قواعد النظر في المعارضات على طلبات تملك العقارات

بسم الله الرحمن الرحيم

القاعدة الأولى:

تُطَبَّقُ على المعارضات الواردة للإدارة العامة للجان النظر في طلبات تملك العقارات، الأنظمة، والقرارات، والتعليمات السارية الصادرة من مختص والتي لا تتعارض مع هذه القواعد.

القاعدة الثانية:

يشكل فريق أو أكثر في الإدارة العامة للجان، للنظر في المعارضات، مكون من ثلاثة أشخاص، اثنين ممن لهم خبرة لا تقل عن عشر سنوات في قضايا العقار، وواحد ممن له خبرة لا تقل عن عشر سنوات في الجانب الفني، يصدر بتسميتهم وتحديد مكافآتهم، قرار من معالي محافظ الهيئة العامة لعقارات الدولة.

القاعدة الثالثة:

يختص الفريق بالنظر في المعارضات سواء كان هذا الاعتراض على كامل العقار محل الطلب أو على جزء منه، وسواء كان أساس الطلب طلب تملك عقار، أو طلب استكمال إجراءات حجة استحكام؛ ويستتبع الاختصاص النظر في المسائل الأولية المتعلقة بالصفة قبل النظر في المعارضة.

القاعدة الرابعة:

يقتصر النظر في المعارضات على المعارضات المقدمة من الجهات الحكومية، ومن الأشخاص ذوي الصفة الطبيعية والاعتبارية الخاصة.

القاعدة الخامسة:

لا يقبل أي طلب أو دفع لا تكون لصاحبه فيه مصلحة قائمة مشروعة، وإن ظهر للفريق أن المعارضة صورية أو كيدية أبدت الرأي بشأنها.

القاعدة السادسة:

لا يجوز لأعضاء الفريق أو أي من معاونيه أو الخبراء الذين تستعين بهم، مباشرة أي عمل في المعارضات الخاصة بهم أو بأزواجهم أو أقاربهم أو أصهارهم حتى الدرجة الرابعة.

القاعدة السابعة:

يتحقق الفريق -عند الاقتضاء- من وثيقة الملكية؛ وله الكتابة بشأن إجراء أو استفسار في موضوع المعارضة.

القاعدة الثامنة:

بعد صدور توصية من لجان النظر وانتهاء مدة الإعلان يحال طلب المعارضة إلى الفريق؛ ولا يتم النظر في أي معارضة تم تقديمها بعد انتهاء مدة الإعلان.

القاعدة التاسعة:

يكون تقديم المعارضة عبر منصة إحكام في الموقع الإلكتروني للأمانة وفق نموذج معد لهذا الغرض مرفقاً به المستندات والوثائق الداعمة التالية:

أ- تعبئة النموذج المعتمد.

ب- صورة من إثبات الهوية.

ت- صورة من سجل الجهة في حال كانت المدعية شخصية اعتبارية - شركات/جمعيات/أوقاف /بنوك -، وخلافه من الوثائق الداعمة.

ث- تعبئة بيانات الوكيل -إن وجد-.

ج- صورة من الوكالة الشرعية أو رقمها ومصدرها -إن وجدت-.

ح- رفع مساحي من مكتب هندسي معتمد متضمناً الإحداثيات ونوع العقار وموقعه وحدوده وأضلاعه ومساحته، وبيان التداخل أو الانطباق الكلي أو الجزئي.

خ- صك الملكية -إن وجد-.

د- وثائق التملك أو الإحياء.

ذ- رقم (طلب التملك الجديد) أو (استكمال إجراءات حجة الاستحكام) المعارض عليه.

ر- موضوع المعارضة، والطلب، والأسانيد.

ولا يجمع في طلب المعارضة الواحد بين عدة طلبات لا رابط بينها.

القاعدة العاشرة:

لا يبعث ملف المعارضة إلى الفريق لنظره إلا بعد استيفاء المتطلبات المنصوص عليها في القاعدة (التاسعة) من هذه القواعد؛ وإذا وردت معاملة من جهة رسمية تتضمن معارضة خاصة فتعاد إليها مع إشعارها بإبلاغ المعارض بتقديم معارضته لدى الإدارة مباشرة، وللفريق طلب المعاملة عند الاقتضاء.

القاعدة الحادية عشرة:

يجوز للمعارض ترك المعارضة بتقرير منه موجه إلى الفريق، أو بيان صريح في مذكرة موقع عليها منه، أو من وكيله.

القاعدة الثانية عشرة:

للفريق أن يعدل عما قرره من إجراءات الإثبات بشرط أن يبين أسباب العدول، ويجوز له كذلك ألا يأخذ بنتيجة الإجراء، بشرط أن يبين أسباب ذلك عند إبداء الرأي.

القاعدة الثالثة عشرة:

الوثائق المقدمة من الأطراف، إما أن تكون ورقة رسمية أو ورقة عادية، والورقة الرسمية هي التي يثبت فيها موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم على يديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن، وذلك طبقاً للأوضاع النظامية وفي حدود سلطته واختصاصه، أما الورقة العادية هي التي يكون عليها توقيع من صدرت منه أو ختمه أو بصمته.

القاعدة الرابعة عشرة:

للفريق أن يقدر ما يترتب على الكشط، والمحو، والتحشية، وغير ذلك من العيوب المادية في الورقة من إسقاط قيمتها في الإثبات.

القاعدة الخامسة عشرة:

لا يقبل الطعن في الأوراق الرسمية إلا بادعاء التزوير.

القاعدة السادسة عشرة:

يجوز للفريق أن يستنتج قرينة أو أكثر من وقائع المعارضة، لتكون مستنداً له، أو ليكمل به دليلاً ناقصاً.

القاعدة السابعة عشرة:

تعد المعارضة مهيأة لإبداء الرأي في موضوعها، متى ما رأى الفريق ذلك، ويبدي الفريق الرأي متضمناً خلاصة المعارضة، وأسماء الأطراف ووكلائهم، وتاريخ محضرها، وأسباب الرأي، ومنطوقه، ثم يرفع ما يتوصل إليه إلى لجنة المراجعة.

القاعدة الثامنة عشرة:

تكون هذه القواعد نافذة، -والتعديل عليها عند الحاجة- بعد الاعتماد من محافظ الهيئة العامة لعقارات الدولة.