

دليل لمالكي العقارات السكنية



المحتويات

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

استئلاك العقارات

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

يقدم هذا الدليل معلومات حول عملية استئلاك العقارات في نيو ساوث ويلز، بما في ذلك الإرشادات العامة حول حقوق ومسؤوليات دوائر الاستئلاك وأصحاب العقارات والأعمال التجارية، دور المثمن العام بنيو ساوث ويلز (NSW Valuer General).

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

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



استملك العقارات في نيو ساوث ويلز

اتخاذ القرار بشأن أي عقارات ينبغي استملاكها

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

ماذا يحدث إذا تأثرت باستملك العقارات؟

ستقوم الوكالة المستملكة بإجراء زيارات شخصية لجميع العقارات المتأثرة، إذا كان يجب استملك عقار، فسيقوم مندوب من الدائرة التي تقوم بالجيازة بالاتصال بك لتحديد اجتماع وجهاً لوجه، عندما لا يكون ذلك ممكناً أو عملياً- مثلًا إذا كنت في الخارج لفترة طويلة من الوقت- ستجتماع الدائرة المستملكة مع ممثلك المعين أو تتم المقابلة عن طريق رابط الفيديو، حسب اختيارك.

في الاجتماع المبدئي، سيناقش مدير الاستملك الخاص بك كل خطوة في عملية الاستملك ويجيب على أي أسئلة قد تكون لديك.

قد تلقى أيضًا خطاباً افتتاحياً (والذي يعرف أيضاً باسم الخطاب التمهيدي) كجزء من العملية، يتم التأكيد فيه على ضرورة استملك عقارك للمنفعة العامة. سينتضم هذا الخطاب أيضاً معلومات حول عملية الاستملك.

نيو ساوث ويلز هي موطن لكثير من المجتمعات المزدهرة في نطاق واسع من المدن المزدحمة 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.

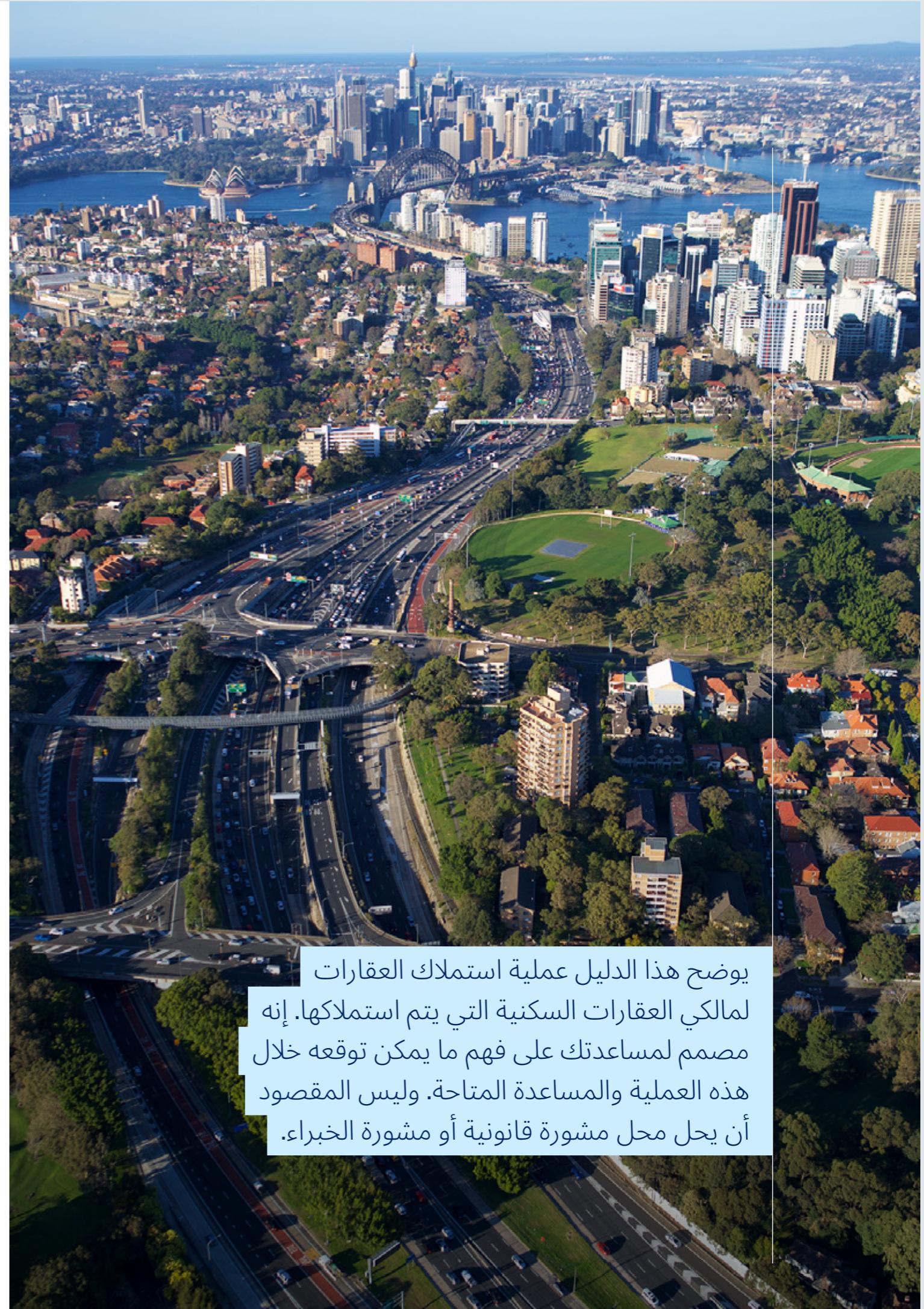
الاستثمار في البنية التحتية

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 بامكانية 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) استملك العقارات لمنفعة العامة.

تُخضع عملية الاستملك لقانون استملك الأرضي (شروط عادلة للتعويض) لعام 1991 (Land Acquisition (Just Terms Compensation) Act 1991) (قانون الشروط العادلة).



يوضح هذا الدليل عملية استملك العقارات

لمالكي 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.



دعم الاستملك الخاص
بك سيساعدك الفريق
خلال العملية.

مدير الأماكن المجتمعية

غالباً ما يعمل مدراء الأماكن المجتمعية في المشاريع الكبيرة. 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 استملك العقارات في بعض الأحيان معقدة ومرهقة.

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

لا تحتاج إلى إجالة للاستفادة من خط دعم استملك 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 نسخة من ورقة معلومات خط دعم استملك العقارات (Property Acquisition Support Line).

فريق دعم الاستملك الخاص بك

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

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

المدير الشخصي

- يعمل نقطة 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 الاستملك

- يشرح عملية الاستملك والخطوات الازمة لتحديد تعويضك، وحققك في تعيين محامي وممثل وخبراء آخرين للمساعدة في تحديد التكاليف التي قد تكون قد تكبدتها بشكل معقول
- يطلب من ممثل مستقل تقديم رأي مستقل حول التعويض الذي تكون مستحثقاً لك عن القيمة السوقية لعقارك
- يرتبط جميع الاجتماعات بين الممثلين ويقدم مشورة الخبراء
- يمدك بجميع الأوراق الازمة، بما في ذلك خطاب العرض وعقود 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 تكبدها 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 والتوصيل إلى اتفاق مع الدائرة المستملكة على أي تعويض قد تكون مستحقة له.

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

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

كيف تبدأ عملية الاستئلاك الرسمية

سوف تلقي خطاباً افتتاحياً والذي يشير عادة إلى بداية فترة التفاوض. سيكون لديك عادة ستة أشهر على الأقل للتوصيل إلى اتفاق بشأن التعويض مع الدائرة المستملكة قبل بدء عملية الاستئلاك 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 الاستئلاك الخاص بك
- يوضح أن الدائرة المستملكة سوف ترتب لقيام مثمن مستقل بفحص عقارك وإجراء تقييم في وقت مناسب لك
- يوصيك باستخدام مثمن مستقل خاص بك ويبلغك بأن الرسوم المعقولة لهذه الخدمة ستمثل جزءاً من التعويض عند التسوية
- يوضح أن الدائرة المستملكة سوف تقدم عرضاً رسمياً لاستئلاك عقارك، بناءً على التقييم والمناقشات معك
- يشير إلى أنه يحق لك الحصول على مشورة قانونية وتقييمية حول الاستئلاك وأن الرسوم المعقولة لتلك الخدمات ستمثل جزءاً من التعويض المقدم لك عند التسوية.

تقييم الممتلكات والتعويض

الحصول على التقييم الخاص بك

يتم تشجيعك على الحصول على المشورة الخاصة بك من مثمن مستقل ومحام، يمكن أن يؤكد لك تقييمك أيضاً أن القيمة السوقية لعقاراتك قد تم تقييمها بشكل مستقل بما يتناسب مع أوضاع السوق.

إذا كان السوق المحلي متقلباً، فسوف يقوم المثمن الخاص بك ومثمن دائرة الاستملك بأخذ ذلك في الاعتبار عند التوصل إلى اتفاق.

عند تسوية عملية الاستملك، سيشمل التعويض مكون لرسوم التقييم التي تكبدتها بشكل معقول طالما أن المثمن 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 الاستملك الخاص بك سواء كان من المتوقع أن يشمل التعويض مكون لتكلفة الحصول على مثل تلك الخدمات.

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

خلال عملية الاستملك، ستقوم دائرة المستملكة بطلب مثمن مستقل لفحص عقارك.

كيف يتم تقييم عقارك

ستقوم دائرة المستملكة بالطلب من مثمن مستقل تحديد **القيمة السوقية** لعقاراتك. القيمة السوقية هي المبلغ الذي كان سيتم دفعه مقابل العقار إذا تم بيعه في السوق المفتوح، في حالة عدم وجود المشروع المقترن أو النفع العام، وهو يأخذ في الاعتبار:

- حجم العقار الخاص بك
- الموقع
- جودة التحسينات
- فئات الاستخدام لمنطقة العقار
- المبيعات الأخيرة في المنطقة
- فحص المبنى والتقييس عن الأفات.

سيقوم المثمن 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 دائرة المستملكة.



التوصل إلى اتفاق

التفاوض والاتفاق على التعويض الخاص بك

مجرد استكمال تقرير التقييم الخاص بك، يمكن أن
نقوم الدائرة المستقلة بترتيب تبادل التقارير بين
ممثلين الخاص، بك والممثلين المعين من قبلها.

يمكن أن ينظم مدير الاستملاك الخاص بك مقابلة بين ممثليين لمناقشة التقييمات وخطاب العرض الخاص بك ومحاولة التوصل إلى اتفاق بشأن تعويضك، أو أفالاً تقديم المكملات الخاصة بالتقدير فيه.

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

خطاب العرض الخاص بك

مجرد الانتهاء من تقييمك وتقييم الدائرة المستعملة، ستقوم
دائرة المستعملة بإعداد خطاب العرض الخاص بك.

يتيضمن خطاب العرض تفاصيل التعويض
معروض عليك من الدائرة المستملكة.

يُسْتَنْدُ الْعَرْضُ إِلَى تَقْرِيرِ التَّقْيِيمِ الْمُسْتَقْلِ لِلْدَّائِرَةِ مُسْتَكْمَلَةً وَأَيْ نَصَائِحٍ أُخْرَى تَمُّ الْحَصُولُ عَلَيْهَا مِنَ الْخَبَرَاءِ.



- تكاليف مالية معقولة فيما يتعلق بإلغاء القرض العقاري والارتباط بقرض عقاري جديد
 - التكاليف المالية المعقولة الأخرى المتعلقة بالاستخدام الفعلى للعقار نتيجة استملك العقار.
 - الضرر الناتج عن الانتقال إلى مكان آخر وينطبق فقط على استملك محل الإقامة الأساسية. وهو يأخذ في الاعتبار مصالحك في الإيجار
 - طول الفترة الزمنية التي عشتها في العقار
 - الإزعاج المرجح أن يحدث
 - الفترة التي تسبق عملية الاستملك التي منحت لك، أو التي ستتاح لك للاستمرار بحيازة العقار.

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

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

- ## مُؤهلات المثمن

المثمن المناسب يجب أن يكون حاصلاً على أحد المؤهلات التالية:

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

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

الفرز وعادة ينطبق عندما يقطع الاستملاك جزء من العقار، وكتبته لذلك، قد يحدث انخفاض في القيمة السوقية للجزء المتبقى من العقار.

الاضطراب وقد يشمل أيًّا أو كلَّ مما يلي:

رسوم تقييم معقوله

- تكاليف رسوم الدمجة المعقوله حيثما ينطبق ويتم حسابها بالرجوع إلى، القيمة السوقية للعقار الذي تم استmalكه



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 المستقلة 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 الاستصلاح الخاص بك تنظيم تبادل التقارير بين المثمنين.

قد يكون مرغوباً أو ضرورياً كذلك أن تقابل دائرة المستملكة معك لمناقشة نواحي حزمة التعويض التي تكون مؤهلاً لها، مثل النفقات التي تكبدتها بالفعل أو تنوى 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 يهد العقود.

قد تقوم الدائرة المستعملة بتسديد دفعة مقدمة لك من التعويض لمساعدتك في الدفعة الأولية لشراء عقار جديد. ناقش ذلك مع الدائرة المستعملة 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 ينبع عليك إخلاء العقار فيه.

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

إذا تعذر التوصل إلى اتفاق

إذا لم تتمكن أنت والدائرة المستلمة من التوصل إلى اتفاق بشأن تعويضك، فقد يتم الاستملك الإلزامي للعقار بموجب قانون الشروط العادلة Just Terms Act. يقوم عندها المثمن 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.

يمكنك إرسال النموذج المكتمل إما إلى المثمن العام أو إلى دائرة الاستملك. من المهم أن تشرح مطالبتك بالتفصيل وتبصرها، ويجب أن تتضمن جميع الأمور التي ترغب أن يأخذها المثمن العام في اعتباره. لا يزال بإمكانك موافقة التفاوض والموافقة على أي تعويض قابل للدفع مع دائرة المستلمة بعد إصدار PAN.

تحتاج إلى إكمال المادة 39 من استماراة المطالبة بالتعويض خلال 60 يوماً من استلام إشعار الاستملك المقترن.

الاستملك الإلزامي

بعد فترة التفاوض (ستة أشهر على الأقل من تاريخ الخطاب الافتتاحي في العادة)، تكون الخطوة الرسمية الأولى في عملية الاستملك الإلزامي في قيام دائرة المستلمة بإصدار إشعار الاستملك المقترن (PAN) إلى مالك العقار.

سيشير هذا الإشعار إلى نية دائرة المستلمة في القيام بالاستملك الإلزامي للعقار (وهذا يعني إما استملك 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 الاستملك المقترن (PAN)، بما يشمل جميع المعلومات التي تزيد أن يأخذها المثمن العام في الاعتبار عند تحديد تعويضك. سيكون لديك 60 يوماً على الأقل من تاريخ PAN لاستكمال نموذج المطالبة بالتعويض.



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 حدد المثمن العام الذي عرضته عليهم الدائرة المستئنفة تقديم اعتراض إلى محكمة الأراضي والبيئة في Land and Environment Court.

ينص قانون الشروط العادلة Just Terms Act على أنه يجوز للشخص الذي لم يتم إعطاؤه إشعار تعويض والذي تم رفض مطالبه 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



المدفوعات المقدمة أثناء سير إجراءات المحكمة

إذا كنت لا توافق على تقييم تعويض المثمن العام وبدأت إجراءات المحكمة، فستكون مستحقةً للحصول على 90 يوماً من قيمة التعويض حسب تقييم المثمن العام في غضون 28 يوماً بعد بدء إجراءات المحكمة (وتسهي دفع مقدمة). قبول الدفع المقدمة لن يؤثر على اعتراضك على تقييم المثمن العام - بمعنى، لا يعني قبولك للدفع المقدمة أنك قبلت تقييم المثمن العام للتعويض.

ستدفع الدائرة المستئنفة أيضاً فائدة على المبلغ المدفوع مقدمةً للفترة من تاريخ نشر إشعار الاستئناف 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 ائماني في انتظار قرار محكمة الأراضي والبيئة في نيو ساوث ويلز NSW Land and Environment Court.

يتم تحويل مصالحك القانونية في العقار إلى تعويض مستحق.

- يصدر لك تقرير التقييم الأولي الذي يوضح قيمة التعويض المقترن والذي تم تحديده كتعويض قابل للدفع وكيف تم تحديده، مع إعطائك عادة 10 أيام عمل لإبداء ملاحظاتك على التقرير قبل أن يقوم المثمن العام بإنتهاء التقييم

- يصدر تحديداً بقيمة التعويض بما في ذلك تقرير حول العقار يشرح تقييمه لك وللدائرة المستئنفة.

ستصدر لك الدائرة المستئنفة إشعاراً بالتعويض والذي يجب أن يتضمن مبلغ التعويض الذي حدد 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 المستئنفة.

ستقوم الدائرة المستئنفة 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 عضون 90 يوماً من إصدار إشعار التعويض لضمان استعمال المحكمة لاعتراض وتحديدها لمبلغ التعويض الذي يتبع دفعه. بصفتك مقدم الطلب، يجب عليك أيضاً إخطار الدائرة المستئنفة بأنك بدأت الإجراءات في محكمة الأراضي والبيئة في نيو ساوث ويلز (NSW Land and Environment Court) عن طريق إعلان الدائرة بنسخة من الطلب.

ماذا يحدث بعد ذلك؟

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

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

تمتلك الدائرة المستئنفة العقار اعتباراً من تاريخ نشر إشعار الاستئناف 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 الاستئناف حتى يتم دفع التعويض بما يتماشى مع القانون، وذلك لمنحك الوقت للعثور على منزل جديد، إلا إذا احتجت الدائرة المستئنفة إلى إخلائه في وقت أبكر. تحدث إلى مدير الاستئناف 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 مستقلًّا عن كل من حكومة الولاية والحكومة المحلية ولا يتصرف لصالح مالك العقار أو الدائرة المستئنفة.

سيقوم مكتب المثمن العام بما يلي:

- يجري تقييمه الخاص بما يتماشى مع قانون Just Terms Act

- يتحدث معك ومع الدائرة المستئنفة 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 المستئنفة، وأي معلومات يتم الحصول عليها مباشرةً من قبل المثمن العام.

الاستملك الجزئي للعقارات

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

طلب استملك عقارك كله

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

تعديلات العقار

عندما يتم استملك جزء من العقار، ستتناقش الدائرة المستملكة معك وتتفق على ماهية التعديلات المطلوبة في العقار نتيجة لاستملك، مثل التغييرات في ممرات الدخول أو الإحاطة بسور.

إذا كانت الخدمات والمرافق العامة بحاجة إلى تعديل كنتيجة للاستملك الجزئي، فسيتم تفيذهَا على حساب الدائرة المستملكة، قبل أو أثناء إنشاء المشروع. سيتم نقل حدود العقار، إذا كانت هناك حاجة لسور جديد، فسيتم بناؤه وفقاً لمعايير مماثل لسور 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 المستملكة بإصدار إشعار الاستملك المقترن (PAN). خلال فترة PAN، يمكنك الاستمرار في التفاوض مع الدائرة المستملكة. إذا لم يتم التوصل إلى اتفاق، فسيتم الاستملك الإجباري على هذا الجزء من عقارك، في تاريخ صدور الجريدة الرسمية، سيتم نقل ملكية هذا الجزء من العقار إلى الدائرة المستملكة وستتحول حصتك في العقار المستملك إلى مطالبة بالتعويض.



استملاك العقار بالاتفاق – ما يمكن توقعه

فترة المشاورات الأولية حوالي 2-1 أسبوع

يمكن الوصول إلى اتفاق في أي وقت خلال فترة الستة أشهر هذه



نحن هنا لمساعدتك
في كل خطوة من
خطوات العملية.

متطلبات إلزامية للعقار - ما يمكن توقعه

توصیل إلی اتفاق

الرئيسية

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

- يمكن أن تستمر المفاوضات المستملكة - ولا يزال بالاس - بعد إصدار إشعار الاستحقاق، سوف يتصل بك المتهم ليوضح دورة والخطوات سيضمن نموذج المطالبات الخاص بك تسجيل محمد المثمن العام ذلك في المطالبات سيقوم مثمن مستقل بالتعويض الخاص بك بما ي شأن التعويض مع ما لا يقل عن ستة أشهر خطاب الافتتاحي، يستملك المقتراح الدائرة المستملكة بم إصدار PAN. تقدم مطالبتك للتعويض أو المثمن العام. على الأقل من تاريخ المطالبة بالتعويض.

مزايا وعيوب الائتمان

- ## بِتْمِ اسْتِمْلاَكِ اَرْكِ

المثمن العام التعويض

ولي سوف تتلقى بالتعويض

- | إذا لم توافق
إشعار التعر | إشعاراً |
|---|---|
| إذا كنت لا توافق
يحق لك تقديم اع
الأراضي والبيئة ف
onment Court) | تقدير التقييم، سيرسل
أئرة المستملكة تقييماً
الدائرة المستملكة
دك بإشعار التعويض. |
| يجب عليك تقديم
90 يوماً من استرا
الخاص بك من ال | التعويض، فيمكن
غضون 28 يوماً،
لمستملكة لصك
عن الضرر. |
| يجب عليك أيضاً
بأنك بدأت الإجراء
الأراضي والبيئة ف
onment Court) | ستتحقق على التعويض يتم
بح نشر إشعار الاستملاك في
NSW Government Gaz |

- # التعريف

الدائرة المستملكة

الدائرة في نيو ساوث
القانونية لاستملك الـ

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

التعريف

طیع فعله

- اطلع على الجداول المحددة في خطابك
 - قدم أي معلومات إضافية أو وثائق المثمن العام في وقت
 - ننوه إلى المتوفر من nsw.gov.au/proper مات التي تود من المثمن تأخذ قرار التعويض.
 - تتوصل إلى مستملكة.

الاتصالات والخدمات

يمكن الحصول على نظرة عامة على عملية استئلاك العقارات في nsw.gov.au/property-acquisition

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

المثمن العام
يت في المطالبات بالتعويض بشكل مستقل
valuergeneral.nsw.gov.au
1800 110 038

مركز استئلاك العقارات
Centre for Property Acquisition
وكالة تابعة لحكومة نيو ساوث ويلز تشرف على عملية استئلاك العقارات في ولاية نيو ساوث ويلز.
nsw.gov.au/property-acquisition
1300 029 146

معهد العقارات الأسترالي
Australian Property Institute
يوفر معلومات مستقلة عن المثمنين المؤهلين
api.org.au
1800 111 274

معهد المثمنين الأستراليين
Australian Valuers Institute
يوفر معلومات مستقلة عن المثمنين المؤهلين
valuersinstitute.com.au
1300 748 506

المعهد الملكي للمساحين القانونيين
Royal Institute of Chartered Surveyors
يوفر معلومات مستقلة عن المثمنين المؤهلين
rics.org/oceania
1300 737 657

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

إشعار الاستئلاك المقترن (PAN)
إشعار بموجب المادة 11 من قانون الشروط العادلة Just Terms Act. عن نية استئلاك العقار عن طريق العملية الإلزامية.

المثمن العام
موظفي قانوني مستقل يعينه حاكم ولاية نيو ساوث ويلز. يتعين على المثمن العام أن يحدد بشكل مستقل مبلغ التعويض الذي يتعين على الدائرة المستئلاكة دفعه لمالك العقار عندما يتذرع الوصول إلى اتفاق.

تقرير التقييم
وثيقة متكاملة تستخدم لتشكل الأساس لعرض من الدائرة المستئلاكة أو لشرح تقييم المثمن العام.

الخطاب التمهيدي
أول اتصال رسمي مكتوب من الدائرة المستئلاكة لإعلامك بعرض استئلاك حصة في عقارك سواء جزئياً أو بالكامل.

قانون استئلاك الأراضي (شروط عادلة للتعويض)
عام 1991 (**قانون الشروط العادلة**)
التشريع الحكومي لعملية استئلاك الأرضي في نيو ساوث ويلز ويحدد التعويضات المستحقة، ويشار إليه أيضاً باسم 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 legislation.nsw.gov.au والإشعارات على الموقع.

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 استئلاك العقارات عندما لا يوافق مالك العقار على التعويض المحدد من قبل المثمن العام.

الخطاب الافتتاحي (أو الخطاب التمهيدي)

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

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

