

الممارسات الدولية فى نزاع الملكية

نزاع الملكية مصطلح يُستخدم فى المملكة العربية السعودية والولايات المتحدة والفلبين، وفى دول أخرى مثل: المملكة المتحدة ونيوزيلاندا وإيرلندا يُستخدم مصطلح الشراء الجبري، أو استملاك الأراضي كما تستخدمه الدول مثل: ماليزيا وسنغافورة والهند، أو الاسترداد فى هونج كونج، أو الاستملاك الجبري فى استراليا، أو مصادرة الأملاك كما فى اليابان وجنوب أفريقيا وكندا والبرازيل، وتشير هذه المصطلحات إلى سلطة الاستحواذ على الممتلكات الخاصة من أجل الاستخدام العام من جانب الدولة أو الحكومة الوطنية. ويجوز تفويض هذه السلطة حسب الاقتضاء والقانون للمحليات والأجهزة الحكومية التابعة أو مؤسسات خاصة أو أفراد عندما يُمنحون سلطة الشخصية الاعتبارية العامة.

ولأغراض هذه المناقشة، سنقارن الممارسات الخاصة بنزع الملكية لدى عدد من الدول من عدة جوانب منها سير العمل وتسلسل الخطوات والإجراءات.

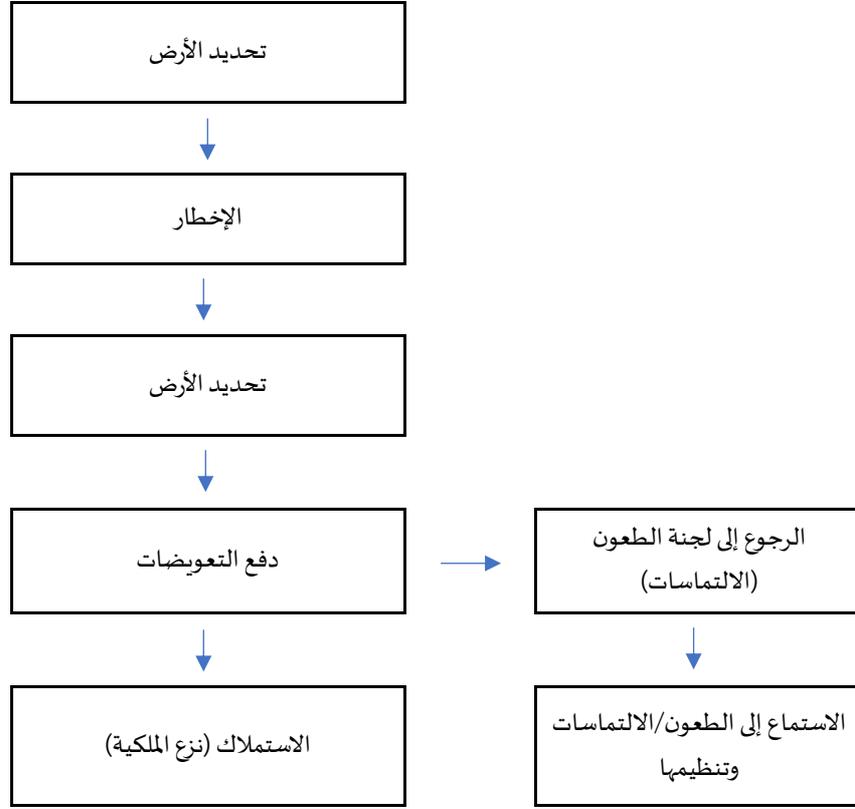
خطوات وإجراءات نزاع الملكية واستملاك الأراضي فى مختلف الدول حول العالم

– المملكة المتحدة

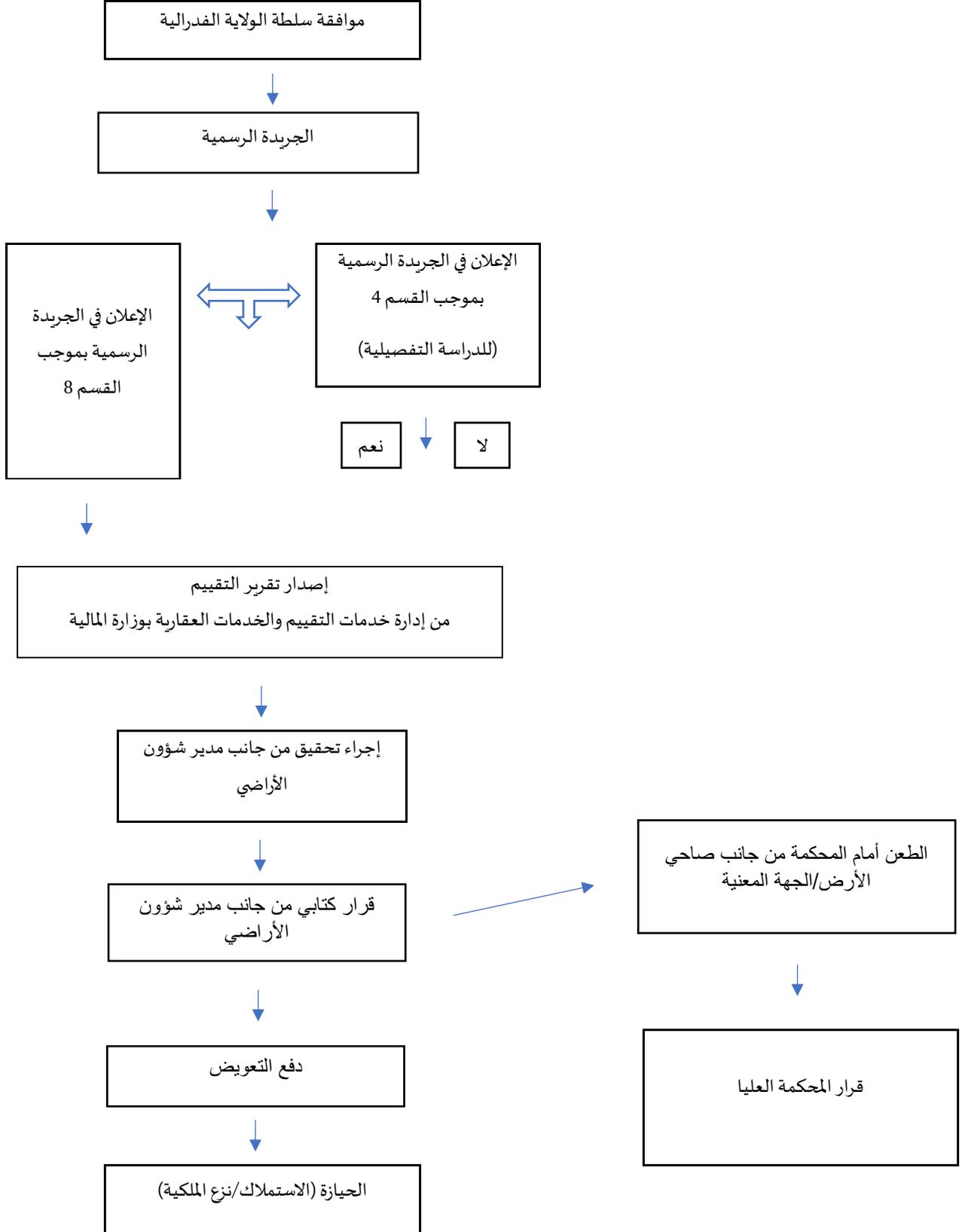




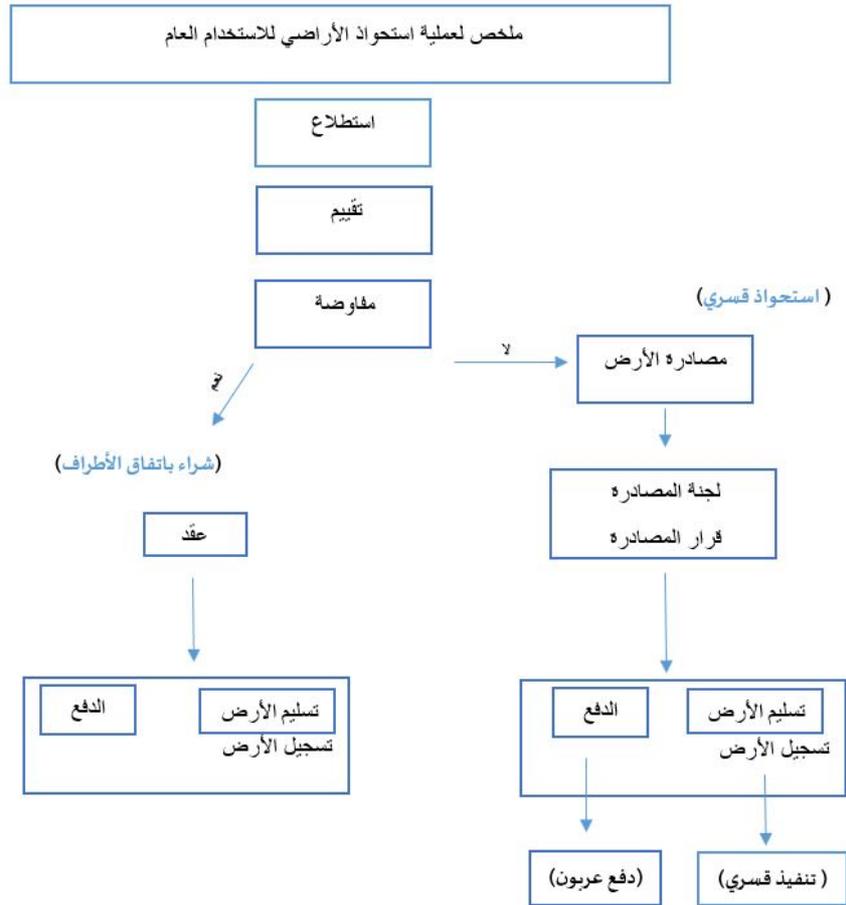
– جمهورية سنغافورة



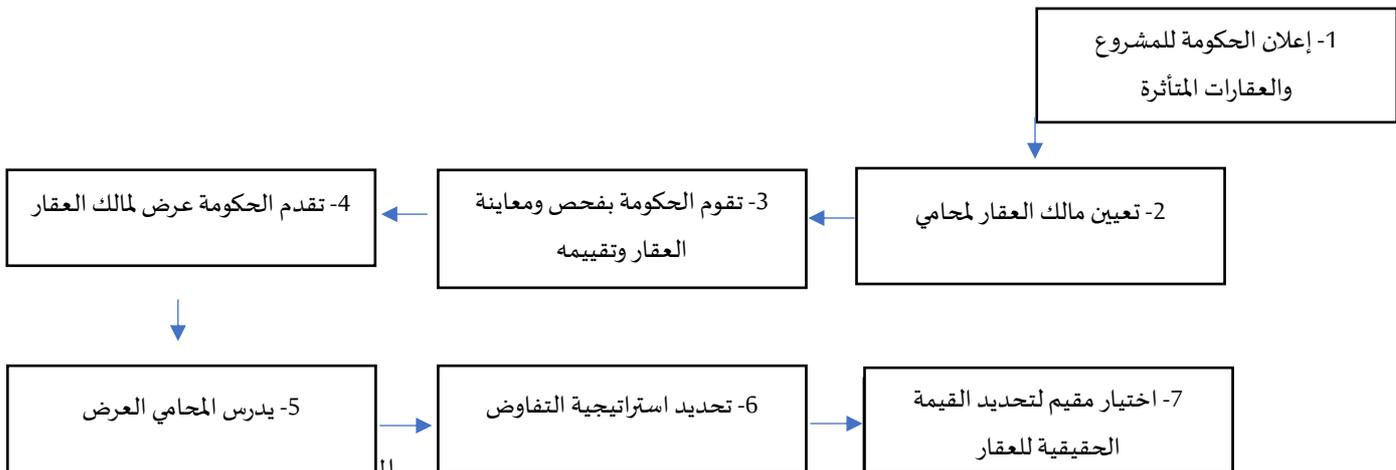
– دولة ماليزيا

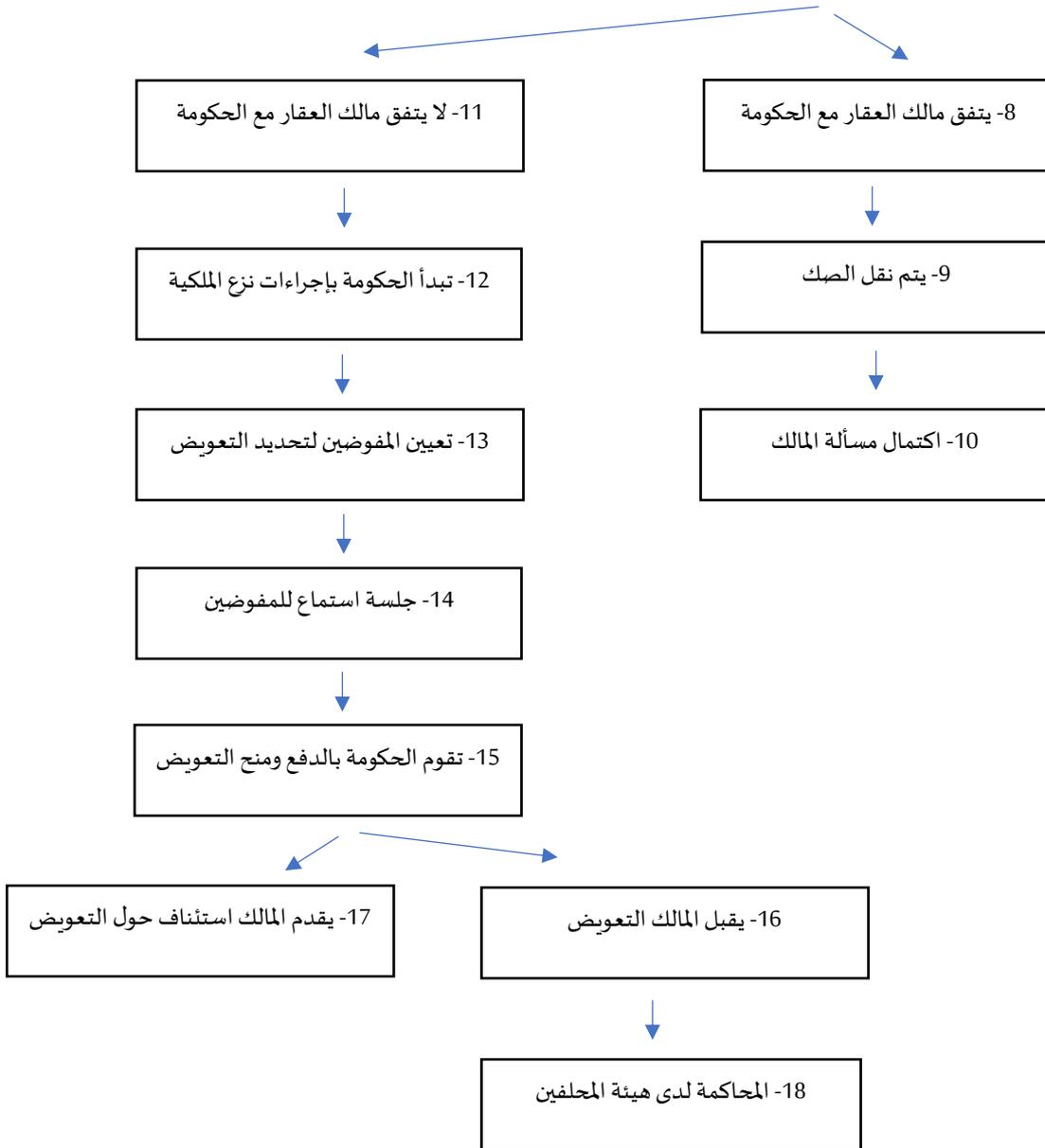


– دولة اليابان

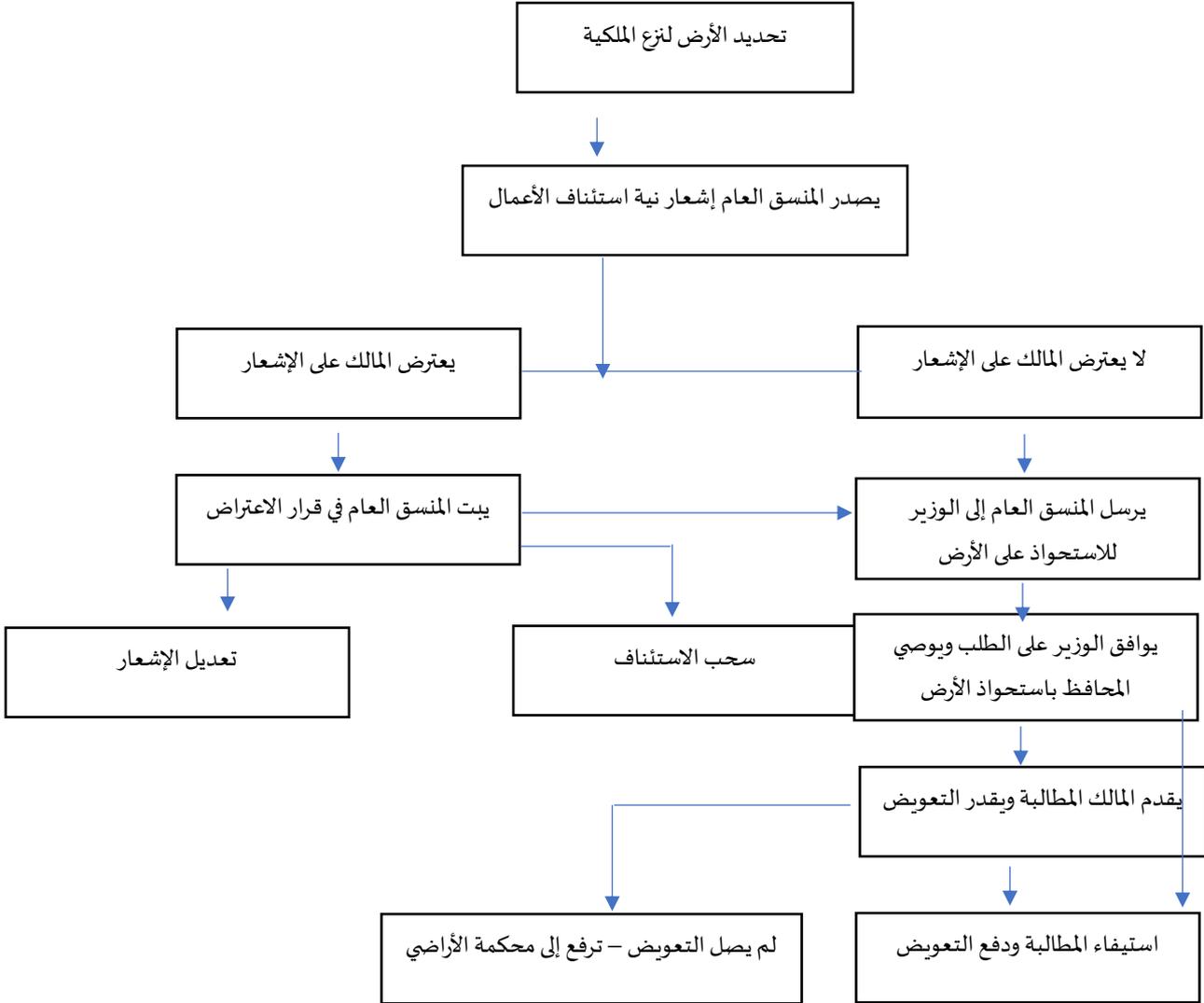


الولايات المتحدة (تكساس)





– دولة أستراليا



جوانب التشابه والاختلاف بين الإجراءات في مختلف دول العالم

يتم تحديد جوانب التشابه والاختلاف بين خطوات وإجراءات نزع الملكية، أو استملاك الأراضي، أو الشراء الجبري مختلف الدول، ويجري ذلك على النحو التالي:

• الغرض

المملكة المتحدة	أغراض التخطيط والأغراض العامة إن كانت الأرض أو العقار ملائم لذلك، أو مطلوب لأغراض التنمية والترفيه/التطوير العقاري (قانون تخطيط المدن والريف في المملكة المتحدة، 1990).
أستراليا	أي أغراض يقرها البرلمان بموجب تشريع. (القسم 51 من الدستور الأسترالي 1901)
الولايات المتحدة الأمريكية	الاستخدام الحكومي (طرق أو مدارس أو مشروعات عامة أخرى) أو نيابة عن أطراف خاصة تنطوي مشروعاتهم الخاصة على منافع عامة. (التعديل الخامس على دستور الولايات المتحدة الأمريكية)
كندا	للأغراض العامة بشرط موافقة الجهة الحكومية على نزع الملكية (قانون نزع الملكية)
اليابان	الاستخدام العام (الدستور الياباني 1946)
نيوزيلندا	الأغراض العامة (قانون الأشغال العامة 1981)
سنغافورة	المنافع العامة أو المشروعات التي تستهدف الصالح العام (قانون استملاك الأراضي في سنغافورة، 1996)
ماليزيا	يجوز استملاك أي أرض: (أ) لأي غرض عام؛ (ب) من جانب أي شخص أو مؤسسة لأي غرض تراه سلطة الولاية يحقق نفعًا لصالح التنمية الاقتصادية في ماليزيا أو أي جزء منها أو للجمهور بوجه عام أو أي شريحة من الجمهور؛ أو (ج) لأغراض التعدين/السكن/الزراعة/التجارة/الصناعة/الأنشطة الترفيهية أو أي مزيج من هذه الأغراض. (القسم 3، قانون استملاك الأراضي، 1960)
الهند	للأغراض العامة التي تتضمن الأغراض الاستراتيجية، ومشروعات البنية التحتية، وغيرها من المشروعات مع شرح محدد لكل مشروع من هذه المشروعات. (قانون استملاك الأراضي، 2013)

• اشتراطات ومتطلبات الأرض

المملكة المتحدة	هذه العملية عبارة عن إجراءات إدارية. ولم تنص قوانين استملاك الأراضي على هذه الإجراءات.
أستراليا	هذه العملية عبارة عن إجراءات إدارية. ولم تنص قوانين استملاك الأراضي على هذه الإجراءات.
الولايات المتحدة الأمريكية	هذه العملية عبارة عن إجراءات إدارية. ولم تنص قوانين استملاك الأراضي على هذه الإجراءات.
كندا	هذه العملية عبارة عن إجراءات إدارية. ولم تنص قوانين استملاك الأراضي على هذه الإجراءات.
اليابان	وزير الإنشاء أو حاكم الإقليم يشارك في عملية "المصادقة على المشروع".
نيوزيلندا	هذه العملية عبارة عن إجراءات إدارية. ولم تنص قوانين استملاك الأراضي على هذه الإجراءات.
سنغافورة	هذه العملية عبارة عن إجراءات إدارية. ولم تنص قوانين استملاك الأراضي على هذه الإجراءات.
ماليزيا	هذه العملية عبارة عن إجراءات إدارية. ولم تنص قوانين استملاك الأراضي على هذه الإجراءات.
الهند	عندما تنوي الجهة التي تقوم بنزع الملكية استملاك الأرض لغرض عام، عليها إجراء دراسة تقييم الأثر الاجتماعي في غضون 6 شهور من تاريخ الإخطار.

• التقدم بطلب رسمي

المملكة المتحدة	تقوم الجهة/الإدارة المعنية بالتقدم بطلب كتابي للجهة المختصة على مستوى الولاية التي تنظم شؤون الأراضي.
أستراليا	تقوم الجهة/الإدارة المعنية بالتقدم بطلب كتابي للجهة المختصة على مستوى الولاية التي تنظم شؤون الأراضي.
الولايات المتحدة الأمريكية	كل وزارة/إدارة (تقوم بمصادرة الأملاك) مسؤولة وممنوحة صلاحيات بشأن الاستملاك الجبري للأراضي
كندا	تقوم الجهة/الإدارة المعنية بالتقدم بطلب كتابي لسلطة الولاية التي تنظم شؤون الأراضي.
اليابان	يتقدم صاحب مبادرة المشروع بطلب كتابي لإقرار المشروع بموجب قانون نزع ملكية الأراضي إلى وزير الإنشاء أو حاكم الولاية.
نيوزيلندا	تقوم الجهة/الإدارة المعنية بالتقدم بطلب كتابي لوزير معلومات الأراضي الذي ينظم شؤون الأراضي.
سنغافورة	يمكن أن يقوم الوزير بالإعلان عن نزع الملكية (الاستملاك) إذا ارتأى أن ذلك لغرض عام.

ماليزيا	تقوم الوزارة/الإدارة المعنية بالتقدم بطلب كتابي للجهة المختصة على مستوى الولاية التي تنظم شؤون الأراضي. يوجد 14 ولاية في ماليزيا، وسلطة كل ولاية مسؤولة عن شؤون الأراضي. وبموجب الدستور الفيدرالي لماليزيا فإن الأرض شأن من شؤون الولاية. وفي ماليزيا ليس لدى جهة مصادرة الأراضي سلطة لاستملاك الأراضي من تلقاء نفسها.
الهند	تقوم الجهة/الإدارة المعنية بالتقدم بطلب كتابي لسلطة الولاية التي تنظم شؤون الأراضي.

• الإخطار المبدئي

المملكة المتحدة	لا يشترط تقديم إخطار مبدئي. أثناء المرحلة الأولى من جمع المعلومات، يجوز لسلطة استملاك الأراضي الاتصال بصورة مباشرة مع مالكي أو شاغلي الأرض/العقار. ويجوز التفاوض على استملاك الأرض بموجب اتفاق. استخدام السلطات والصلاحيات القانونية للحصول على معلومات من مالكي و شاغلي الأرض (العقارات) أو دخول الأرض لأغراض المسح والمعاينة.
أستراليا	(1) يُنشر الإعلان السابق على عملية استملاك الأراضي في جريدة الكومنولث وفي جريدة محلية. (2) يجوز للمالك أن يقدم التماساً للوزير المختص يطالب فيه بعدم نزع ملكية الأرض. (3) يتم دفع تعويضات مقابل أي أضرار تحملتها الأطراف المتضررة.
الولايات المتحدة الأمريكية	لا يشترط تقديم إخطار مبدئي. تقوم الجهة المصادرة بعقد لقاءات جماهيرية لإحاطة الجمهور بالمشروع المزمع وكيف سيؤثر هذا المشروع على الأملاك الخاصة.
كندا	لا يشترط تقديم إخطار مبدئي. تجري مفاوضات، بوجه عام، بين السلطة المختصة وملاك الأراضي والأطراف المعنية الأخرى.
اليابان	لا يشترط تقديم إخطار مبدئي. تجري مفاوضات، بوجه عام، بين السلطة المختصة وملاك الأراضي والأطراف المعنية الأخرى.
نيوزيلندا	ضرورة إرسال إشعار مبدئي لصاحب الأرض والأطراف المتأثرة (المتضررة)، ووزير حكومة التاج والسلطة المحلية المختصة.

ضرورة نشر هذا الإخطار في جريدتين محليتين على الأقل.	
سنغافورة	تاريخ التقييم هو تاريخ نشر الإخطار المبدئي بشرط نشر الإعلان عن نزع الملكية المزمع في الجريدة الرسمية في غضون 6 شهور من تاريخ الإشعار المبدئي.
ماليزيا	(1) نشر إخطار مبدئي في الجريدة الرسمية فقط. لا يوجد نشر في الجريدة اليومية. (2) الإشعار المبدئي ليس إلزامياً (3) تنقضي مدة الإشعار المبدئي بعد سنة. (4) يتم دفع تعويضات مقابل أي أضرار تحملتها الأطراف المتضررة. (5) تاريخ نشر الإشعار المبدئي هو تاريخ التقييم بشرط نشر الإعلان الخاص بنزع الملكية المزمع في غضون 12 شهراً من تاريخ الإشعار المبدئي.
الهند	(1) الإشعار المبدئي إلزامي. (2) عند نشر الإشعار المبدئي، يجري مدير إعادة التأهيل وإعادة التوطين مسحاً، كما يقوم بعمل تعداد للأسر المتضررة.

• المفاوضات مع الأطراف المتضررة

(ملاك الأراضي، وأصحاب الحقوق فيها، وشاغلي الأرض، والمستخدمين الآخرين للأرض).

المملكة المتحدة	شرط إلزامي.
أستراليا	شرط إلزامي.
الولايات المتحدة الأمريكية	شرط إلزامي.
كندا	شرط إلزامي.
اليابان	شرط إلزامي.
نيوزيلندا	شرط إلزامي.
سنغافورة	ليس شرطاً إلزامياً.
ماليزيا	ليس شرطاً إلزامياً.

الهند	ليس شرطاً إلزامياً. بموجب قانون استملاك الأراضي وإعادة التأهيل وإعادة التوطين، يُشترط موافقة 70 - 80% من المرشدين في حالة الاستملاك (نزع الملكية) لصالح شركات خاصة أو شركات بين القطاعين العام والخاص.
-------	---

• الإعلان عن نزع الملكية المزمع

المملكة المتحدة	ضرورة إرسال إشعار ممالك الأرض والأطراف المتضررة. ضرورة نشر الإشعار لمدة أسبوعين على التوالي في جريدة أو أكثر من الصحف المحلية مع ضرورة وضعه على الأرض التي يشملها الأمر أو بالقرب منها. يجوز للأطراف المتضررة الطعن على القرار، وتضم قائمة الأطراف المتضررة أفراد من الجمهور، مع ضرورة الوصول إلى الوزير المختص في غضون المدة المحددة في الإشعار.
أستراليا	نشر إخطار الاستملاك (نزع الملكية) في الجريدة الرسمية. (القسم 19، قانون استملاك الأراضي والتعويضات، 1986)
الولايات المتحدة الأمريكية	ضرورة إرسال إشعار ممالك الأرض والأطراف المتضررة. في معظم الحالات، يكون تاريخ التقييم هو التاريخ الذي تقوم فيه الحكومة بإيداع قيمة التعويض المحتمل في المحكمة. <u>إيرلندا الشمالية</u> تاريخ سريان أمر نقل الملكية، أي تاريخ نقل ملكية الأرض لجهة الاستملاك هو تاريخ التقييم.
كندا	نشر نية/خطة الاستملاك (نزع الملكية) في الجريدة الرسمية في كندا. (القسم 5 [1]) ضرورة إرسال إشعار ممالك الأرض والأطراف المتضررة.
اليابان	إشعار الجمهور بإقرار المشروع. تاريخ الإشعار الخاص بإقرار المشروع باعتباره تاريخ التقييم.
نيوزيلندا	نشر إخطار الاستملاك (نزع الملكية) في الجريدة الرسمية.
سنغافورة	الإعلان عن الاستملاك المزمع في الجريدة الرسمية إلزامي. يقوم مأمور التحصيل/الجباية بما يلي: - النشر في 4 صحف محلية يومية شائعة في سنغافورة باللغات الرسمية الأربعة - إرسال إشعارات للأطراف المتضررة

<p>(1) نشر الإعلان عن الاستملاك المزمع في الجريدة الرسمية إلزامي.</p> <p>(2) ينقضي أجل الإعلان ولا يكون له أي أثر بعد مضي سنتين من تاريخ نشره في حالة عدم قيام سلطة الاستملاك بإصدار قرار بالتعويضات المستحقة.</p> <p>(3) تاريخ نشر إعلان الاستملاك المزمع هو تاريخ التقييم إذا كان تاريخ نشر الإشعار المبدئي لا ينطبق أو في حالة عدم نشر الإشعار المبدئي.</p>	<p>ماليزيا</p>
<p>(1) الإعلان إلزامي. في حالة عدم الإعلان في غضون 12 شهرًا من تاريخ الإشعار المبدئي، يعتبر هذه الإشعار لاغياً.</p> <p>(2) يجري نشر الإعلان وموجز أعمال إعادة التأهيل وإعادة التوطين المعتمدة في: - الجريدة الرسمية - صحيفتين يوميتين - على موقع الحكومة على شبكة الإنترنت - في المناطق المتضررة على نحو معقول</p>	<p>الهند</p>

• تحديد قيمة التعويض للأطراف المتضررة

(أسس ومبادئ تقدير التعويض)

<p>يمثل المُقيّم كلا الطرفين</p>	<p>المملكة المتحدة</p>
<p>يمثل المُقيّم كلا الطرفين</p>	<p>أستراليا</p>
<p>يحدد المُقيّم مبلغ التعويض الذي يتم التفاوض بشأنه. وفي حالة عدم رضا مالك الأرض، تقوم الحكومة بتعيين مفوض لتحديد التعويض بموجب نزاع الملكية. وفي الوقت نفسه يقوم مالك الأرض بتعيين وكيل/مُقيّم.</p>	<p>الولايات المتحدة الأمريكية</p>
<p>يمثل المُقيّم كلا الطرفين</p>	<p>كندا</p>
<p>يقوم حاكم الولاية بتشكيل لجنة لنزع الملكية. وتحدد هذه اللجنة قيمة التعويض وغير ذلك من الأمور ذات الصلة. وتُحسب قيمة التعويض مقابل الأرض والحقوق الأخرى بناء على سعر المعاملات المعتادة بالإضافة إلى "الخسائر المعتادة".</p>	<p>اليابان</p>
<p>يمثل المُقيّم كلا الطرفين</p>	<p>نيوزيلندا</p>

سنغافورة	يمثل المُقيّم كلا الطرفين
ماليزيا	في ماليزيا، تقوم سلطة الاستملاك في العادة بمطالبة إدارة التقييم والخدمات العقارية بوزارة المالية بإجراء تقييم لصرف تعويض للأطراف المتضررة. من الشائع أن يمثل الأطراف المتضررة شركة تقييم خاصة.
الهند	يمثل المُقيّم كلا الطرفين

• الاستعلام

المملكة المتحدة	يرأس التحقيق مفتش مُعين وتتم دعوة جميع أصحاب الطعون لحضور التحقيق. يعرض كل طرف ما لديه من أدلة. ملاحظة: يناقش هذا التحقيق أمر الشراء الجبري وليس التعويض.
أستراليا	استراليا .كوين ايلاند (1) يستطيع المالك إيداع مطالبة كتابية بالتعويض لدى المنسق العام بمساعدة مُقيّم مسجل. (2) يقوم المنسق العام بتعيين مُقيّم مستقل لتقدير قيمة التعويض.
الولايات المتحدة الأمريكية	عرض شراء العقار/الأرض مع ملخص للتقييم. وفي حالة عدم الاتفاق، يجري عقد جلسة استماع عامة لاعتماد "قرار الضرورة" لاستملاك الأرض/العقار بموجب قانون نزع الملكية للصالح العام. يقوم كلا الطرفين بتعيين مُقيّمين لتحديد "القيمة السوقية العادلة" وتبادل تقارير المُقيّمين المعنيين. في حالة عدم الاتفاق، تنظر هيئة محلفين (هيئة تحكيم) في أمر نزع الملكية.
كندا	يقوم المسؤول عن جلسة الاستماع بتوجيه الدعوة لحضور جلسة استماع ومنح التعويض للأطراف المتضررة.
اليابان	تقوم لجنة نزع الملكية بتوجيه الدعوة لحضور جلسة استماع ومنح التعويض للأطراف المتضررة.

<p>تقوم محكمة التقييم المعنية بتقييم الأراضي والعقارات بتوجيه الدعوة لحضور جلسة استماع ومنح التعويض للأطراف المتضررة.</p> <p>لا ينخرط أي مُقيّم في أي مفاوضات بشأن المدفوعات. يجري التفاوض بين جهة الاستملاك والمالك وتتم الاستعانة بتقرير التقييم.</p>	<p>نيوزيلندا</p>
<p>يجري مأمور التحصيل (Collector) تحقيق واستعلام مع الأطراف المتضررة.</p> <p>يصدر مأمور التحصيل/الجباية قرارًا بناء على:</p> <p>(أ) مساحة الأرض.</p> <p>(ب) تعويض الأطراف المتضررة</p> <p>(ج) توزيع التعويض المشار إليه.</p>	<p>سنغافورة</p>
<p>(1) تقوم جهة الاستملاك بإجراء تحقيق شامل حول قيمة الأرض التي سيتم نزع ملكيتها، وتقدير قيمة التعويض المستحق للأطراف المتضررة بأقصى سرعة ممكنة.</p> <p>(2) تقوم جهة الاستملاك بالتحقيق في المصالح والحقوق الخاصة بالأطراف المتضررة كل فيما يخصه.</p> <p>(3) تسجيل أي اعتراض (طعن) من جانب الأطراف المتضررة.</p> <p>ملاحظة:</p> <p>يجوز لجهة الاستملاك إصدار قرار من طرف واحد في حالة عدم قيام الأطراف المتضررة بحضور التحقيق بعد إرسال إشعار لها بمدة كافية.</p>	<p>ماليزيا</p>
<p>تقوم جهة الاستملاك بتوجيه الدعوة لحضور جلسة استماع ومنح التعويض للأطراف المتضررة.</p> <p>تصدر جهة الاستملاك قرارها بناء على:</p> <p>(أ) مساحة الأرض الحقيقية.</p> <p>(ب) التعويض مع إعادة التأهيل وإعادة التوطين.</p> <p>(ج) توزيع التعويض المشار إليه.</p>	<p>الهند</p>

• قرار التعويض

المملكة المتحدة	يصدر الوزير المختص قرارًا كتابيًا بناءً على توصيات المفتش المختص لجهة الاستملاك، وأصحاب الطعون، والأطراف الأخرى الذين يمثلون للتحقيق. بعد إصدار الخطاب الذي يتضمن القرار، على جهة الاستملاك القيام بما يلي: - نشر القرار في جريدة محلية أو أكثر - إرسال إشعارات للأطراف المتضررة - وضع القرار على الموقع أو بالقرب منه
أستراليا	يتم صرف التعويضات في غضون 3 شهور من تاريخ القرار.
الولايات المتحدة الأمريكية	يتم صرف التعويضات في غضون 30 يومًا من تاريخ حكم المحكمة. في حالة التأخير، يتم حساب فوائد من تاريخ نزع الملكية أو من تاريخ صدور حكم المحكمة.
كندا	يتم صرف التعويضات في غضون 90 يومًا من تاريخ تسجيل الإشعار.
اليابان	يتم صرف التعويضات في غضون شهرين من تاريخ القرار.
نيوزيلندا	يتم صرف التعويضات بعد تاريخ القرار. تصدر محكمة تقييم الأراضي والعقارات حكمها كتابةً ويقوم بصياغته والتوقيع عليه القاضي المختص.
سنغافورة	يتم إيداع قرار مأمور التحصيل/الجباية في مكتبه ويكون دليلاً نهائيًا وقاطعًا. يقوم مأمور التحصيل/الجباية بإرسال نسخة من قراره إلى الأطراف المتضررة عند صدور هذا القرار.
ماليزيا	أ. يصدر قرار كتابي منفصل بقيمة التعويض المستحق لكل طرف متضرر. ب. تقوم جهة الاستملاك بدفع عوائد تأخير للطرف المتضرر في حالة عدم صرف التعويض أو إيداعه في المحكمة قبل تاريخ الاستحقاق (تاريخ الاستيلاء على الأرض أو بعد 3 شهور من تاريخ الإشعار بقرار نزع الملكية وعرض التعويض).

الهند	تصدر جهة الاستملاك (نزع الملكية) قرارًا في غضون 12 شهرًا من تاريخ الإعلان عن الاستملاك (نزع الملكية) المزمع، إذا لم ينقض أجل الإجراءات (الدعوى القضائية) الكاملة لنزع ملكية الأرض.
-------	--

• نزع ملكية (استملاك) الأرض

المملكة المتحدة	لا تقوم جهة المصادرة باستملاك الأرض إلا بعد دفع التعويض للأطراف المتضررة.
أستراليا	لا تستطيع جهة المصادرة الاستملاك قبل مرور 3 شهور من تاريخ الاستملاك (نزع الملكية). ما لم يتم إرسال إشعار كتابي قبل الاستملاك بسبعة أيام للأطراف المتضررة.
الولايات المتحدة الأمريكية	(1) إذا وافقت الأطراف المتضررة على العرض المقدم، تقوم جهة المصادرة (نزع الملكية/الاستملاك) بدفع كامل المبلغ وتعتبر حيازة الأرض قد انتقلت. (2) في حالة عدم موافقة الأطراف المتضررة على العرض المقدم بعد قيام المفوض الخاص بإصدار قرار في هذا الشأن، يجوز لجهة الاستملاك حيازة الأرض.
كندا	يُنشر الإشعار في أعداد متتالية لجريدة يومية، كما يُنشر في البلدية. يجوز لجهة المصادرة استملاك الأرض (حيازة الأرض) بعد الإشعار بثلاث شهور على الأقل.
اليابان	تقوم جهة المصادرة بحيازة الأرض بمجرد صدور قرار وعرض بالتعويض من جانب سلطة/جهة الاستملاك.
نيوزيلندا	يجوز لجهة المصادرة حيازة الأرض بمجرد صدور قرار وعرض بالتعويض من جانب سلطة/جهة الاستملاك.
سنغافورة	يجوز لجهة المصادرة حيازة الأرض بمجرد صدور قرار وعرض بالتعويض من جانب سلطة/جهة الاستملاك. في حالة صدور شهادة استعجال، يجوز الاستحواذ على الأرض أو العقار سواء صدر حكم أو قرار أم لا. الحكم الخاص في حالة وجود مبنى مقام على الأرض المعنية.
ماليزيا	يجوز لجهة المصادرة حيازة الأرض بمجرد صدور قرار وعرض بالتعويض من جانب سلطة/جهة الاستملاك.

في حالة صدور شهادة استعجال، يجوز الاستحواذ على الأرض أو العقار سواء صدر حكم أو قرار أم لا. الحكم الخاص في حالة وجود مبنى مقام على الأرض المعنية.	
يجوز لجهة المصادرة الاستحواذ على الأرض بعد ضمان دفع كامل مبلغ التعويض ودفع جميع الاستحقاقات المتعلقة بإعادة التأهيل وإعادة التوطين بشرط استكمال أعمال البنية التحتية والري.	الهند

• إلغاء نزع الملكية (الاستملاك)

لا ينطبق	المملكة المتحدة
لا ينطبق	أستراليا
لا ينطبق	الولايات المتحدة الأمريكية
يتم دفع تعويضات مقابل أي أضرار تحملتها الأطراف المتضررة.	كندا
يتم دفع تعويضات مقابل أي أضرار تحملتها الأطراف المتضررة.	اليابان
يتم دفع تعويضات مقابل أي أضرار تحملتها الأطراف المتضررة.	نيوزيلندا
(أ) لا يمكن إلغاء نزع الملكية إلا في حالة عدم تفعيل إجراءات نقل الحيازة. (ب) يتم دفع تعويضات مقابل أي أضرار تحملتها الأطراف المتضررة.	سنغافورة
(أ) نشر إلغاء الاستملاك (نزع الملكية) في الجريدة الرسمية. (ب) لا يمكن إلغاء نزع الملكية إلا في حالة عدم تفعيل إجراءات نقل الحيازة. (ج) يتم دفع تعويضات مقابل أي أضرار تحملتها الأطراف المتضررة.	ماليزيا
(أ) لا يمكن إلغاء نزع الملكية إلا في حالة عدم تفعيل إجراءات نقل الحيازة. (ب) يتم دفع تعويضات مقابل أي أضرار تحملتها الأطراف المتضررة.	الهند

• اللجوء للقضاء

المملكة المتحدة	يجوز لأي طرف اللجوء للقضاء في حالة عدم التوصل إلى اتفاق حول التعويض بعد المفاوضات. يجوز للمالك إحالة الأمر لمحكمة الأراضي في غضون شهرين بعد تاريخ صدور القرار.
أستراليا	يجوز لكلا الطرفين إحالة الأمر لمحكمة أو هيئة تحكيم في غضون 30 يوماً بعد تاريخ صدور القرار.
الولايات المتحدة الأمريكية	يجوز لأي طرف اللجوء للقضاء في حالة عدم التوصل إلى اتفاق حول التعويض بعد المفاوضات. يجوز لكلا الطرفين إحالة الأمر لمحكمة في غضون 60 يوماً بعد تاريخ صدور القرار.
كندا	يجوز للأطراف المتضررة الطعن أمام المحكمة في أي وقت بعد تاريخ صدور القرار.
اليابان	يجوز للأطراف المتضررة الطعن أمام محاكم الأراضي التي يكون لها القول الفصل على مستوى الطعون الإدارية. وقد تُحال هذه الطعون بصورة مباشرة للمحاكم العليا.
نيوزيلندا	يجوز للأطراف المتضررة الطعن أمام المحكمة المختصة في غضون 30 يوماً بعد تاريخ صدور القرار.
سنغافورة	يجوز للأطراف المتضررة اللجوء إلى لجنة الطعون في حالة عدم كفاية مبلغ التعويض. تكون القرارات الصادرة عن لجنة الطعون نهائية، ولا يجوز للأطراف المتضررة الطعن عليها أمام محكمة الاستئناف إلا بناء على حجة قانونية.
ماليزيا	يجوز للأطراف المتضررة اللجوء إلى المحكمة العليا في غضون 6 أسابيع بعد تاريخ صدور قرار مدير شؤون الأراضي. وفي ماليزيا، فإن أي قرار يصدر من المحكمة الابتدائية يكون نهائياً. لكن يجوز الطعن عليه أمام المحكمة العليا بناء على أدلة وحجج قانونية. وفي ماليزيا يجوز إحالة أي طعن أو اعتراض للمحكمة فيما يتعلق بالأمور التالية: أ) قياس الأرض ب) قيمة التعويض

(ج) الأشخاص المستحقين لقيمة التعويض (د) توزيع التعويض	
هناك 5 حالات للطعن يجوز إحالتها للسلطة المختصة. يمكن الطعن أمام المحكمة العليا في حالة عدم قبول الأطراف المتضررة لقرار السلطة المختصة وذلك في غضون 60 يومًا من صدور القرار.	الهند