




النافع للمحاماة  
والاستشارات القانونية  
AL NAFA FOR LAW AND LEGAL CONSULTATIONS

الإضافات الجديدة على نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة  
العامة ووضع اليد المؤقت على العقار ولائحته التنفيذية لعام  
(٢٠٢٣-١٤٢٤هـ)

إعداد مجموعة النافع للمحاماة والاستشارات القانونية  
٢٠٢٣-١٤٤٥هـ

+966 50 193 3300 

+966126609992 

info@nafa-law.com 

nafaafirmlaw 

## الفهرس:

رقم الصفحة	الموضوع
٣	المقدمة
٥-٤	أحكام عامة
٨-٧-٦-٥	مهام اللجنة
٩	التعويض العيني
١١-١٠	التعويض عند نزع ملكية جزء من العقار
١٢-١١	إخلاء العقار
١٣	مدة صرف التعويض
١٤	الخاتمة

## المقدمة:

جاء في مشروع النظام الجديد لنزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار، تطوير آليات نزع الملكيات للمنفعة العامة وقد تم بيانها في عدة أبواب منها: (إجراءات نزع ملكية العقارات، الحصر والتقييم، والتعويض والإخلاء للعقار المنزوع، ووضع اليد المؤقت على العقار)، وقد ورد في ذات المشروع بعض المواد التي جاءت مفصلة بشكل أكبر عما تم ذكره في النظام الصادر عام ١٤٢٤هـ، وهي على النحو الآتي:

<p>نص المادة وفقاً لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار ولائحته التنفيذية الصادر في عام (١٤٤٤هـ - ٢٠٢٢م).</p>	<p>نص المادة وفقاً لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار ولائحته التنفيذية الصادر في عام (١٤٢٤هـ - ٢٠٠٣م).</p>
<p><b>المادة (٢):</b> "للجهة صاحبة المشروع نزع ملكية أي عقار أو وضع اليد مؤقتاً عليه تحقيقاً لمصلحة عامة، مقابل تعويض عادل؛ وذلك وفقاً لأحكام النظام واللائحة".</p> <p><b>المادة (٣):</b> "لا تسري أحكام النظام على العقارات المملوكة للدولة أو لأحد أجهزتها".</p> <p><b>المادة (٤):</b> "لا تتخذ إجراءات نزع ملكية العقار أو وضع اليد المؤقت عليه إلا في حال عدم وجود عقارات للدولة تفي بالغرض".</p>	<p><b>المادة (١):</b> "يجوز للوزارات والمصالح الحكومية وغيرها من الأجهزة ذوات الشخصية المعنوية العامة نزع ملكية العقار للمنفعة العامة لقاء تعويض عادل، بعد التحقق من عدم توفر الأراضي والعقارات الحكومية التي تفي بحاجة المشروع. ولا يجوز نزع ملكية عقار إلا لتنفيذ مشروع معتمد في الميزانية".</p>
<p><b>المادة (٥):</b> "لأغراض تطبيق النظام يقصد بالمصلحة العامة كل ما يحقق نفعاً عاماً من تنمية أو ازدهار ترجح فيه مصلحة المجتمع على أي مصلحة خاصة تعود لشخص طبيعي أو شخص معنوي أو جهة حكومية، وكل ما يدفع ضرراً عاماً من كوارث وأوبئة وما في حكمها، ويشمل ذلك القيام بأيّ من الأعمال الآتية:</p> <p>١- مشروعات الطرق والشوارع وخطوط النقل ومرافق المواصلات العامة البرية والبحرية والجوية.</p> <p>٢- مشروعات التخطيط والتطوير العمراني، وإنشاء المساجد والحدائق ومباني الخدمات الاجتماعية والتعليمية والصحية ونحوها.</p>	<p><b>المادة (٣) من اللائحة:</b> "١- تُنزع ملكية العقارات للمنفعة العامة لتنفيذ المشروعات المعتمدة في الميزانية، وذلك في الحالات الآتية:</p> <p>أ - لمصلحة المرافق والخدمات العامة.</p> <p>ب - لتوسعة المواقع الحكومية القائمة أو المواقع المخصصة لها في المخططات المعتمدة، وذلك بعد التنسيق مع وزارة الشؤون البلدية والقروية.</p> <p>ج - لمصلحة إقامة مشروعات الجهات الحكومية في ظل عدم وجود مواقع معتمدة تفي بحاجة تلك المشروعات.</p> <p>٢- يكون نزع الملكية في الحالتين (أ) و(ج) من الفقرة (١) من هذه المادة بعد مراعاة اتخاذ ما يأتي:</p>

<p>٣- مشروعات تطوير مرافق الحرمين الشريفين وما يتعلق بمناسك الحج والعمرة والزيارة.</p> <p>٤- مشروعات توليد الطاقة وشبكات المياه والكهرباء والغاز والبتروول والصرف الصحي وتصريف السيول والاتصالات والإرسال الإذاعي والتلفزيوني الحكومي.</p> <p>٥- مشروعات الحفر والتنقيب والتعدين وما يتصل بذلك.</p> <p>٦- مشروعات الحفاظ على المحميات البيئية والحياة الفطرية والحفاظ على التراث الحضاري والتاريخي والإنساني للدولة.</p> <p>٧- مشروعات الأمن الداخلي وإقامة المنشآت العسكرية.</p> <p>٨- أي أعمال أخرى يُنص في أنظمة أخرى على أنها تحقق مصلحة عامة.</p> <p>٩- أي أعمال أخرى تُحدد على أنها تحقق مصلحة عامة بقرار من مجلس الوزراء".</p>	<p>أ - قيام الجهة المستفيدة بالاختيار المبدئي للمواقع المناسبة مع إبلاغ ملاكها بذلك.</p> <p>ب - تنسق الجهة صاحبة المشروع مع وزارة الشؤون البلدية والقروية 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.</p> <p>ج - يصار إلى نزع ملكية الموقع الذي جرى اعتماده وفقاً للفقرة (ب) من قبل الجهة المستفيدة، وفقاً للإجراءات المتبعة".</p>
<p><b>المادة (٧):</b> "على الجهة صاحبة المشروع تقديم طلب إلى الهيئة للموافقة على البدء في إجراءات نزع الملكية، ويجب أن يشتمل الطلب على ما يلي:</p> <p>١ - مخطط المشروع، والرفع المساحي.</p> <p>٢ - تحديد التكلفة التقديرية الأولية لنزع الملكية وتحديد اللائحة المعايير اللازمة لذلك.</p> <p>٣- تقديم ما يُثبت الآتي:</p>	<p><b>المادة (١٢) من اللائحة:</b> "يراعى أن يكون قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية متضمناً ما يأتي:</p> <p>١ - رقم واسم المشروع المعتمد في الميزانية.</p> <p>٢- الجهة صاحبة المشروع.</p> <p>٣- الغرض من نزع الملكية.</p> <p>٤- المخطط المعتمد للمشروع.</p> <p>٥- دعوة الجهات المشاركة في لجنة وصف وحصر العقارات محل النزع ولجنة التقدير؛ لتسمية مندوبيها</p>

<p>أ- اعتماد تكاليف المشروع في ميزانية الجهة صاحبة المشروع إذا كانت جهة حكومية.</p> <p>ب - الملاءة المالية إذا كانت الجهة صاحبة المشروع شركة أو جمعية. وتحدد اللائحة الضوابط الخاصة بهذه الفقرة.</p> <p>٤- برنامج زمني لتنفيذ المشروع.</p> <p>٥- دراسة عن الآثار الاجتماعية والاقتصادية والأمنية المتوقع ترتبها على نزع الملكية".</p>	<p>خلال مدة لا تزيد على خمسة عشر يوماً.</p> <p>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."</p>
<p><b>المادة (٩):</b> "١- تبلغ الهيئة الجهة صاحبة المشروع بقرار لجنة نزع ملكية العقارات، وذلك خلال مدة (ستين) يوماً من تاريخ تقديم الطلب وفق المادة (السابعة) من النظام.</p> <p>٢- يصدر المسؤول الأول في الجهة الحكومية صاحبة المشروع أو في الجهة المشرفة- بحسب الأحوال -قرار البدء في إجراءات نزع الملكية، وذلك في حال موافقة اللجنة وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في المادة (الثامنة) من النظام".</p> <p><b>المادة (١١):</b> "على الجهة صاحبة المشروع، فور صدور قرار البدء في إجراءات نزع الملكية؛ اتخاذ الإجراءات الآتية:</p> <p>١- نشر القرار في الجريدة الرسمية وجريدة محلية واحدة على الأقل في منطقة العقارات المقرر نزع ملكيتها، ونشره كذلك من خلال الوسائل الإلكترونية المتاحة وتحدد اللائحة الضوابط اللازمة لذلك.</p> <p>٢- إبلاغ الجهات ذات العلاقة ومالكي العقارات المقرر نزع ملكيتها بالقرار وموعد بدء أعمال مشتملات</p>	<p><b>المادة (٥):</b> "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 ينيونهم، 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 والسابعة لتسمية مندوبيها خلال فترة لا تزيد على خمسة عشر يوماً.</p> <p>٢- ينشر قرار الموافقة في الجريدة الرسمية وفي صحيفتين من الصحف اليومية التي توزع في المنطقة. كما تلصق 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."</p>

<p>العقارات المقرر نزع ملكيتها، وذلك وفقاً للمادة (الثامنة والعشرين) من النظام.</p> <p>٣ - يتحقق إبلاغ مالكي العقارات المقرر نزع ملكيتها الذين يتعذر إبلاغهم بالقرار وفقاً للمادة (الثامنة والعشرين) من النظام بمرور ثلاثين يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية وفقاً للفقرة (١) من هذه المادة".</p>	
<p><b>المادة (١٣):</b> "١ - تتولى الجهة صاحبة المشروع أو الجهة المشرفة - بحسب الأحوال - دخول العقار الواقع ضمن مخطط المشروع بمشاركة مالكي العقارات المقرر نزع ملكيتها أو من يمثلهم؛ وذلك لحصر مشتملاته غير المنقولة.</p> <p>٢ - على الجهة صاحبة المشروع أو الجهة المشرفة - بحسب الأحوال - تشكيل لجنة برئاستها وعضوية الإمارة المعنية ووزارة الداخلية لإنجاز المهمات الواردة في هذه المادة؛ وذلك في حال امتناع أو تعذر مشاركة مالكي العقارات المقرر نزع ملكيتها وفقاً للفقرة (١) من هذه المادة لأي سبب.</p> <p>٣ - دون إخلال بحكم الفقرة (١) من هذه المادة، يشارك ممثل من الشركة أو الجمعية - بحسب الأحوال - في مهمة دخول العقار الواقع ضمن مخطط المشروع، في حال كانت الجهة صاحبة المشروع شركة أو جمعية.</p> <p>٤ - تعد الجهة صاحبة المشروع أو الجهة المشرفة - بحسب الأحوال - تقريراً بنتيجة حصر مشتملات العقار غير المنقولة الواقع ضمن مخطط المشروع يتضمن نوع العقار ووصفه الإجمالي ومشتملاته، وغير ذلك مما</p>	<p><b>المادة (٦):</b> "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 ومشتملاته 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 تثبت الاعتراضات إن وجدت. وعلى اللجنة أن تنهي عملها خلال ستين يوماً من تاريخ قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية".</p>

يمكن أن يكون له أثر في تقدير التعويض، مع توضيح ذلك بالرسوم والمخططات والصور وغيرها من أدوات التوثيق البصرية - عند الحاجة- وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة.

٥ - يُرفق بالتقرير - المشار إليه في الفقرة (٤) من هذه المادة- بيان بأسماء مالكي العقارات المقرر نزع ملكيتها والصكوك والمستندات ذات العلاقة. وتحدد اللائحة الضوابط اللازمة لذلك.

٦- يُوقع التقرير - المشار إليه في الفقرة (٤) من هذه المادة- ممثلو الجهة صاحبة المشروع أو الجهة المشرفة بحسب الأحوال - ومالكو العقارات المقرر نزع ملكيتها، وكذلك أعضاء اللجنة المشار إليها في الفقرة (٢) من هذه المادة، إن وجدت. فإن امتنع أي من مالكي العقارات المقرر نزع ملكيتها عن التوقيع أو تعذر - من الناحية العملية- توقيع كافة مالكي هذه العقارات المقرر نزع ملكيتها أثبت ذلك في التقرير مع بيان السبب، وتثبت الاعتراضات إن وجدت. وتحدد اللائحة الضوابط اللازمة لذلك.

٧- للجهة صاحبة المشروع أو الجهة المشرفة - بحسب الأحوال - الاستعانة بالجهات ذات العلاقة؛ لإنجاز المهام الواردة في هذه المادة والتحقق من استيفاء مستندات إثبات ملكية العقارات أو الحقوق العينية عليها للإجراءات الشرعية والنظامية، وعلى تلك الجهات التعاون مع الجهة صاحبة المشروع أو الجهة المشرفة - بحسب الأحوال- لتحقيق ذلك.



<p>٨- على الجهة صاحبة المشروع أو الجهة المشرفة - بحسب الأحوال - إعداد تقرير شامل للمهمات الواردة في هذه المادة مرافقاً له التقرير المشار إليه في الفقرة (٤) من المادة والمستندات والبيانات المتعلقة بمحصر مشتملات العقارات المقرر نزع ملكيتها، وتحيله إلى الهيئة، وذلك خلال مدة لا تتجاوز (ستين) يوماً من تاريخ نشر قرار البدء في إجراءات نزع الملكية في الجريدة الرسمية".</p>	
<p><b>المادة (١٨):</b> "يشترط للتعويض بأرض منحة بديلة بالنسبة إلى الحالة الواردة في الفقرة (١) من المادة (السابعة عشرة) من النظام، ما يلي:</p> <p>١- أن تكون أرض المنحة البديلة في الموقع المنزوعة الملكية فيه أو أي موقع آخر تتحقق فيه مزايا مماثلة لموقع الأرض المنزوعة ملكيتها.</p> <p>٢ - أن تزيد القيمة السوقية لأرض المنحة البديلة بنسبة لا تقل عن (٢٠٪) ولا تزيد على (٤٠٪) عن القيمة السوقية للأرض المنزوعة ملكيتها وتحدد اللائحة الأحكام الخاصة بذلك.</p> <p>٣- تقييم أراضي المنح البديلة - المنصوص عليها في هذه المادة - وفقاً لأحكام وإجراءات التقييم الواردة بالمادة (الرابعة عشرة) والمادة (الخامسة عشرة) من النظام".</p>	<p><b>المادة (١٩) من اللائحة:</b> "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:</p> <p>١- الحصول على موافقة مالك العقار المنزوعة ملكيته، المتضمنة موافقته الأولية على التعويض العيني بدلاً من التعويض النقدي.</p> <p>٢- أن يكون العقار البديل وفقاً لمخطط معتمدٍ وخالياً من الشوائب والادعاءات وغير مستثمر أو مستأجر.</p> <p>٣- أن تتولى لجنة التقدير تقدير قيمة العقار المنزوعة ملكيته والعقار البديل، وذلك بشكل متزامن وخلال مدة لا تتجاوز (٩٠) يوماً.</p> <p>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.</p>

	<p>٥- أن يصدر صاحب الصلاحية - بعد موافقة المالك الخطية 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".</p>
<p><b>المادة (٢١):</b> "إذا اقتصر نزع الملكية على جزء من العقار فيتبع في ذلك ما يلي:</p> <p>١- تقدر قيمة مساحة الجزء المنزوعة ملكيته والبناء والغراس المقام عليه؛ إذا كان الجزء الباقي من الأرض أو البناء أو الغراس قابلاً للانتفاع به، وفق التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة، وتضاف إلى هذه القيمة تكاليف إصلاح وترميم الجزء المتبقي من البناء مضافاً إليها تكاليف ما نقص من قيمة الجزء المتبقي من الأرض والبناء والغراس.</p> <p>٢- تقدر قيمة مساحة الجزء المنزوعة ملكيته فقط وقيمة كامل البناء أو الغراس مضافاً إليها ما نقص من قيمة الجزء الباقي من الأرض؛ إذا كان الجزء الباقي من البناء أو الغراس بعد اقتطاع ما يحتاج إليه المشروع غير قابل للانتفاع به وكان الجزء الباقي من الأرض بعد الاقتطاع قابلاً للانتفاع به وفق التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة، وتتولى الجهة صاحبة المشروع هدم وإزالة الجزء الباقي من البناء والغراس؛ ما لم تتفق مع مالكي العقارات المقرر نزع ملكيتها على بقائه ولم يكن هناك خطر يترتب على</p>	<p><b>المادة (١٨) من اللائحة:</b> "إذا اقتصر نزع الملكية على جزء من العقار فيتبع ما يأتي:</p> <p>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.</p> <p>٢- إذا كان العقار المقرر نزع ملكيته أرضاً وبنائاً وغراساً فيراعى اتباع الآتي:</p> <p>٢/١ 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.</p> <p>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</p>

ذلك، أو يتعارض بقاءه مع الخطط العمرانية للمدينة.  
وتحدد اللائحة الأحكام المتعلقة بذلك.

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

٤- تتولى الجهة صاحبة المشروع تقدير قابلية الجزء الباقي من العقار ومن البناء والغراس للانتفاع به، وذلك بالتنسيق مع وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان ووزارة البيئة والمياه والزراعة، إذا كان العقار زراعياً؛ واستكمال ما يلزم في هذا الشأن وفقاً للآلية المشار إليها في المادة (الخامسة عشرة) من النظام".

إصلاح وترميم الجزء الباقي من البناء إذا كانت قيمتها مساويةً أو أقل من قيمة ذلك الجزء.

٢/٣ 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.

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

٢/٥ 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 لإحالاته 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 لعقار آخر يملكه بصك ملكية مستقل".

**المادة (١٧):** "١- تقوم الجهة صاحبة المشروع بتبليغ مالكي العقارات وشاغلها 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 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 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".

**المادة (٢٢):** "١- تحدد الجهة صاحبة المشروع تاريخ إخلاء العقارات المقرر نزع ملكيتها، وتبلغ مالكي العقارات المقرر نزع ملكيتها بذلك.

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

٤- إذا كانت قيمة التعويض بناءً على طلب إعادة التقدير أقل من قيمة التعويض السابقة؛ فيكون التعويض وفقاً للتقدير الأعلى.

٥- تحدد اللائحة الأحكام الخاصة بالإخلاء بما في ذلك الأطر الزمنية المتصلة بالتبليغ بتاريخ الإخلاء والإخلاء الفعلي وصرف التعويض، وذلك بما يراعي أنواع العقارات وحالات شغل العقارات من غير مالكيها".

**المادة (٢٣):** "١- إذا أخلت الجهة صاحبة المشروع العقار المقرر نزع ملكيته قبل استكمال إجراءات صرف التعويض فيستحق مالكو العقارات المقرر نزع ملكيتها أجره المثل عن المدة التي بين الإخلاء واستكمال إجراءات التعويض؛ ما لم يكن تأخر تسلم التعويض بسببهم، وتحدد اللائحة الضوابط اللازمة لذلك.

٢- تقدر أجره المثل الواردة في الفقرة (١) من هذه المادة وفقاً لآلية التقدير المشار إليها في المادة الرابعة عشرة) والمادة (الخامسة عشرة) من النظام".

<p>المادة (٢٢): "٣- إذا لم تستكمل إجراءات صرف المنزوعة 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".</p>	<p>المادة (٢٢): "٣- إذا لم تستكمل إجراءات صرف المنزوعة 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".</p>
---	---

## الخاتمة:

وفي ختام محور حديثنا عن مشروع النظام الجديد لنزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار، آملي أن يحقق هذا المشروع أهدافه من حوكمة قرارات نزع الملكية وتنظيم وتيسير إجراءات نزع الملكية، وإخضاعها لمعايير موحدة ومحققة للشفافية، وتحقيق كفاءة الإنفاق والمحافظة على المال العام ومنع تأثير المصالح الشخصية واستغلال النفوذ، وحفظ حقوق ذوي الشأن في التعويض عن نزع الملكية أو وضع اليد المؤقت على العقار، وسرعة صرف التعويض عن الضرر الذي ينشأ عن الحاجة لنزع الملكية، والمساهمة بسرعة إنجاز المشاريع التي تتضمن نزع الملكية أو وضع اليد المؤقت على العقار.