

دليل لمالكي العقارات السكنية



نبذة عن هذا الدليل

يقدم هذا الدليل معلومات حول عملية استملاك العقارات في نيو ساوث ويلز، بما في ذلك الإرشادات العامة حول حقوق ومسؤوليات دوائر الاستملاك وأصحاب العقارات والأعمال التجارية، ودور المثلث العام بنيو ساوث ويلز (NSW Valuer General).

هذا التوجيه عام ويجب أن ندرك أنه بالنسبة لبعض عمليات الاستملاك، قد يتم تطبيق عملية مختلفة قليلاً.

يمكن العثور على مزيد من المعلومات حول عملية استملاك العقارات في nsw.gov.au/property-acquisition

يجب على مالكي العقارات المتأثرين السعي للحصول على مزيد من المساعدة والمعلومات حول عملية استملاك العقارات من الدائرة المستمكة ذات الصلة. ليس المقصود من هذا الدليل أن يقدم مشورة قانونية. يجب على المتأثرين بالاستملاك المحتمل للعقارات أن يحصلوا على مشورة قانونية، وتقييم خاص بهم، وغير ذلك من المشورة المهنية حسب الاقتضاء.



استملاك
العقارات

المحتويات

دليل لمالكي
العقارات السكنية

3	استملاك العقارات في نيو ساوث ويلز
9	تقييم الممتلكات والتعويض
11	التوصل إلى اتفاق
15	إذا تعذر التوصل إلى اتفاق
19	الاستملاك الجزئي للعقارات
21	استملاك العقار بالاتفاق - ما يمكن توقعه
25	الاستملاك الإلزامي للعقار - ما يمكن توقعه
27	التعريفات
29	الاتصالات والخدمات

استملاك العقارات في نيو ساوث ويلز

اتخاذ القرار بشأن أي عقارات ينبغي استملاكها

عادة ما يتم التشاور مع المجتمع كجزء من تطوير مشروع كبير. عند تحديد تصميم أو مسار أو موقع مفضل للمشروع، يجوز للدائرة المسؤولة - **الدائرة المستمكة** - تحديد العقارات التي يجب استملاكها لتنفيذ المشروع. عندما يتم تحديد عقار ما على أنه مطلوب للمشروع، ستدفع الدائرة المستمكة تعويضاً لكل شخص له مصلحة في العقار.

ماذا يحدث إذا تأثرت باستملاك العقارات؟

ستقوم الوكالة المستمكة بإجراء زيارات شخصية لجميع العقارات المتأثرة. إذا كان يجب استملاك عقارك، فسيقوم مندوب من الدائرة التي تقوم بالحيازة بالاتصال بك لتحديد اجتماع وجهاً لوجه. عندما لا يكون ذلك ممكناً أو عملياً - مثلاً إذا كنت في الخارج لفترة طويلة من الوقت - ستجتمع الدائرة المستمكة مع ممثلك المعين أو تتم المقابلة عن طريق رابط الفيديو، حسب اختيارك. في الاجتماع المبدئي، سيناقش مدير الاستملاك الخاص بك كل خطوة في عملية الاستملاك ويجب على أي أسئلة قد تكون لديك.

قد تتلق أيضاً **خطاباً افتتاحياً** (والذي يعرف أيضاً باسم **الخطاب التمهيدي**) كجزء من العملية. يتم التأكيد فيه على ضرورة استملاك عقارك للمنفعة العامة. سيتضمن هذا الخطاب أيضاً معلومات حول عملية الاستملاك.

نيو ساوث ويلز هي موطن لكثير من المجتمعات المزدهرة في نطاق واسع من المدن المزدهمة والمناطق الإقليمية المتنوعة. لدينا أيضاً أسرع نمو سكاني في أستراليا، والذي من المتوقع أن يرتفع إلى أكثر من 10.6 مليون شخص بحلول عام 2041.

الاستثمار في البنية التحتية

تزايد عدد السكان يعني أننا بحاجة إلى المزيد من المدارس والمستشفيات والطرق ووسائل النقل العام لتلبية احتياجات مجتمعاتنا المحلية. لهذا السبب يتم استثمار مليارات الدولارات في البنية التحتية لتزويد الناس بإمكانية الحصول على خدمات عالية الجودة.

عندما تقرر الحكومة القيام بمشروع جديد، مثل طريق أو مستشفى جديد، فإنها تطلب من الدائرة المختصة الاستقصاء عن أفضل طريق أو موقع.

في نيو ساوث ويلز، يمكن لدوائر الولاية والمؤسسات الأخرى (مثل شركات المنافع) استملاك العقارات للمنفعة العامة.

تخضع عملية الاستملاك **لقانون استملاك الأراضي (شروط عادلة للتعويض) لعام 1991** Land Acquisition (Just Terms Compensation) Act 1991 (قانون الشروط العادلة).

يوضح هذا الدليل عملية استملاك العقارات لملكي العقارات السكنية التي يتم استملاكها. إنه مصمم لمساعدتك على فهم ما يمكن توقعه خلال هذه العملية والمساعدة المتاحة. وليس المقصود أن يحل محل مشورة قانونية أو مشورة الخبراء.

فريق دعم الاستملاك الخاص بك

لمساعدتك في هذه العملية، ستوفر لك الدائرة المستملكة فريق دعم الاستملاك الذي سيقدم لك النصائح العملية التي تناسب ظروفك الفردية.

يمكن للفريق أن يقدم لك النصائح العملية التي تناسب ظروفك، ويمكن أن تشمل مديراً شخصياً ومدير استملاك، وفي بعض المشاريع، مدير الأماكن المجتمعية. توفر لك الدائرة المستملكة فريق الدعم مجاناً.

المدير الشخصي

- يعمل كنقطة اتصال أساسية ويوفر خدمة مخصصة لتلبية احتياجاتك واحتياجات أسرتك
- يجتمع معك لفهم احتياجاتك واحتياجات الانتقال لمكان آخر والتوقعات.
- يضمن الحفاظ على سرية معلوماتك الشخصية
- يقدم المشورة والمساعدة لمعاونتك في الانتقال.

مدير الاستملاك

- يشرح عملية الاستملاك والخطوات اللازمة لتحديد تعويضك، وحقك في تعيين محامي ومثمن وخبراء آخرين للمساعدة في تحديد التكاليف التي قد تكون قد تكبدتها بشكل معقول
- يطلب من مثمن مستقل تقديم رأي مستقل حول التعويض الذي تكون مستحقاً لك عن القيمة السوقية لعقارك
- يرتب جميع الاجتماعات بين المثمنين ويقدم مشورة الخبراء
- يمدك بجميع الأوراق اللازمة، بما في ذلك خطاب العرض وعقود التسوية.

مدير الأماكن المجتمعية

غالباً ما يعمل مدراء الأماكن المجتمعية في المشاريع الكبرى، إنهم نقطة اتصالك الرئيسية للحصول على المعلومات المتعلقة بالمشروع ويمكنهم الإجابة عن الأسئلة حول أعمال البناء والتأثيرات المجتمعية للمشروع.

الحصول على الدعم الذي تحتاجه

يمكن أن تكون عملية استملاك العقارات في بعض الأحيان معقدة ومرهقة.

لدعمك بشكل أفضل، تقدم حكومة نيو ساوث ويلز دعماً نفسياً وعاطفياً مجانياً وسرياً من خلال خط دعم استملاك العقارات (Property Acquisition Support Line). هذه الخدمة متاحة لجميع مالكي العقارات وعائلاتهم والمستأجرين والممتلكات التجارية وأصحاب الأعمال والموظفين المتأثرين باستملاك العقارات. جلسات الاستشارة سرية للغاية ويتم تقديمها من قبل أخصائيين في علم النفس وأخصائيين اجتماعيين مؤهلين، بشكل مستقل عن فريق المشروع أو الدائرة المستملكة.

لا تحتاج إلى إحالة للاستفادة من خط دعم استملاك العقارات (Property Acquisition Support Line). فقط اتصل على الرقم 1300 089 551 وتحدث مع أحد أعضاء الفريق على مدار الساعة 7 أيام في الأسبوع. لمعرفة المزيد حول مزايا الخدمة وكيف يمكنك تحديد موعد، اتصل على الرقم 1300 029 146 أو قم بزيارة nsw.gov.au/property-acquisition لتنزيل نسخة من ورقة معلومات خط دعم استملاك العقارات (Property Acquisition Support Line).

دعم الاستملاك الخاص بك سيساعدك الفريق خلال العملية.



كيف تبدأ عملية الاستملاك الرسمية

سوف تتلقى خطاباً افتتاحياً والذي يشير عادة إلى بداية فترة التفاوض. سيكون لديك عادة ستة أشهر على الأقل للتوصل إلى اتفاق بشأن التعويض مع الدائرة المستملكة قبل بدء عملية الاستملاك الإلزامي (يمكن أن تستمر المفاوضات جنباً إلى جنب مع تلك العملية).

يمكن اختصار الحد الأدنى لفترة المفاوضات تلك بموجب قانون الشروط العادلة Just Terms Act في ظروف معينة. هذا الأمر لا يحدث كثيراً. وحتى عندما يحدث، فستعمل الدائرة المستملكة جاهدة للوصول إلى نتيجة متفق عليها معك إن أمكن.

الخطاب الافتتاحي، والذي يعرف أيضاً بالخطاب التمهيدي:

- يزودك بإسم وبيانات الاتصال بالدائرة المستملكة وفريق دعم الاستملاك الخاص بك
- يوضح أن الدائرة المستملكة سوف ترتب لقيام مئمن مستقل بفحص عقارك وإجراء تقييم في وقت مناسب لك
- يوصيك باستخدام مئمن مستقل خاص بك ويبلغك بأن الرسوم المعقولة لهذه الخدمة ستمثل جزءاً من التعويض عند التسوية
- يوضح أن الدائرة المستملكة سوف تقدم عرضاً رسمياً لاستملاك عقارك، بناءً على التقييم والمناقشات معك
- يشير إلى أنه يحق لك الحصول على مشورة قانونية وتقييمية حول الاستملاك وأن الرسوم المعقولة لتلك الخدمات ستمثل جزءاً من التعويض المقدم لك عند التسوية.

طلب مشورتك المستقلة الخاصة

من المهم أن تبقى على اطلاع على المعلومات ومتحكماً في قراراتك أثناء العملية. يوصى بأن تحصل على مشورتك القانونية الخاصة ومشورة تقييم مناسبة بشكل مستقل.

ستقوم الدائرة المستملكة برد النفقات المعقولة التي تكبدتها لغرض الحصول على مشورة مهنية. وبالإضافة إلى المشورة القانونية والتقييم، فقد يكون بإمكانك استخدام خبراء آخرين أيضاً لمساعدتك على نفس الأساس.

يمكن أن يساعدك المحامي في فهم حقوقك القانونية والتوصل إلى اتفاق مع الدائرة المستملكة على أي تعويض قد تكون مستحقاً له.

يمكنك التحدث إلى فريق دعم الاستملاك الخاص بك في أي وقت، بما في ذلك أثناء قيام محاميك بتمثيلك.

سيكون لديك ستة أشهر على الأقل من تاريخ استلامك للخطاب الافتتاحي للتوصل إلى اتفاق مع الدائرة المستملكة بشأن التعويض.

تقييم الممتلكات والتعويض

الحصول على التقييم الخاص بك

يتم تشجيعك على الحصول على المشورة الخاصة بك من مئمن مستقل ومحامٍ. يمكن أن يؤكد لك تقييمك أيضاً أن القيمة السوقية لعقارك قد تم تقييمها بشكل مستقل بما يتماشى مع أوضاع السوق.

إذا كان السوق المحلي متقلباً، فسوف يقوم المئمن الخاص بك ومئمن دائرة الاستملاك بأخذ ذلك في الاعتبار عند التوصل إلى اتفاق.

عند تسوية عملية الاستملاك، سيشمل التعويض مكون لرسوم التقييم التي تكبدتها بشكل معقول طالما أن المئمن مؤهل بشكل مناسب.

إذا كنت بحاجة إلى إشراك خدمات أخرى، مثل المحاسبين أو مخططي المدن أو المساحين. فقد يكون من المستحسن أن تناقش الأمر أولاً مع مدير الاستملاك الخاص بك سواء كان من المتوقع أن يشمل التعويض مكون لتكلفة الحصول على مثل تلك الخدمات.

تحدث إلى مدير الاستملاك الخاص بك للحصول على مزيد من المعلومات.

خلال عملية الاستملاك، ستقوم الدائرة المستمركة بطلب مئمن مستقل لفحص عقارك.

كيف يتم تقييم عقارك

ستقوم الدائرة المستمركة بالطلب من مئمن مستقل تحديد **القيمة السوقية** لعقارك. القيمة السوقية هي المبلغ الذي كان سيتم دفعه مقابل العقار إذا تم بيعه في السوق المفتوح، في حالة عدم وجود المشروع المقترح أو النفع العام. وهو يأخذ في الاعتبار:

- حجم العقار الخاص بك
- الموقع
- جودة التحسينات
- فئة الاستخدام لمنطقة العقار
- المبيعات الأخيرة في المنطقة
- فحص المبنى والتفتيش عن الآفات.

سيقوم المئمن بفحص العقار وإعداد **تقرير التقييم** الذي يحدد تقييمه لاستحقاقك للتعويض بموجب قانون الشروط العادلة Just Terms Act. هذا التقرير هو وثيقة شاملة تستخدم لتشكيل أساس عرض تعويض من الدائرة المستمركة.



مؤهلات المثلث

المثلث المناسب يجب أن يكون حاصلًا على أحد المؤهلات التالية:

- عضو كامل في معهد المثلثين الأسترالي (Australian Valuers Institute) (ليس عضوية مشارك أو طلاب) أو
- عضو كامل في معهد العقارات الأسترالي (Australian Property Institute) (ليس عضوية طالب أو اعتبارية)، وأن يكون قد حصل على العضوية بسبب وظيفته كممثل أو
- عضو كامل في المؤسسة الملكية للمساحين القانونيين (Royal Institution of Chartered Surveyors) كممثل قانوني.

التعويض

هناك العديد من الأنواع المختلفة من التعويض التي قد تكون مؤهلاً للحصول عليها.

القيمة السوقية هي المبلغ الذي كان سيتم دفعه مقابل العقار إذا تم بيعه في السوق المفتوح، في حالة عدم وجود المشروع المقترح أو النفع العام.

القيمة الخاصة وتطبق عندما يكون للعقار قيمة مالية إضافية على قيمة السوق.

الفرز وعادةً ينطبق عندما يقتطع الاستملاك جزء من العقار، وكنتيجة لذلك، قد يحدث انخفاض في القيمة السوقية للجزء المتبقي من العقار.

الاضطراب وقد يشمل أيًا أو كل مما يلي:

- تكاليف قانونية معقولة
- رسوم تقييم معقولة
- تكاليف انتقال معقولة
- تكاليف رسوم الدمغة المعقولة حيثما ينطبق ويتم حسابها بالرجوع إلى القيمة السوقية للعقار الذي تم استملاكه

- تكاليف مالية معقولة فيما يتعلق بإلغاء القرض العقاري والارتباط بقرض عقاري جديد

- التكاليف المالية المعقولة الأخرى المتعلقة بالاستخدام الفعلي للعقار نتيجة استملاك العقار.

الضرر الناتج عن الانتقال إلى مكان آخر وينطبق فقط عندما يتم استملاك محل الإقامة الأساسي. وهو يأخذ في الاعتبار:

- مصالحك في الإيجار
- طول الفترة الزمنية التي عشتها في العقار
- الإزعاج المرجح أن يحدث
- الفترة التي تسبق عملية الاستملاك التي منحت لك، أو التي ستتاح لك - للاستمرار بحيارة العقار.

التعويض عن أي نقصان في قيمة العقار الآخر وهو يأخذ في الاعتبار أي تغيير في قيمة العقارات الأخرى المملوكة لنفس مالك العقار والمجاورة أو المفروزة عن العقار الذي يتم استملاكه كنتيجة للنفع العام الذي تم استملاك العقار من أجله.

بالحصول على تقييم مستقل مبكرًا، يمكن أن تبدأ المناقشات بسرعة وسيكون لديك وقتًا أكبر للعثور على منزل جديد.

التوصل إلى اتفاق

خطاب العرض الخاص بك

بمجرد الانتهاء من تقييمك وتقييم الدائرة المستملاك، ستقوم الدائرة المستملاك بإعداد خطاب العرض الخاص بك.

سيضمن خطاب العرض تفاصيل التعويض المعروض عليك من الدائرة المستملاك.

سيستند العرض إلى تقرير التقييم المستقل للدائرة المستملاك وأي نصائح أخرى تم الحصول عليها من الخبراء.

يجب عليك أخذ بعض الوقت للتفكير في العرض وكذلك في نصيحة الممثل والمحامي المستقلين لك.

التفاوض والاتفاق على التعويض الخاص بك

بمجرد استكمال تقرير التقييم الخاص بك، يمكن أن تقوم الدائرة المستملاك بترتيب تبادل التقارير بين الممثل الخاص بك والممثل المعين من قبلها.

يمكن أن ينظم مدير الاستملاك الخاص بك مقابلة بين الممثلين لمناقشة التقييمات وخطاب العرض الخاص بك ومحاولة التوصل إلى اتفاق بشأن تعويضك، أو على أقل تقدير، المكونات الخاصة بالتقييم فيه.

قد يشمل ذلك اجتماعاً واحداً أو أكثر حيث سيقدّم كل ممثل الدليل الذي استند إليه في تقييمه. يمكن أن تكون الاجتماعات غير رسمية وقد تعقد وجهاً لوجه أو عبر الهاتف أو اجتماع الفيديو. يمكن أن تُعقد في عقارك أو أي مكان آخر مناسب لك إذا كان يريحك ذلك.



قد يكون مرغوباً أو ضرورياً كذلك أن تتقابل الدائرة المستملكة معك لمناقشة نواحي حزمة التعويض التي تكون مؤهلاً لها، مثل النفقات التي تكبدتها بالفعل أو تنوي دفعها أو ربما تدفعها. يمكن أن تتم هذه الاجتماعات في وجود أو عدم المحامين حسب اختيارك.

بمجرد التوصل إلى اتفاق

إذا قبلت العرض، فستبدأ أنت والدائرة المستملكة في عملية استملاك عقارك. سيكون ذلك مشابهاً لبيع العقارات في السوق المفتوحة فيما عدا أن محامي الدائرة المستملكة هو الذي يعد العقود.

قد تقوم الدائرة المستملكة بتسديد دفعة مقدمة لك من التعويض لمساعدتك في الدفعة الأولية لشراء عقار جديد. ناقش ذلك مع الدائرة المستملكة قبل أن تلتزم قانونياً بشراء عقار جديد.

دعم الانتقال لمكان آخر

بمجرد التوصل إلى اتفاق، ستكون قادراً على مناقشة تاريخ التسوية، وهو عادة التاريخ الذي ينبغي عليك إخلاء العقار فيه.

يمكن لمديرك الشخصي أن يوفر لك دعماً وتوجيهاً مخصصاً للانتقال إلى منزل جديد. تحدث معه حول المساعدة التي يمكنه تقديمها لك.

إخلاء العقار بعد الاتفاق

عندما يكون مطلوباً منك إخلاء العقار، فسيشتمل اتفاقك على تاريخ متفق عليه لقيامك بذلك.

يجب إزالة جميع الممتلكات من العقار بحلول التاريخ المتفق عليه.

ستقوم الدائرة المستملكة أيضاً بفحص العقار في تاريخ إزالة الممتلكات منه للتأكد من أنه قد تم تركه في حالة مقبولة.

بمجرد أن يكون لديك تقرير التقييم الخاص بك، يمكن لمدير الاستملاك الخاص بك تنظيم تبادل التقارير بين المثلثين.



إذا تعذر التوصل إلى اتفاق

إذا لم تتمكن أنت والدائرة المستملكة من التوصل إلى اتفاق بشأن تعويضك، فقد يتم الاستملاك الإلزامي للعقار بموجب قانون الشروط العادلة Just Terms Act. يقوم عندها المثلث العام بتحديد التعويض، على الرغم من أنك إذا لم تقبل القرار النهائي، فلديك الحق في الاعتراض على القرار في محكمة الأراضي والبيئة Land and Environment Court.

الاستملاك الإلزامي

بعد فترة التفاوض (سنة أشهر على الأقل من تاريخ الخطاب الافتتاحي في العادة)، تكون الخطوة الرسمية الأولى في عملية **الاستملاك الإلزامي** في قيام الدائرة المستملكة بإصدار **إشعار الاستملاك المقترح (PAN)** إلى مالك العقار.

سيشير هذا الإشعار إلى نية الدائرة المستملكة في القيام بالاستملاك الإلزامي للعقار (وهذا يعني إما استملاك العقار بالكامل أو حصة أو جزء منه) بعد مرور وقت معين، عادة ما يكون 90 يوماً. يمكن اختصار هذا الإطار الزمني في ظروف معينة بما يتماشى مع قانون الشروط العادلة Just Terms Act.

ستحتاج إلى تعبئة القسم 39 من نموذج **المطالبة بالتعويض** خلال الوقت المحدد في إشعار الاستملاك المقترح (PAN)، بما يشمل جميع المعلومات التي تريد أن يأخذها المثلث العام في الاعتبار عند تحديد تعويضك. سيكون لديك 60 يوماً على الأقل من تاريخ PAN لاستكمال نموذج المطالبة بالتعويض.

يمكنك إرسال النموذج المكتمل إما إلى المثلث العام أو إلى دائرة الاستملاك. من المهم أن تشرح مطالبتك بالتفصيل وتبررها، ويجب أن تتضمن جميع الأمور التي ترغب أن يأخذها المثلث العام في اعتباره. لا يزال بإمكانك مواصلة التفاوض والموافقة على أي تعويض قابل للدفع مع الدائرة المستملكة بعد إصدار PAN.

تحتاج إلى إكمال المادة 39 من استمارة المطالبة بالتعويض خلال 60 يوماً من استلام إشعار الاستملاك المقترح.



ماذا يحدث بعد ذلك؟

إذا لم يتم الانتهاء من استملاك متفق عليه خلال فترة الإشعار البالغة 90 يوماً، فستتولى الدائرة المستملكة ترتيب **إشعار الاستملاك** ليتم نشره في **الجريدة الرسمية لحكومة نيو ساوث ويلز NSW Government Gazette**. يشار إلى ذلك بأن العقار تم إعلان استملاكه في الجريدة الرسمية.

يتم الإعلان في الجريدة الرسمية في أقرب وقت ممكن بعد انتهاء مدة PAN وخلال 120 يوماً من تاريخ إصدار إشعار الاستملاك المقترح (PAN).

تمتلك الدائرة المستملكة العقار اعتباراً من تاريخ نشر إشعار الاستملاك في الجريدة الرسمية لحكومة نيو ساوث ويلز NSW Government Gazette.

يتم تحويل مصالحك القانونية في العقار إلى تعويض مستحق.

بالرغم مما سبق، فسيحق لك البقاء في العقار (إذا كنت تشغله قبل الاستملاك) حتى يتم دفع التعويض بما يتماشى مع القانون، وذلك لمنحك الوقت للعثور على منزل جديد، إلا إذا احتاجت الدائرة المستملكة إلى إخلائه في وقت أبكر.

تحدث إلى مدير الاستملاك الخاص بك للحصول على مزيد من التفاصيل.

من الذي يحدد التعويض الواجب الدفع؟

يحدد **المثمن العام** قيمة التعويض بعد الإعلان في الجريدة الرسمية. المثمن العام مستقلاً عن كل من حكومة الولاية والحكومة المحلية ولا يتصرف لصالح مالك العقار أو الدائرة المستملكة.

سيقوم مكتب المثمن العام بما يلي:

- يجري تقييمه الخاص بما يتماشى مع قانون الشروط العادلة Just Terms Act
- يتحدث معك ومع الدائرة المستملكة وقد يطلب منك المزيد من المعلومات.
- يلتقي بك أو بممثلك لمناقشة التقييم
- يشارك جميع المعلومات التي يتم النظر فيها من أجل تقرير التقييم مع الأطراف المعنية- ويشمل ذلك المعلومات المقدمة إلى المثمن العام من قبلك ومن قبل الدائرة المستملكة، وأي معلومات يتم الحصول عليها مباشرة من قبل المثمن العام.

- يصدر لك **تقرير التقييم الأولي** الذي يوضح قيمة التعويض المقترح والذي تم تحديده كتعويض قابل للدفع وكيف تم تحديده، مع إعطائك عادة 10 أيام عمل لإبداء ملاحظاتك على التقرير قبل أن يقوم المثمن العام بإنهاء التقييم
- يصدر تحديداً بقيمة التعويض بما في ذلك تقرير حول العقار يشرح تقييمه لك وللدائرة المستملكة.

ستصدر لك الدائرة المستملكة **إشعاراً بالتعويض** والذي يجب أن يتضمن مبلغ التعويض الذي حدده المثمن العام.

لمزيد من المعلومات حول المثمن العام، قم بزيارة valuergeneral.nsw.gov.au

قبول إشعار التعويض

إذا وافقت على إشعار التعويض، أكمل **صك براءة الذمة والتعويض عن الضرر** وأرسله إلى الدائرة المستملكة.

ستقوم الدائرة المستملكة بدفع تعويضك خلال 28 يوماً من استلام صك براءة الذمة والتعويض عن الضرر.

عدم قبول إشعار التعويض

إذا كنت لا توافق على إشعار التعويض، يحق لك تقديم اعتراض إلى **NSW Land and Environment Court (محكمة الأراضي والبيئة في نيو ساوث ويلز)**.

يجب تقديم الاعتراض في غضون 90 يوماً من إصدار إشعار التعويض لضمان استماع المحكمة للاعتراض وتحديد مبلغ التعويض الذي يتعين دفعه. بصفتك مقدم الطلب، يجب عليك أيضاً إخطار الدائرة المستملكة بأنك بدأت الإجراءات في محكمة الأراضي والبيئة في نيو ساوث ويلز (NSW Land and Environment Court). عن طريق إعلان الدائرة بنسخة من الطلب.

المدفوعات المقدمة أثناء سير إجراءات المحكمة

إذا كنت لا توافق على تقييم تعويض المثمن العام وبدأت إجراءات المحكمة، فستكون مستحقاً للحصول على 90 في المائة من قيمة التعويض حسب تقييم المثمن العام في غضون 28 يوماً بعد بدء إجراءات المحكمة (وتسمى دفعة مقدمة). قبول الدفعة المقدمة لن يؤثر على اعتراضك على تقييم المثمن العام- بمعنى، لا يعني قبولك للدفعة المقدمة أنك قبلت تقييم المثمن العام للتعويض.

ستدفع الدائرة المستملكة أيضاً فائدة على المبلغ المدفوع مقدماً للفترة من تاريخ نشر إشعار الاستملاك في الجريدة الرسمية لنيو ساوث ويلز NSW Government Gazette حتى تاريخ دفع المقدم.

إذا لم تقبل المبلغ المدفوع مقدماً، فسيتم إيداع المقدم والفائدة في حساب ائتماني في انتظار قرار محكمة الأراضي والبيئة في نيو ساوث ويلز NSW Land and Environment Court.

إذا كنت لا توافق على إشعار تعويض المثمن العام، يحق لك تقديم اعتراض إلى محكمة الأراضي والبيئة في نيو ساوث ويلز **NSW Land and Environment Court**

محكمة الأراضي والبيئة في نيو ساوث ويلز NSW Land and Environment Court

يمكن لمالكي الأراضي السابقين غير الراضين عن مبلغ التعويض الذي حدده المثمن العام والذي عرضته عليهم الدائرة المستملكة تقديم اعتراض إلى محكمة الأراضي والبيئة Land and Environment Court.

ينص قانون الشروط العادلة Just Terms Act على أنه يجوز للشخص الذي لم يتم إعطاؤه إشعار تعويض والذي تم رفض مطالبته بالتعويض (أو تعتبر مرفوضة) الاستئناف أمام محكمة الأراضي والبيئة Land and Environment Court ضد رفض المطالبة.

لمزيد من المعلومات، قم بزيارة lec.justice.nsw.gov.au



الاستملاك الجزئي للعقارات

قد يتوجب أحياناً استملاك جزء من العقار فقط. في هذه الحالة، ستقدم لك الدائرة المستمكة خطة الاستملاك الجزئي المطلوب. وستشمل أيضاً الحدود الجديدة المقترحة كنتيجة لعملية الاستملاك الجزئي وتحديد الأبعاد والمساحة المرجحة لجزء العقار المطلوب.

تعديلات العقارات

عندما يتم استملاك جزء من العقار، ستناقش الدائرة المستمكة معك وتتفق على ماهية التعديلات المطلوبة في العقار نتيجة للاستملاك، مثل التغييرات في ممرات الدخول أو الإحاطة بسور.

إذا كانت الخدمات والمرافق العامة بحاجة إلى تعديل كنتيجة للاستملاك الجزئي، فسيتم تنفيذها على حساب الدائرة المستمكة، قبل أو أثناء إنشاء المشروع. سيتم نقل حدود العقار. إذا كانت هناك حاجة لسور جديد، فسيتم بناؤه وفقاً لمعيار مماثل للسور الحالي. إذا لزم الأمر، سيتم إعداد خطة تفصيلية لتعديلات العقارات ليأخذها مالك العقار في الاعتبار. إذا تم الاتفاق على هذه الخطة، فقد تشكل جزءاً من عقد البيع (إذا كان هناك واحد). إذا لم يتم التوصل إلى اتفاق بشأن التعويض، فستقوم الدائرة المستمكة بإصدار إشعار الاستملاك المقترح (PAN). خلال فترة PAN، يمكنك الاستمرار في التفاوض مع الدائرة المستمكة. إذا لم يتم التوصل إلى اتفاق، فسيتم الاستملاك الإجباري على هذا الجزء من عقارك. في تاريخ صدور الجريدة الرسمية، سيتم نقل ملكية هذا الجزء من العقار إلى الدائرة المستمكة وستتحول حصتك في العقار المستمك إلى مطالبة بالتعويض.

طلب استملاك عقارك كله

يمكنك أن تطلب من الدائرة المستمكة استملاك عقارك بأكمله، حتى إذا كان المشروع المقترح يحتاج إلى جزء منه فقط. يرجع القرار في ذلك إلى تقدير الدائرة المستمكة.





نحن هنا لمساعدتك في كل خطوة من خطوات العملية.

استملاك العقار بالاتفاق – ما يمكن توقعه

فترة المشاورات الأولية حوالي 1-2 أسبوع							
يمكن الوصول إلى اتفاق في أي وقت خلال فترة الستة أشهر هذه							
المراحل الرئيسية	1	2	3	4	5	6	7
يمكنك التحدث إلى فريق دعم الاستملاك الخاص بك في أي وقت، بما في ذلك أثناء قيام محاميك بتمثيلك.	الإعلان عن المشروع	سوف تتصل بك الدائرة المستملكة	اجتماع لمناقشة المجتمع	تتلقى خطاب افتتاحي	يتم إجراء تقارير التقييم	تلقى عرض	العمل على الوصول إلى اتفاق
	الجلسات الإعلامية المجتمعية والإعلانات العامة سوف تبلفك عن خطط المشروع.	إذا تأثرت بشكل مباشر، فسيتم تزويدك بمدير شخصي يقوم بإرشادك خلال عملية الاستملاك.	سيرتب فريق دعم الاستملاك الخاص بك مقابلة معك لمناقشة الخطوات التالية.	يعرف أيضاً باسم الخطاب التمهيدي، هذا الخطاب سوف: <ul style="list-style-type: none">يشرح عملية استملاك العقار، إلى جانب حقوقك والتزاماتك،يوضح أن الدائرة المستملكة سوف تسعى لاستملاك الأرض بالاتفاق، عادة مع فترة مفاوضات تصل إلى ستة أشهر بحد أدنى.يوضح أن الدائرة المستملكة ستقوم بترتيب تقييم العقار من قبل مئمن مستقل، لعقارك من قبل مئمن مستقل، والحصول على مشورة قانونية مستقلة، ويوضح أنه سيتم دفع رسوم التقييم والمصاريف القانونية المعقولة لك كجزء من حزمة التعويض.	سوف يقوم مئمن مستقل بفحص عقارك الذي سيتم استملاكه نيابة عن الدائرة المستملكة لتحديد استحقاقك للتعويض.	يجب على مئمنك أيضاً إجراء التقييم وإعداد تقرير التقييم.	يحدد تقرير التقييم أنواع التعويضات التي قد تكون مؤهلاً للحصول عليها وكيف تم حساب مبلغ التعويض.
		سيحاول مديرك الشخصي أن يقابلك وجهاً لوجه لكي: <ul style="list-style-type: none">يؤكد أن عقارك ينبغي استملاكهيقدم فريق دعم الاستملاكيشرح العملية.					
		سوف تتلقى أيضاً خطاباً تعريفياً كجزء من هذه العملية.					
		إذا لم يتمكن مديرك الشخصي من الوصول إليك وجهاً لوجه، فسيُرسل لك رسالة بالبريد الإلكتروني أو خطاباً.					

ما تستطيع فعله

- راجع مواقع الإنترنت وصندوق بريدك والصحف المحلية والعلامات المحلية للحصول على معلومات عن المشروع.
- احضر جلسات المعلومات المجتمعية.
- كن متواجداً للتحدث إلى مديرك الشخصي.
- ضع قائمة بالأسئلة التي ترغب في طرحها.
- تحدث إلى مديرك الشخصي عن عملية الاستملاك واطرح عليه الأسئلة.
- تحدث إلى فريق دعم الاستملاك الخاص بك حول كيفية اختيار مئمن مستقل ومحام.
- لاحظ أي تواريخ أساسية أو أسئلة لديك.
- ناقش الخطوات التالية مع فريق دعم الاستملاك.
- قم بالبحث عن وترتيب خدمات تقييم وخدمات قانونية مستقلة.
- قم بترتيب تقييم مستقل لعقارك.
- إذا كنت بحاجة إلى إشراك خدمات أخرى، مثل المحاسبين أو مخططي المدن أو المساحين، فينصح بمناقشة الأمر أولاً مع الدائرة المستملكة.
- قدم تقييمك الخاص إلى الدائرة المستملكة.
- اطلب المشورة القانونية المستقلة بشأن تفاصيل العرض، إذا رأيت ذلك ضرورياً.
- احضر الاجتماعات إذا لزم الأمر.
- خذ في الاعتبار عرض الدائرة المستملكة.
- اطلب المشورة القانونية قبل قبول العرض رسمياً إذا كنت ترغب في ذلك.
- كن مستعداً للتوقيع على أي مستندات ضرورية.
- اعمل مع فريق دعم الاستملاك الخاص بك للانتقال.

الاستملاك الإلزامي للعقار — ما يمكنك توقعه

لديك 90 يوماً للتوصل إلى اتفاق

المراحل الرئيسية

المثمن العام تقييمه
مستقل عن عرض الدائرة
المستملكة وقد يكون أعلى
أو أقل أو بنفس القيمة.

ستتلقى إشعار الاستملاك المقترح

إذا لم تتوصل إلى اتفاق بشأن التعويض مع الدائرة المستملكة بعد ما لا يقل عن ستة أشهر في المعتاد من تاريخ الخطاب الافتتاحي، فسيتم إرسال إشعار الاستملاك المقترح (PAN) إليك. وستقوم الدائرة المستملكة أيضاً بإبلاغ المثمن العام بإصدار PAN.

سيكون لديك الفرصة لتقديم مطالبتك للتعويض إلى الدائرة المستملكة أو المثمن العام.

سيكون لديك 60 يوماً على الأقل من تاريخ استلام PAN لاستكمال المطالبة بالتعويض.

قد تستمر المفاوضات

يمكن أن تستمر المفاوضات بينك وبين الدائرة المستملكة - ولا يزال بالإمكان التوصل إلى اتفاق - بعد إصدار إشعار الاستملاك المقترح PAN.

سوف يتصل بك المثمن العام ليوضح دورة والخطوات التالية.

سيضمن نموذج المطالبة بالتعويض الخاص بك تسجيل مصالحك وسيأخذ المثمن العام ذلك في الاعتبار.

سيقوم مئمن مستقل بإجراء تقييم جديد لتحديد التعويض الخاص بك نيابة عن المثمن العام.

سيتم استملاك عقارك

إذا لم يتم التوصل إلى اتفاق بعد، سوف تقوم الدائرة المستملكة بالاستملاك الإلزامي لعقارك.

ستنشر الدائرة المستملكة إشعاراً في الجريدة الرسمية NSW Government Gazette.

بعد الإعلان في الجريدة الرسمية، سيحدد المثمن العام التعويض المستحق لك. حينها، تصبح الدائرة المستملكة مالكة للعقار.

يحدد المثمن العام التعويض

سيقوم المثمن العام بتحديد مبلغ التعويض على أساس تقييمه الخاص المستقل وسيقوم بإمدادك أنت والدائرة المستملكة بالمعلومات.

سيشارك المثمن العام جميع معلومات التقييم معك ومع الدائرة المستملكة قبل تحديد التعويض.

سوف تستلم التقييم الأولي

سيقوم المثمن العام بإرسال تقييم أولي لك قبل استكمال تقييمه.

يوضح التقييم الأولي المبلغ المقترح للتعويض وكيف تم تحديده.

سيرسل المثمن العام لك والدائرة التي تقوم بالحيازة التقييم الأولي لمراجعته والرد عليه.

سوف تتلقى إشعاراً بالتعويض

عندما يتم الانتهاء من تقرير التقييم، سيرسل المثمن العام لك والدائرة المستملكة تقييماً بالتعويض. يجب على الدائرة المستملكة استخدام التقييم لإمدادك بإشعار التعويض.

إذا وافقت على إشعار التعويض، فيمكن دفع التعويض لك في غضون 28 يوماً، بمجرد استلام الدائرة المستملكة لصك براءة الذمة والتعويض عن الضرر.

ستحصل على فائدة مستحقة على التعويض يتم حسابها اعتباراً من تاريخ نشر إشعار الاستملاك في الجريدة الرسمية NSW Government Gazette وحتى تاريخ السداد.

إذا لم توافق على إشعار التعويض

إذا كنت لا توافق على إشعار التعويض، يحق لك تقديم اعتراض إلى محكمة الأراضي والبيئة في نيو ساوث ويلز (NSW Land and Environment Court).

يجب عليك تقديم اعتراضك في غضون 90 يوماً من استلام إشعار التعويض الخاص بك من الدائرة المستملكة.

يجب عليك أيضاً إخطار الدائرة المستملكة بأنك بدأت الإجراءات أمام محكمة الأراضي والبيئة في نيو ساوث ويلز (NSW Land and Environment Court).

ارسل لنا ملاحظاتك

في نهاية فترة التسوية، سوف تدعوك الدائرة المستملكة إلى إكمال الاستطلاع حيث يمكنك مشاركة أفكارك وتجاربك. ستساعد ملاحظاتك في التحسين المستمر لعملية الاستملاك.

يتم إجراء الاستطلاع من قبل شركة أبحاث سوق نيابة عن حكومة نيو ساوث ويلز. سيتم الاحتفاظ بردودك مجهولة الهوية وسرية.

يمكنك إكمال الاستطلاع عبر الإنترنت أو عن طريق الهاتف. سيستغرق منك حوالي 10 دقائق لاستكماله.

يمكن العثور على مزيد من المعلومات في nsw.gov.au/property-acquisition

التعريفات

الدائرة المستملكة

الدائرة في نيو ساوث ويلز التي لديها السلطة القانونية لاستملاك الأراضي.

الاستملاك بالاتفاق

العملية التي يتم بها استملاك عقار للنفع العام بالاتفاق مع المالك.

إشعار الاستملاك

إشعار بموجب المادة 19 من قانون الشروط العادلة Just Terms Act، المنشور في الجريدة الرسمية لحكومة نيو ساوث ويلز NSW Government Gazette، يعلن أن العقارات الموصوفة في الإشعار يتم استملاكها عن طريق العملية الإلزامية.

فريق دعم الاستملاك

فريق دعم مدرب خصيصاً يتم توفيره مجاناً من قبل الدائرة المستملكة لمساعدتك في عملية استملاك العقار.

نموذج المطالبة بالتعويض

نموذج يتم إكماله بواسطة مالك العقار عند تقديم المطالبة بالتعويض بموجب المادة 39 من قانون الشروط العادلة Just Terms Act.

إشعار التعويض

إشعار خطي بموجب المادة 42 من قانون الشروط العادلة Just Terms Act، يخطر أصحاب العقارات السابقين بمبلغ التعويض الذي قدمته الدائرة المستملكة (وفقاً لما يحدده المثمن العام).

الاستملاك الإلزامي

العملية التي يتم بواسطتها حيازة العقار بعد نشر إشعار الاستملاك في الجريدة الرسمية NSW Government Gazette.

صك براءة الذمة والتعويض عن الضرر

وثيقة قانونية تحتوي على اتفاق ملزم يؤكد على أن التعويض المتفق عليه هو التعويض الوحيد مستحق الدفع لقاء الاستملاك والتعامل مع المخاطر من قبل الدائرة المستملكة تجاه الآخرين المتقدمين بطلب للتعويض فيما يتعلق بنفس المصلحة في الأرض.

- استمر في طلب المشورة القانونية والتقييم.
- قم بالترتيب لقيام المثمن العام بفحص ممتلكاتك حتى يمكن إعداد تقرير تقييم كامل.

- انظر في تقرير التقييم الأولي للمثمن العام وارسل ملاحظاتك. هذه الملاحظات سيتم تناولها قبل أن تصدر الدائرة التي تقوم بالحيازة قرارها النهائي.
- لديك في العموم 10 أيام عمل لتقديم ملاحظات على التقرير قبل الانتهاء من القرار.

- فكر في إشعار التعويض من الدائرة المستملكة.
- إذا وافقت على إشعار التعويض، أكمل صك براءة الذمة والتعويض عن الضرر وأرسله إلى الدائرة المستملكة.
- قم بتقديم طلب لدى محكمة الأراضي والبيئة في نيو ساوث ويلز (NSW Land and Environment Court) خلال 90 يوماً من إشعار التعويض. قد تقبل المحكمة الطلبات المتأخرة في بعض الحالات.

- اطلع على الجداول الزمنية المحددة في خطابك.
- قدم أي معلومات إضافية يطلبها منك المثمن العام في وقتها المحدد.

- أكمل القسم 39 من نموذج المطالبة بالتعويض المتوفر من nsw.gov.au/property-acquisition وقم بإدراج جميع المعلومات التي تود من المثمن العام مراعاتها عند اتخاذ قرار التعويض.
- استمر في محاولة التوصل إلى اتفاق مع الدائرة المستملكة.
- اطلب المشورة من محاميك وفريق دعم الاستملاك حول عملية الاستملاك الإلزامي.

ما تستطيع فعله

الخطاب التمهيدي

أول اتصال رسمي مكتوب من الدائرة المستملكة لإعلامك بعرض استملاك حصة في عقارك سواء جزئياً أو بالكامل.

قانون استملاك الأراضي (شروط عادلة للتعويض)
لعام 1991 (قانون الشروط العادلة)

التشريع الحاكم لعملية استملاك الأراضي في نيو ساوث ويلز ويحدد التعويضات المستحقة، ويشار إليه أيضاً بأسم قانون الشروط العادلة Just Terms Act في هذا الدليل.

الجريدة الرسمية لحكومة نيو ساوث ويلز
NSW Government Gazette

الجريدة الحكومية الرسمية الصادرة أسبوعياً، والتي يتم فيها نشر الإعلانات الرسمية والأوامر والتصريحات والإشعارات على الموقع legislation.nsw.gov.au

محكمة الأراضي والبيئة في نيو ساوث ويلز
(NSW Land and Environment Court)

محكمة متخصصة في نيو ساوث ويلز لديها سلطة النظر في مطالبات التعويض الناشئة عن عمليات استملاك العقارات عندما لا يوافق مالك العقار على التعويض المحدد من قبل المثلث العام.

الخطاب الافتتاحي (أو الخطاب التمهيدي)

خطاب من الدائرة المستملكة يمثل بداية فترة مفاوضات لمدة ستة أشهر على الأقل حتى تتمكن من التوصل إلى اتفاق مع الدائرة المستملكة. سيتضمن هذا الخطاب أيضاً تفاصيل الاتصال بفرق دعم الاستملاك الخاص بك ومعلومات حول عملية الاستملاك.

التقييم الأولي

تقرير صادر عن المثلث العام يوضح قيمة التحديد المبدئي لمبلغ التعويض المستحق لك والأسباب وراء ذلك التحديد.

إشعار الاستملاك المقترح (PAN)

إشعار بموجب المادة 11 من قانون الشروط العادلة Just Terms Act، عن نية استملاك العقار عن طريق العملية الإلزامية.

المثلث العام

موظف قانوني مستقل يعينه حاكم ولاية نيو ساوث ويلز. يتعين على المثلث العام أن يحدد بشكل مستقل مبلغ التعويض الذي يتعين على الدائرة المستملكة دفعه لمالك العقار عندما يتعذر الوصول إلى اتفاق.

تقرير التقييم

وثيقة متكاملة تستخدم لتشكيل الأساس لعرض من الدائرة المستملكة أو لشرح تقييم المثلث العام.

الاتصالات والخدمات

يمكن الحصول على نظرة عامة على عملية استملاك العقارات في نيو ساوث ويلز بزيارة nsw.gov.au/property-acquisition

مركز استملاك العقارات
Centre for Property Acquisition

وكالة تابعة لحكومة نيو ساوث ويلز تشرف على عملية استملاك العقارات في ولاية نيو ساوث ويلز.

nsw.gov.au/property-acquisition
1300 029 146

معهد العقارات الأسترالي
Australian Property Institute

يوفر معلومات مستقلة عن المثلثين المؤهلين

api.org.au
1800 111 274

معهد المثلثين الأستراليين
Australian Valuers Institute

يوفر معلومات مستقلة عن المثلثين المؤهلين

valuersinstitute.com.au
1300 748 506

المعهد الملكي للمساحين القانونيين
Royal Institute of Chartered Surveyors

يوفر معلومات مستقلة عن المثلثين المؤهلين

rics.org/oceania
1300 737 657

الجمعية القانونية بنيو ساوث ويلز
NSW Law Society

توفر معلومات مستقلة حول إيجاد محامي

lawsociety.com.au
02 9926 0333

الجريدة الرسمية لحكومة نيو ساوث ويلز
NSW Government Gazette

تنشر الإشعارات الرسمية الصادرة من حكومة نيو ساوث ويلز.

legislation.nsw.gov.au
02 9321 3333

خدمة الترجمة التحريرية والشفهية
Translating and Interpreting Service

توفر خدمات الترجمة الفورية عبر الهاتف

tisnational.gov.au
131 450

المثلث العام

يبت في المطالبات بالتعويض بشكل مستقل

valuergeneral.nsw.gov.au
1800 110 038

هذا المستند متاح بلغات أخرى على
nsw.gov.au/property-acquisition/publications
كما يمكنك الاتصال بخدمة الترجمة التحريرية والشفهية
(Translating and Interpreting Service) على
الرقم 131 450 وطلب مركز استملاك العقارات
(Centre for Property Acquisition).

nsw.gov.au/property-acquisition

تموز/يوليو 2022

