

حقوق الملاك الناتجة عن نزع ملكياتهم للمنفعة العامة

ورقة عمل مقدمة لمنتدى الثقافة القانونية ٢٠١٥م

١٨-٢١/٠١/١٤٣٧هـ الموافق ٣١-١٠/٠٣-٢٠١٥م

منتدى الثقافة القانونية 2015
Legal Culture Forum 2015

اعداد

الأستاذ/ تركي بن عبد العزيز الكريدا
محامي ومستشار قانوني



منتدى الثقافة القانونية ٢٠١٥
Legal Culture Forum 2015

ورقة عمل بعنوان :
(حقوق الملاك الناتجة عن نزع ملكياتهم للمنفعة العامة)

يقدمها المحامي : تركي بن عبد العزيز الكريدا
محامي ومستشار قانوني

مجموعة الأقطاب الأثري للتدريب
www.aqadudio.com

مجلس التعاون الخليجي
للمنه القانوني والبحري والتنمية

ورقة عمل : حقوق الملاك الناتجة عن نزع ملكياتهم للمنفعة العامة المحامي: تركي بن عبد العزيز الكريدا

منتدى الثقافة القانونية

2015

توطئة:-

➤ مفهوم نزع الملكية:

- ✓ نزع الملكية هو بمثابة امتياز يخول الجهات الحكومية إجبار الملاك على التنازل عن ملكياتهم العقارية لصالحها بهدف تحقيق منفعة عامة ولقاء تعويض عادل.
- ✓ ونزع الملكية يختلف عن البيع ، لأنه لا يشترط فيه الرضى ، وذلك لاعتبارات الصالح العام.
- ✓ ونزع الملكية يختلف عن وضع اليد المؤقت على العقار ، فالأخير لا ينتج عنه نقل ملكية العقار بل تبقى ملكية العقار للمالك ، ولكن يفقد المالك حقه بالانتفاع بعقاره ، وتلجأ الجهات الحكومية لهذا الإجراء في حالات الطوارئ والكوارث والأوبئة وما شابهها ، لو لتنفيذ مشروع ذي نفع عام عاجل يتوقف على وضع اليد المؤقت على العقار المذكور ولا يوجد بديل سواه ، وتحدد المدة القصوى لوضع اليد المؤقت بما لا يتجاوز ثلاث سنوات ، وما يزيد عن تلك المدة يكون بالاتفاق مع المالك ، فإن تعذر الاتفاق يتم الإخلاء.
- ✓ نزع الملكية للمنفعة العامة منظم بموجب "نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار" الصادر بموجب المرسوم الملكي الصادر برقم م/١٥ بتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ.

➤ شروط نزع الملكية:

١. ان النزع لمصلحة جهة حكومية.
٢. ان يكون النزع لغرض تحقيق منفعة عامة.
٣. عدم توفر لو كفاية العقارات الحكومية لتنفيذ المشروع.
٤. ان يكون تنفيذ المشروع معتمداً في الميزانية.
٥. ان يصدر قرار من الوزير المختص بالبدء باتخاذ الإجراءات الرسمية لنزع ملكية العقار.

منتدى الثقافة القانونية 2015
Legal Culture Forum 2015

➤ إجراءات نزع الملكية:-

١. صدور قرار بالموافقة على البدء في إجراءات نزع الملكية.
٢. نشر قرار الموافقة على البدء في إجراءات نزع الملكية 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 او المحافظة او المركز ، وفي البلدية التي يقع العقار في دائرة اختصاصها.
٣. تشكيل لجنة الوقوف على الطبيعة ، لتحديد العقار ، وبيان وصفه ومشمولاته.
٤. تشكيل لجنة التقدير للتحقق مما ورد في محضر لجنة الوقوف على الطبيعة ، وتقدير التعويض العادل لاصحاب العقارات المقرر نزع ملكيتها لو لاصحاب العقارات المتضررة من تنفيذ المشروع.

منتدى الثقافة القانونية 2015
Legal Culture Forum 2015

➤ **لجنة الوقوف على الطبيعة:-**

- ✓ هي اللجنة التي تشكل من الجهة صاحبة المشروع بعضوية ممثل عن الإمارة ومثله عن الامانة.
- ✓ وتكون مهمتها دخول العقارات المراد نزع ملكيتها بحضور المالكين او الشاغلين او احدهما حسب الاحوال لو من يمثلهم ، وتحرير محضر بذلك تبين فيه نوع العقار ووصفه الإجمالي ومشتلاته من المباني والاسوار والاشجار والمزروعات والابار والسدود والعقوم وغير ذلك مما يمكن ان يكون له لثر في التعويض ، واسم المالك والشاغل للعقار واصحاب الحقوق عليه مما يقدم للجنة من صكوك او مستندات ، مع توضيح ذلك بالرسوم والمخططات عند الحاجة.
- ✓ ويوقع هذا المحضر من قبل اعضاء اللجنة واصحاب الشان من المالكين والشاغلين او من يمثلهم ، فان امتنع اي من الاعضاء او اصحاب الشان عن التوقيع اثبت ذلك في المحضر مع بيان السبب. ولا يمنع التوقيع من تصحيح الخطا إذا ثبت ، كما تثبت الاعتراضات إن وجدت.
- ✓ على اللجنة ان تنهي عملها خلال ستين يوما من تاريخ قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية.

2015



2015

2015

2015

2015

2015

2015

2015

2015

2015

2015

➤ **لجنة التقدير:-**

- ✓ هي اللجنة التي تشكل من قبل الجهة صاحبة المشروع لتقدير تعويض العقارات المقرر نزع ملكيتها او المتضررة من المشروع ، وتتالف لجنة التقدير من ستة اعضاء ؛ هم:-
- مندوب من وزارة الشؤون البلدية والقروية.
- مندوب من وزارة الداخلية.
- مندوب من وزارة المالية والاقتصاد الوطني.
- اثنان من اهل الخبرة في العقار، ترشحهما الغرفة التجارية الصناعية بالمنطقة.

2015



2015

2015

2015

2015

➤ مهام لجنة التقدير:

- 1. الوقوف على العقار او العقارات المقرر نزع ملكيتها والتحقق مما ورد في محضر الحصر المعد من اللجنة المشكلة وفقا للمادة السادسة من النظام.
- 2. تقدير العقارات المقرر نزع ملكيتها لرضه ، وبناء ، ولشجاره ، ومزروعات ، واي إنشاءات او حقوق اخرى وفق الاسس الآتية:
 - يكون تقدير التعويض عن العقار على اساس قيمته وقت وقوف لجنة التقدير على العقار المراد نزع ملكيته.
 - يكون تقدير التعويض عن الاشجار على اساس قيمتها وقت وقوف اللجنة على العقار المراد نزع ملكيته ، مع مراعاة نوعها وعمرها ونتاجها.
 - يكون تقدير التعويض عن المزروعات والثمار إذا لم يمكن تأخير نزع ملكيتها إلى ما بعد الانتهاء من الحصاد وقطف الثمار وفق ما تراه لجنة التقدير.
 - يكون تقدير التعويض عن الاراضي المخصصة للاستعمالات العامة التي لا تشملها النسبة النظامية في المخططات الخاصة - بعد مضي سنتين من تاريخ تخصيصها ، وفقا لاحكام هذا النظام.

- 3. تقدير قيمة التعويضات لاصحاب العقارات المتضررة من المشروع دون ان يقتطع شيء منها لصالحه وذلك على اساس الفرق بين قيمة العقار قبل تنفيذ المشروع وقيمه بعده.
- ✓ يجب على لجنة التقدير البدء في تقدير التعويض خلال ستين يوما من تاريخ قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية ، وان تنتهي من التقدير في موعد لا يتجاوز تسعين يوما من تاريخ قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية ، ما لم توجد اسباب تقرر للجنة في محضر خاص انها تحول دون ذلك.
- ✓ ويكون تاريخ نشر قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية اساسا لتقدير التعويض ، ولا يعتد بما يتم بعد ذلك من تعديلات او إضافات او تحسينات او بناء او إحياء او غرس او نحو ذلك.

➤ حقوق الملاك:

- ١ . الحق في الحصول على تعويض عادل.
- ٢ . جواز التعويض بارض بديلة إذا رضي المالك بذلك.
- ٣ . الحق في تعويض المالك المضارين من المشروع بفرق القيمة في العقار قبل تنفيذ المشروع وبعد التنفيذ.
- ٤ . الحق في الحصول على اجرة المثل عن المدة بين الإخلاء واستلام التعويض.
- ٥ . حق المالك في الحضور بمعية لجنة الوقوف على الطبيعة.
- ٦ . حق المالك في إثبات كل ما قد يكون له اثر في تقدير التعويض بمحضر لجنة الوقوف على الطبيعة.
- ٧ . حق المالك في تقديم المستندات والصكوك والمخططات الدالة على مشتملات العقار المقرر نزع ملكيته للجنة الوقوف على الطبيعة.
- ٨ . الحق في تصحيح الخطأ بمحضر الوقوف على الطبيعة متى ثبت ، ولو كان موقع عليه من المالك.



- ٩ . الحق في إثبات الاعتراضات على اي إجراء تتخذه لجنة الوقوف على الطبيعة.
- ١٠ . حضور المالك بمعية لجنة تقدير التعويض حال القيام بمهامها.
- ١١ . مراعاة النقصان عند تقدير التعويض المستحق إذا اقتصر النزع على جزء من العقار ، ونقصت قيمة الجزء لو الأجزاء المتبقية.
- ١٢ . حق المالك في إثبات ملكية الجزء الذي لم يدخل في تقدير التعويض ، في حالة الاختلاف بين المساحة الفعلية ، والمساحة المثبتة بالصك.
- ١٣ . حق المالك بالتبلغ بالتعويض المقدر لهم بالطرق الإدارية.
- ١٤ . الحق في المطالبة بإعادة التقدير ، ويكون ذلك امام ديوان المظالم.
- ١٥ . الحق في الاسترداد الكلي لو الجزئي للعقار ، وذلك إذا استغنت الجهة صاحبة المشروع كليا لو جزئيا عن العقار المنزوع.



➤ **المدد، والمواعيد الواجب مراعاتها في نظام نزع الملكية.**

- صرف التعويض خلال سنتين من صدور قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية.
- المطالبة بإعادة تقدير التعويض في حالة تاخر الصرف لأكثر من سنتين من تاريخ صدور قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية.
- مهلة الإخلاء (٣٠ يوماً) ويجوز في حالات الضرورة أن تكون أقل بقرار من الوزير المختص.
- البدء في تقدير التعويض خلال سنتين يوماً من تاريخ قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية ، والانتهاؤ من التقدير في موعد لا يتجاوز تسعين يوماً.
- وضع اليد المؤقت على العقار يكون لمدة لا تتجاوز ثلاث سنوات كحد أقصى.
- استرداد العقار في حالة استغناء الجهة صاحبة المشروع خلال ستة أشهر نظير رد التعويض المدفوع (مادة ١٩)
- التظلم لدى ديوان المظالم خلال سنتين يوماً.

➤ **الجهة القضائية المختصة بنظر دعاوى نزع الملكية:**

- ✓ المحكمة الإدارية (ديوان المظالم) هي الجهة القضائية المختصة بالنظر والفصل في تظلمات ذوي الشأن من جميع قرارات اللجان والاجهزة الإدارية التي تتخذ بناء على نظام نزع الملكية. (م/٢٤).
- ✓ ويجب ان تقام الدعوى امام المحكمة الإدارية خلال مدة ٦٠ يوماً من تاريخ التبليغ بالقرار.
- ✓ لا يتطلب لإقامة الدعوى التظلم المسبق امام الجهة الإدارية مصدرة القرار محل التظلم.