



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

٧٠١١٠٢٨٦٨٠

٢٩٨

قواعد وآلية عمل لجان النظر في طلبات تملك العقارات
المعتمدة بقرار معالي رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (١٤٥)
وتاريخ ١٢ / ٠٣ / ١٤٤٢ هـ الموافق ٢٩ / ١٠ / ٢٠٢٠ م





المقدمة

تهدف هذه القواعد إلى تنظيم عمل اللجان إنفاذاً لمقتضى الأمر الملكي رقم (٢١٨/أ) وتاريخ ١٤٤١/٣/٢٥ هـ القاضي بألا تقبل أمام المحاكم أي دعوى أو طلب يتعلق بإثبات تملك أرض استناداً إلى الإحياء أو وضع اليد أو الوثائق العادية، والأمر الملكي رقم (٥٦٧٠٨) وتاريخ ١٤٤١/١٠/١٧ هـ، بشأن الترتيبات المتعلقة بقواعد وضوابط وآلية النظر في طلبات تملك العقارات، و إلى الأمر الملكي رقم (٥٥) في ١٤٤٢/٠١/٠١ هـ، بشأن اختصاص اللجان بنظر طلبات التعديل والإضافة واستكمال اجراءات الصكوك الصادرة بإثبات تملك العقار، والأمر الملكي رقم (٦٩٠١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٧ هـ، المتضمن اختصاص اللجان بالنظر في طلبات تعديل صكوك الاستحكام الصادرة بإثبات التملك للعقارات الواقعة داخل حدود الحرمين الشريفين إن كانت هذه الصكوك مكتسبة للصفة النهائية، واحتاجت إلى تعديل أو إضافة أو إكمال للإجراءات النظامية أيا كان نوعها أو إضافة بيانات ناقصة في شأنها، واختصاصها بالنظر في طلبات إثبات التملك للعقارات الواقعة داخل حدود الحرمين الشريفين إذا كان طلب الاستحكام منظوراً لدى المحاكم المأذون لها وفقاً للأوامر الصادرة من المقام الكريم - بعد الأمر الملكي رقم (١٣٩٢٦) في ١٤٢٨/٠٩/٠١ هـ، وقبل الأمر الملكي رقم (٢١٨/أ) وتاريخ ١٤٤١/٣/٢٥ هـ - ولم يصدر حياله حكم مكتسب للصفة النهائية من تلك المحاكم.

المادة الأولى: التعريفات

يقصد بالألفاظ والعبارات الآتية - أينما وردت في هذه القواعد - المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق غير ذلك:
الهيئة: الهيئة العامة لعقارات الدولة.

اللجنة: لجنة النظر في طلبات تملك العقارات، التي تُشكل في الهيئة - من الهيئة ومن وزارات (الداخلية، العدل، البيئة والمياه والزراعة، الشؤون البلدية والقروية، المالية).

لجنة المراجعة: لجنة مراجعة المحاضر الصادرة من اللجنة، التي تُشكل في الهيئة من ثلاثة أشخاص يصدر بتسميتهم أمر سام.
الأمانة العامة: أمانة لجنة / لجان النظر في طلبات تملك العقار.

طلب التملك: هو الطلب الذي لم يسبق أن فصل فيه بحكم مكتسب للصفة النهائية.

طلب التعديل: طلب إضافة أو استكمال الإجراءات النظامية أو إضافة بيانات ناقصة على صكوك مكتسبة للصفة النهائية.

صاحب الطلب: الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية.





المادة الثانية: اختصاصات اللجنة:

- ١- النظر في طلبات التملك.
- ٢- النظر في طلبات التعديل.
- ٣- النظر في طلبات إثبات التملك للعقارات الواقعة داخل حدود الحرمين الشريفين إذا كان الطلب منظوراً لدى المحاكم المأذون لها بالنظر وفقاً للأوامر الملكية - بعد الأمر الملكي رقم (١٣٩٢٦) في ١٤٢٨/٠٩/٠١ هـ، وقبل الأمر الملكي رقم (أ/٢١٨) في ١٤٤١/٣/٢٥ هـ - ولم يصدر حياله حكم مكتسب للصفة النهائية من تلك المحاكم.
- ٤- النظر في طلبات التعديل على صكوك الاستحكام الصادرة بإثبات التملك لعقارات واقعة داخل حدود الحرمين الشريفين إن كانت هذه الصكوك مكتسبة للصفة النهائية، واحتاجت إلى تعديل أو إضافة أو إكمال للإجراءات النظامية أي كان نوعها أو إضافة بيانات ناقصة في شأنها، على ألا يترتب على أي إجراء أو تعديل زيادة في مساحة العقار.

المادة الثالثة: شروط قبول طلب التملك:

- ١- أن يكون الطلب مقمداً خلال سنة من تاريخ ١٤٤٢ / ٥ / ٥ هـ الموافق ٢٠٢٠ / ١٢ / ٢٠ م.
- ٢- ألا يكون الطلب سبق الفصل فيه بحكم قضائي مكتسب للصفة النهائية.
- ٣- ألا يكون العقار محل الطلب ضمن المواقع التي لا يجوز اكتساب الملكية فيها شرعاً أو بموجب الأوامر والقرارات والتعليمات ومنها: (حدود الحرمين الشريفين، المشاعر المقدسة وأبنيتها، الأراضي الساحلية وحرم البحر ومشاريع الاستزراع السمكي، حرم الحدود والمحميات الوطنية، أراضي المنتزهات البرية، محميات الحياة الفطرية، قمم الجبال، أراضي المراعي والغابات، مجاري الأودية والسيول والشعاب والفياض والمواقع الأثرية، مناطق المحجوزات للمواد الهيدروكربونية والتعدين والطاقة ومواقع الخامات المعدنية، مسارات ومحطات الكهرباء، مناطق مصادر المياه وأحواض السدود وأحرامها، الأملاك العامة الصادرة بها صكوك، المرافق والخدمات العامة).
- ٤- ألا تنفي المصورات الجوية أو المخططات التنظيمية وجود إحياء في العقار محل طلب التملك قبل أمر المنع من الإحياء الصادر بموجب الأمر السامي رقم (٢١٦٧٩) وتاريخ ١٣٨٧/١١/٩ هـ.

المادة الرابعة: شروط قبول طلب التعديل:

١. أن يكون الطلب مقمداً خلال سنة من تاريخ ١٤٤٢ / ٥ / ٥ هـ الموافق ٢٠٢٠ / ١٢ / ٢٠ م.
٢. أن يكون الطلب لإضافة أو استكمال الإجراءات النظامية أو إضافة بيانات ناقصة على صكوك مكتسبة للصفة النهائية.





المادة الخامسة: المستندات المطلوبة:

- أ- يقدم طلب التملك للأمانة العامة وفق نموذج معد من الهيئة لهذا الغرض مرفقاً به المستندات والوثائق الداعمة ومنها:
١. رفع مساحي من مكتب معتمد متضمناً الإحداثيات ونوع العقار وموقعه وحدوده وأضلاعه ومساحته.
 ٢. وثائق التملك أو الإحياء.
- ب- يقدم طلب التعديل للأمانة العامة وفق نموذج معد من الهيئة لهذا الغرض مرفقاً به المستندات والوثائق الداعمة.

المادة السادسة: مهمات اللجنة:

- ١- دراسة طلبات التملك والتأكد من عدم مخالفتها للضوابط والاشتراطات الواردة في الأوامر والقرارات والتعليمات بهذا الشأن، وفي حال مخالفتها تصدر اللجنة قراراً مسبباً بصرف النظر عن طلب تملك العقار ويبلغ به صاحب الطلب.
- ٢- للجنة - عند الحاجة ومن خلال الأمانة العامة - تكليف صاحب الطلب بتزويدها بما يلزم لاستكمال النظر في طلب تملك العقار، وفي حال عدم تزويدها بما كُلف به خلال (٣٠) يوماً من تاريخ التكليف، تُصدر اللجنة قراراً مسبباً بصرف النظر عن الطلب ويبلغ به صاحب الطلب.
- ٣- الاستعلام - قبل النظر في طلب التملك - عن الصكوك ذات الصلة الصادرة لصاحب الطلب سواء كانت صكوك إنهاء أو خصومة والتي تتعلق بالعقار محل الطلب، والتحقق من عدم صدور أحكام مكتسبة للصفة النهائية عليه.
- ٤- للجنة مخاطبة الجهات المعنية - بما في ذلك المحاكم المختصة- بشأن طلب معلومات أو مستندات تتعلق بالطلب المنظور لديها.
- ٥- تطلب اللجنة في ضوء ما يتوفر لديها من معلومات عن العقار، الإعلان للعموم عن طلب التملك وفقاً للإجراءات والنماذج المعتمدة، ولمن لديه اعتراض تقديمه خلال (٣٠) يوماً من تاريخ الإعلان.
- ٦- للجنة - عند الحاجة ومن خلال الأمانة العامة - الاستعانة بذوي الخبرة والاختصاص في نظر الطلب.
- ٧- مع مراعاة ما ورد في الفقرة (٦)، تُستكمل إجراءات النظر في الطلب ويُعد في شأن كل طلب تملك محضر يتضمن ما تراه اللجنة في شأن الطلب من توصية، ومن ثم تحيله إلى لجنة المراجعة وفق النموذج المعتمد.
- ٨- في حال اكتمال مسوغات طلب التعديل وصدور توصية بشأنه يحال إلى المحكمة المختصة لإلحاق ذلك بالصك وسجله وضبطه، ويزود صاحب الطلب بنسخة منه.
- ٩- في حال صدور توصية مسببة من اللجنة برفض طلب التعديل، يُبلغ صاحب الطلب بذلك.
- ١٠- يحق لمن صدر قرار صرف النظر عن طلبه وفقاً للفقرتين (١) و(٣) من هذه المادة إعادة تقديم الطلب بعد تحقيق ما ورد في تلك الفقرتين.



المادة السابعة: مهمات لجنة المراجعة:

- ١ - مراجعة محضر اللجنة المعد في شأن كل طلب تملك.
- ٢ - في حال وجود ملحوظات على المحضر، فللجنة المراجعة إعادة طلب التملك إلى اللجنة لمعالجتها.
- ٣ - إصدار التوصية بشأن طلب التملك وإعداد الوثيقة اللازمة لذلك للرفع بما للمقام السامي.

المادة الثامنة: رفع الطلبات:

- ١ - تقوم الهيئة بالرفع للمقام السامي عن كل طلب تملك للتوجيه بما يراه حيا له.
- ٢ - تقوم الأمانة العامة بإحالة التوصية بشأن طلب التعديل إلى المحكمة المختصة لإحاق ذلك بالصك وسجله وضبطه.

المادة التاسعة: أحكام عامة:

يحق لأحد الشركاء في عقار، طلب تملك عقار أو تعديله له ولشركائه، ولو لم يكن معه وكالة من بقية الشركاء سواء أكان الاشتراك عن طريق الإرث أم غيره.

المادة العاشرة: أحكام ختامية:

- ١ - يصدر قرار بتشكيل اللجنة أو اللجان وتحديد مكافأة أعضائها من رئيس مجلس إدارة الهيئة.
- ٢ - يُصدر محافظ الهيئة دليل السياسات والإجراءات والنماذج اللازمة لعمل اللجان، وحوكمة أعمالها.
- ٣ - يُصدر محافظ الهيئة قراراً بإنشاء الأمانة العامة وتسمية أمينها وتحديد مهماتها وإجراءاتها.

المادة الحادية عشر: الاعتماد والنشر:

تعتمد هذه القواعد، وما يتم عليها من تعديلات -عند الحاجة-، بقرار من رئيس مجلس إدارة الهيئة، وتُنشر في الجريدة الرسمية، ويُعمل بها من تاريخ نشرها.

