وزارة الإسكان والتخطيط العمراني

قــرار وزاري

رقـم ١٠١٦ / ٢٠٢٤

بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون نزع الملكية للمنفعة العامة

استنادا إلى قانون نزع الملكية للمنفعة العامة الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠٢٣/٧١،

وبعد موافقة مجلس الوزراء،

وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة،

تقــرر

المـادة الأولـــى

يعمل بأحكام اللائحة التنفيذية لقانون نزع الملكية للمنفعة العامة المرفقة.

المـادة الثانيـــة

يلغى كل ما يخالف اللائحة المرفقة، أو يتعارض مع أحكامها.

المـادة الثالثـــة

ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره.

صدر في: ٦ من جمادى الآخرة ١٤٤٦هـ

الموافـــق: ٨ من ديسمبـــــــــر ٢٠٢٤م

د. خلفان بن سعيد بن مبارك الشعيلي

وزيـر الإسكان والتخطيـط العمرانـي

اللائحة التنفيذية لقانون نزع الملكية للمنفعة العامة

الفصل الأول

تعريفات وأحكام عامة

المادة (١)

في تطبيق أحكام هذه اللائحة يكون للكلمات والعبارات الواردة فيها المعنى ذاته المنصوص عليه في قانون نزع الملكية للمنفعة العامة، كما يكون للكلمات والعبارات الآتية المعنى المبين قرين كل منها ما لم يقتض سياق النص معنى آخر:

- **القانون:**

قانون نزع الملكية للمنفعة العامة.

- **الحصر:**

حصر العقارات التي شملها التخطيط الإجمالي للمشروع.

المادة (٢)

يكون إعلان ذوي الشأن بإجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة المنصوص عليها في القانون وهذه اللائحة، بإحدى الوسائل الآتية:

١ - الرسائل النصية عبر الهاتف المحمول أو البريد الإلكتروني، أو من خلال الموقع الإلكتروني للوزارة، أو الجهة المعنية.

٢ - خطاب مسجل إلى العنوان الثابت في البطاقة الشخصية، أو السجل التجاري في حال كان المالك شخصا اعتباريا.

٣ - النشر في إحدى الصحف المحلية واسعة الانتشار.

المادة (٣)

لا يجوز أن يشترك في أي عمل من أعمال الحصر والتثمين، من كان له، أو لزوجه، أو لأقاربه حتى الدرجة الثانية حق أو مصلحة في العقار المقرر نزع ملكيته للمنفعة العامة، أو كان وكيلا لذوي الشأن، أو وصيا أو قيما عليه.

المـادة (٤)

يجـب على ذوي الشـأن المتأثـرة أملاكهم بالمشروع ممـن ليـس لديهم سند ملكيـة التقـدم إلى الوزارة بطلب لإثبات ملكهم وفقا للإجراءات المقررة قانونا.

المـادة (٥)

يجب على الجهة المعنية عند إعداد دراسة للتكلفة التقديرية للمشروع مراعاة أسس التثمين الصادرة عن الوزارة.

المـادة (٦)

إذا لم تبدأ الجهة المعنية باتخاذ إجراءات نزع ملكية العقارات التي شملها التخطيط الإجمالي للمشروع خلال (٣) ثلاثة أعوام من تاريخ نشر المرسوم السلطاني بتقرير صفة المنفعة العامة، فيجب عليها تعويض ذوي الشأن عن المدة التي منعوا فيها من التصرف في عقاراتهم، وفقا للآتي:

١ - إذا كان العقار مؤجرا بموجب عقد موثق قبل صدور المرسوم السلطاني المشار إليه، وثبت عدم تجديده فيتم التعويض بذات القيمة المبينة في عقد الإيجار.

٢ - تعويض ذوي الشأن باحتساب فرق النقصان في القيمة السوقية للعقار في تاريخ صدور المرسوم السلطاني المشار إليه، وبعد مرور (٣) ثلاثة أعوام من صدوره.

الفصـل الثانـي

الحصـر

المـادة (٧)

تتولى الجهة المعنية إعلان ذوي الشأن بموعد بدء أعمال الحصر، وذلك خلال (٣) ثلاثة أشهر من صدور المرسوم السلطاني بتقرير صفة المنفعة العامة، وعلى ذوي الشأن الحضور في موقع المشروع للإرشاد عن ممتلكاتهم، مصطحبين معهم ما يثبت ذلك.

المادة (٨)

تتولى الجهة المعنية إعداد كشوف الحصر وفقا للنماذج المعدة لذلك، يبين فيها الآتي:

١ - بيانات ذوي الشأن.

٢ - نوع العقار واستخدامه الفعلي، ومساحته حسب وضعه القائم على الطبيعة، والمساحة المثبتة في سند الملكية، ومقدار المساحات الزائدة والإشغالات الواقعة عليها.

٣ - مشتملات العقار غير المنقولة ذات الأثر في تحديد قيمة التعويض والتي يتعذر نقلها دون تلف أو نقص في قيمتها.

٤ - الأملاك غير المعلوم مالكها، وتحديدها مساحيا حسب العلامات الظاهرة، وبيان ما عليها من إشغالات والمساحات المشمولة بنزع الملكية، والأجزاء المتبقية منها، وحفظ تلك البيانات لديها.

المادة (٩)

يجب على الجهة المعنية في أثناء الحصر إرفاق تقرير فني يبين مدى قابلية الجزء الباقي من العقار للانتفاع به من عدمه.

المادة (١٠)

يجب على الجهة المعنية إتمام عملية الحصر خلال مدة لا تتجاوز (٦) ستة أشهر من تاريخ إبلاغ ذوي الشأن بموعد الحصر، ويجوز تمديد هذه المدة لمرة واحدة بقرار من رئيس الجهة المعنية إذا اقتضى الأمر ذلك.

الفصل الثالث

التثمين واحتساب قيمة التعويض

المادة (١١)

تقوم اللجنة قبل تثمين العقارات المقرر نزع ملكيتها للمنفعة العامة بمعاينة تلك العقارات بحضور ذوي الشأن أو من ينوب عنهم، والتحقق من صحة البيانات الواردة في كشوف الحصر، ولها في سبيل ذلك طلب نسخة من سند الملكية والرسم المساحي وأي مستندات أخرى متعلقة بالعقار.

المادة (١٢)

يجب على اللجنة تثمين العقارات التي تقرر نزع ملكيتها للمنفعة العامة خلال مدة لا تتجاوز (٦) ستة أشهر من تاريخ تسلم كشوف الحصر من الجهة المعنية، ويجوز بقرار من الوزير بناء على طلب اللجنة تمديد المدة المشار إليها لمرة واحدة فقط.

كما يجوز للجنة الاستعانة بمثمن عقاري مرخص إذا اقتضت الضرورة ذلك.

المادة (١٣)

تعلن اللجنة ذوي الشأن بقرار التثمين وذلك بإحدى الوسائل المنصوص عليها في المادة (٢) من هذه اللائحة، وموافاة الجهة المعنية بقرار التثمين خلال (٣٠) ثلاثين يوما من تاريخ صدوره، لاتخاذ إجراءات توفير مبالغ التعويض المقررة بالتنسيق مع وزارة المالية، وتحويلها إلى الوزارة لتسليمها لذوي الشأن.

المادة (١٤)

يجب على اللجنة عند احتساب التعويض المستحق عن العقار الذي تقرر نزع ملكيته للمنفعة العامة مراعاة الآتي:

١ - مصاريف نقل وفك وتركيب الأغراض والمعدات والآلات والأدوات الموجودة في العقار.

٢ - مدة عقد الانتفاع في حال كان العقار محل الانتفاع بموجب عقد مسجل لدى الوزارة قبل صدور المرسوم السلطاني بتقرير صفة المنفعة العامة.

٣ - قيمة المحاصيل الزراعية والثمار إذا تعذر حصادها قبل إخلاء العقار، وتحتسب وفقا للقيمة المقررة وقت حصادها.

٤ - موقع العقار من حيث الآتي:

أ - وقوعه في منطقة تجارية يستغله مالكه، أو يؤجره.

ب - وقوعه في مركز المدينة ومدى توفر الخدمات.

ج - قربه من الطرق الرئيسية.

د - قربه من البحر وعمل مالكه بالصيد.

هـ - ما إذا كان أرضا زراعية ومصدر رزق الأسرة.

و - قربه من أي عامل يؤثر في زيادة قيمته أو نقصها.

المـادة (١٥)

في حال شمل التخطيط الإجمالي للمشروع نزع ملكية إحدى مشاريع التطوير العقاري كليا أو جزئيا، فعلى اللجنة عند احتساب التعويض المستحق مراعاة أهمية المشروع وموقعه ومكوناته، وما سيفوت على المطور من كسب للمدة المتبقية من العقد، وفي جميع الأحوال يجب على الوزارة بعد تسلم مستحقات التعويض من الجهة المعنية إيداع مبلغ التعويض في حساب الضمان الخاص بالمشروع.

المـادة (١٦)

تراعي اللجنة عند احتساب التعويض المستحق عن الجزء المتأثر من العقار الذي تقرر نزع ملكيته للمنفعة العامة الآتي:

١ - تكاليف إصلاح وترميم الجزء المتبقي منه إذا كان قابلا للانتفاع به.

٢ - احتساب التعويض عن مساحة الجزء المنزوع ملكيته، مضافا إليه التعويض عن كامل المباني والمنشآت والمزروعات الموجودة في الجزء غير المنزوعة ملكيته إذا كانت غير قابلة للانتفاع بها، وتتولى الجهة المعنية هدم وإزالة هذه المباني والمنشآت والمزروعات.

المـادة (١٧)

في حال نزع ملكية جزء من العقار وتعذر الانتفاع بالجزء الباقي منه، يجوز لمالك العقار طلب الاحتفاظ بهذا الجزء لضمه لعقار آخر ملاصق له وفقا للضوابط التخطيطية المعمول بها، على أن يقتصر التعويض في هذه الحالة على جزء العقار المنزوع ملكيته فقط.

المـادة (١٨)

إذا كان العقار الذي تقرر نزع ملكيته للمنفعة العامة محجوزا عليه أو مرهونا، فعلى الوزارة تسليم مبلغ التعويض المستحق للجهة الحاجزة أو المرتهنة في حدود الحق الواجب الاستيفاء، ويتم تسليمه لذوي الشأن إذا قدموا ما يفيد رفع الحجز أو فك الرهن.

المـادة (١٩)

يضـاف إلى التعويـض المستحق لـذوي الشـأن فائدة سنوية بنسبـة (١٪) واحـد بالمائـة من قيمة العقار في تاريخ صدور المرسوم السلطاني بتقرير صفة المنفعة العامة، تحتسب بعد مرور عام من تاريخ إبلاغ ذوي الشأن بقرار التثمين وحتى تاريخ تسلم التعويض المستحق.

المـادة (٢٠)

ينقطع احتساب نسبة الفائدة السنوية المنصوص عليها في المادة (١٩) من هذه اللائحة باستلام التعويض المستحق، سواء كان التعويض المستلم نقديا أو عينيا أيهما أسبق.

الفصـــل الرابـــع

التظلمـــات

المـادة (٢١)

تشكل بقرار من الوزير لجنة للتظلمات، تتولى الفصل في التظلمات من قرارات التثمين ويبين القرار تشكيلها على أن يكون من بينهم ممثل عن الجهة المعنية ووزارة المالية، واختصاصاتها ونظام عملها.

المـادة (٢٢)

تقدم طلبات التظلم من البيانات الواردة في كشوف الحصر إلى اللجنة، وتقدم طلبات التظلم من قرارات التثمين إلى لجنة التظلمات، وذلك خلال (٣٠) ثلاثين يوما من تاريخ العلم بها على النموذج المعد لهذا الغرض، مرفقا به الآتي:

١ - اسم المتظلم وبياناته، مع نسخة من بطاقته الشخصية.

٢ - بيانـات العقـار الـذي تقرر نـزع ملكيته للمنفعـة العامـة، ونسخة من سنـد الملكيـة والرسم المساحي.

٣ - نسخة من قرار التثمين.

٤ - بيان أسباب التظلم، والمستندات المؤيدة لذلك.

المـادة (٢٣)

تتولى اللجنة أو لجنة التظلمات - بحسب الأحوال - دراسة التظلم والبت فيه خلال (٣٠) ثلاثين يوما من تاريخ تقديمه مستوفيا لكافة البيانات والمستندات المطلوبة، ويعد مضي المدة دون رد رفضا للتظلم. ويجب في جميع الأحوال إخطار ذوي الشأن بنتيجة التظلم خلال (١٥) خمسة عشر يوما من تاريخ صدور القرار بقبول التظلم أو رفضه.

الفصـل الخامـس

إخـلاء العقـارات

المـادة (٢٤)

يجب على ذوي الشأن قبل إخلاء العقار المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة سداد جميع الالتزامات المالية المستحقة عليهم كفواتير استهلاك الكهرباء والمياه، وغيرها من الخدمات.

المـادة (٢٥)

مع عدم الإخلال بحكم المادة (١٦) من القانون والمادة (٢٤) من هذه اللائحة، إذا لم يقم ذوو الشأن بإخلاء العقار بعد انتهاء المدة المحددة في الإخطار المرسل لهم، يكون للجهة المعنية إنذارهم بضرورة الإخلاء، ومخاطبة الجهات المختصة لقطع خدمات الكهرباء والمياه عن العقار.

الفصـل السـادس

الاستيـلاء المؤقـت على العقـار

المـادة (٢٦)

يجب أن يتضمن قرار الوزير بالاستيلاء المؤقت على عقار ما للمنفعة العامة مدة الاستيلاء المؤقت، والغرض الذي تم من أجله، ولا يحول الاستيلاء المؤقت على العقار من اتخاذ إجراءات نزع الملكية المنصوص عليها في القانون.

المـادة (٢٧)

تتولى اللجنة تقدير قيمة التعويض المستحق لذوي الشأن عن مدة الحرمان المؤقت من الانتفاع بالعقار من تاريخ الاستيلاء عليه إلى حين رده، شريطة ألا تزيد عن أجرة المثل، مع تقدير قيمة التعويض عن الأضرار الناتجة عن ذلك.

ويخطر ذوو الشأن بقيمة التعويض المستحق لهم خلال مدة أقصاها (٣٠) ثلاثين يوما من تاريخ صدور قرار اللجنة، ويجوز لهم التظلم من هذا القرار خلال (٣٠) ثلاثين يوما من تاريخ إعلانهم بالقرار.

المـادة (٢٨)

تسري على الاستيلاء المؤقت أحكام نزع الملكية ذاتها المنصوص عليها في هذه اللائحة، وبما يتوافق مع طبيعة الاستيلاء المؤقت.