحكومية -قبل وضع اليد المؤقت على العقار- أن تعد محضر وصف وحصر للعقار المراد وضع اليد عليه، وتسلم صورة منه لأصحاب الشأن من المالكين والشاغلين أو من يمثلهم؛ وذلك لمطابقته مع حالة العقار عند انتهاء المدة المحددة لوضع اليد.

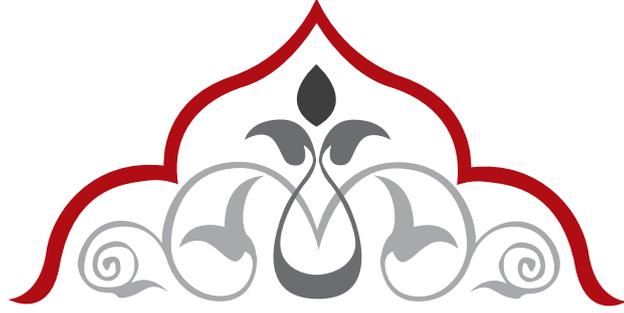
٣- يتم تقدير التعويض المستحق عن مدة وضع اليد المؤقت على العقار من قبل لجنة التقدير، وبشرط ألا يقل التعويض عن أجره المثل، بالإضافة إلى ما يترتب على ذلك من تكاليف، وتتخذ لجنة التقدير قراراتها بالأغلبية.

المادة الخامسة والعشرون:

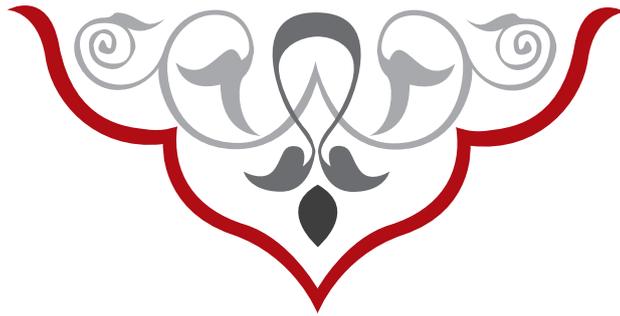
١- تتولى لجنة فنية تشكلها الجهة صاحبة المشروع بمشاركة ممثل من وزارة المالية^(١) تقدير التكاليف اللازمة لإصلاح التلفيات والأضرار التي أصابت العقار محل وضع اليد، والمدة اللازمة لإصلاحه، وذلك بموجب محضر تثبت فيه حالة العقار وما لحق به من أضرار نتيجة الاستعمال، ويوقعه أعضاء اللجنة والمالك أو صاحب الحق على العقار أو من يمثلهم، فإن لم يحضر أي منهم بعد إبلاغه تبليغاً صحيحاً ودون إبداء عذر مقبول؛ تستكمل اللجنة الفنية عملها وتوقع محضرها وفقاً للإجراءات المتبعة. وعند اعتراض أي منهم على حجم الضرر أو نوعه، والتكاليف اللازمة لذلك المثبتة في المحضر، فله أن يدون تحفظه ويوقع عليه ولا يؤثر ذلك على تسلمه للعقار.

٢- تتولى لجنة التقدير النظر في محضر اللجنة الفنية المشار إليه في الفقرة (١) من هذه المادة في حالة الاعتراض عليه، وعليها التحقق من الأضرار التي أصابت العقار محل وضع اليد، وإعداد محضر تبين فيه نوع الضرر وحجمه وكيفية معالجته والتكاليف المترتبة على ذلك، ولها أن تستعين بمن تراه من المختصين، وتتخذ قرارها بالأغلبية، على أن تنهي مهمتها خلال مدة لا تتجاوز تسعين يوماً من تاريخ تكليفها.

(١) «الهيئة العامة لعقارات الدولة» بدلاً عن «وزارة المالية» بناءً على قرار مجلس الوزراء رقم (٦٢١) في ٢٤ / ١٢ / ١٤٣٩ هـ.



الباب الثالث
أحكام ختامية



المادة الرابعة والعشرون:

يجوز لأصحاب الشأن التظلم أمام ديوان المظالم من جميع قرارات اللجان والأجهزة الإدارية التي تتخذ وفقاً لهذا النظام، خلال ستين يوماً من تاريخ إبلاغهم بالقرار.^(١)

المادة الخامسة والعشرون:

مع مراعاة حالات نزع الملكية التي تضمنتها الأنظمة الأخرى، يلغي هذا النظام نظام نزع الملكية للمنفعة العامة الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم (م/٦٥) والتاريخ ١٦ / ١١ / ١٣٩٢ هـ، وأحكام نزع الملكية للمنفعة العامة والتعويض عنها الواردة في نظام الطرق والمباني الصادر في ١ / ٦ / ١٣٦٠ هـ، والأحكام المقررة لاقطاع الذراع المعماري، كما يلغي كل ما يتعارض معه من أحكام.

المادة السادسة والعشرون:

يقترح وزير الشؤون البلدية والقروية ما يلزم لتنفيذ هذا النظام من لوائح، وتصدر بقرار من مجلس الوزراء.

(١) صدر قرار مجلس القضاء الإداري رقم (٥ / ١٤٤١ / ثانياً) وتاريخ ١٦ / ٣ / ١٤٤١ هـ المتضمن: «تعديل صياغة مشروع آلية النظر في التظلمات من قرارات نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة لتكون بالصيغة الآتية: آلية النظر في التظلمات من قرارات نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ١ - على المحكمة التحقق - عند نظر دعوى إلغاء محضر تقدير قيمة العقار المقرر نزع ملكيته للمنفعة العامة - من تقديم المتظلم شواهد واقعية تؤيد عدم عدالة التقدير ومن ذلك: أ. وجود محضر تقدير لعقار مجاور للعقار محل الدعوى يختلف فيه التقدير بما يزيد على (١٠٪) على تقدير قيمة العقار محل الدعوى، مع الأخذ في الحسبان تقارب وقت التقدير وتشابه العقارين في الأوصاف المؤثرة في القيمة. ب. تقديم تقديرات للعقار محل الدعوى يعدها على الأقل ثلاثة من المقيمين المعتمدين من الجهة المعنية، بشرط أن يكون متوسط تلك التقديرات أكثر من القيمة المقدرة في محضر التقدير بما يزيد على (١٠٪). ٢ - للمحكمة التحقق من الشواهد المعنية بطلب ما يأتي: أ. تقديم بيانات وخرائط من الجهة صاحبة المشروع توضح موقع العقار محل الدعوى والعقارات المجاورة والمشابهة له في المنطقة المقرر نزع الملكية فيها - إن وجدت - وقيمة التقدير لكل منها. ب. تقديم تقرير من كتابة العدل يتضمن القيم التي بيع بها العقار محل الدعوى - إن وجدت - والعقارات المجاورة والمشابهة له خلال الستين السابقتين لتاريخ محضر التقدير. ٣. إذا تحققت المحكمة من الشواهد المقدمة ورأت الإحالة إلى أهل الخبرة؛ فيشترط ندب ثلاثة خبراء معتمدين للتقدير».

المادة السابعة والعشرون:

ينشر هذا النظام في الجريدة الرسمية، ويعمل به بعد مائة وثمانين يوماً من تاريخ نشره^(١).

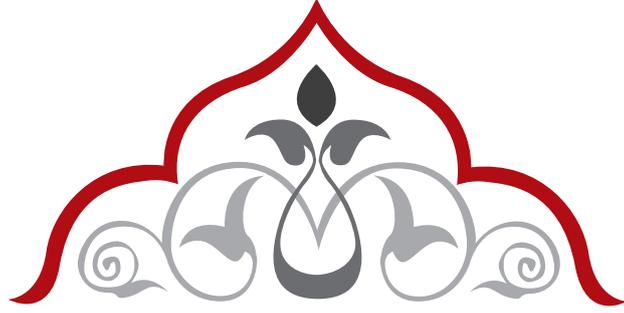
اللائحة التنفيذية

المادة السادسة والعشرون:

تنشر هذه اللائحة في الجريدة الرسمية، ويعمل بها من تاريخ نشرها^(٢).

(١) نشر في جريدة أم القرى العدد رقم (٣٩٤٤) بتاريخ ٦ / ٤ / ١٤٢٤ هـ.

(٢) نشر في جريدة أم القرى العدد رقم (٤٥٩٦) بتاريخ ٢٩ / ٢ / ١٤٣٧ هـ.



ملحق

الأوامر والتعليمات ذات الصلة



- الأمر السامي رقم (٧٣٠٥١) في ٢٤ / ١٢ / ١٤٤٠ هـ:

بتوجيه الجهات التي نزعت أو ستنزع عقارات أحد المشمولين بنظام الهيئة العامة للولاية على أموال القاصرين ومن في حكمهم للمنفعة العامة بتسليم تعويضاتها إلى الهيئة وعدم مطالبتها بإخراج صكوك لها... إلخ.

- الأمر السامي رقم (٩٨٤٩/م/ب) في ١٣ / ١٢ / ١٤٢٩ هـ:

بشأن الالتزام بسلامة تطبيق جميع أحكام نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة وعلى وجه الخصوص ما يتعلق بصحة تشكيل لجان التقدير والتمثيل فيها وسلامة إجراءاتها، وأن تضع لجان التقدير في اعتبارها المحافظة على المال العام.

- الأمر السامي رقم (١١٩٨٨) في ١٢ / ٣ / ١٤٣٩ هـ:

المتضمن:

أولاً: قيام الجهات التي لها مشروعات تتطلب نزع ملكية عقارات بإجراء مسح سعري مفصل للمنطقة المستهدفة بالنزع قبل الموافقة على المشروع، لتحديد القيمة السوقية الفعلية التي تشمل تفاصيل حال العقار، ودراسة واقع السوق وتطور السعر الذي يطرأ عليه خلال السنتين السابقتين لقرار النزع واعتماد معدلات الأسعار السائدة:

ثانياً:

١- على الجهات الحكومية عدم ترشيح موظفيها للمشاركة في لجان تقدير تعويض العقارات إلا بعد التأكد من أنهم قد حصلوا على دورة تدريبية معتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وأن يكونوا حاصلين على الشهادة الجامعية.

٢- قيام معالي وزير التجارة والاستثمار بالإيعاز لمجلس الغرف السعودية بالتأكد من أن يكون لدى العضوين من أهل الخبرة في لجان تقدير تعويض العقارات اللذين ترشحهما الغرفة التجارية الصناعية بالمنطقة؛ عضوية في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

ثالثاً: على الجهات الحكومية أن تعطي مشروعاتها الاستراتيجية - عند دراستها - حقها من الوقت بما يكفل تغطية جميع الجوانب المتعلقة بها (الاقتصادية، والمالية، والاجتماعية، والأمنية).

- الأمر السامي رقم (٣٧٧٧٩) في ١٢ / ١٠ / ١٤٣٤ هـ:

بشأن الالتزام بسلامة تطبيق جميع أحكام نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة وعلى وجه الخصوص ما يتعلق بصحة تشكيل لجان التقدير والتمثيل فيها وسلامة إجراءاتها.

- الأمر السامي رقم (٦٤٣٦٣) في ١٦ / ١٢ / ١٤٣٩ هـ:

بشأن الجهات المشاركة في لجان تقدير العقارات لنزع ملكيتها، والمتضمن ما يلي:

١- التأكيد على الجهات المشاركة في تقدير العقارات لنزع ملكيتها، وفقاً لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) بتاريخ ١١ / ٣ / ١٤٢٤ هـ القيام بالآتي:

أ- الالتزام بالشروط الواجب توافرها في أعضاء لجان التقدير المنصوص عليها في المادة (السابعة) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار، وعلى كل عضو في اللجنة تقديم ما يؤيد ذلك من جهته للجهة صاحبة المشروع. وكذلك الالتزام بالشروط الواردة في الفقرتين (٦) و(٧) من المادة (الخامسة عشرة) من اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٤) بتاريخ ١١ / ٢ / ١٤٣٧ هـ.

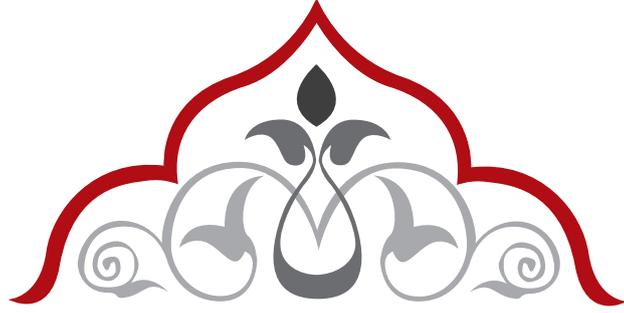
ب- التقييد بالمدد المحددة في النظام لبدء حصر وتقدير وإعادة تقدير العقارات، وإذا اتضح للجهة صاحبة المشروع أن تأخر إنهاء التقدير بسبب أحد أعضاء لجنة التقدير فعليها الرفع إلى جهته لمسائلته عن ذلك، وتحديد موعد لا يتجاوز (أربعة عشر) يوماً من تاريخ الرفع؛ لمعاودة انعقاد اللجنة.

ج- اتخاذ الإجراءات اللازمة لتسريع آلية عمل لجنة التقدير بحيث تكون تسمية مندوبيها خلال (خمسة عشر) يوماً من بداية احتساب المدة المقررة نظاماً لإنهاء اللجنة أعمالها، مع التأكيد على أن تنهي اللجنة أعمالها بتوقيع المحضر خلال هذه المدة؛ على أن تراعي المدد النظامية التي اشتملت عليها أحكام نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار.

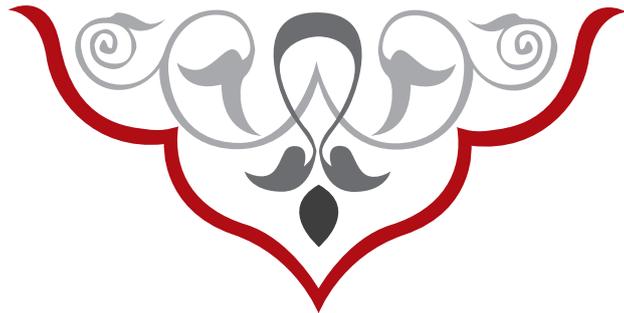
د- على مندوب أمانة المنطقة أو البلدية المختصة تقدير المعلومات التي تحتاج إليها لجنة التقدير فيما يخص نوع استخدام العقارات المراد نزع ملكيتها، وأنظمة البناء المعتمدة في الموقع، وكذلك مواقع العقارات من حيث حدود التنمية.

هـ- على مندوب وزارة العدل تقديم تقرير إلى لجنة التقدير عن مبيعات العقارات التي تمت في كتابة العدل المختصة في منطقة المشروع أو أقرب منطقة لها، خلال السنة السابقة لاجتماع اللجنة.

٢- توجيه الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بإعداد وإصدار دليل مهني لأعمال تقييم الأصول الثابتة والمنقولة لأغراض نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، على أن يتضمن ملحقاً يشتمل على أسعار تقريبية للأصول المنقولة وجميع المشتريات وذلك خلال (ستة أشهر)، وتحديثه الهيئة دورياً. ولموافقنا على ما انتهى إليه مجلس الوزراء بهذا الخصوص؛ اعتمدوا إكمال ما يلزم بموجبه.



ملحق
الأحكام القضائية



تمهيد

تُشكل السَّوابقُ القضايةُ أهميَّةً بالغَةً في فهمِ موادِّ النِّظامِ ولوائحه، فإن شئتَ قلتَ إنها تفسيرُ النِّظامِ، أو تطبيقه الحي، التي من خلالها يتمكن الممارس أو المباشر للنظام فهمه وتطبيقه في حالات مماثلة تعرض له، وليس الأمر ما ذكر فحسب، بل إنَّ تطوير النِّظامِ نفسه وسدَّ ثغراته لا يتأتَّيان إلا من خلال الأحكام القضاية والتطبيقات المباشرة له، فيصدر تبعاً لذلك ما يملأ تلك الفجوات من أوامر وتعاميم تُكَمِّلُ الفوت وتجبر النقص، كما أن للسوابق القضاية ثمرات منها: تذليل السبل أمام القضاة، وإثراء التجارب والخبرات، وتوحيد الاجتهاد في الأحكام^(١).

لذلك قمتُ بإلحاق هذا الفصل ليكون لمطالع هذا النظام مكتملاً، ولدارسه مُغنياً، وانتخبت خمسة عشر حكماً قضائياً، لتكون بمثابة التطبيق للنظام، ولأنَّ القصد فيه الوجازة مع تحقيق قصد الإفادة، عَمَدتُ إلى تهذيب الواقعة، بقدر ما يتمكن القارئ من تصوُّر موضوعها، وأظهر ما جاء فيها من بيِّنات ودفوعات وأسباب، مع ذكر الحكم الناشئ عن ذلك، ولمن شاء الاطلاع على مزيد من التفاصيل ففيما يلي رابط إلى ملف يجوي النسخ الكاملة لهذه الأحكام القضاية.



(١) انظر: السوابق القضاية، عبد الله بن محمد بن آل خنين، صفحة (٩).

الحكم القضائي الأول

موضوع الحكم:

امتناع الجهة صاحبة المشروع من نزاع الجزء المتبقي من العقار.

خلاصة الواقعة:

تقدم الطرف الأول - المدعي - بصحيفة دعوى تضمنت أن المدعى عليها - الطرف الثاني - قامت بنزع مسار أبراج الخط الهوائي بأرض موكله، والمنزوع من داخل ملك موكله المملوك لهما بالصك رقم (..)، حيث تم نزع مساحة قدرها (٢٢ / ٢٣٤٩٤ م)، وقد تبقى جزء بين المنزوع والطريق لم تقم المدعى عليها بنزعه ومقداره (٠٢ / ١٨٦٨ م) لا يمكن الاستفادة منه مطلقاً، وختم صحيفة الدعوى بطلب إلزام المدعى عليها بنزع الجزء المتبقي وغير الاستفادة من أرض موكله.

وقام الطرف الثاني - المدعى عليه - بتقديم مذكرة الدفاع والتي تضمنت: أن المدعي لم يقدم ما يثبت بأن الجزء المتبقي لا يمكن الانتفاع به خلاف الأصل وهو أن المساحة المتبقي مستفاد منها وفقاً للمادة الحادية عشرة في الفقرة (٣) من نظام نزع الملكية، كما تضمنت الفقرة (٥ / ٢) من المادة الثامنة عشرة من اللائحة التنفيذية لنظام نزع الملكية: «أن تتولى لجنة من الأمانة أو البلدية المختصة والجهة صاحبة المشروع تقدير قابلية الجزء الباقي من العقار للانتفاع به»، ولا يخفى أن تقدير قابلية الجزء للاستفادة منه من عدمه لا يخضع لرأي مالك الأرض ورغبته بل يخضع لمعايير وضوابط فنية نظامية لا بد من مراعاتها، كما يذكر وكيل المدعى عليها بأن المساحة المتبقية بعد النزع للمسار الكهربائي ثلاثة أضعاف الجزء المنزوع، وختم المدعى عليه مذكرته بطلب الحكم بعدم قبول الدعوى شكلاً ورفضها موضوعاً.

أجاب المدعي ما مفاده: أن مسار أبراج الخط الهوائي قد قسم أرض موكله إلى ثلاثة أجزاء، جزء به مسار أبراج الخط الهوائي ومساحته (٢٢ / ٢٣٤٩٤ م)، وجزء آخر مساحته (٠٢ / ١٨٦٨ م)

وهو الجزء غير المستفاد منه وهو موضوع هذه الدعوى، والجزء الثالث مساحته تزيد على أكثر من (٠٠٠، ٢١٢م)، وهذا لم يطالب موكله بنزعه وليس له علاقة بموضوع الدعوى، ويذكر بأن ما يدفع به ممثل المدعى عليها بأن الشركة تسمح للمدعي باستخدام الأرض التي تحت مسار أبراج الخط الهوائي غير صحيح.

أسباب الحكم:

ولما كان قرار المدعى عليها بالامتناع عن تشكيل اللجنة المنصوص عليها في المادة (السابعة) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة لاستكمال إجراءات النزع للجزء المتبقي من عقار المدعي، وكما نصت المادة (الحادية عشرة) من ذات النظام أنه: «إذا اقتصر نزع الملكية على جزء من العقار فيتبع ما يأتي... إلخ»، ولما نصت المادة (الثانية عشرة) من ذات النظام، وقد تبين للدائرة أن امتناع المدعى عليها ليس له ما يسنده من النظام، إذ إن تشكيل لجنة للوقوف على العقار محل الدعوى وتقدير مدى الانتفاع من الجزء المتبقي من عدمه من الأهمية بمكان، ووفقاً لما تضمنته النصوص النظامية المشار إليها أعلاه.

الحكم:

حكمت الدائرة بإلغاء قرار وزارة الطاقة السليبي المتضمن الامتناع عن اتخاذ الإجراءات النظامية المنصوص عليها في نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١١/٣/١٤٢٤هـ على العقار المملوك لـ (...). و (...). بالصك رقم (...). وتاريخ ٢/٥/١٤٣٥هـ.

مستند الحكم:

المواد (٧، ١١، ١٢) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١١/٣/١٤٢٤هـ.

حكم الاستئناف:

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فبا انتهى إليه من قضاء.

رقم القضية في المحكمة الإدارية (٥٠٧٧) لعام ١٤٤١هـ، رقم القضية في محكمة الاستئناف

الإدارية (٨٣٦) لعام ١٤٤٣هـ تاريخ الجلسة ٢٨ / ٢ / ١٤٤٣هـ.

الحكم القضائي الثاني

موضوع الحكم:

الطعن في محضر لجنة التقدير، وعدم عدالته.

خلاصة الواقعة:

تقدم الطرف الأول - المدعي - بصحيفة دعوى تضمنت أن المدعى عليها - الطرف الثاني - بلدية القطيف قد أبلغته بتاريخ ٢٤ / ٧ / ١٤٤٢ هـ طبقاً لمحضر الإبلاغ بنزع ملكية العقار المذكور - محل الدعوى - لقاء تعويض وقدره (...). طالباً بإلغاء محضر تقدير العقار لعدم عدالة التعويض، وتعويضه تعويضاً عادلاً.

وقام الطرف الثاني - المدعى عليه - بتقديم مذكرة الدفاع والتي تضمنت: أن العقار المذكور قدم تقديره وفقاً لأسلوب المقارنة والتكلفة ومن لجنة مؤلفة من (..) لذا يطلب الحكم برفض الدعوى.

طلبت الدائرة من المدعي: أن يقدم قراراً بتقدير عقار مجاور للعقار محل الدعوى، على أن يكون العقار المجاور مقارباً وقت تقديره للعقار محل الدعوى، وأن يكون العقار المجاور مشابهاً للعقار محل الدعوى في الأوصاف المؤثرة في القيمة، أو أن يقدم تقديرات للعقار محل الدعوى على أن يعدها ثلاثة من المقيمين المعتمدين على الأقل، وتقديم ما يثبت كونهم من المعتمدين، وأن تكون التقديرات المذكورة سالفاً قائمة على أساس قيمة عقاره وقت وقوف لجنة التقدير على العقار المراد نزع ملكيته.

أسباب الحكم:

وحيث إن المدعي يطلب إلغاء محضر تقدير العقار السالف ذكره، ولما تضمنته المادة (السابعة) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١١ / ٣ / ١٤٢٤ هـ، بأن تؤلف الجهة صاحبة المشروع لجنة لتقدير

تعويض العقارات المقرر نزع ملكيتها أو المتضررة من المشروع..، وما دلت عليه من أن المنظم قد اشترط لصحة انعقاد لجنة التقدير من الشروط ما يضمن به عدالة تقديرات أسعار العقارات المنزوعة للمنفعة العامة مراعيًا بذلك المصلحة العامة والخاصة على حد سواء، ولما نصت عليه الفقرة (١) من المادة السادسة عشرة من اللائحة التنفيذية لنظام المقيمين المعتمدين، ولما نصت عليه الفقرة (٢) من المادة الثانية (الاستقلالية) من ميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم.

الحكم:

حكمت الدائرة برفض الدعوى رقم (٢٦٨٧) لعام ١٤٤٢ هـ القادمة من (..) ضد بلدية القطيف.

مستند الحكم:

المواد (٧، ٢٤) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١١/٣/١٤٢٤ هـ.

حكم الاستئناف:

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء، وأضافت في أسبابها: رداً على ما كره المدعي من وجود أشجار وموجودات في عقاره لم يتم التعويض عنها؛ بأن محضر الحصر لم يتضمن أي وصف للأشجار والموجودات يمكن من خلاله معرفة قيمتها، ولم يعترض المدعي على ما ورد في محضر الحصر حيث اقتصر تظلمه على محضر التقدير وما تضمنته من مبلغ مالي.

رقم القضية في المحكمة الإدارية (٢٦٨٧) لعام ١٤٤٢ هـ، رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية (٣٩٢) لعام ١٤٤٣ هـ تاريخ الجلسة ١٢/٤/١٤٤٣ هـ.

الحكم القضائي الثالث^(١)

موضوع الحكم:

مطالبة المدعي بإلزام وزارة الزراعة والمياه تعويضه عما نزع من مزرعته، واعتراض وزارة المالية على مطالبة المدعي بحجة صدور الصك الشرعي المثبت لملكته بتاريخ لاحق على تنفيذ المشروع.

خلاصة الواقعة:

تقدم الطرف الأول - المدعي - باستدعائه الذي يتضمن أنه حصل على الصك رقم (..) في ٢٦ / ٢ / ١٤٠٣ هـ الصادر من محكمة القرى التابعة لمنطقة الباحة المتضمن تملكه للمزرعة - محل الدعوى - ويطلب صرف التعويض لقاء نزع الملكية الواقعة على مزرعته من قبل وزارة الزراعة وعن الأشجار التي كانت بها، والبئر المثبتة لدى وزارة الزراعة والمياه.

أجاب الطرف الثاني - المدعى عليه - بأن طلب التعويض المقدم من المدعي قد رفع بعد الدراسة إلى وزارة المالية والتي اعترضت على صرف التعويض للمدعي لكون خروج صك المدعي لاحق لتاريخ إقامة المشروع عام ١٣٩٩ هـ، بينما خروج الصك كان في عام ١٤٠٣ هـ.

أجاب المدعي: بأن الصك الشرعي لا ينشئ الملكية وإنما هو يكشفها، وأن ملكيته ثابتة له منذ حوالي عشرين سنة، كما أن تقدم بطلب إثبات التملك لهذه المزرعة قبل تنفيذ المشروع بستة أشهر، وأن سبب التأخير هو ظروف الحصول على موافقات الدوائر الحكومية، وقد ثبت بالصك - محل الدعوى - بأنه اشترى المزرعة من المواطن (...) الذي تولى إحياءها من عام ١٣٨٥ هـ.

الحكم:

حكمت الدائرة باستحقاق المدعي (...) للتعويض المقرر عما نزع من مزرعته بوادي تربة لصالح مشروع المياه المغذي لمدينة الطائف عام ١٣٩٩ هـ وصرفه له.

(١) أدرجت هذا الحكم وإن كان سابقاً لصدور نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة محل العناية، لمناسبة طرد مناط الحكم على الصور المماثلة لهذه الخصومة، ولأن الحكم لم يستند على ما يخالف النظام محل العناية.

مستند الحكم:

أن الصك يثبت بالإحياء الشرعي في مثل هذه الحالة وليس بتاريخ صدور الصك، وحيث إن قرار مجلس الوزراء رقم (٣٤٩) في ١٣-١٥/٥/١٣٨٩ هـ قضى بأن «على من استحصل من ملكه بدون رضاه فله الحق في المطالبة بالتعويض»، وقد أيد ذلك بالأمر السامي الكريم رقم (٣/١٣٤٩/م) في ٢٠/١٢/١٤٠٢ هـ، وأن يكون ذلك قاعدة عامة يسار عليها.

هيئة التدقيق:

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء.

رقم القضية (٧٥٨/١/ق) لعام ١٤٠٤ هـ، رقم الحكم الابتدائي (١٠/د/٤) لعام ١٤٠٥ هـ،

رقم حكم هيئة التدقيق (١٠٠/ت/١) لعام ١٤٠٥ هـ تاريخ الجلسة ١٤/٨/١٤٠٥ هـ.

الحكم القضائي الرابع

موضوع الحكم:

مطالبة المدعي إلغاء قرار المدعى عليها المتضمن حسم النسبة التخيطية المجانية المقدرة بـ (٣٣٪) من إجمالي المساحة المقتطعة من أرضه، وتعويضه عن كامل ما اقتطع منها، وتعويضه عن ماطلة المدعى عليها في صرف التعويض له - عدم سريان مدد التظلم على القرارات المنعدمة -.

خلاصة الواقعة:

تقدم الطرف الأول - المدعي - بطلب صرف تعويض كامل يقابل قيمة مشتراه للأرض - محل الدعوى - حيث إنه اشتراه بمبلغ قدره (٢٥٠,٠٠٠) ريالاً، وبعد نزع ملكية عقاره لصالح مشروع طريق الجليل السريع أعطي تعويضاً قدره (٥٠,٠٠٠) ريالاً فقط، وبعد أن تظلم إلى ديوان المظالم صدر الحكم رقم (٣/د/ق/٣١) لعام ١٤١٤هـ بإلزام المدعى عليها بتعويضه حسب اللجنة المنصوص عليها في نظام نزع ملكية العقار للمنفعة العامة، وبعد قرابة أربع سنوات حدد له مبلغ التعويض وقدره (١٦٧,٠٠٠) ريالاً، فرفض ذلك إذ لا يصل إلى قيمة شراء هذه الأرض، كما يطلب تعويضه عن ماطلة المدعى عليها منذ ١٤٠٦هـ إلى هذا اليوم وقد وضعت يدها على أرضه.

وقام الطرف الثاني - المدعى عليه - بتقديم مذكرة الدفاع، والتي تضمنت: عدم اختصاص ديوان المظالم ولائياً بنظر الدعوى، وأن المدعي سبق وأن قامت الوزارة بتشكيل لجنة قدرت قيمة عقاره المنزوع فاعترض المدعي وألزم الديوان المدعى عليها تعويض المدعي عن طريق اللجنة النظامية المنصوص عليها في نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة وقد تم ذلك وشكل لجنة حسب النظام المذكور وعوض المدعي بتعويض قدره (٢٥٠,٠٠٠) ريالاً وحسم منه بعد ذلك نسبة التخيط ومقدارها (٣٣٪) فحصل على تعويض صاف يقدر بـ (١٦٧,٥٠٠) ريالاً، وأن المدعي قرر الموافقة عليه إذ لم يحسم نسبة التخيط من المساحة المقتطعة، كما أنه وبحسب المادة

(الرابعة) من قواعد المرافعات أمام الديوان تصبح دعواه قد انتهت المدة المسموح له برفع دعواه فيها وأنهم يطلبون رفض الدعوى برمتها والحكم لصالحهم.

أسباب الحكم:

وعليه فيكون التكييف الصحيح والسليم لدعوى المدعي هنا هو طعنه في قرار المدعى عليها المتضمن حسم نسبة التخطيط المقدرة بـ (٣٣٪) نظير المساحة المقتطعة والمشروعة منه بعد حسم نسبة التخطيط من ذلك التعويض المقدر وبالتالي فليس بصحيح دفع المدعى عليها بعدم اختصاص الديوان ولائياً بنظر الدعوى بذريعة أن المدعي يتظلم من تقدير اللجنة المشكلة، ذلك أن المدعي لا يتظلم ولا يطعن في التعويض المقدر من اللجنة المشكلة كما بينا ولكن إنما يطعن في قرار حسم نسبة التخطيط المقدرة بـ (٣٣٪) المطبقة على تعويض اللجنة المقدر له نظير أرضه المقتطعة لصالح مشروع طريق الجليل السريع، ومن ثم فتكون الدعوى هنا من اختصاص ديوان المظالم ولائياً فضلاً عن اختصاص الدائرة بنظرها نوعياً ومكانياً، وحيث إن الثابت موافقة المدعي على هذا التعويض وحصول رضاه التام به بشرط أن لا يحسم منه نسبة (٣٣٪) كما هو موضح من إقراره لدى المدعى عليها، وحيث إن الثابت لدى الدائرة أن قرار المدعى عليها بحسم نسبة (٣٣٪) من قيمة التعويض المقدر للمدعي أن ذلك الحسم بنته على غير سبب مشروع، ومن ثم فإن قرار المدعى عليها بحسم نسبة (٣٣٪) من قيمة التعويض المقدر للمدعي نظاماً هو قرار منعهم ومفتقد لمقوماته، ومن ثم يكون عملاً مادياً يجوز الطعن عليه في أي وقت، ويكون حكم القضاء بشأنه كاشفاً لوجه الانعدام فقط، ومن ثم حكم الدائرة بقبوله شكلاً، وأما من جهة الموضوع فإن مساحة الأرض المنزوعة تقدر بـ (٢٥٠٠م^٢) وحيث إن هذه المساحة كلها قدر نزع ملكيتها ولم يبق منها بيد المدعي شيء، وبالرجوع لصورة الصك الذي بيد المدعي يتضح أنه لم يتم تدوين خضوع أرضه للتخطيط، مما يتضح معه أن المدعي عليها ارتكبت خطأ جسيماً بهذا الحسم، إذ إن شروط حسم النسبة التخطيطية لم تتحقق في الأرض محل الدعوى، وحيث إن المادة (الرابعة) من قواعد المرافعات والإجراءات أمام الديوان بينت أنه فيما لم يرد به نص خاص فإن الدعوى المنصوص عليها في الفقرتين (ج)،

د) من المادة (الثامنة) من نظام الديوان لا تسمع بعد مضي خمس سنوات من تاريخ نشوء الحق المدعى به ما لم يكن ثمة عذر شرعي حال دون رفع الدعوى يثبت للدائرة، وحيث إن المدعي قد نشأ حقه في التعويض من تاريخ (١٤٠٨ هـ) حسب ما جاء في خطاب الإمارة الموجه لفرع الديوان ومع ذلك لم يتقدم بطلب التعويض إلا عند رفع دعواه هنا بتاريخ (١٦ / ١٠ / ١٤٢٤ هـ) إلا أن عذره في ذلك انتظاره لتعويضه حسب نظام نزع ملكية العقار والذي كان موضوعه وإجراءاته قائمة، حتى تبين له لدى فرع وزارة المالية تسليمه التعويض المقدر له محسوماً منه نسبة (٣٣٪) وذلك بتاريخ ٢٤ / ٢ / ١٤٢٤ هـ، ومن هنا فإن المدعي يعتبر عذره مقبولاً.

الحكم:

حكمت الدائرة بقبول الدعوى المقامة من المدعي ضد المدعى عليها إدارة الطرق والنقل بالمنطقة الشرقية شكلاً، وفي الموضوع بإلغاء حسم نسبة التخطيط المقدرة بـ (٣٣٪) وتسليم المدعي تعويضه عن أرضه المنزوعة كاملاً والمقدر بمبلغ (٢٥٠,٠٠٠) ريالاً.

مستند الحكم:

المواد (٧، ٢) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١١ / ٣ / ١٤٢٤ هـ.

هيئة التدقيق:

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء.

رقم القضية (٣٣٦٥ / ١ / ق) لعام ١٤٢٤ هـ، رقم الحكم الابتدائي (٥ / د / ١ / ٣٢) لعام ١٤٢٥ هـ
رقم حكم هيئة التدقيق (٣٢٣٠ / ت / ١) لعام ١٤٢٥ هـ تاريخ الجلسة ٥ / ٨ / ١٤٢٥ هـ.

الحكم القضائي الخامس

موضوع الحكم:

مطالبة المدعي بالتعويض بأجرة المثل عن الفترة التي استغلت فيها الجهة المدعى عليها أرضه.

خلاصة الواقعة:

تقدم الطرف الأول - المدعي - إلى المحكمة الإدارية بمنطقة مكة المكرمة/ جدة بلائحة دعوى ضمنها مطالبة المدعى عليها/ مشاريع المياه بمنطقة مكة المكرمة، بأجرة المثل للفترة من ١/١/١٤١٩هـ، إلى ٢٨/١١/١٤٢٧هـ استناداً للحكم الصادر من الدائرة الفرعية العشرين بديوان المظالم بجدة في الحكم رقم (٨/د/ف/٢٠/١٤٢٠هـ) حيث إن المدعى عليها استغلت أرضه بوضع أنابيب المياه حتى أزيلت هذه الأنابيب.

فأجاب الطرف الثاني - المدعى عليه - بأنه لا مانع لدى الإدارة من تعويض المدعي بأجرة المثل حيث إن المدعي سبق وأن حكم له عن الفترة السابقة لرفع الأنابيب، وهذه الدعوى التي يطالب بها هي امتداد للفترة السابقة ولا مانع لدينا من تعويض المدعي عن الفترة المتبقية بعد رفع الأنابيب حسب المدة التي أشار إليها في لائحة دعواه.

وبعد أن أطلعت الدائرة طرفي الدعوى على تقرير لجنة العقار بالغرفة التجارية الصناعية بجدة: وبسؤال المدعي عما ورد في التقرير قرر قناعته به، أما ممثل المدعى عليها - وبعد المهلة وبعرض التقرير على جهته التي يمثلها - فأجاب بأن المبالغ المطلوبة مرتفعة جداً ويطلب إعادة النظر فيها، وبسؤال المدعي عن ذلك أجاب: أن التقرير الذي تعترض عليه المدعى عليها تم من قبل لجنة فنية وأنه يستحق أكثر من هذه الأجرة بسبب طول المدة وعدم انتفاعه من أرضه، ثم قرر الاكتفاء بما سبق، وطلب الفصل في الدعوى، وكذلك الطرف الآخر - المدعى عليها - قرر الاكتفاء بما سبق وليس لديه ما يضيفه.

أسباب الحكم:

وبعد أن تبين للدائرة أن الجهة قد استغلت عقار المدعي بالانتفاع بعد صدور حكم ديوان المظالم (٨/د/ف/٢٠) لعام ١٤٢٠هـ، وقد أقر ممثل الجهة المدعى عليها باستغلال أملاك المدعي بوضع خط الأنايبب فيها ولا ما مانع لديهم من تعويضه عن ذلك، وحيث نصت المادة (العشرون) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار أنه: «يجوز وضع اليد مؤقتاً لقاء تعويض عادل لا يقل عن أجره المثل تحدده لجنة التقدير المشار إليها في المادة السابعة من هذا النظام...»، وحيث الأمر ما ذكر فإن اللجنة المشار إليها في المادة (السابعة) هي المعتبرة في تقدير أجره المثل.

الحكم:

حكمت الدائرة بإلزام المدعى عليها بتشكيل اللجنة النظامية المنصوص عليها في المادة (السابعة) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) بتاريخ ١١/٣/١٤٢٤هـ، وذلك لتقدير أجره المثل للعقار ملح المطالبة من تاريخ ١/١/١٤١٩هـ حتى تاريخ ٢٨/١١/١٤٢٧هـ.

مستند الحكم:

المواد (٧، ٢٠) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١١/٣/١٤٢٤هـ.

حكم الاستئناف:

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء.

رقم القضية (٥٨٤٠/٢/ق) لعام ١٤٢٧هـ، رقم الحكم الابتدائي (٣٦/د/١/١٢) لعام ١٤٢٩هـ رقم حكم الاستئناف (٦٢/إس/٦) لعام ١٤٣٠هـ تاريخ الجلسة ١٦/١/١٤٣٠هـ.

الحكم القضائي السادس

موضوع الحكم:

مطالبة المدعي بإلغاء قرار المدعى عليها السلبي بامتناعها عن نزاع ملكية أرضه وتقدير قيمتها، والنظر في أجره مثلها خلال فترة وضع يدها.

خلاصة الواقعة:

تقدم الطرف الأول -المدعي- إلى الديوان باستدعاء ضمنه تظلمه من قيام المدعى عليها بوضع يدها على أرضه الزراعية الواقعة بمركز البدع التابعة لمنطقة تبوك المملوكة له بموجب صك شرعي منذ ما يزيد على خمس وعشرين سنة دون أن تنزع ملكيتها وتعوضه عما لحقه من أضرار جراء ذلك.

فأجاب الطرف الثاني -المدعى عليه- بأن أرض المدعى تعتبر من الأراضي الأثرية التي يجب المحافظة عليها تحقيقاً للمصلحة العامة وفقاً لما نصت عليه المادة (٢١) من نظام الآثار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٢٦/٣) وتاريخ ٢٣/٦/١٣٩٢هـ، ومع ذلك فإن موضوع المواقع الأثرية ومواقع التراث العمراني المملوكة للمواطنين معروضة على مجلس الوزراء لاقتراح الحلول المناسبة لنزع ملكيتها، إلا أنه لم يرد للوزارة رد بشأنه، ثم قرر الأطراف الاكتفاء بما قدماه وطلبوا الحكم في القضية.

أسباب الحكم:

وبعد أن تبين للدائرة أن الجهة المدعى عليها قد وضعت يدها على الأرض الزراعية المملوكة للمدعي بموجب الصك الشرعي، ولما كان الثابت أنها لا تزال تضع يدها عليها وتمنع المدعي من التصرف فيها بحجة أنها من الأراضي الأثرية التي يجب المحافظة عليها...، ولما كان حق الملكية من الحقوق المحترمة شرعاً ونظماً كما ورد في المادة رقم (١٨) من النظام الأساسي للحكم، ولما كانت المدعى عليها قد وضعت يدها على أرض المدعي تحقيقاً للمصلحة العامة لأنها من أراضي الآثار، فإن الواجب عليها في سبيل تحقيق ذلك ألا تهدر حقوق الأفراد وأن تراعي ما نصت عليه

الأنظمة بهذا الخصوص، ذلك أن المادة رقم (٢١) من نظام الآثار تنص على أنه: «يجوز لدائرة الآثار حق امتلاك أي مبنى تاريخي أو منطقة أثرية على يجري الامتلاك وفق قواعد نزع الملكية للمنفعة العامة»، ولما كانت المادة (٣ / ١٧) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة تنص على أنه: «في كل الحالات إذا أخرجت الجهة صاحبة المشروع مالك العقار من عقاره أو منعتة من الانتفاع به قبل تسلم التعويض سواء كان بصورة استثنائية أو غيرها فيعطى أجره المثل عن المدة التي بين الإخلاء وتسلم التعويض ما لم يكن سبب تأخير صرف التعويض بسببه. وتقدر أجره المثل للجنة المنصوص عليها في المادة السابعة من هذا النظام»، ولما كانت المادة (١ / ٢٠) من ذات النظام تنص على أنه: «يجوز وضع اليد مؤقتاً على العقارات لقاء تعويض عادل لا يقل عن أجره المثل تحدده لجنة التقدير المشار إليها في المادة السابعة من هذا النظام...»، ولما كانت المادة (٢ / ٢٠) من ذات النظام تنص على أنه: «لا يمنع وضع اليد المؤقت على العقار من اتخاذ إجراءات نزع الملكية وفقاً لهذا النظام»، ولما كانت المادة (٢١) من ذات النظام تنص على أن: «تحدد المدة القصوى لوضع اليد المؤقت بما لا يتجاوز ثلاث سنوات»، ولما كانت المادة (٢٢) من ذات النظام تنص على أنه: «إذا رأت الجهة المعنية أن المدة القصوى لوضع اليد المؤقت غير كافية فعليها أن تتفق مع المالك على تحديد مدة جديدة قبل نهاية المدة بفترة كافية، فإذا تعذر الاتفاق معه على ذلك فيخلى العقار».

الحكم:

حكمت الدائرة بإلزام وزارة التربية والتعليم (إدارة الآثار بمنطقة ...) باتخاذ الإجراءات النظامية اللازمة - المنصوص عليها في نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت الصادر عام ١٤٢٤ هـ - لنزع ملكية الأرض العائدة للمدعي (..) وتعويضه عنها، والنظر في أجره المثل، لما هو موضح بالأسباب.

مستند الحكم من النظام:

المادة (١٧، ٢٠، ٢١، ٢٢) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١١ / ٣ / ١٤٢٤ هـ.

حكم الاستئناف:

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء.

رقم الحكم الابتدائي (٣٧/د/ف/٤٣) لعام ١٤٢٨ هـ رقم حكم التدقيق (٢٥/ت/٥) لعام

١٤٢٩ هـ تاريخ الجلسة ١٣/١/١٤٢٩ هـ.

الحكم القضائي السابع

موضوع الحكم:

مطالبة المدعي بإلزام المدعى عليها بإنهاء إجراءات نقل ملكية القطع الثلاث التعويضية البديلة عن العقار المنزوع من قبلها للمنفعة العامة بسبب التنظيم، كما يطلب التعويض عن الضرر بسبب ماطلة جهة الإدارة تسليم القطع البديلة المدعي بها.

خلاصة الواقعة:

تقدم الطرف الأول -المدعي- بلائحة دعوى تضمنت قوله: أنه يملك بيتاً في جنوب السوق المركزي بالمدينة، وأنه جرى على الموقع تنظيم من قبل المدعى عليه قررت على إثره نزع ملكية بيته وتعويضه عن ذلك بثلاث قطع، اثنتان منها في مخطط (ت ١٠) في أبي مرخة، وواحدة في مخطط جنوب حوش المرور، واستلم تلك القطعة الأخيرة، وبالنسبة للقطعتين الواقعتين في مخطط (ت ١٠) فقد صدر فيهما بيانات باسمه مرفقة بملف القضية وأيضاً أرفقت بملف القضية صورة من بيان أسماء الأشخاص المخصص لهم قطع أراضٍ تعويضاً عما انتزع منهم وهو من ضمنهم، وقد خصص له القطعتان المشار إليهما، وبعد إزالة داره ذهب إلى بلدية العقيق الفرعية لاستخراج تراخيص بناء القطع الثلاث، فتم رفض طلبه بحجة أن ما خصص له إنما هما قطعتان ولا بد من تنازله عن واحدة من تلك الثلاث، ويطلب بذلك الحكم على الأمانة بتسليمه كامل التعويض له بثلاث قطع مقابل ما أخذ منه لصالح التنظيم.

فأجاب الطرف الثاني -المدعى عليه- بأنه تم تعويض المدعي بقطعتين أحدهما عوضاً عن عقاره الذي أزيل، والأخرى عوضاً عن أنقاض عقاره، وأما بشأن تظلمه من أنه تم تخصيص القطعتين في (أبي مرخة) فهذا اقتراح تم عرضه على الأمين من رئيس بلدية العقيق ولم توافق اللجنة المشكلة من الإمارة والأمانة عليه، وانتهى في مذكرته إلى طلب الحكم برفض الدعوى.

فأجاب المدعي: بأن استلامه للقطعة ليست بديلة للأنقاض بل إن القطع جميعها بديلة عن عقاره وأنقاضه، وأنه سبق وأن استلم كامل القطع بموجب محضر استلام كتبت الأمانة فيها

لمكتب (..) للمساحة وتسليمه إياها، واستخرج عليها بيانات بالموقع، ودفع رسوم هاتين القطعتين، وانتهى في مذكرته إلى إلزام الأمانة بتسليمه القطع المخصصة له وتعويضه عما لحقه من ضرر جراء ذلك التأخير.

فأجاب المدعى عليه بنحو ما سبق، وأضاف على ذلك: أن القطعتين التي يدعي بهما المدعي في مخطط (أبي مرخة) فإن هذا اقتراح من رئيس بلدية العقيق إلا أنه لم يعتمد لوجود إشكالات في ذلك المخطط، وأن الأمانة لم تلحق الضرر بالمدعي بل أضافت إلى قيمته السكنية ضعف مساحتها السابق بالإضافة إلى تعويضه عن أنقاص داره.

فأجاب المدعي: بأنه قد استلم القطعتين في مخطط (أبي مرخة) مع أشخاص آخرين بموجب خطاب موجه من المدعى عليها إلى مكتب (..) للمساحة، وأن جميع المواطنين المذكورين في البيان قد استلموا قطعهم، وبعضهم بدأ البناء فيها، مما ينافي وجود إشكالات في المخطط كما ذكر المدعى عليه.

أسباب الحكم:

ولما كان محل النزاع يتمثل في امتناع المدعى عليها من إنهاء إجراءات التملك للقطعتين الواقعتين في مخطط (أبي مرخة) لصالح المدعي التي استحقها عوضاً عن عقاره وأنقاضه المنزوع وأنه تسلمها حقيقة واستحقها نظاماً، ولما كان من الثابت أن المدعى عليها قامت بالكتابة لمكتب (..) للمساحة، بتسليم المدعي القطعتين في المخطط المذكور، ومن ثم قام المدعي باستخراج بيانات بالموقع وقام بدفع رسوم تلك القطعتين، ولما كان مكتب (..) للمساحة بحسب خطابه قرر في كتاباته الموجهة للديوان (رقم وتاريخ) أنه لا يمكن تسليم أي مواطن قطعه إلا بموجب أمر تخصيص من اللجنة ومن ضمنه المدعي، مما يعني عدم صحة ما دفعت به المدعى عليها، ولما كان من الثابت أمام الدائرة بحسب الأوراق والشهادات المقدمة للدائرة أن من هو في مثل حالة المدعي قد عوضوا عن عقاراتهم بقطع في المخطط السوق المركزي وفي مخطط حوش المرور وفي مخطط أبي مرخة، ذلك أن المدعى عليها ذاتها قد ناقضت نفسها في تقرير سبب الامتناع، ومما سبق فإن الدائرة

تنتهي إلى أحقية المدعي بالقطعتين الواقعتين في مخطط أبي مرخة، والقطعة الواقعة في جنوب حوش المرور، وإلزام المدعى عليها بإنهاء الإجراءات اللازمة لذلك.

ولما أن كان المدعي يطالب بتعويضه عن الأضرار التي نشأت بمماطلة الأمانة له، وحيث لم يقدم ما يثبت توافر ركن الضرر، مما تنتهي معه الدائرة إلى رفض طلبه.

الحكم:

حكمت الدائرة بإلزام أمانة المدينة المنورة باتخاذ الإجراءات النظامية اللازمة لنقل ملكية القطع الثلاث المنصوص عليها في الأسباب ورفض ما عدا ذلك من طلبات، لما هو موضح من أسباب.

حكم الاستئناف:

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء.

رقم القضية (٩٩٣/٥/ق) لعام ١٤٢٨هـ، رقم الحكم الابتدائي (٣٥٩/د/ج/١٨) لعام ١٤٢٨هـ رقم حكم الاستئناف (٨٤/ت/٢) لعام ١٤٢٩هـ تاريخ الجلسة ١٨/٢/١٤٢٩هـ.

الحكم القضائي الثامن

موضوع الحكم:

مطالبة المدعي إلزام الجهة المدعى عليها بنزع الجزء المتبقي من عقاره والظعن على قرار اللجنة المشكلة بإمكانية استفادته من ذلك.

خلاصة الواقعة:

تقدم الطرف الأول - المدعي - بلائحة دعوى ضد إدارة الطرق والنقل بمنطقة الجوف جاء فيها: أن مشروع طريق وصلة الرديفة - العجرمية اخترق مزرعته في عام ١٤٣٢ هـ وقسمها إلى قسمين، وتم تعويضه عن الجزء المقتطع من مزرعته في عام ١٤٢٩ هـ، إلا أن الجزء الجنوبي الشرقي من المزرعة انفصل عن باقي المزرعة بسبب الطريق، ونظراً لعدم استفادته منه بسبب صغر مساحتها فقد تقدم بطلب نزعه، وأنه شكلت لجنة وقرروا حفر بئر في هذا الجزء متجاهلين هبوط سعر الأرض والضرر الواقع عليه، وأنه تقدم إلى وزير النقل والذي وجه بتطبيق المادة (العاشرة) من نظام نزع الملكية والتي تنص على «أساس الفرق بين قيمة العقار قبل تنفيذ المشروع وقيمه بعده»، إلا أن اللجنة قررت حفر بئر فقط بمبلغ (١٢٠,٠٠٠) ريالاً فقط دون النظر للضرر الواقع على أرضه، وختم عريضة الدعوى بطلب تشكيل لجنة جديدة لتعويضه عن الجزء الذي لم يستفد منه. فأجاب الطرف الثاني - المدعى عليه - بأنه تم تشكيل لجنة بتاريخ ١٧ / ١١ / ١٤٣٢ هـ لتقدير قيمة حفر بئر «ارتوازي» مع كامل أدواته للجزء الجنوبي من المزرعة لإزالة الضرر، وختم المذكرة بطلب رفض الدعوى.

فأجاب المدعي: بأن اللجنة لم تنظر إلى رغبة معالي الوزير في احتساب الفرق بين قيمة العقار قبل تنفيذ المشروع وقيمه بعده، وأن أرضه تقع بعيداً عن القرى والمساكن فلا يستفاد منها، وأن اللجنة لم تنعقد إلا بعد مضي (١١٨) يوماً من قرار الوزير، والتعليمات تنص على عقدها خلال (٩٠) يوماً.

أسباب الحكم:

ولما كنت حقيقة دعوى المدعي الطعن في قرار اللجنة المشكلة الذي تضمن أنه يمكن الاستفادة من الجزء محل الدعوى، ولأن الثابت أن المدعي يملك أرضاً بمساحة (٦٤٢, ٧٣) دونماً، وأن الثابت أن المشروع يمر على أرض المدعي بعد قسمه إلى قسمين، وتم تعويض المدعي عما اقتطع من ملكه لصالح الطريق، ويطلب المدعي نزع ملكية الجزء الجنوبي من أرضه بدعوى عدم استفادته منه بعد تنفيذ الطريق، ولأن مساحة الجزء الجنوبي تبلغ (٧٦٧ / ١٨٣٢٤ م٢) وهي مساحة كبيرة جداً، ومع تأمين مبلغ أعمال حفر البئر وكافة أدواته المقدرة بـ (١٢٠, ٠٠٠) ريالاً، فإن المدعي يستفيد منه وبلا شك زراعياً.

الحكم:

حكمت الدائرة برفض الدعوى المقامة ضد وزارة النقل - إدارة الطرق والنقل بمنطقة الجوف.

حكم الاستئناف:

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء.

رقم القضية الابتدائية (٦٢٥/٦/ق) لعام ١٤٣٣هـ، رقم الحكم الابتدائي (٦/١/٣٢٩) لعام ١٤٣٣هـ رقم قضية الاستئناف (٦٢٤/ق) لعام ١٤٣٤هـ رقم حكم الاستئناف (٢٢٤/إ/س/١/٣) لعام ١٤٣٤هـ تاريخ الجلسة ١/٣/١٤٣٤هـ.

الحكم القضائي التاسع

موضوع الحكم:

مطالبة المدعي بإلزام المدعى عليها بالتعويض العادل عن نزع عقاره.

خلاصة الواقعة:

تقدم الطرف الأول -المدعي- بصحيفة الدعوى طلب فيها إلزام المدعى عليها بالامتنال للحكمين القضائيين الصادرين بإلغاء محضري تقدير عقاره المملوك له بالصك رقم (..) مبيناً فيه أن المدعى عليها نزلت ملكية عقاره لصالح مشروع الطريق الدائري الرابع، وثمنت له سعر المتر المربع بأربعة آلاف ريال، والذي تقدم بالطعن عليه أمام هذه المحكمة في الدعوى المقيدة برقم (..) لعام ١٤٣٦ هـ، وصدر له حكم يقضي بإلغاء هذا المحضر لثبوت البخس في القيمة، غير أن المدعى عليها اكتفت بتنفيذ الحكم شكلياً من خلال إصدار قرار جديد بذات المحضر السابق، وختم صحيفة دعواه إلزام المدعى عليها بالامتنال للحكمين القضائيين المشار إليهما.

فأجاب الطرف الثاني -المدعى عليه- بأنه الجهة قد باشرت تنفيذ الأحكام القضائية الصادرة لصالح المدعي، حيث أصدرت قرارين جديدين عن لجنيتين مختلفتين، انتهتا إلى تقرير أن السعر المقدر في محضر التثمين الأول الملغى هو سعر عادل، وطلب الحكم برفض الدعوى.

فقام المدعي: بإرفاق نسخة من تثمين المدعى عليها لعقار مجاور لعقاره يصل التفاوت بين تقديره وتقدير عقاره إلى أكثر من الضعف، كما أرفق نسخة من قرار الخبير المنتدب في الدعوى السابقة والذي انتهى إلى تقرير خمسة آلاف ريال للمتر سعراً عادلاً.

فطلبت الدائرة من ممثل المدعى عليها تقديم نسخة من تثمينات العقارات المجاورة، وبمطالعة الدائرة لها بعد تقديمه لها، ظهر وجود تفاوت كبير بين تثمين عقار المدعي، وعقارات المجاورين، ثم أصدرت الدائرة قرارها القاضي ندب اللجنة العقارية بالغرفة التجارية الصناعية بمكة المكرمة خبيراً في الدعوى، وقد وافى الدائرة تقدير الخبير المتضمن أن السعر العادل لعقار المدعي يبلغ خمسة آلاف ريال للمتر، واكتفى الأطراف بذلك.

أسباب الحكم:

ولأن طلب المدعي ما جرى بيانه، وما احتف به من كونه جاء بعد صدور حكمين قضائيين باتين قضيا بإلغاء محضري التثمين الصادرين عن المدعى عليها، وإصرار المدعى عليها على عدم التنفيذ، والالتفاف على ذلك بتنفيذ شكلي، ولما نصت عليه المادة (الأولى) من نظام نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة، وبما أن المدعى عليها وهي الجهة الموكلة إليها تنفيذ النظام على واقعة المدعي قد حادت عن سبيل الجادة في التزام أحكامه.

الحكم:

حكمت الدائرة بإلزام هيئة تطوير منطقة مكة المكرمة أن تعوض المدعي (..) بمبلغ قدره (٧٠٤,٦٠٠) ريالاً.

حكم الاستئناف:

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء.

رقم القضية في المحكمة الإدارية (٣٤٢٦) لعام ١٤٤١هـ، رقم القضية في محكمة الاستئناف (٨٠٧٨) لعام ١٤٤٢هـ تاريخ الجلسة ٢٢ / ٣ / ١٤٤٣هـ.

الحكم القضائي العاشر

موضوع الحكم:

مطالبة المدعية بإلزام المدعى عليها تعويضه عن تكاليف إنشاء خزان الصرف الصحي التابع لعقاره المنزوع، ورفض المدعى عليها تعويض المدعي لوقوع الخزان بالشارع العام خارج حدود ملكيته.

خلاصة الواقعة:

تقدم الطرف الأول -المدعي- بصحيفة الدعوى موجهة ضد وزارة النقل ذكر فيها: أنه تم نزع كامل العقار الخاص بموكله، وأن لجنة التقدير قد أثبتت بمحضرها استحقاق موكله لمبلغ قدره (..) مقابل تكاليف إنشاء خزان الصرف الصحي الملحق بعقاره المنزوع، وذلك ضمن تعويضات العقار وتوابعه، إلا أنه عند صرف مبلغ التعويض بشيك على مؤسسة النقد وأثناء مراجعة موكله لاستلامه فوجئ بحجز الشيك لدى مالية بريدة حين تسليم شيك من حسابه لحساب وزارة المالية بمبلغ يوازي قيمة تعويض خزان الصرف الصحي الذي سبق تقديره، ولحاجة موكله إلى المبلغ اضطر لتحرير شيك بالمبلغ المطلوب، وتم تسليمه لمالية بريدة، وبمراجعة وزارة النقل لإيضاح سبب حسم المبلغ أفادوه بأنه بناءً على ملاحظة ديوان المراقبة العامة الذي يرى عدم أحقية التعويض عن أي جزء مقام خارج حدود الملك باعتباره مقام على شارع عام، ويطلب المدعي في دعواه إلزام وزارة النقل بإعادة المبلغ المحسوم من تعويضه.

فأجاب الطرف الثاني -المدعى عليها- جرى حسم المبلغ من قيمة كامل التعويض نظراً لوقوع خزان الصرف الصحي خارج حدود ملكية العقار، وبالتالي لا يستحق أي تعويض باعتباره مقام على أملاك وشوارع عامة، ويعتبر بذلك مخالفاً للأنظمة المنصوص عليها في البلديات.

أسباب الحكم:

وحيث إن الثابت أنه تم نزع ملكية العقار وتم تقدير قيمته كاملاً وحسمت تكاليف إنشاء خزان الصرف الصحي من التعويض بموجب خطاب ديوان المراقبة العامة (..) وأنه

قد استفاد من وجود بالشارع العام طيلة شغله المبنى، وبالتالي لا يستحق عنه أي تعويض، وحيث إن مثل هذه الخزانات كانت تنشأ في السابق في الشوارع العامة بعلم الجهات المختصة بإصدار تراخيص البناء، كما جرى الاطلاع على صورة الفسح الصادر من بلدية بريدة رقم (..) والذي جاء فيه: «يعمل البيارة بجانب البيت دون إضرار بالشارع العامة أو المارين»، ومن ثم لا يعد بذلك مخالفاً للأنظمة.

الحكم:

حكمت الدائرة بإلزام وزارة النقل بأن تعيد للمدعي مبلغ قدره (٤٥٠, ١٩) ريالاً، تعويضاً عن تكاليف إنشاء خزان الصرف الصحي.

هيئة التدقيق:

حكمت الهيئة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء.

رقم القضية (٥٢١ / ١ / ق) لعام ١٤٢٦ هـ، رقم الحكم الابتدائي (٦١ / د / ١ / ٣) لعام ١٤٢٦ هـ

رقم حكم هيئة التدقيق (٦٤٦ / ت / ١) لعام ١٤٢٦ هـ تاريخ الجلسة ٩ / ٩ / ١٤٢٦ هـ.

الحكم القضائي الحادي عشر

موضوع الحكم:

مطالبة المدعي بإلزام المدعى عليها بإسقاط المديونية المسجلة عليه ضمن سجل حصر التسويات، بعد ثبوت قيام المدعى عليها بنزع أرض المدعي وتعويضه، ثم ادعاؤها بعدم قيام خصم قيمة النسبة التخطيطية من التعويض على اعتبار أن أرض المدعي غير منماة وقت النزاع..

خلاصة الواقعة:

تقدم الطرف الأول - المدعي - بصحيفة الدعوى تلخصت في قوله أنه يملك العقار الكائن في محافظة جدة البالغ مساحته (٧٤ / ٩٧٨ ، ٢م ٤٣٣) محاط بسور خرساني، وقد صدرت له رخصة بناء عام (١٤٢٩ هـ) وتبعاً لذلك فقد قام المدعي بإقامة مبانٍ عليها تتألف من غرف لسكن العمال وورش لسيارات النقل..، كما قام بالاستفادة من باقي الأرض بمنافع تخصه، ثم صدر قرار وزير النقل بنزع ملكية العقارات التي تعترض تنفيذ مشروع طريق مدينة الملك عبد الله الرياضية مع التقاطعات بمحافظة جدة، وصدر بذلك محضر لجنة التقدير المتضمن تعويض المدعي عن الجزء المنزوع من الأرض وقدره (٨٢ / ٥٠١ ، ٢م ١٨٥) بمبلغ قدره (٤٠ / ٧٢٧ ، ٨٢٦ ، ٤٨٣) ريالاً، كما صدر بشأنه قرار إخلاء العقار، كما تم تعويضه عن هذا النزاع بذات المبلغ، ثم أصدرت المدعى عليها قرارها المعيب محل الدعوى المتضمن قيد مديونية مبلغ عهدة تحت التحصيل برقم (..) ضمن سجل حصر التسويات رقم (..) ثم تقدمت المدعى عليها لدى المحكمة العامة بالمطالبة وصدر لصالحها حكم ابتدائي يقضي بإلزام المدعى عليه بهذه المديونية، ثم صدر حكم دائرة الاستئناف القاضي بنقض الحكم لعدم الاختصاص، كما أوضح المدعي بأن قرار المدعى عليها محل الدعوى يترتب عليه تعديل أمر الصرف، ومحضر تقدير العقار المبني على القرار الإداري رقم (..) فلذلك فإن القرار محل الطعن معيب لعدم جواز سحب أو تعديل أو إلغاء قرار إداري بعد مضي (ستين يوماً) من صدوره، وأنه يتحصن بذلك عن الطعن حتى لو توفر به عيب من عيوب الإلغاء.

فأجاب الطرف الثاني -المدعى عليها- بمذكرة الدفاع التي تلخصت في الآتي: أنه لم يتم الإشارة إلى تاريخ تملك المدعي للعقار الذي آل إلى المدعي قبل تاريخ النزاع بعشرة أشهر، وأن رخصة البناء ليست سوى رخصة تسوير ولم يتضح منها المنشآت التي يدعي استغلال العقار بها، مما تكون معه المنشآت التي يدعيها مجرد تعديلات وإضافات بعد الحصر والتقدير لغرض الحصول على كامل التعويض وعدم حسم النسبة النظامية، وبالرجوع للصور الجوية وقت النزاع يتبين أن العقار محل الدعوى أرض فضاء، وأن سبب صدور قرار الإخلاء من وزارة النقل هو وضع بهائم من إبل وغنم منعت اللجان من البدء في تنفيذ المشروع، وانتهى في مذكرته إلى طلب الحكم برفض الدعوى موضوعاً.

فأجاب المدعي: بأن استقطاع النسبة التخطيطية لا يكون إلا عند طلب تخطيط موقع وليس عند نزاع الملكية، كما أن المدعى عليها احتسبت النسبة التخطيطية لكامل الأرض وطبقته على الجزء المنزوع فقط رغم علمها بأن سعر التعويض كان بسعر الأراضي الخام وليس بسعر الأراضي المطورة، ثانياً: ادعت المدعى عليها أن المباني كانت مستحدثة ولم تقدم على ذلك بينة.

أسباب الحكم:

لما كانت حقيقة طلب المدعي هو إلزام المدعى عليها بإسقاط المديونية المسجلة عليه برقم (..) ولما كان أساس النزاع القائم هو ادعاء وزارة النقل أن استلام المدعي لمبلغ التعويض عن عقاره المنزوع كان زيادة عن المستحق، إذ إن العقار محل النزاع لم يكن منمى يوم حصل النزاع والتعويض، وكذلك لم يتم خصم النسبة التخطيطية من مبلغ التعويض، وأن المدعى عليها طالبت المدعي بإعادة مبلغ قدره (٤٠ / ٧٥٨, ٩١٥, ٣٦٢) ريالاً، وتم تسجيلها كمديونية على المدعي، ولما كان تعويض المدعي عن العقار محل النزاع مبنياً على قرارات صادرة من المدعى عليها تشمل قرارات تزاع الملكية الصادرة من وزير النقل، ومحضر تقدير العقار الذي أفاد باستحقاق المدعي تعويضاً بمبلغ قدره (٤٠ / ٧٢٧, ٨٢٦, ٤٨٣)، وقد تضمن المحضر تحفظ مندوب أمانة محافظة جدة ورأيه استقطاع النسبة النظامية من الصك، وأيضاً قرار إخلاء العقار الصادر من وزير النقل، وتأسيساً

على ما سبق فإن الثابت أن محضر الوقوف على الطبيعة الصادر من أمانة محافظة جدة ومشاركة وزارة النقل فيه يؤكد ما انتهت إليه لجنة التقدير من تعويض المدعي عن كامل المستقطع وبدون حسم النسبة النظامية باعتبار أن العقار منمى وليس أرضاً - بحسب إفادة ما تضمنه المحضر -، والثابت أن خطاب أمانة محافظة جدة رقم (..) أفاد بأن الجزء المتبقي منمى ببعض المنشآت من أسوار خرسانية ومبانٍ شعبية، والثابت أيضاً أن خطاب وزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (..) تضمن أن: «الموقع أصبح ثلاثة أجزاء فالجزء المنزوع أصبح أرضاً فضاء وجاري العمل فيها، أما الجزء الآخران فهما منمیان ببعض المنشآت وأسوار خرسانية ومبانٍ شعبية، مما يتضح بأن موقع صاحب العلاقة كان قبل بدء إجراءات النزع منمى وليس أرضاً فضاء»، وعليه ترى الدائرة أن العقار محل الدعوى منمى وفقاً لما ثبت لدى الدائرة عن طريق البينات - المتقدم ذكرها - واستناداً على المادة (الأولى) من اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٤) في ١١ / ٢ / ١٤٣٧ هـ - التي أوردت فيه تفسير التنمية والأرض المنماة -، وأما بخصوص النسبة النظامية فإن ممثل المدعى عليها دفع بما جاء في محضري الحصر والتقدير بأن الأرض محل الدعوى أرض فضاء ولا بد من حسم النسبة النظامية من مبلغ التعويض، فالذي تبين لدى الدائرة أن ممثل المدعى عليها أسس دعواه على الفقرة (أولاً/ج) من المادة (الثالثة) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، وفي الحقيقة لا يمكن تطبيق هذه الفقرة على هذا النزاع الماثل إذ إنها مخصصة لأصحاب الأراضي البيضاء، وأما العقار محل الدعوى فهو منمى، ولذا فإنه ينطبق عليها الوصف الواردة في الفقرة (أولاً/و) من المادة (الثالثة) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة.

الحكم:

حكمت الدائرة بإلزام المدعى عليها وزارة النقل بإسقاط المديونية المسجلة على المدعي (..) البالغ قدرها (٤٠/٧٥٨,٩١٥,٣٦٢).

حكم الاستئناف:

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء.

مستند الحكم من النظام:

- المادة (الثالثة) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/ ١٥) وتاريخ ١١ / ٣ / ١٤٢٤ هـ.
- المادة (الأولى) من اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٤) في ١١ / ٢ / ١٤٣٧ هـ.
- قرار مجلس الوزراء رقم (٥٤) وتاريخ ١١ / ٢ / ١٤٣٧ هـ بشأن تفسير معنى التنمية والأرض المنهارة.
- رقم القضية في المحكمة الإدارية (١٠٧١) لعام ١٤٤٢ هـ، رقم القضية في محكمة الاستئناف (٦٠٣٢) لعام ١٤٤٢ هـ تاريخ الجلسة ٨ / ١ / ١٤٤٣ هـ.

الحكم القضائي الثاني عشر

موضوع الحكم:

مطالبة المدعي بإلغاء قرار المدعى عليها المتضمن تقدير أجرى المثل لعقاره المنزوع ملكيته لعدم شموله كامل مدة منعه من الانتفاع به.

خلاصة الواقعة:

تقدم الطرف الأول -المدعي- بصحيفة الدعوى يذكر فيها أنه صدر له حكم سابق من المحكمة الإدارية بالمدينة المنورة، وتم تأييد من محكمة الاستئناف الإدارية، والمتضمن إلزام أمانة المدينة المنورة باتخاذ الإجراءات النظامية اللازمة حيال طلب المدعي بتعويضه بأجرة المثل عن مدة منعه من الانتفاع بعقاره.

فأجاب الطرف الثاني -المدعى عليها- بمذكرة تضمنت: أنه تم تئمين العقار وإعادة التقدير بسعر (١٤٠٠) ريالاً، وتقدير أجرة المثل بـ (١٢,٠٠٠) ريالاً للسنة الواحدة، وتم احتساب أجرة المثل من تاريخ ٢٧ / ٢ / ١٤٢١ هـ وحتى تاريخ ٢٧ / ٦ / ١٤٢٧ هـ، وتم إعلامه بالتقدير في ٨ / ١١ / ١٤٣٨ هـ وطلب رفض الدعوى.

فأجاب المدعي: أنه قد وافق على قيمة التقدير بـ (١٤٠٠) ريالاً للمتر المربع، ولم يوافق على قيمة أجرة المثل، وطلب المدعي إعادة احتساب أجرة المثل عن المدة الفعلية لعدم انتفاعه بعقاره، والتقدير بالسعر العادل.

أسباب الحكم:

وحيث إن المدعي يهدف من إقامة دعواه الماثلة إلى الطعن في قرار لجنة تقديرات العقارات، ولأن الدائرة قد اتضح لها بأن القرار - لجنة التقدير - قد شابه عدد من المخالفات الإجرائية والنظامية التي لا تتسق مع طبيعة ما يجب أن تقوم به الجهة صاحبة المشروع من مراعاة للطبيعة المركبة لقرار نزع الملكية، حيث إن الثابت أن المدعى عليها أصدرت قرار التقدير في ١١ / ٦ / ١٤٣٧ هـ، بينما قرار

الموافقة على النزع كان بتاريخ ٢ / ٢ / ١٤٣٩ هـ، وهذا يتعارض مع ما يهدف إليه المنظم من ترتيب العملية المركبة لإصدار قرار النزع منذ إصدار قرار الموافقة بالبدء به وحتى تسليم التعويض.

الحكم:

حكمت الدائرة بإلغاء قرار لجنة التقدير.

حكم الاستئناف:

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء.

مستند الحكم من النظام:

المادة (السابعة) و (الرابعة) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١١ / ٣ / ١٤٢٤ هـ.

رقم القضية في المحكمة الإدارية (٣٠٤٢) لعام ١٤٣٨ هـ، رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية (٤٥٦٤) لعام ١٤٤٠ هـ تاريخ الجلسة ٢٦ / ١٢ / ١٤٤٠ هـ.

الحكم القضائي الثالث عشر

موضوع الحكم:

مطالبة المدعي بإلغاء قرار المدعى عليها السلبي بالامتناع عن تعويضه عما استقطع من أرضه لصالح أحد الشوارع.

خلاصة الواقعة:

تقدم الطرف الأول - المدعي - بصحيفة الدعوى يذكر فيها أن المدعى عليها قامت باستقطاع أجزاء من عقارات المدعي حيث قامت بسفلة وإنارة الجزء المستقطع، ويحصر دعواه بطلب إلزام المدعى عليها باتخاذ الإجراءات النظامية لنزع الأجزاء المستقطعة من عقاراته.

فأجاب الطرف الثاني - المدعى عليها - بمذكرة تضمنت: أنها قامت بسفلة الشوارع بناءً على طلب مقدم من المدعي، كما أن أبناء المدعي قد تقدموا بطلب سفلة ورصف وإنارة عدة شوارع من ضمنها الشارع الذي يطلب المدعي التعويض عنه، وأضاف أن المدعى عليها لا ترغب بنزع ملكية الشارع الذي يطلب المدعي التعويض عنه وأنه في حال عدم رغبة المدعي بالشارع وهو المستفيد الأول منه، فإن البلدية تلتزم بإزالة الضرر عنه وذلك بإزالة الإسفلت وإعادة الوضع إلى ما كان عليه سابقاً.

أسباب الحكم:

ولأن حقيقة الدعوى هي طلب نزع ملكية الأجزاء المستقطعة من العقارات محل الدعوى، ولأن المدعى عليها لا ترغب بنزع ملكية العقارات محل الدعوى، حيث ذكرت أنها ستقوم بإزالة الإسفلت وإعادة الوضع إلى ما كان عليه في السابق في حال رغب المدعي بذلك، فإنه يظهر عدم وجوب نزع الملكية الذي هو أمر جوازي كما نصت عليه المادة (الأولى) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة.

الحكم:

حكمت الدائرة برفض الدعوى المقامة ضد أمانة منطقة حائل / بلدية موقق.

حكم الاستئناف:

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء.

مستند الحكم من النظام:

المادة (الأولى) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/ ١٥) وتاريخ ١١ / ٣ / ١٤٢٤ هـ.
رقم القضية في المحكمة الإدارية (٤٣١ / ٨ / ق) لعام ١٤٣٩ هـ، رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية (١١٣٩٠) لعام ١٤٣٩ هـ تاريخ الجلسة ١٩ / ٣ / ١٤٤٠ هـ.

الحكم القضائي الرابع عشر

موضوع الحكم:

مطالبة المدعي إلغاء قرار المدعى عليها السلبي بالامتناع عن إعادة أرضه المنزوعة بعدما تم الاستغناء عنها.

خلاصة الواقعة:

تقدم الطرف الأول - المدعي - بمذكرة توضيحية لصحيفة الدعوى وأرفق بها طلباً عاجلاً، ذكر فيها أنه تفاجئ بقيام مستثمر بتجهيز الأرض - محل الدعوى - للبناء عليها بالرغم أنها منزوعة من موكله للمنفعة العامة، وطلب المدعي - وكالة - بإيقاف التصرف في الأرض لحين الفصل في أحقية موكله باستعادتها وذلك لاستغناء المدعى عليها وفقاً للمادة (١٩) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة.

ثم أصدرت الدائرة حكمها القاضي بوقف تنفيذ قرار أمانة محافظة جدة باستثمار العقار المنزوع من المدعي للمنفعة العامة.

فأجاب الطرف الثاني - المدعى عليها - بمذكرة أرفق بها عقد الإيجار الموقع بين المدعى عليها ومؤسسة (..) وذلك بغرض إقامة مبنى إداري تجاري، وانتهى في مذكرته إلى طلب الحكم بعدم قبول الدعوى شكلاً لعدم تظلمه لديها، وموضوعاً كون المدعي خالف المادة (١٩) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة بتقديمه بطلبه بعد مضي مدة الستة أشهر المحددة بنص النظام.

فأجاب المدعي: بأن المدعى عليها لم تقم بتبليغه ببلاغ رسمي عن استغنائها عن العقار، وأنه تقدم خلال المدة النظامية من تاريخ علمه.

فأصدرت الدائرة حكمها القاضي بإلغاء قرار أمانة محافظة جدة السلبي المتمثل في امتناعها عن إعادة الأرض المنزوعة والمستغنى عنها.

وبلائحة اعتراضية تقدم بها ممثل المدعى عليها إلى محكمة الاستئناف الإدارية بمنطقة مكة المكرمة أصدرت محكمة الاستئناف حكمها القاضي بالنقض؛ على أسباب حاصلها التحقق من أن تأجير المدعى عليها الأرض يعتبر داخلاً في عموم المادة (التاسعة عشرة) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أم لا.

أسباب الحكم:

ولأن حقيقة الدعوى هي طلب إلغاء قرار المدعى عليها السلبي المتمثل في الامتناع عن إعادة أرضه المنزوعة بعد ما تم الاستغناء عنها، ولأن المدعى عليها قد نزعت الأرض محل الدعوى المملوكة للمدعي، كما أن الثابت من الأوراق من المدعى عليها أنها لم تشعر المدعي باستغنائها عن العقار المنزوع، وبحسب المادة رقم (١٩) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، فإن المدعى عليها لم تتخذ الإجراءات المتبعة حياله مما يجعل قرارها حرياً بالإلغاء، وعماً نبهت عليه محكمة الاستئناف من ملحوظات في حكم النقض والتي تمثلت في التحقق من مطابقة الدعوى للمادة (١٩) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، ولأن المدعى عليها قد استغلت العقار في غير ما نص عليه النظام من مشروعات النفع العام بإبرامها عقد تأجير العقار لغرض بناء إداري تجاري، وهو لا يعد من ضمن مشروعات النفع العام.

الحكم:

حكمت الدائرة بإلغاء قرار أمانة محافظة جدة السلبي المتمثل في امتناعها عن إعادة الأرض المنزوعة من (..) والمستغنى عنها.

حكم الاستئناف:

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء.

مستند الحكم من النظام:

- المادة (الأولى) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٥) وتاريخ ١٦ / ١١ / ١٣٩٢ هـ.

- المادة (الأولى) والمادة (التاسعة عشرة) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقارات الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/ ١٥) وتاريخ ١١/٣/١٤٢٤هـ.
- رقم القضية في المحكمة الإدارية (٩٣٤٨/٢/ق) لعام ١٤٣٧هـ، رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية (٣٢٩٢/٢/س) لعام ١٤٣٩هـ تاريخ الجلسة ٢٣/٧/١٤٣٩هـ.

الحكم القضائي الخامس عشر

موضوع الحكم:

مطالبة المدعي إلغاء قرار المدعى عليها السلبي بالامتناع عن تشكيل اللجنة النظامية لتقدير الجزء المنزوع من ملكهم لصالح شارع عام.

خلاصة الواقعة:

تقدم الطرف الأول - المدعى - بمذكرة أوضح من خلالها أن يملك أرضاً وقد قامت المدعى عليها بنزع جزء من أرضه لصالح طريق (السيب - الغماس)، ويطلب بإلزام المدعى عليها بتشكيل اللجنة النظامية لتقدير الجزء المنزوع من الأرض - محل الدعوى -.

ثم أصدرت الدائرة حكمها القاضي بوقف تنفيذ قرار أمانة محافظة جدة باستثمار العقار المنزوع من المدعى للمنفعة العامة.

فأجاب الطرف الثاني - المدعى عليها - أنه بخروج اللجنة المكونة من الجهات ذات العلاقة تبين من خلال محضرها بأن الطريق لا يوجد عليه تعديات، وهذا إقرار منهم بخلو الطريق لحظة تنفيذه من أي إحياء أو أملاك، كما أن صك المدعى متأخر صدوره عن تاريخ محضر اللجنة المشار إليها.

أسباب الحكم:

ولما كان المدعى قد ذكر للدائرة أثناء المرافعة في الدعوى بأنه صدر قرار زراعي للمواطن (..)، ثم صدر صك له برقم (..) والمتضمن أن القرار قد اخترقه شارع وصفه (..) وقد تنازلت عنها وزارة الزراعة لـ (..)، ثم انتقلت ملكية ما في باطن هذا الصك للمدعى، وعليه يتبين أن ملكية المدعين تنحصر بما ثبتت ملكيته في الصك المشار إليه، والشارع محل الدعوى غير مندرج ضمن الملكية المنتقلة للمدعى، ومن ثم فإن المدعى ليس لهم صفة في المطالبة بإلزام المدعى عليها بتشكيل اللجنة النظامية لتقدير الشارع محل الدعوى.

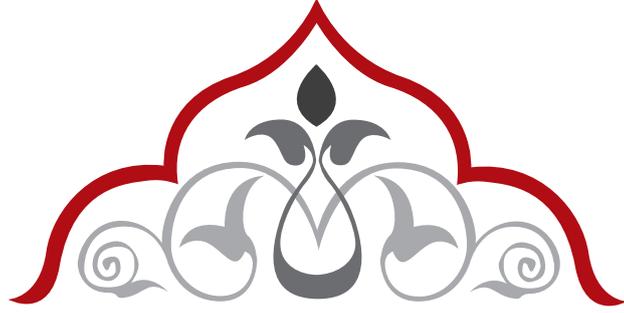
الحكم:

حكمت الدائرة بعدم قبول الدعوى المقامة من ورثة (..) ضد فرع وزارة النقل بمنطقة القصيم.

حكم الاستئناف:

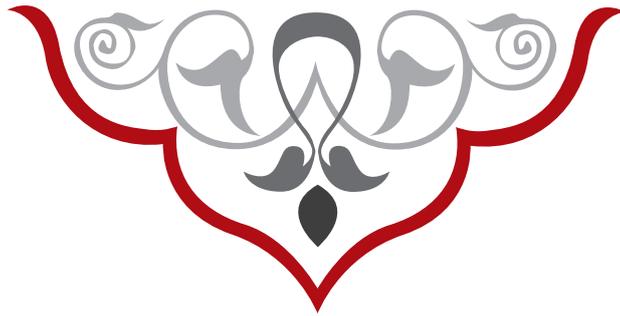
حكمت المحكمة برفض الدعوى.

رقم القضية في المحكمة الإدارية (١٥٢٧/٧/ق) لعام ١٤٣٨هـ، رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية (٥٩٨٥) لعام ١٤٣٩هـ تاريخ الجلسة ٤/١١/١٤٣٩هـ.



ملحق

المبادئ التي قررتها المحكمة الإدارية العليا



المبدأ	الحكم
نزع الملكية للمنفعة العامة يكون بدون موافقة الطرف الآخر وجبراً عنه، ونصوص نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة قد راعت ذلك وجعلت لأصحاب العقارات المنزوعة ضمانات نص عليها النظام.	رقم الحكم (٣٠) رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية (١٤٤/ق) لعام ١٤٣٩هـ رقم الاعتراض (٢٥٠) لعام ١٤٣٩هـ تاريخ الجلسة ٢٧/٣/١٤٤٠هـ
استملاك العقارات لغير إنشاء أو توسيع المرافق والخدمات العامة ولغير تحقيق المنفعة العامة لا يُطبَّق عليه نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة.	رقم الحكم (٣٠) رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية (١٤٤/ق) لعام ١٤٣٩هـ رقم الاعتراض (٢٥٠) لعام ١٤٣٩هـ تاريخ الجلسة ٢٧/٣/١٤٤٠هـ
استحقاق التعويض عن نزع ملكية العقار لا يكون إلا لمن يملك العقار ملكية تامة صحيحة.	رقم الحكم (٥٦) رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية (٤١٩٥/ق) لعام ١٤٣٨هـ رقم الاعتراض (٤٨٨) لعام ١٤٣٩هـ تاريخ الجلسة ٢٧/٧/١٤٤٠هـ
إذا كان الفصل في دعوى استحقاق التعويض عن نزع العقار متوقفاً على الفصل في النزاع حول ملكية العقار محل النزاع وصحة الصك المثبت له فعلى المحكمة أن تأمر بوقف الدعوى.	رقم الحكم (٥٦) رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية (٤١٩٥/ق) لعام ١٤٣٨هـ رقم الاعتراض (٤٨٨) لعام ١٤٣٩هـ تاريخ الجلسة ٢٧/٧/١٤٤٠هـ
إذا تم رفض دعوى التعويض عن نزع ملكية العقار لعدم إثبات ملكيته، فإن ذلك لا يمنع صاحب الدعوى من المطالبة بالتعويض مرة أخرى عن طريق التماس إعادة النظر في الحكم إذا ثبت ملكيته بعد صدور الحكم	رقم الحكم (٥٣) رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية (٢٢٣/٢/س) لعام ١٤٣٣هـ رقم القضية في المحكمة الإدارية (٣٤٠/١٠/ق) لعام ٢٩هـ تاريخ الجلسة ١٩/٧/١٤٤٠هـ
ليس لواضع اليد على الأراضي المملوكة للدولة حق في استغلالها، أو التعويض عنها لمجرد وضع يده عليها.	رقم الحكم (٥٣) رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية (٢٢٣/٢/س) لعام ١٤٣٣هـ رقم القضية في المحكمة الإدارية (٣٤٠/١٠/ق) لعام ٢٩هـ تاريخ الجلسة ١٩/٧/١٤٤٠هـ

الحكم	المبدأ
رقم الحكم (٤٣) رقم حكم هيئة التدقيق (٣٧/ت/٤) لعام ١٤٢٢هـ رقم القضية في المحكمة الإدارية (١٠٤٦/١/ق) لعام ١٤١٨هـ تاريخ الجلسة ١٤٤٠/٥/٣هـ	متى ما ترتب على تنفيذ المخططات على الأراضي المحتوية على المسائل إلحاق أضرار بأصحاب الأملاك المختصة بها فلهم المطالبة بالتعويض عند توافر متطلباتها وبحسب الأحوال.
رقم الحكم (٨٤) رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية (٣٢٤٠) لعام ١٤٣٩هـ رقم الاعتراض (٨١) لعام ١٤٤٠هـ تاريخ الجلسة ١٤٤٠/١٠/٣٠هـ	إذا لم يقم صاحب الأرض بتخطيطها فإن ذلك لا يعني عدم استقطاع النسبة النظامية عند الحاجة لتنفيذ مشاريع شبكات الطرق الرئيسية، وعند تخطيط الأرض يحسب هذا الاستقطاع ضمن النسبة المجانية.
رقم الحكم (٨٤) رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية (٣٢٤٠) لعام ١٤٣٩هـ رقم الاعتراض (٨١) لعام ١٤٤٠هـ تاريخ الجلسة ١٤٤٠/١٠/٣٠هـ	اقتطاع النسبة المحددة نظاماً من الأرض عند قيام صاحبها بتخطيطها دون تعويضه عنها أمر مقرر نظاماً وليس فيه مخالفة للقواعد الشرعية، وإنما يتم التعويض إذا تجاوز النسبة المجانية، ولم تكن الزيادة برضا من صاحب الأرض.
رقم الحكم (٨٤) رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية (٣٢٤٠) لعام ١٤٣٩هـ رقم الاعتراض (٨١) لعام ١٤٤٠هـ تاريخ الجلسة ١٤٤٠/١٠/٣٠هـ	إذا كان المقتطع للتخطيط أكثر من النسبة المقررة نظاماً، أو كان سبق اقتطاعها، أو كانت الأرض مزروعة، أو مقام عليها مبانٍ فإنه يتم التعويض عن المقتطع إلى جانب ما على الأرض من مبانٍ أو غراس.
رقم الحكم (٧٢) رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية (٧٢٠/ق) لعام ١٤٣٩هـ رقم الاعتراض (٦٢) لعام ١٤٤٠هـ تاريخ الجلسة ١٤٤٠/٨/٢٦هـ	تطبق أحكام نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة فيما يخص تضرر العقارات دون الاقتطاع منها إذا كان المشروع المتضرر منه متضمناً نزع ملكية بعض العقارات.
رقم الحكم (١٥٢) رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية (١٤٧٤٨/ق) لعام ١٤٤٠هـ رقم الاعتراض (١٦٨٨) لعام ١٤٤١هـ تاريخ الجلسة ١٤٤٢/٨/١٧هـ	التعويض عن قرار النزع لصالح شركة تتولى إدارة مرفق عام من مسؤولية الجهة الإدارية المشرفة على نشاط المرفق، وترجع في التعويض على صدر قرار النزع لصالحه.

الحكم	المبدأ
رقم الحكم (١٥٢) رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية (١٤٧٤٨/ق) لعام ١٤٤٠هـ رقم الاعتراض (١٦٨٨) لعام ١٤٤١هـ تاريخ الجلسة ١٧/٨/١٤٤٢هـ	التظلم أما لجنة فض منازعات صناعة الكهرباء قبل تقديم الدعوى القضائية حول نزاع الملكية؛ إنما يكون في مواجهة شركة الكهرباء بحال تقصيرها في الإجراءات التي تسبق قرار النزاع
رقم الحكم (١٥٢) رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية (١٤٧٤٨/ق) لعام ١٤٤٠هـ رقم الاعتراض (١٦٨٨) لعام ١٤٤١هـ تاريخ الجلسة ١٧/٨/١٤٤٢هـ	طلب التعويض عن الأضرار اللاحقة بصاحب العقار المنزوع لصالح شركة الكهرباء جراء إلغاء الجهة الإدارية قرار النزاع، يقام قضاءً في مواجهة الجهة الإدارية مصدرة قرار النزاع، ولا يشترط قبل تقديمه التظلم أما لجنة فض منازعات صناعة الكهرباء.
رقم الحكم (٢٣٧) رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية (١٢٤٤/ق) لعام ١٤٤١هـ رقم الاعتراض (٣٦١) لعام ١٤٤٢هـ تاريخ الجلسة ٢٤/١٢/١٤٤٢هـ	لجنة التقدير غير مختصة بتحديد أطوال أضلاع صك العقار، وكذلك مساحاته الإجمالية.
رقم الحكم (٢٣٧) رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية (١٢٤٤/ق) لعام ١٤٤١هـ رقم الاعتراض (٣٦١) لعام ١٤٤٢هـ تاريخ الجلسة ٢٤/١٢/١٤٤٢هـ	يتعين قبل الفصل في دعوى التعويض عن الاستقطاع من العقار، تحديد موقع العقار حتى يمكن تحديد المساحة المستقطعة منه، ويقع واجب تحديد ذلك على عاتق مالك العقار.
رقم الحكم (٢٣٧) رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية (١٢٤٤/ق) لعام ١٤٤١هـ رقم الاعتراض (٣٦١) لعام ١٤٤٢هـ تاريخ الجلسة ٢٤/١٢/١٤٤٢هـ	عدم اشتغال صك العقار المستقطع منه على أطوال الأضلاع والمساحة الإجمالية؛ يمنع من تطبيق الصك على الطبيعة، ومن ثم الفصل في دعوى التعويض عن الاستقطاع؛ لتوقف ذلك على تحديد المساحة المقتطعة والتي تتحدد بتحديد أطوال الصك ومساحته.
رقم الحكم (١٤٤) رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية (٤٦٨٩/ق) لعام ١٤٤٠هـ رقم الاعتراض (٢٥٢) لعام ١٤٤١هـ تاريخ الجلسة ١٠/٨/١٤٤٢هـ	الحكم بإلغاء القرار أو استحقاق التعويض عن نزاع ملكية العقار لا يكون إلا لمن يملك العقار ملكية تامة وصحيحة.

الحكم	المبدأ
رقم الحكم (١٤٤) رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية (٤٦٨٩/ق) لعام ١٤٤٠هـ رقم الاعتراض (٢٥٢) لعام ١٤٤١هـ تاريخ الجلسة ١٠/٨/١٤٤٢هـ	الفصل في النزاع حول ملكية العقارات وصحة الصكوك المثبتة لها لا يدخل في اختصاص المحاكم الإدارية.
رقم الحكم (١٤٤) رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية (٤٦٨٩/ق) لعام ١٤٤٠هـ رقم الاعتراض (٢٥٢) لعام ١٤٤١هـ تاريخ الجلسة ١٠/٨/١٤٤٢هـ	إذا كان الفصل في دعوى استحقاق التعويض عن نزاع العقار متوقفاً على الفصل في النزاع حول ملكية العقار محل النزاع وصحة الصك المثبت له؛ فعلى المحكمة أن تأمر بوقف الدعوى.
رقم الحكم (١٤٤) رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية (٤٦٨٩/ق) لعام ١٤٤٠هـ رقم الاعتراض (٢٥٢) لعام ١٤٤١هـ تاريخ الجلسة ١٠/٨/١٤٤٢هـ	إغفال الحكم بحث الدفع بوجود نزاع حول ملكية العقار محل النزاع؛ يعيب الحكم بالقصور في التسبيب.
رقم الحكم (١٧١) رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية (٤٦٠٢/ق) لعام ١٤٤٠هـ رقم الاعتراض (١٣٨٠) لعام ١٤٤١هـ تاريخ الجلسة ٨/٩/١٤٤٢هـ	إذا كان الفصل في دعوى استحقاق التعويض عن نوع العقار متوقفاً على الانتهاء قضاءً من مراجعة صحة الصك المثبت لمكية العقار؛ فإنه حينئذ لا يمكن الفصل في دعوى استحقاق التعويض ما لم يُنتهي من مراجعة صحة الصك.
رقم الحكم (١٦٧) رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية (٦٩٨٢/ق) لعام ١٤٤٠هـ رقم الاعتراض (٢٥٧٤) لعام ١٤٤١هـ تاريخ الجلسة ١/٩/١٤٤٢هـ	إذا اقتطع جزء من الأرض للمنفعة العامة، وبقي منها أكثر من عشرة آلاف متر، ولم يسبق أخذ النسبة النظامية منها؛ فإن مالكها لا يستحق التعويض عما اقتطع منها باعتبار أن هذا المقتطع سوف يحسب عند تخطيط الأرض، ويدخل في النسبة النظامية، وما زاد عن هذه النسبة يتم التعويض عنه.

الحكم	المبدأ
رقم الحكم (١٣٩) رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية (١٠٠٧/ق) لعام ١٤٣٩هـ رقم الاعتراض (٣٥٦) لعام ١٤٣٩هـ تاريخ الجلسة ١٤٤٢/٨/٣هـ	نص النظام على أنه إذا أخرجت الجهة صاحبة المشروع مالك العقار المنزوع من عقاره أو منعه من الانتفاع به قبل تسلم التعويض، فيعطى أجره المثل عن المدة التي بين الإخلاء وتسلم التعويض ما لم يكن سبب تأخير التعويض بسببه - تقرير المحكمة الإدارية العليا بأن هذا النص لمدة استحقاق أجره المثل، وأن سبب الاستحقاق هو إخراج الجهة صاحبة المشروع مالك العقار من عقاره أو منعه من الانتفاع به قبل تسلم التعويض، وحمل النصل النظامي على أن أجره المثل تستحق بتسلم التعويض حمل على غير معناه، إذ بالإمكان النظر في مدى استحقاق مالك العقار لأجره المثل دون أن يكون تسلمه للتعويض عن عقاره أثراً في ذلك أو مانعاً منه.
رقم الحكم (١١٢) رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية (٥٤٣٩/ق) لعام ١٤٣٩هـ رقم الاعتراض (٢٧٢٢) لعام ١٤٤١هـ تاريخ الجلسة ١٤٤٢/٧/٤هـ	تطبق أحكام نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة فيما يخص تضرر العقارات دون الاقتران منها إذا كان المشروع المتضرر منه متضمناً نزع ملكية بعض العقارات.
رقم الحكم (١١١) رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية (٢٢٤٦/ق) لعام ١٤٣٩هـ رقم الاعتراض (١٤١٩) لعام ١٤٤٠هـ تاريخ الجلسة ١٤٤٢/٧/٤هـ	الحالات التي لا يكون فيها نزع ملكية أو يكون فيها ضرر ناشئ عن إقامة مشروع للمصلحة العامة لا يطبق عليها نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار.
رقم الحكم (١١١) رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية (٢٢٤٦/ق) لعام ١٤٣٩هـ رقم الاعتراض (١٤١٩) لعام ١٤٤٠هـ تاريخ الجلسة ١٤٤٢/٧/٤هـ	نزع الملكية للمنفعة العامة يكون بدون موافقة الطرف الآخر وجبراً عنه، ونصوص نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة قد راعت ذلك وجعلت لأصحاب العقارات المنزوعة ضمانات نص النظام عليها.

الحكم	المبدأ
رقم الحكم (١٧٢) رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية (٨٢٣٨/ق) لعام ١٤٤٠هـ رقم الاعتراض (١٦١٧) لعام ١٤٤١هـ تاريخ الجلسة ١٤٤٢/٩/٨هـ	للجهة الإدارية الحق في إلغاء قرار نزع الملكية بشرط أن يكون قبل تمام النزاع وحصول الإفراغ من قبل الجهة المختصة.
رقم الحكم (١٧٢) رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية (٨٢٣٨/ق) لعام ١٤٤٠هـ رقم الاعتراض (١٦١٧) لعام ١٤٤١هـ تاريخ الجلسة ١٤٤٢/٩/٨هـ	إذا ألغت الجهة الإدارية قرار نزع الملكية؛ فللمتضرر طلب التعويض عن الأضرار التي أصابته جرّاء ذلك.
رقم الحكم (١٥٦) رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية (٦٣٩٣/ق) لعام ١٤٤٠هـ رقم الاعتراض (٢٨٣٧) لعام ١٤٤٠هـ تاريخ الجلسة ١٤٤٢/٨/١٧هـ	نظام نزع الملكية بين أحكام أجرة المثل وأحوالها، وبالتالي لا وجه للعدول عن نصوص النظام إلى تكييف آخر في المطالبة بأجرة المثل عن استغلال العقار من قبل الجهة الإدارية أو الشركة التي تدير مرفقاً عاماً.
رقم الحكم (١٥٦) رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية (٦٣٩٣/ق) لعام ١٤٤٠هـ رقم الاعتراض (٢٨٣٧) لعام ١٤٤٠هـ تاريخ الجلسة ١٤٤٢/٨/١٧هـ	اعتبار وضع اليد على العقار من قبيل الإعارة- تكييف المحكمة وضع الشركة التي تدير مرفقاً عاماً يدها على عقار معين وضعاً دائماً أو مؤقتاً على أنه من قبيل الإعارة غير محددة المدة؛ يعد مخالفة لأحكام النظام.
رقم الحكم (١٥٦) رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية (٦٣٩٣/ق) لعام ١٤٤٠هـ رقم الاعتراض (٢٨٣٧) لعام ١٤٤٠هـ تاريخ الجلسة ١٤٤٢/٨/١٧هـ	قصر المحكمة تطبيق نصوص نظام نزع الملكية على ما كان دائماً من الأضرار دون ما كان مؤقتاً، مع أنه لم يرد في النظام التفريق بين الضرر الدائم والمؤقت؛ يعد مخالفة لأحكام النظام.
رقم الحكم (١٥٦) رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية (٦٣٩٣/ق) لعام ١٤٤٠هـ رقم الاعتراض (٢٨٣٧) لعام ١٤٤٠هـ تاريخ الجلسة ١٤٤٢/٨/١٧هـ	قضاء المحكمة بعدم اختصاص لجنة فض منازعات صناعة الكهرباء بنظر شيء من منازعات وضع اليد على العقار ما لم يصدر قرار بالنزع؛ يعد مخالفة لأحكام النظام.

الحكم	المبدأ
رقم الحكم (١٨٨) رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية (٩٠٤٩/ق) لعام ١٤٤٠هـ رقم الاعتراض (٣٥٨٩) لعام ١٤٤١هـ تاريخ الجلسة ١٣/١٠/١٤٤٢هـ	الحكم بإلغاء قرار الجهة الإدارية السلبي بالامتناع عن تكيل اللجان النظامية لحصر وتقدير ما اقتطع من عقار المدعي، رغم دفع الجهة الإدارية بعدم حاجتها للعقار، وأنه ليس ثمة مشروع معتمد بالميزانية يحتاج للعقار؛ يصم الحكم بمخالفة النظام، ويتعين معها نقضه.
رقم الحكم (١٨٨) رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية (٩٠٤٩/ق) لعام ١٤٤٠هـ رقم الاعتراض (٣٥٨٩) لعام ١٤٤١هـ تاريخ الجلسة ١٣/١٠/١٤٤٢هـ	يشترط لنزع الملكية أن يكون ثمة منفعة عامة يراد تحقيقها من وراء النزاع، وتقدير المنفعة يرجع للجهة الإدارية بما تراه محققاً للمصلحة العامة، وليس للمحكمة أن تحل محل الجهة الإدارية في ذلك التقدير.
رقم الحكم (٦) رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية (١٠١٤٦/ق) لعام ١٤٤٠هـ رقم الاعتراض (٢٧٤٣) لعام ١٤٤٠هـ تاريخ الجلسة ٢٨/١/١٤٤٢هـ	تنتقل ملكية العقار المنزوع بصدور قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية، لا بصرف التعويض؛ بدليل منع النظام التصرف في العقار بعد صدر القرار، وهذا لا يكون إلا بانتفاء الملكية.
رقم الحكم (٦) رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية (١٠١٤٦/ق) لعام ١٤٤٠هـ رقم الاعتراض (٢٧٤٣) لعام ١٤٤٠هـ تاريخ الجلسة ٢٨/١/١٤٤٢هـ	أحقية صاحب الشأن في التعويض عن العقار تتحقق بثبوت ملكه للعقار.
رقم الحكم (٧٣) رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية (١٠١٢/ق) لعام ١٤٣٩هـ رقم الاعتراض (٧٩٢) لعام ١٤٣٩هـ تاريخ الجلسة ٧/٥/١٤٤٢هـ	إذا لم يرقم صاحب الأرض بتخطيطها فإن ذلك لا يعني عدم استقطاع النسبة النظامية عند الحاجة لتنفيذ مشاريع شبكات الطرق الرئيسية، وعند تخطيط الأرض يُحسب هذا الاستقطاع ضمن النسبة المجانية.

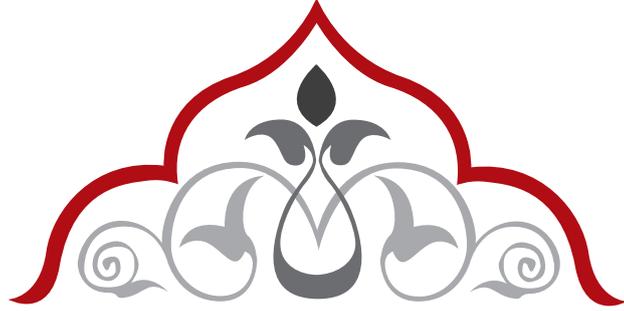
الحكم	المبدأ
رقم الحكم (٧٣) رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية (١٠١٢/ق) لعام ١٤٣٩هـ رقم الاعتراض (٧٩٢) لعام ١٤٣٩هـ تاريخ الجلسة ١٤٤٢/٥/٧هـ	اقتطاع النسبة المحددة نظاماً من الأرض عند قيام صاحبها بتخطيطها دون تعويضه عنها أمر مقرر نظاماً، والتعويض يكون في حال تجاوز المقتطع النسبة المجانية، ولم تكن الزيادة برضا من صاحب الأرض.
رقم الحكم (٧٣) رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية (١٠١٢/ق) لعام ١٤٣٩هـ رقم الاعتراض (٧٩٢) لعام ١٤٣٩هـ تاريخ الجلسة ١٤٤٢/٥/٧هـ	إذا كان المقتطع للتخطيط أكثر من النسبة المقررة نظاماً، أو كان سبق اقتطاعها، أو كانت الأرض مزروعة، أو مقام عليها مبانٍ، فإنه يتم التعويض عن المقتطع إلى جانب ما عليه من مبانٍ أو غراس.
رقم الحكم (٥٩) رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية (٣٤١٣/ق) لعام ١٤٣٩هـ رقم الاعتراض (٢٠٨) لعام ١٤٤٠هـ تاريخ الجلسة ١٤٤٢/٤/١٦هـ	مطالبة المعارض ضده صرف المبلغ الإضافي مع التقدير الجديد لعقاره - تقرير المحكمة الإدارية العليا بعدم وفاء المعارض ضده بشرط أن يكون المبلغ الإضافي مُنهِ للمطالبات؛ ومن ثم لا يتحقق فيه شرط استحقاقه
رقم الحكم (١٦) رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية (٦٩٣١/ق) لعام ١٤٤٠هـ رقم الاعتراض (١٦٦٧) لعام ١٤٤١هـ تاريخ الجلسة ١٤٤٢/٢/٢٦هـ	نص المنظم على تشكيل لجنة إدارية ذات اختصاص قضائي للفصل في منازعات صناعة الكهرباء، ونص كذلك على اختصاص محاكم ديوان المظالم بالفصل في الطعون الموجهة ضد قرارات هذه اللجنة؛ وبالتالي فإن اختصاص الفصل في المنازعات الناشئة عن صناعة الكهرباء مشترك بين المحاكم الإدارية وبين لجنة فض منازعات الكهرباء.
رقم الحكم (١٦) رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية (٦٩٣١/ق) لعام ١٤٤٠هـ رقم الاعتراض (١٦٦٧) لعام ١٤٤١هـ تاريخ الجلسة ١٤٤٢/٢/٢٦هـ	الدعوى المتعلقة بنزع الملكية لصالح الشركة السعودية للكهرباء - امتناع الشركة عند تنفيذ التزاماتها النظامية من طلب نزع الملكية، أو تقدير تعويض عادل ونحوه؛ فإن النزاع حول ذلك يكون في مواجهة الشركة وأمام لجنة فض منازعات صناعة الكهرباء.

المبدأ	الحكم
صناعة الكهرباء تشمل نقل الطاقة الكهربائية وتوزيعها والمتاجرة بها وفقاً للنظام، ومن ثم تكون لجنة فض منازعات صناعة الكهرباء مختصة بالفصل فيما ينشأ من نزاع عند وضع الشركة يدها على عقار لاستعماله في نقل الطاقة الكهربائية.	رقم الحكم (١٦) رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية (٦٩٣١/ق) لعام ١٤٤٠هـ رقم الاعتراض (١٦٦٧) لعام ١٤٤١هـ تاريخ الجلسة ١٤٤٢/٢/٢٦هـ
اختصاص محاكم ديوان المظالم بنظر الطعون الموجهة ضد قرارات لجنة إدارية شبه قضائية تنظر النزاع ابتداءً، وبالتالي يُتوجه الحكم بعدم قبول الدعوى في حال رفع الدعوى إلى محاكم الديوان قبل عرضها على تلك اللجنة، لا الحكم بعد الاختصاص.	رقم الحكم (١٦) رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية (٦٩٣١/ق) لعام ١٤٤٠هـ رقم الاعتراض (١٦٦٧) لعام ١٤٤١هـ تاريخ الجلسة ١٤٤٢/٢/٢٦هـ
الشركة السعودية للكهرباء هي شخصية معنوية خاصة، تدير مرفقاً عاماً، وتماري السلطات المخولة للجهة الإدارية نيابة عنها.	رقم الحكم (١٦) رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية (٦٩٣١/ق) لعام ١٤٤٠هـ رقم الاعتراض (١٦٦٧) لعام ١٤٤١هـ تاريخ الجلسة ١٤٤٢/٢/٢٦هـ

ولمن شاء الاطلاع على تفاصيل الأحكام المستخلصة منها هذه

المبادئ ففيها يلي رابط إلى ملف يحوي هذه الأحكام





ملحق

أثر إلغاء الصكوك على مبالغ التعويضات للعقارات المنزوعة، وآلية استرداد مستحقات الدولة الناشئة عن صرف تعويضات بأكثر من القيمة المستحقة نظاما



أولاً: مدخل:

ولأنَّ حقَّ الملكية من الحقوق المحترمة شرعاً ونظاماً^(١)، ولما كان هذا الأصل الذي لا يُعدل عنه إلا بأصلٍ صحيحٍ ينقله عنه؛ نشأ عن ذلك فروعٌ كثيرةٌ، وأحوالٌ عديدةٌ، أو جبت النظر في كيفية معالجاتها، ومن تلك الفروع: نزع الملكية الخاصة لحاجة المصلحة العامة، الذي تقدّم بيانُ النظام الصادرِ بشأنه ولائحته التنفيذية، الذي عُني بتنظيم هذا البابِ وضبطه، ورتّب عليه حالَ النزع تعويضاً عادلاً يُقابلُ القيمة الفعلية.

ولأنَّ حماية الملكية الخاصّة أمرٌ في غاية الأهميّة، والخطأ الناشئ عن تطبيق النظام ممكن الوقوع، تكفل النظام بحقّ مَنْ نزع ملكيته بإتاحة التظلم منه أمام ديوان المظالم لاسترداد ما ثبت له من حق، كما نصّت على ذلك المادة (الرابعة والعشرون) من النظام^(٢).

وكذلك الحال في حق الدولة -الحق العام- الذي يجب أن يُصان ويحفظ، فقد نشأ عن تطبيق النظام تجاوزات تعدّت الحقّ المشروع، ومن تلك التجاوزات: المبالغة في تقدير قيمة العقارات المنزوعة ملكيتها.

وعلى إثر ذلك وما يلحق الصُّكوك التي جرى نزعها من إلغاء أو نقض يجعل العودة على مَنْ صُرف له التعويض حقاً مشروعاً، فقد صدر الأمر الملكي رقم (٧٦٧٥٧) في ٦ / ٧ / ١٤٤٣ هـ بتشكيل لجنة دائمة برئاسة الهيئة العامة لعقارات الدولة وعضوية ممثلين من وزارات مشاركة -يأتي بيانها-، تتولى دراسة الحالات التي تُعرض عليها، وتقوم بإجراءات استرداد المستحقات، التي نشأت إمّا عن طريق المبالغة في تقدير قيمة العقار المنزوع ملكيته، أو حال إلغاء الصُّكوك التي جرى نزع ملكيتها بشكلٍ جزئي أو كلي، كما تضمن الأمر الملكي المشار إليه آلية عمل اللجنة الدائمة، وإتماماً للفائدة قمت بتضمينه هذا العمل.

(١) تنص المادة رقم (١٨) من النظام الأساسي للحكم على أنه: «تكفل الدولة حرية الملكية الخاصة وحرمتها، ولا ينزع من أحد ملكه إلا للمصلحة العامة على أن يعرض المالك تعويضاً عادلاً».

(٢) المادة الرابعة والعشرون: «يجوز لأصحاب الشأن التظلم أمام ديوان المظالم من جميع قرارات اللجان والأجهزة الإدارية التي تتخذ وفقاً لهذا النظام، خلال ستين يوماً من تاريخ إبلاغهم بالقرار».

ثانياً: الأمر الملكي الصادر بهذا الشأن رقم (٧٦٧٥٧) في ٦ / ١٢ / ١٤٤٣ هـ:

قضى الأمر الملكي اعتماد ما يلي:

أولاً: تشكيل لجنة دائمة برئاسة الهيئة العامة لعقارات الدولة، وعضوية ممثلين من وزارات (الداخلية، والعدل، والبيئة والمياه والزراعة، والشؤون البلدية والقروية والإسكان، والمالية) ومن ترى اللجنة أهمية مشاركته من الجهات المعنية في شأن الموضوع، تتولى توفير المعلومات اللازمة لاسترداد قيمة العقارات الملغاة صكوكها أو استرداد التعويضات المصروفة عن العقارات المنزوعة ملكيتها للمنفعة العامة وسلمت لأصحابها وألغيت صكوكها، ودراسة الحالات التي تعرض عليها في ضوء هذه المعلومات، وتحديد الجهة المختصة بالاسترداد والتحصيل، وإصدار ما يلزم في شأن ذلك.

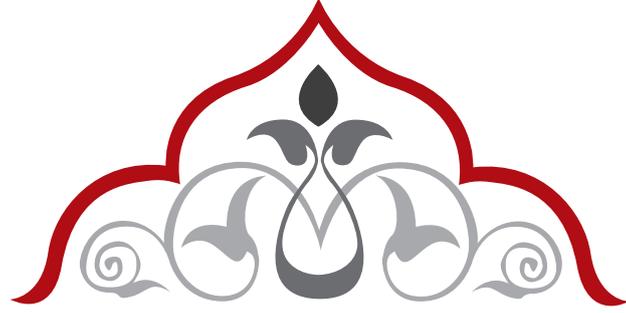
ثانياً: اعتبار ما يصدر من اللجنة المشار إليها في البند (أولاً) أعلاه في شأن المطالبات الناشئة عن الصكوك الملغاة -سواء باسترداد قيمة العقار أو باسترداد التعويضات المصروفة عن العقارات المنزوعة ملكيتها للمنفعة العامة وسلمت لأصحابها وألغيت صكوكها- من الأوراق التي لها قوة السند التنفيذي، على أن تكون مكتوبة على أوراق الدولة الرسمية، وموقعة من أعضاء اللجنة الدائمة ومختومة بختمها.

ثالثاً: يقوم المجلس الأعلى للقضاء بتخصيص دائرة أو أكثر في محكمة التنفيذ؛ للنظر في المطالبات الناشئة عن الصكوك الملغاة الصادر في شأنها ما يعد سنداً تنفيذياً من اللجنة الدائمة المشار إليها في البند (أولاً)، وأن تنظر الدائرة في الاعتراضات المقدمة من ذوي الشأن حيال ذلك وفقاً للإجراءات المقررة نظاماً، وذلك إلى حين العمل بنظام التنفيذ أمام ديوان المظالم.

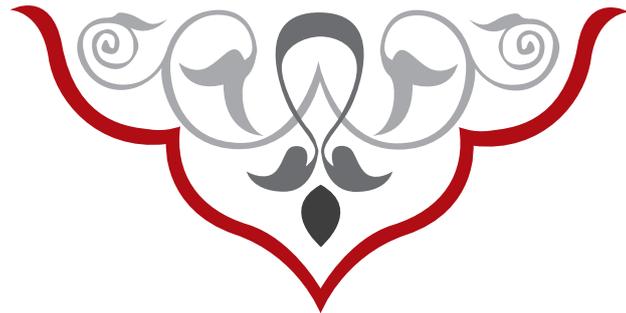
رابعاً: تقوم الجهات الحكومية التي يتبين لها أنها صرفت تعويضاً عن عقار نزع ملكيته للمنفعة العامة يزيد على قيمته المستحقة، ولم يصدر في شأنه حكم قضائي، بإحالة الموضوع إلى الهيئة العامة لعقارات الدولة؛ لعرضه على اللجنة الدائمة المشار إليها في البند (أولاً) أعلاه؛ وذلك

للتحقق من وجود زيادة من عدمها، وفي حال ثبوت الزيادة، تقوم الهيئة - بالتنسيق مع الجهة المعنية - برفع دعوى أمام المحكمة المختصة؛ للمطالبة باسترداد ما زاد على المستحق ممن صرفت له، وفي ضوء ما يتقرر قضاءً، يستكمل الإجراء اللازم وفقاً لمقتضى الأنظمة والتعليمات^(١).

(١) صدر الأمر الملكي رقم (٤٨٨٠١) في ٣/٧/١٤٤٥ هـ القاضي بأن تقوم الجهات صاحبة العلاقة استكمال إجراءات صرف أي تعويض نزع ملكية عقار وفقاً لإجراءات صحيحة لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار، وعدم رفع طلب تشكيل لجان إعادة تقدير في شأنه، وفي حال رأت الجهة صاحبة المشروع وفقاً لاعتبارات مبررة وجود مبالغة في قيمة التعويض المصروف؛ فتحيل ذلك إلى اللجنة المشكلة بالأمر رقم (٧٦٧٥٧) في ٦/١٢/١٤٤٣ هـ للنظر فيه وفقاً لاختصاصاتها، وأن تكون العبرة في هذا الشأن بما يتقرر قضاءً.



فهرس المحتويات



فهرس المحتويات

٣	مقدمة الجمعية
٥	مقدمة المعتمني
٨	سجل الإصدار والتعديلات للنظام ولوائحه
٩	ديباجة إصدار النظام
٩	المرسوم الملكي رقم (م/١٥) بتاريخ ١١/٣/١٤٢٤هـ
١١	قرار مجلس الوزراء رقم (٣١) بتاريخ ٥/٢/١٤٢٤هـ
١٣	ديباجة إصدار اللائحة التنفيذية
١٣	قرار مجلس الوزراء رقم (٥٤) بتاريخ ١١/٢/١٤٣٧هـ
١٤	نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار ولوائحه التنفيذية
١٥	تعريفات
١٧	الباب الأول: نزع الملكية للمنفعة العامة
١٨	المادة الأولى: مالك حق النزع والشروط العامة للنزع
١٩	المادة الثانية: شرط الإحياء قبل تخطيط المشروع لاستحقاق التعويض
١٩	المادة الثالثة: ضوابط ما يكون داخل حد التنمية أو خارجها
٢٥	المادة الرابعة: تنفيذ المشاريع يكون على الشوارع المملوكة للدولة
٢٧	المادة الخامسة: قرارات نزع الملكية
٢٨	المادة السادسة: ما بعد إعلان النزع
٢٩	المادة السابعة: اللجنة المشكلة للتقدير
٣١	المادة الثامنة: مدة أعمال لجنة التقدير
٣١	المادة التاسعة: ضوابط لجنة التقدير
٣٣	المادة العاشرة: آلية عمل لجنة التقدير
٣٥	المادة الحادية عشرة: حال نزع جزء من العقار
٣٧	المادة الثانية عشرة: مراعاة نقص القيمة عند نزع جزء منه
٣٧	المادة الثالثة عشرة: التعويض العيني
٣٩	المادة الرابعة عشرة: في حال اختلاف مساحة الصك عن الطبيعة
٣٩	المادة الخامسة عشرة: الملكيات التي لم يعرف أصحابها

- المادة السادسة عشرة: طرق التبليغ عن التعويض ٤٠
- المادة السابعة عشرة: إخلاء العقار وصرف التعويض ٤٠
- المادة الثامنة عشرة: أقصى مدة لصرف التعويض ٤١
- المادة التاسعة عشرة: الاستغناء عن العقار بعد نزعه ٤١
- الباب الثاني: وضع اليد المؤقت على العقار ٤٣**
- المادة العشرون: ضوابط وضع اليد المؤقت وإزالة المنشآت ٤٤
- المادة الحادية والعشرون: أقصى مدة لوضع اليد وشروطها ٤٤
- المادة الثانية والعشرون: تجديد المدة بعد انتهاء المدة القصوى ٤٥
- المادة الثالثة والعشرون: التعويض مقابل الأضرار الناتجة عن وضع اليد ٤٥
- الباب الثالث: أحكام ختامية ٤٧**
- المادة الرابعة والعشرون: جهة التظلم وأقصى مدة لها ٤٨
- المادة الخامسة والعشرون: إلغاء هذا النظام لما يتعارض معه من أنظمة أخرى ٤٨
- المادة السادسة والعشرون: صدور اللائحة ٤٨
- المادة السابعة والعشرون: نشر النظام في الجريدة ٤٩
- ملحق: الأوامر والتعليقات ذات الصلة ٥٠**
- ملحق: الأحكام القضائية ٥٤**
- ملحق: المبادئ التي قررتها المحكمة الإدارية العليا ٩٣**
- ملحق: أثر إلغاء الصكوك على مبالغ التعويضات للعقارات المنزوعة، وآلية استرداد مستحقات الدولة الناشئة عن صرف تعويضات بأكثر من القيمة المستحقة نظاماً ١٠٣**
- فهرس المحتويات ١٠٧**