الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

نظام نزع ملكية العقارات للمصلحة العامة ووضع اليد المؤقت على العقارات

الملامح العامة

نشرة عن النظام

1447هـ – 2025م

تمهيد

يعد نظام نزع ملكية العقارات للمصلحة العامة ووضع اليد المؤقت على العقارات في المملكة العربية السعودية أحد الأدوات التنظيمية والتشريعية المهمة والمساهمة في تنفيذ مشاريع التطوير والتحديث العمراني وتعزيز البنية التحتية للمملكة.

التسلسل الزمني للأنظمة المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة في المملكة

- 1360/01/01هـ الموافق 1941/01/28م: نظام الطرق والمباني المتضمِّن الأحكام المقررة لاقتطاع الذراع المعماري
- 1392/11/16هـ الموافق 1972/12/21م: نظام نزع الملكية للمنفعة العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/65
- 1424/03/11هـ الموافق 2003/05/12م: نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار
- 1447/03/03هـ الموافق 2025/08/26م: نظام نزع ملكية العقارات للمصلحة العامة ووضع اليد المؤقت على العقارات

حفظت الدولة والقيادة -أيَّدها الله- من خلال هذه الأنظمة حقوق جميع الأطراف ذات العلاقة، وتحققت من التقيد بالمبادئ التي كفلها النظام الأساسي للحكم وبخاصة حرية الملكية الخاصة وحرمتها، ودأبت على تحسين البيئة الحضرية، وتطوير المشاريع العامة، كمشاريع الطرق السريعة، والمطارات، والمستشفيات، والمدارس، والإسكان، والمشاريع الاقتصادية المختلفة.

نظام نزع ملكية العقارات للمصلحة العامة ووضع اليد المؤقت على العقارات

صدرت موافقة مجلس الوزراء على نظام نزع ملكية العقارات للمصلحة العامة ووضع اليد المؤقت على العقارات بتاريخ 1447/03/03هـ، الموافق 2025/08/26م، على أن يدخل حيِّز النفاذ بعد 120 يوماً من نشره في الجريدة الرسمية.

6 أبواب للنظام الجديد لنزع ملكية العقارات ووضع اليد المؤقت عليها

- تعريفات وأحكام عامة
- إجراءات نزع ملكية العقارات
- الحصر والتقييم
- التعويض والإخلاء
- وضع اليد المؤقت على العقارات
- أحكام ختامية

أهداف النظام

- تحقيق المصلحة العامة.
- رفع مستوى حوكمة وشفافية إجراءات نزع الملكية ووضع اليد المؤقت على العقارات.
- اعتماد آليةٍ تؤكد على تحقيق التعويض العادل لـمُلَّاك العقارات المقرر نزع ملكيتها أو وضع اليد المؤقت عليها.
- معالجة التحديات التي واجهت النسخة السابقة من النظام في تنفيذ المشاريع التنموية والاقتصادية.
- تسهيل وتسريع الإجراءات المتعلقة بصرف التعويضات للملاك.

الفرق بين نزع ملكية العقارات ووضع اليد المؤقت عليها

نزع ملكية العقارات:

هو نقل ملكية عقارٍ من مالكه إلى الجهة صاحبة المشروع وفقاً للنظام، ويتم تعويض مُلَّاك العقارات تعويضاً عادلاً مقابل هذا النزع.

وضع اليد المؤقت على العقارات:

هو إجراء يتم بموجبه استغلال العقار لتحقيق مصلحةٍ عامة ذات طابع مؤقت، دون نقل ملكيته، ليعود بعد انتهاء الغرض منه إلى مالكه، وذلك مقابل تعويض عادل.

الآثار الاقتصادية والاجتماعية المتوقعة للنظام

- تطوير البنية التحتية
- تحسين البيئة الحضرية
- زيادة الاستثمارات
- تعزيز الخدمات العامة
- تحفيز النمو الاقتصادي

معلومات يجب أن تعرفها الجهات قبل النزع أو وضع اليد المؤقت

- لا تُتَّخذ إجراءات نزع ملكية العقار أو وضع اليد المؤقت عليه إلا في حال عدم وجود عقارات للدولة تفي بالغرض.
- لا يجوز نزع ملكية عقار أو وضع اليد المؤقت عليه إلا بوجود مصلحة عامة، ومقابل تعويضٍ عادل.
- لا يجوز البدء في إجراءات النزع ووضع اليد المؤقت على العقار إلا بوجود ميزانيةٍ مخصصة للمشروع لدى الجهة الحكومية، أو التأكد من الملاءة المالية إذا كانت الجهة صاحبة المشروع شركةً أو جمعية.

ما المراد بالمصلحة العامة؟

هي كل ما يحقق نفعاً عاماً من تنمية أو ازدهار ترجح فيه مصلحة المجتمع أيّ مصلحة خاصة تعود لشخص طبيعيّ، أو معنوي، أو جهة حكومية، وكل ما يدفع ضرراً عاماً من كوارث وأوبئة وما في حكمها، ويشمل ذلك:

- مشروعات الطرق والشوارع، وخطوط النقل، ومرافق المواصلات العامة البرية والبحرية والجوية.
- مشروعات التخطيط والتطوير العمراني، وإنشاء المساجد، والحدائق، ومباني الخدمات الاجتماعية والتعليمية والصحية ونحوها.
- مشروعات تطوير مرافق الحرمين الشريفين، وما يتعلق بمناسك الحج أو العمرة أو الزيارة.
- مشروعات توليد الطاقة، وشبكات المياه، والكهرباء، والغاز والبترول، والصرف الصحي وتصريف السيول، والاتصالات والإرسال الإذاعي والتلفزيوني الحكومي.
- مشروعات الحفر والتنقيب والتعدين وما يتصل بذلك.
- مشروعات الحفاظ على المحميات البيئية والحياة الفطرية، والحفاظ على التراث الحضاري والتاريخي والإنساني للدولة.
- مشروعات الأمن الداخلي، وإقامة المنشآت العسكرية.
- أي أعمال ينص في أنظمة أخرى على أنها تحقق مصلحة عامة.
- أي أعمال أخرى تحدد على أنها تحقق مصلحة عامة بقرار من مجلس الوزراء.

المدد الزمنية لإجراءات نزع الملكية

تم ضبط إجراءات نزع الملكية بمدد زمنية محددة بما يضمن صرف التعويضات خلال المدة المحددة، وفقاً لما يلي:

	المدة الزمنية	الإجراء	متخذ الإجراء
1	●	تقديم طلب النزع أو وضع اليد إلى الهيئة	الجهة صاحبة المشروع
2	60 يوماً من تاريخ طلب الجهة	إحالة الطلب للجنة نزع ملكية العقارات لدراسته والبت فيه بالموافقة أو الرفض وإصدار قرار المحافظ بناءً على توصية اللجنة	الهيئة العامة لعقارات الدولة
3	60 يوماً من تاريخ نشر قرار النزع في الجريدة الرسمية	حصر مشتملات العقار	الجهة صاحبة المشروع
4	90 يوماً من تاريخ إحالة تقرير الحصر للهيئة	تقييم العقار وتحديد قيمة التعويض	الهيئة العامة لعقارات الدولة
5	90 يوماً من تاريخ استكمال مسوغات الصرف	إتمام إجراءات صرف التعويضات وإخلاء العقار ونقل الملكية	الجهة صاحبة المشروع والهيئة العامة لعقارات الدولة

البدء في الإجراءات

أولاً: الجهة صاحبة المشروع

تتقدَّم الجهة صاحبة المشروع بطلب إلى الهيئة العامة لعقارات الدولة للموافقة على بدء إجراءات نزع الملكية أو وضع اليد المؤقت على العقارات للمصلحة العامة، وذلك وفقاً للآتي:

أ. نزع الملكية:

يجب أن يتضمن طلب الموافقة على البدء في إجراءات نزع الملكية ما يلي:

1. مخطط المشروع والرفع المساحي.
2. تحديد التكلفة التقديرية الأولية لنزع الملكية وفقاً للمعايير المعتمدة في اللائحة.
3. تقديم ما يثبت الآتي:
   - أ) اعتماد تكاليف المشروع في ميزانية الجهة صاحبة المشروع إذا كانت جهةً حكومية.
   - ب) الملاءة المالية إذا كانت الجهة صاحبة المشروع شركةً أو جمعية.
4. البرنامج الزمني لتنفيذ المشروع.
5. دراسة حول الآثار الاجتماعية والاقتصادية والأمنية المتوقع ترتُّبها على نزع الملكية.

ب. وضع اليد المؤقت

يجب أن يتضمن طلب الموافقة على البدء في إجراءات وضع اليد المؤقت ما يلي:

1. مخطط المشروع والرفع المساحي.
2. تحديد التكلفة التقديرية الأولية لوضع اليد وفقاً للمعايير المعتمدة في اللائحة.
3. تقديم ما يثبت الآتي:
   - أ) اعتماد تكاليف المشروع في ميزانية الجهة صاحبة المشروع إذا كانت جهةً حكومية.
   - ب) الملاءة المالية إذا كانت الجهة صاحبة المشروع شركةً أو جمعية.
4. المدة التقديرية لوضع اليد المؤقت على العقارات.

الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

ثانياً: الهيئة العامة لعقارات الدولة

- تدرس الهيئة العامة لعقارات الدولة الطلب من خلال لجنة تُشكَّل في الهيئة بمسمى (لجنة نزع ملكية العقارات ووضع اليد المؤقت على العقارات).
- تكون اللجنة برئاسة محافظ الهيئة أو من يُنيبه من الأعضاء، ويشارك فيها ممثل من كل من: (الهيئة، ووزارة الداخلية، ووزارة المالية، ووزارة الاقتصاد والتخطيط، ووزارة البلديات والإسكان، ووزارة الطاقة، ووزارة الاستثمار، ووزارة العدل، وهيئة كفاءة الإنفاق والمشروعات الحكومية)، ولا تقل مرتبة أعضاء اللجنة عن الثالثة عشرة أو ما يعادلها.
- تتأكَّد اللجنة من استيفاء الشروط المطلوبة في الطلبات ومنها:
  - التحقق من ارتباط المشروع بتحقيق مصلحة عامة.
  - التأكد من توفُّر تكاليف المشروع في ميزانية الجهة صاحبة المشروع، أو من الملاءة المالية بحسب الحال.
  - التأكد من عدم وجود عقارات للدولة تفي بالغرض.
  - الطبيعة المناسبة للتعويض عن نزع الملكية (نقدي أو عيني).
  - الآثار الاجتماعية والاقتصادية والأمنية للمشروع.
- تُبلِّغ الجهة صاحبة المشروع بقرار اللجنة.
- يُصدِر المحافظ قرار البدء في إجراءات نزع الملكية وذلك في حال موافقة اللجنة.

تقدير التعويضات

- يُسند تقييم العقارات المقرر نزع ملكيتها والعقارات البديلة في حال التعويض العيني، وكذلك أجرة المثل، إلى ثلاثة مقيِّمين معتمدين.
- تتولى الجهة صاحبة المشروع التعاقد مع المقيِّمين المعتمدين ودفع أتعابهم.
- يقوم كل مقيِّم بإجراء التقييم بصفةٍ مستقلة استناداً إلى معايير التقييم وأدلته، ويعدّ تقريراً بذلك.
- تُراجَع تقارير المقيِّمين من لجنة تُشكَّل في الهيئة، تتألف من ثلاثة مقيِّمين معتمدين، وذلك للتأكد من توافق جميع التقييمات الواردة في تقارير المقيِّمين مع معايير وأدلة التقييم.

نزع الملكية

يستحق من نُزعَت ملكية عقاره التعويض وفقاً للآتي:

1. أن تُحدَّد قيمة التعويض بناءً على القيمة السوقية للعقار.
2. يضاف إلى القيمة السوقية عوضٌ عن النزع نسبته 20% من القيمة السوقية للعقار.
3. مقابل الأضرار الناشئة عن إجراءات نزع الملكية.

وضع اليد المؤقت

يستحق من وُضِعت اليد على عقاره التعويض وفقاً للآتي:

1. ألا تقل قيمة التعويض عن أجرة المثل.
2. يضاف إلى أجرة المثل عوضٌ عن وضع اليد المؤقت نسبته 20% من أجرة المثل.
3. مقابل الأضرار الناشئة عن وضع اليد المؤقت.

إعفاءات

1 - يُعفى كل من تنزع ملكية عقاره من ضريبة التصرفات العقارية المترتبة على شراء عقار بديل من العقار المنزوع، وذلك لمدة خمس سنوات، وفي حدود القيمة الضريبية لمبلغ التعويض أو أقل.

2 - يُعفى من تنزع ملكية عقاره من رسوم الأراضي البيضاء إذا كان التعويض بالنسبة له عبارة عن أرض بديلة، وذلك وفق أحكام النظام.

التعويض العيني

يجوز في الحالات التي يكون صاحب المشروع فيها جهة حكومية أن يكون التعويض عن نزع ملكية العقار بأرض منحة بديلة، وذلك إذا كانت الأرض المنزوعة أرض فضاء لم تُستثمر أو تعمر بأي نوع من أنواع التنمية، وكان أساس ملكيتها منحة حكومية، ولا تزال ملكاً للممنوح له، وذلك وفقاً للشروط الآتية:

1- أن تكون أرض المنحة البديلة في الموقع الذي نزعت الملكية فيه، أو موقع آخر بنفس المزايا المماثلة للأرض المنزوعة.

2- أن تزيد القيمة السوقية لأرض المنحة البديلة بنسبة لا تقل عن 20 % ولا تزيد على 40 % من القيمة السوقية للأرض المنزوعة ملكيتها.

3- تقيَّم أراضي المنح البديلة من خلال ثلاثة مقيِّمين معتمدين تتعاقد معهم في ذلك الجهة صاحبة المشروع وتتحمَّل أتعابهم.

4- تُراجَع تقارير المقيِّمين المعتمدين من لجنة تُشكَّل في الهيئة، وذلك للتأكُّد من توافق جميع التقييمات الواردة في تقاريرهم مع معايير وأدلة التقييم.

الدفع والإخلاء عند نزع الملكية

- تحدِّد الهيئة بالاتفاق مع الجهة صاحبة المشروع تاريخ إخلاء العقارات المقرر نزع ملكيتها، وتبلِّغ الهيئة ملَّاكها بذلك.
- تُستكمَل إجراءات صرف التعويض قبل التاريخ المحدَّد للإخلاء، إلا في بعض الأحوال المستثناة.
- إذا لم تُستكمَل إجراءات صرف التعويض خلال ثلاث سنوات من تاريخ صدور قرار البدء في إجراءات نزع الملكية، فيجوز لمالكي العقارات المقرر نزع ملكيتها طلب إعادة تقدير عقاراتهم، إلا إذا كان التأخير بسببهم.
- إذا كانت قيمة التعويض بناءً على طلب إعادة التقدير أقل من القيمة المقدرة سابقاً فيكون التعويض وفقاً للتقدير الأعلى.
- إذا طلبت الجهة صاحبة المشروع إخلاء العقار المقرر نزع ملكيته قبل استكمال إجراءات صرف التعويض فيستحق مُلَّاك العقارات المقرر نزع ملكيتها أجرة المثل مضافاً إليها نسبة 10% من أجرة المثل عن الفترة الواقعة بين الإخلاء واكتمال إجراءات صرف التعويض، ما لم يكن تأخُّر تسليمها بسبب المُلَّاك.
- تُقدَّر أجرة المثل من خلال ثلاثة مقيِّمين معتمدين تتعاقد معهم الجهة صاحبة المشروع، وتُراجَع تقارير المقيِّمين من لجنة تُشكَّل في الهيئة من ثلاثة مقيِّمين للتأكد من توافق تقييمات المقيِّمين مع معايير وأدلة التقييم.

أحكام عامة

- يجب ألا تتجاوز مدة وضع اليد المؤقت على العقار ثلاث سنوات بحدٍّ أقصى، وللجهة صاحبة المشروع التمديد ثلاث سنواتٍ بشرط موافقة لجنة نزع ملكية العقارات ووضع اليد المؤقت على العقارات وموافقة مُلَّاك العقارات.
- إذا تعذر الاتفاق مع مُلَّاك العقارات فعلى الجهة صاحبة المشروع إخلاء العقار بنهاية الثلاث سنوات الأولى.
- إذا انتفت الحاجة إلى نزع ملكية العقارات أثناء السير في إجراءات نزع الملكية أو بعد استكمالها، فإن على الجهة صاحبة المشروع أن تبلِّغ الهيئة العامة لعقارات الدولة بذلك خلال مدةٍ لا تتجاوز 90 يوماً.
- يتم إيقاف إجراءات نزع الملكية في حال انتفاء الحاجة إلى العقار المقرر نزع ملكيته قبل تبليغ المُلَّاك بقرار البدء في الإجراءات.
- يحق للمتضررين من غير مالكي العقارات المقرر نزع ملكيتها أو وضع اليد المؤقت عليها المطالبة بالتعويض عن أي ضرر يلحق بهم بسبب إجراءٍ من إجراءات نزع الملكية أو وضع اليد المؤقت.
- تبلغ الهيئة مالك العقار المقرر نزع ملكيته بانتفاء الحاجة إلى هذا العقار، ويكون له الحق في التقدم بطلب استرداده خلال (سنة) من تاريخ إبلاغه، بشرط إعادة ما حصل عليه من تعويض. وإذا لم يتقدم بذلك خلال هذه المدة، فللهيئة التصرف في العقار بعد استكمال إجراءات نزع الملكية باعتباره عقاراً من عقارات الدولة.

آليات التبليغ

يتم تبليغ المُلَّاك عبر وسيلة من الوسائل الآتية:

- الرسائل النصية عبر الهاتف المحمول الموثق
- البريد الإلكتروني
- أحد الحسابات المسجلة في أيٍّ من الأنظمة الآلية الحكومية

أبرز التحديثات في نظام نزع ملكية العقارات ووضع اليد المؤقت عليها

استحدث الإصدار الجديد من النظام عدة مواد جوهرية لم تكن مضافة في النظام السابق، أهمُّها ما يلي:

التعويضات

حدَّدت النسخة الجديدة من النظام التعويضات وفق الآتي:

- تُحدَّد قيمة التعويض بناءً على القيمة السوقية للعقار أو أجرة المثل، ويضاف إليها عوضٌ عن النزع أو وضع اليد بنسبة 20% حسب القرار.
- التعويض مقابل الأضرار الناشئة عن إجراءات النزع أو وضع اليد.

تقييم العقارات

- يُسند تقييم العقارات إلى ثلاثة مقيِّمين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيِّمين المعتمدين، ويتولَّى كلٌ منهم التقييم بشكل مستقل.
- تراجع تقارير المقيِّمين من لجنة تُشكل في الهيئة، تتألف من ثلاثة مقيِّمين معتمدين، وذلك للتأكد من توافق جميع التقييمات الواردة في تقارير المقيِّمين مع معايير وأدلة التقييم.

إعفاءات

- يُعفى كل من تنزع ملكية عقاره من ضريبة التصرفات العقارية المترتبة على شراء عقار بديل من العقار المنزوع، وذلك لمدة خمس سنوات، وفي حدود القيمة الضريبية لمبلغ التعويض أو أقل.
- يُعفى من تنزع ملكية عقاره من رسوم الأراضي البيضاء إذا كان التعويض بالنسبة له عبارة عن أرض بديلة، وذلك وفق أحكام النظام.

المرجعية في تطبيق النظام

- وحَّد النظام المرجعية الإشرافية على تطبيق النظام في الهيئة العامة لعقارات الدولة.
- تلتزم الجهة صاحبة المشروع برفع طلب موافقة على النزع وتوفير الميزانية اللازمة له قبل البدء في إجراءاته.
- تُدرس الطلبات من لجنة نزع ملكية العقارات ووضع اليد المؤقت عليها بعضوية عددٍ من الجهات للتحقُّق من المتطلبات اللازمة.