وزارة المالية - الشؤون الإدارية/مركز الإتصالات الإدارية

رقم الصادر: ٧٧٠٦٦

تاريخه: ١٤٤١/١١/١٧

المرفقات:

٧٢٧٦٠٠٨:٣٨:٣٢ - ١٤٤١/١١/١٧

٧٠١١٠٢٨٦٨٠

الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

٢٩٨

قرار : ٤٦٣١

الموضوع : قرار اعتماد قواعد وآلية عمل لجان النظر في طلبات تملك العقارات

القرار رقم (ق ر ١/٢٠٢٠) وتاريخ ١٥ / ١١ /١٤٤١هـ الموافق ٦ / ٧ /٢٠٢٠م

بشأن قواعد وآلية عمل لجان النظر في طلبات تملك العقارات

إن رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة لعقارات الدولة بما له من صلاحيات وبعد الاطلاع على الأمر الملكي رقم (٥٦٧٠٨) وتاريخ ١٤٤١/١٠/١٧هـ، بشأن الترتيبات المتعلقة بقواعد وضوابط وآلية عمل لجان النظر في طلبات تملك العقارات، القاضي في الفقرة (الثانية) من البند (الثاني) (أن تعد الهيئة العامة لعقارات الدولة قواعد وآلية عمل لجان النظر في طلبات تملك العقارات وتعتمد من قبل رئيس مجلس إدارة الهيئة).

وبعد الاطلاع على العرض المرفوع من معالي محافظ الهيئة بشأن مشروع قواعد وآلية عمل لجان النظر في طلبات تملك العقارات التي تم إعدادها في الهيئة وفق التوجيه الملكي الكريم.

فقد تقرر الآتي:

أولاً: اعتماد قواعد وآلية عمل لجان النظر في طلبات تملك العقارات بصيغتها المرفقة.

ثانياً: تفويض معالي محافظ الهيئة العامة لعقارات الدولة بتوفير الدعم الإداري والمالي والبشري اللازم لمباشرة اللجان لأعمالها وفقاً للأنظمة والتعليمات بالتنسيق مع وزارة المالية.

ثالثاً: تُنشر هذه القواعد في الجريدة الرسمية و يعمل بها من تاريخ نشرها.

والله ولي التوفيق.

محمد بن عبدالله الجدعان
وزيـــر المـاليّـة
رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة لعقارات الدولة

قواعد وآلية عمل لجان النظر في طلبات تملك العقارات

المعتمدة بقرار معالي رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم(ق ر/١/٢٠) وتاريخ ١٦ / ١١ /١٤٤١هـ

المادة الأولى: التعريفات

يقصد بالألفاظ والعبارات الآتية - أينما وردت في هذه القواعد - المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتضِ 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.

الطلب: طلب تملك العقار.

صاحب الطلب: الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية.

المادة الثانية: هدف القواعد

تهدف هذه القواعد إلى تنظيم عمل اللجنة انفاذًا لمقتضى الأمر الملكي رقم (٥٠٦٧٠٨) وتاريخ ١٤٤١/١٠/١٧هـ.

المادة الثالثة: شروط تقديم الطلب

يشترط في تقديم الطلب ما يلي:

١- أن يكون مقدماً خلال سنة من تاريخ ١٤٤٢/٥/٥هـ الموافق ٢٠٢٠/١٢/٢٠م.

٢- ألا يكون 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، والأراضي الساحلية وحرم البحر ومشاريع الاستزراع السمكي، حرم الحدود والمحميات الوطنية. راضي 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. ومسارات ومحطات الكهرباء. ومناطق مصادر المياه وأحواض السدود وأحرامها، الأملاك العامة الصادرة بها صكوك المرافق والخدمات العامة).

٤- ألا تنفي المصورات الجوية وجود إحياء في العقار محل الطلب قبل أمر المنع من الإحياء الصادر بموجب الأمر السامي رقم (٢١٦٧٩) وتاريخ ١٣٨٧/١١/٩هـ.

٥- ألا تنفي المخططات التنظيمية وجود إحياء في العقار محل الطلب قبل أمر المنع من الإحياء الصادر بموجب الأمر السامي رقم (٢١٦٧٩) وتاريخ ١٣٨٧/١١/٩هـ.

٦- أن يكون مقدماً خلال الفترة المقررة لاستقبال الطلبات، ولا ينظر في أي طلب يقدم بعد انتهاء المدة المحددة.

المادة الرابعة: الوثائق المطلوبة

يقدم الطلب للأمانة العامة وفق نموذج معد من الهيئة لهذا الغرض، يتضمن الآتي:

١- رفع مساحي من مكتب معتمد متضمناً الاحداثيات.

٢- مصور جوي أو مخطط تنظيمي معتمد من الجهات المختصة.

٣- إقرار من صاحب الطلب بأنه لم يسبق صدور حكم نهائي في العقار محل الطلب، والإفصاح عن أي طلب منظور لدى المحاكم المختصة لم يتم البت فيه.

المادة الخامسة: مهمات اللجنة

تتولى اللجنة خلال سنة من تاريخ مباشرتها لمهامها النظر في الطلب وفقاً للتالي:

١- إذا كان الطلب مخالف للشروط الواردة في المادة (الثالثة) من هذه القواعد، تصدر اللجنة قرارا مسبباً بصرف النظر عن الطلب ويُبلغ به صاحب الطلب.

٢- يقتصر النظر في الطلب المستكمل للشروط على المساحة المتوافقة مع المصورات الجوية ولا تتعارض مع المخططات التنظيمية.

٣- للجنة - عند الحاجة ومن خلال الأمانة العامة – تكليف صاحب الطلب بتزويدها بما يلزم لاستكمال النظر في الطلب، وفي حال عدم تزويدها بما كلف به خلال (٣٠) يوماً من تاريخ التكليف، تُصدر اللجنة قرارا مسبباً بصرف النظر عن الطلب ويبلغ به صاحب الطلب.

٤- الاستعلام – قبل النظر في الطلب- عن الصكوك ذات الصلة الصادرة لصاحب الطلب سواءً كانت صكوك إنهاء أو خصومة والتي تتعلق بالعقار محل الطلب، والتحقق من عدم صدور أحكام مكتسبة للصفة النهائية عليه.

٥- للجنة مخاطبة الجهات المعنية – بما في ذلك المحاكم المختصة- بشأن طلب معلومات أو مستندات تتعلق بالطلب المنظور لديها.

٦- 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.

٧- للجنة - عند الحاجة ومن خلال الأمانة العامة - الاستعانة بذوي الخبرة والاختصاص في نظر الطلب.

٨- مع مراعاة ما ورد في الفقرة (٦)، تستكمل إجراءات النظر في الطلب ويعد في شأن كل طلب محضر يتضمن ما تراه اللجنة في شأن الطلب من توصية، ومن ثم تحيله إلى لجنة المراجعة وفق النموذج المعتمد.

٩- 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 السادسة: مهمات لجنة المراجعة

١- مراجعة محضر اللجنة المعد في شأن كل طلب.
٢- في حال وجود ملحوظات على محضر، فللجنة المراجعة إعادة الطلب إلى اللجنة لمعالجتها.
٣- إصدار التوصية بشأن كل طلب تملك عقار وإعداد الوثيقة اللازمة بذلك.

المادة السابعة: رفع الطلب

تقوم الهيئة بالرفع للمقام السامي عن كل طلب للتوجيه بما يراه حيال إصدار قرار تمليك ذلك العقار.

المادة الثامنة: أحكام عامة

١- يحق لمن لديه صك تملك غير مكتمل الإجراءات الشرعية والنظامية التقدم إلى اللجنة بطلب جديد.
٢- يحق لمن سبق له أن تقدم بطلب تملك إلى المحاكم ولم يفصل في طلبه بحكم نهائي، التقدم إلى اللجنة بطلب جديد.
٣- يحق لأحد الشركاء في عقار طلب تملك عقار له ولشركائه ولو لم يكن معه وكالة من بقية الشركاء سواء أكان الاشتراك عن طريق الإرث أم غيره.

المادة التاسعة: أحكام ختامية

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

المادة العاشرة: الاعتماد والنشر

تعتمد هذه القواعد بقرار من رئيس مجلس إدارة الهيئة، وتُنشر في الجريدة الرسمية، ويُعمل بها من تاريخ نشرها.

بسم الله الرحمن الرحيم

الديوان الملكي

رقم الصادر : ٥٦٧٠٨
تاريخ الصادر : ١٧ / ١٠ / ١٤٤١
المرفقات : ٢

المملكة العربية السعودية
الديوان الملكي
(٠٦١)
الأوامر الملكية (٧٠٩٠٩٧٣٩)

- تعميم -

صاحب السمو الملكي ولي العهد
نائب رئيس مجلس الوزراء
نسخة لكل وزارة ومصلحة حكومية
وعلى كل جهة إبلاغ الجهات التابعة لها أو المرتبطة بها

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته:

اطلعنا على كتاب معالي الدكتور/ عصام بن سعد بن سعيد وزير الدولة وعضو مجلس الوزراء رئيس لجنة أراضي الدولة رقم ٣٩٥٤ في ١٤٤١/٤/٢٩هـ وبرقيته رقم ٨٢٩٧ في ١٤٤١/١٠/٤هـ المشار فيهما إلى الأمر رقم (أ/٢١٨) في ١٤٤١/٣/٢٥هـ القاضي بألا تقبل أمام المحاكم أي دعوى أو طلب يتعلق بإثبات تملك أرض استناداً إلى الإحياء أو وضع اليد أو الوثائق العادية وأن تقوم لجنة أراضي الدولة بالاشتراك مع الجهات ذات العلاقة بإعداد القواعد والضوابط اللازمة لتمليك الأراضي والعقارات للمتقدمين بطلبات للمحاكم قبل تاريخ الأمر، واقتراح آلية ومدة لنظر طلبات من لم يتقدم قبل ذلك وتحديد المواقع التي لا يجوز اكتساب الملكية الخاصة فيها، وما تم إيضاحه من أن لجنة أراضي الدولة أعدت الترتيبات المتعلقة بقواعد وضوابط وآلية النظر في طلبات تملك العقارات، بالصيغة المرافقة المتضمنة ما يلي:

أولاً: القواعد والضوابط:

١- عدم النظر في أي طلب تملك عقار سبق الفصل فيه بحكم مكتسب للصفة النهائية.

٢- عدم النظر في طلبات التملك الداخلة ضمن المواقع التي لا يجوز اكتساب الملكية فيها شرعاً أو بموجب الأوامر والتعليمات ومنها (حدود الحرمين الشريفين، والمشاعر المقدسة وأبنيتها، والأراضي الساحلية، وحرم البحر ومشاريع الاستزراع السمكي، وحرم الحدود والمحميات الوطنية، وأراضي المتنزهات البرية، ومحميات الحياة الفطرية، وقمم الجبال، وأراضي المراعي والغابات، ومجاري الأودية والسيول والشعاب والفياض والمواقع الأثرية، ومناطق المحجوزات للمواد الهيدروكربونية والتعدين والطاقة ومواقع الخامات المعدنية، ومسارات ومحطات الكهرباء، ومناطق مصادر المياه وأحواض السدود وأحرامها، والأملاك العامة الصادرة بها صكوك، والمرافق والخدمات العامة).

بسم الله الرحمن الرحيم

الديوان الملكي

رقم الصادر : ٥٦٧٠٨
تاريخ الصادر : ١٧ / ١٠ / ١٤٤١
المرفقات :

المملكة العربية السعودية
الديوان الملكي
(٠٦١)
(٧٠٠٠٩٥٩٧٣٩)
الأوامر الملكية

٣- عدم النظر في طلبات التملك التي تنفي المصورات الجوية أو المخططات التنظيمية وجود إحياء فيها قبل أمر المنع من الإحياء الصادر بتاريخ ١٣٨٧/١١/٩هـ.

٤- يقتصر النظر في تملك العقارات المحياة قبل أمر المنع من الإحياء الصادر بتاريخ ١٣٨٧/١١/٩هـ، على المساحات المتوافقة مع المصورات الجوية المعتمدة، والتي لا تتعارض مع المخططات التنظيمية.

ثانياً: آلية التنفيذ:

١- تشكل لجنة أو أكثر في الهيئة العامة لعقارات الدولة من أعضاء - من ذوي الاختصاص والكفاءة والخبرة - من الهيئة ومن وزارات (الداخلية، والعدل، والبيئة والمياه والزراعة، والشؤون البلدية والقروية، والمالية) تتولى خلال سنة من تاريخ مباشرتها لمهماتها النظر في طلبات تملك العقارات المقدمة من أصحاب الشأن وتحديد المتوافق منها مع ما ورد في هذه الترتيبات وما تقضي به الأنظمة والتعليمات ذات الصلة.

٢- تعد الهيئة العامة لعقارات الدولة قواعد وآلية عمل "اللجان المشار إليها" وتعتمد من قبل رئيس مجلس إدارة الهيئة.

٣- تشكيل لجنة من ثلاثة أشخاص في الهيئة العامة لعقارات الدولة ممن لهم خبرة لا تقل عن عشر سنوات في قضايا العقار - يرشحهم وزير العدل ويصدر بتسميتهم أمر سام - تقوم بمراجعة ما تتوصل إليه اللجنة أو اللجان المنصوص عليها في الفقرة (١) من البند (ثانياً) في شأن كل عقار وإعداد الوثائق اللازمة لكل عقار والرفع عنها للمقام السامي من قبل الهيئة العامة لعقارات الدولة للتوجيه بما يراه حيال إصدار قرار تمليك ذلك العقار.

٤- على الجهات الرقابية إعمال اختصاصها النظامي فيما يتعلق بأعمال هذه اللجان.

ولموافقتنا على ذلك؛ اعتمدوا إكمال ما يلزم بموجبه.

سلمان بن عبدالعزيز آل سعود

رقم القيد : ١٩٣١٥ / عام
تاريخ القيد : ١٨ / ١٠ / ١٤٤١
المرفقات : ١ صورة
مجلس الوزراء
الأمانة العامة
2701--1-19315-73-0
لجنة أراضي الدولة

رقم الصادر : ٨٢٩٧ / سري
تاريخ الصادر : ٠٤ / ١٠ / ١٤٤١
نوع المرفق : ٢
2701-1441-3-8297-54-2
لجنة أراضي الدولة

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
الأمانة العامة لمجلس الوزراء
لجنة أراضي الدولة

الترتيبات المتعلقة بقواعد وضوابط وآلية النظر في طلبات تملك العقارات إنفاذاً للبند (ثانياً) من الأمر الملكي رقم (أ/٢١٨) وتاريخ ١٤٤١/٣/٢٥هـ

أولاً: القواعد والضوابط:

١- عدم النظر في أي طلب تملك عقار سبق الفصل فيه بحكم مكتسب للصفة النهائية.

٢- عدم النظر في طلبات التملك الداخلة ضمن المواقع التي لا يجوز اكتساب الملكية فيها شرعاً أو بموجب الأوامر والتعليمات ومنها: (حدود الحرمين الشريفين، والمشاعر المقدسة وأبنيتها، والأراضي الساحلية، وحرم البحر ومشاريع الاستزراع السمكي، وحرم الحدود والمحميات الوطنية، وأراضي المتنزهات البرية ومحميات الحياة الفطرية وقمم الجبال وأراضي المراعي والغابات ومجاري الأودية والسيول والشعاب والفياض والمواقع الأثرية، ومناطق المحجوزات للمواد الهيدروكربونية والتعدين والطاقة ومواقع الخامات المعدنية، ومسارات ومحطات الكهرباء، ومناطق مصادر المياه وأحواض السدود وأحرامها، والأملاك العامة الصادر بها صكوك، والمرافق والخدمات العامة).

٣- عدم النظر في طلبات التملك التي تنفي المصورات الجوية أو المخططات التنظيمية وجود إحياء فيها قبل أمر المنع من الإحياء الصادر بتاريخ ١٣٨٧/١١/٩هـ.

٤- يقتصر النظر في تملك العقارات المحياة قبل أمر المنع من الإحياء الصادر بتاريخ ١٣٨٧/١١/٩هـ، على المساحات المتوافقة مع المصورات الجوية المعتمدة، والتي لا تتعارض مع المخططات التنظيمية.

بسم الله الرحمن الرحيم



رقم الصادر : ٨٢٩٧ / سري
تاريخ الصادر : ٠٤ / ١٠ / ١٤٤١هـ
نوع المرفق : ٢
مجلس الوزراء الأمانة العامة
2701-1441-3-8297-54-2
لجنة أراضي الدولة

ثانياً: آلية التنفيذ:

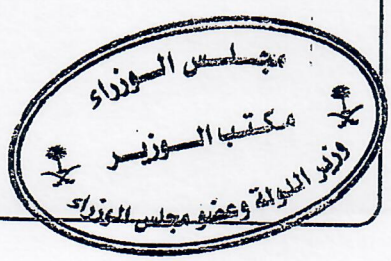
١- تشكل لجنة أو أكثر في الهيئة العامة لعقارات الدولة من أعضاء - من ذوي الاختصاص والكفاءة والخبرة - من الهيئة ومن وزارات: (العدل، والداخلية، والشؤون البلدية والقروية، والبيئة والمياه والزراعة، والمالية) تتولى خلال سنة من تاريخ مباشرتها لمهماتها النظر في طلبات تملك العقارات المقدمة من أصحاب الشأن وتحديد المتوافق منها مع ما ورد في هذه الترتيبات وما تقضي به الأنظمة والتعليمات ذات الصلة.

٢- تعد الهيئة العامة لعقارات الدولة قواعد وآلية عمل " اللجان المشار إليها " وتعتمد من قبل رئيس مجلس إدارة الهيئة.

٣- تشكيل لجنة من ثلاثة أشخاص في الهيئة العامة لعقارات الدولة ممن لهم خبرة لا تقل عن عشر سنوات في قضايا العقار - يرشحهم وزير العدل ويصدر بتسميتهم أمر سام - وتقوم بمراجعة ما تتوصل إليه اللجنة أو اللجان المنصوص عليها في الفقرة (١) من هذا البند في شأن كل عقار وإعداد الوثائق اللازمة لكل عقار والرفع عنها للمقام السامي من قبل الهيئة العامة لعقارات الدولة للتوجيه بما يراه حيال إصدار قرار تمليك ذلك العقار.

٤- على الجهات الرقابية إعمال اختصاصها النظامي فيما يتعلق بأعمال هذه اللجان.

والله الموفق.



بسم الله الرحمن الرحيم

الديوان الملكي

رقم الصادر : ٢٠١٤٠
تاريخ الصادر : ٢٥ / ٠٣ / ١٤٤١
المرفقات : اصورة أمر ملكي





المملكة العربية السعودية
الديوان الملكي
(٠٦١)

برقية

"عاجلة جداً"

- تعميم -

سيدي صاحب السمو الملكي ولي العهد
نائب رئيس مجلس الوزراء حفظه الله
نسخة لكل وزارة ومصلحة حكومية
وعلى كل جهة إبلاغ الجهات التابعة لها أو المرتبطة بها

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته:

أبعث لسموكم صورة من الأمر الملكي رقم (٢١٨/أ) بتاريخ ١٤٤١/٣/٢٥هـ القاضي بما يلي:

أولاً: تُعد ملكاً للدولة جميع الأراضي المنفكة عن الملكية الخاصة الثابتة بصك ملكية، ولا تقبل أمام المحاكم أي دعوى أو طلب يتعلق بإثبات تملك أرض استناداً إلى الإحياء أو وضع اليد أو الوثائق العادية بما في ذلك الطلبات التي لم يصدر بها صك قبل صدور الأمر، وذلك مع مراعاة ما ورد في البند (ثانياً) من الأمر.

ثانياً: تقوم لجنة أراضي الدولة بالاشتراك مع الجهات ذات العلاقة بإعداد القواعد والضوابط اللازمة لما يأتي:

أ- تمليك الأراضي والعقارات للمتقدمين بطلبات للمحاكم قبل تاريخ الأمر، واقتراح آلية ومدة لنظر طلبات من لم يتقدم قبل ذلك، على ألا يتعارض ذلك مع المخططات التنظيمية.

ب- تحديد المواقع التي لا يجوز اكتساب الملكية الخاصة فيها على أن تشمل حدود الحرمين الشريفين والمشاعر المقدسة وأبنيتها، والأراضي الساحلية، وحرم الحدود، والمحميات الوطنية، وقمم الجبال ومجاري الأودية، والمواقع الأثرية.

جـ - تحديد الجهات المعنية بتطبيق القواعد والضوابط وآليات التوثيق.

ويُرفع ما يتم التوصل إليه في الفقرات المشار إليها أعلاه خلال مدة لا تتجاوز ستين يوماً من تاريخ الأمر.

ثالثاً: ١- تقوم وزارة العدل بالتنسيق مع وزارة الشؤون البلدية والقروية بمراجعة مشروع نظام تملك العقار ومنحه بما يتفق مع ما ورد في الأمر، بما في ذلك اقتراح عقوبات

رقم الصادر : ٢٠١٤٠
تاريخ الصادر : ٢٥ / ٠٣ / ١٤٤١
المرفقات : صورة أمر ملكي

المملكة العربية السعودية
الديوان الملكي

(٠٦١)

برقية

رادعة للمعتدين على أراضي الدولة ورفع ما يتم التوصل إليه في مدة لا تتجاوز ستين يوماً من تاريخ الأمر.

٢- تقوم وزارة الإسكان بمراجعة تنظيم الدعم السكني واللوائح والقرارات المتصلة به، بما يتفق مع ما ورد في الأمر، ورفع ما يتم التوصل إليه في مدة لا تتجاوز ستين يوماً من تاريخ الأمر.

٣- تقوم وزارة الداخلية ووزارة الشؤون البلدية والقروية بالعمل على إعداد برنامج مشترك لتطوير آليات مراقبة التعديات على عقارات الدولة، بما يمكنها من أداء مهامها على الوجه المنوط بها، وعدم التهاون مع المعتدين والتعامل معهم بحزم.

٤- تقوم هيئة الخبراء بمجلس الوزراء بالاشتراك مع الجهات ذات العلاقة بمراجعة نظام المرافعات الشرعية، والأنظمة الأخرى والأوامر والمراسيم الملكية والقرارات واللوائح التنظيمية ذات الصلة، واقتراح تعديلها بما يتفق مع ما ورد في الأمر، ورفع ما يتم التوصل إليه في مدة لا تتجاوز ستين يوماً من تاريخ الأمر.

وتقبلوا سموكم أطيب تحياتي وتقديري.

رئيس الديوان الملكي

فهد بن محمد العيسى