



## ٢٠٪ زيادة في قيمة التعويض تنتظر ملاك العقارات المنزوعة للمصلحة العامة

يعد حق الملكية من أهم الحقوق التي تحميها الشريعة الإسلامية وتكفل الدولة حريتها وحرمتها، إلا أنه في ذات الوقت يجوز انتزاع ملكية الشخص بالإجبار تحقيقاً للمصلحة العامة حيث نصت المادة (١٨) من النظام الأساسي للحكم على: "تكفل الدولة حرية الملكية الخاصة وحرمتها، ولا ينزع من أحد ملكه إلا للمصلحة العامة على أن يعرض المالك تعويضاً عادلاً".

ونظراً للنهضة والتطور التي تشهده المملكة العربية السعودية في السنوات الأخيرة فقد كثرت إجراءات نزع الملكية للمصلحة العامة ومن أهم هذه الإجراءات في الآونة الأخيرة هي الإزالة التي تمت على الأحياء العشوائية بمدينة جدة، وعليه فقد حرصت المملكة العربية السعودية على حوكمة إجراءات نزع الملكية للمصلحة العامة وتنظيم التعويض الخاص بها وذلك لتحقيق معايير موحدة وشفافية لضمان حفظ حقوق الملاك وأصدرت بذلك الأمر الملكي رقم: (م/٦١) وتاريخ: ٢٩-٤-١٤٤٤هـ الذي تضمن في فقرته الأولى أن التعويض العادل للعقارات المراد نزع ملكيتها يشمل الآتي:

١- أن تكون قيمة التعويض بناءً على القيمة السوقية، وأن يكون هنالك تعويض مقابل الأضرار الناشئة عن إجراءات نزع الملكية.

٢- إضافة عوض عن نزع الملكية نسبته (٢٠٪) من القيمة السوقية للعقار.

وتضمن الأمر الملكي أن هذا التعويض العادل سيشمل جميع العقارات فيما فيها العقارات التي صدر في شأنها قرارات بدء إجراءات النزع ولم تصدر قرارات نهائية بتقديرها وذلك إلى حين نفاذ مشروع نظام ملكية العقارات للمصلحة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار، كما تضمن ذات الأمر الملكي أن هذا التعويض لا يشمل العقارات الواقعة ضمن المشروعات الكبرى الصادر في شأن نزع ملكيتها وتقدير التعويض عنها أحكام خاصة -أوامر ملكية أو سامية-.

كما وضع مشروع اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات للمصلحة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار في مادته الـ(الخامسة) على أن يحدد العوض لنزع الملكية وفقاً لمعايير وأدلة التقييم التي تصدرها هيئة المقيمين المعتمدين لنزع الملكية، ويشارك مع هيئة التقييم خبراء مختصون بالأضرار والتكاليف والتعويضات الناشئة عن النزع الجبري للملكية العقارية أو وضع اليد المؤقت عليها؛ لإضافة ما ينشأ من حقوق عن النزع الجبري إلى القيمة السوقية العادلة التي تختص بوضع أدلتها هيئة التقييم، لتقدير كامل العبء المالي لنزع حق التمتع بالملكية.

إذا كان ما زال يوجد لديك أي استفسار بخصوص نزع الملكية للمصلحة العامة والعوض العادل عن ذلك النزع ستجد استشارتك لدينا، فلا تردد بالتواصل معنا عبر القنوات التالية: