

مشروع نظام الملكية العقارية

الباب الاول (المصطلحات والأهداف والنطاق)

الفصل الأول: مصطلحات

المادة الأولى:

يقصد بالعبارات والمصطلحات الآتية - لأغراض تطبيق هذا النظام - المعاني المبينة أمامها، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك:

الإجارة: وهو حق تأجير منفعة العقار القائم بناءً أو الوحدة العقارية لغرض محدد مثل السكنى طبقاً لعقد استئجار سكني أو لغرض تجاري كاستخدامه كمقر مكتبياً أو لممارسة نشاط تجاري.

المساحة: هو حق إقامة بناء على العقار واستخدامه للسكنى أو الإجارة.

الأجزاء والمرافق المشتركة: أجزاء من العقار المشترك أو المجمع العقاري معدة للاستعمال المشترك، أو التي تقتضي طبيعتها اشتراك ملكيتها بين ملاك الوحدات العقارية المفردة

الأراضي البيضاء: كل أرض فضاء مخصصة للاستخدام السكني أو السكني التجاري؛ داخل حدود النطاق العمراني.

الارتفاق: هو حق يحد من منفعة العقار لفائدة عقار غيره يملكه شخص آخر. ويكون الارتفاق إما مصاحب للعقار أو الوحدة العقارية بحيث نشأ لضرورة الانتفاع مثل العبور للطريق العام ومسيل المياه أو نشأ بالاتفاق وانتقل بانتقال الملكية.

الاستئجار السكني: استئجار عقار أو وحدة عقارية مملوكة للغير لغرض السكنى.

الاسترداد: إلغاء تخصيص عقارات الدولة لفرد أو جهة خاصة في حال لم يستوف شروط التخصيص وتعويضه التكاليف المعقولة المباشرة التي تكبدها بسبب ذلك.

الانتفاع: حق يمكن صاحبه من استيفاء المنفعة بالعقار وتمكين غيره من استيفائها بعوض أو بغير عوض.

البيع على الخارطة: بيع وحدات عقارية مزعم بناؤها من قبل المطور العقاري.

التخصيص: تخصيص عقارات الدولة لجهة حكومية أو خاصة أو فرد طبقاً لنظام الجهة المختصة لغرض مصلحة عامة بحيث تبقى ضمن الملكية العامة ولا تنتقل للملكية الخاصة إلا بعد إتمام جميع الشروط المعدة من قبل الجهة المختصة.

التسجيل العيني الأول: تسجيل العقار باسم مالكة لأول مرة في السجل العقاري.

التصرف العقاري: أي تصرف قانوني ناقل لملكية العقار أو لحيازته لغرض تملكه أو تملك منفعتة، بما في ذلك ودونما حصر العقود التي يكون محلها نقل حق الانتفاع أو حق الإجارة طويلة الأمد، ومن ذلك؛ البيع والمعاوضة والهبة والوصية والمقايضة والإجارة والإيجار التمويلي ونقل حصص في الشركات العقارية، أو تقرير حق انتفاع.

التعويض العادل:

مجموع التعويضات المستحقة في حال انطباق أي من الحالات التالية:
(١) وضع اليد المؤقت أو وقف تصرف المالك: المقابل النقدي بما يشمل أجره المثل للفترة التي يستمر خلالها وضع اليد أو إيقاف التصرف بناء على القيمة السوقية وجبر الضرر.

(٢) نزع الملكية: المقابل النقدي أو العيني عن قيمة ملكية العقار المنزوع أو الحقوق العقارية بناء على القيمة السوقية في حين انتقال الملكية النهائي.

الجهات العقارية المختصة: الجهات الحكومية التي يحدد نظامها الأساسي أو تنظيم لنشاط يقع ضمن اختصاصها صادر بقرار من مجلس الوزراء صلاحيتها في تنظيم مناطق جغرافية محددة بما يشمل العقارات الواقعة ضمنها أو المناطق التي يصدر بتحديدتها لاحقاً قرار من مجلس الوزراء أو تلك المتعلقة بالقيام بنشاط في مواقع محددة بما في ذلك التعدين أو التي تكون حاصلة على امتياز حكومي لاستغلال ثروات معينة في مناطق جغرافية.

الجهة المشرفة: الهيئة أو الجهة الحكومية المشرفة على عقار للدولة، المسموح لها بالتصرف فيه.

الحقوق العقارية: الحقوق التي ترد على ملكية العقار الموضحة في هذا النظام.

الرهن: هو عقد يكسب به المرتهن (الدائن) حقاً عينياً على عقار معين له سجل، ويكون له بمقتضاه أن يتقدم على جميع الدائنين في استيفاء دينه من ثمن ذلك العقار في أيّ يد يكون.

السجل العقاري: مجموعة وثائق ورقية أو رقمية تبين أوصاف العقار وموقعه وحالته المادية والنظامية، وما يتبعه من حقوق والتزامات، والتعديلات التي تطرأ على ذلك.

السجل العقاري العام: مجموعة وثائق ورقية أو رقمية تبين أوصاف عقارات الدولة وموقعه وحالته المادية والنظامية، وما يتبعه من حقوق والتزامات، والتعديلات التي تطرأ على ذلك.

الشفعة: حق أولوية شريك في عقار بحصة شائعة تملك حصة شريكه في حال رغب بيعها أو مالك العقار أو الوحدة العقارية التي يسكنها أن يملك العقار أو الوحدة العقارية المجاورة مباشرةً لعقاره أو وحدته العقارية في حال رغب مالكاها بيعها وذلك بالثمن المعروف

الضرر: خسائر مادية يتكبدها ذوي الشأن نتيجة نزع الملكية، أو وضع اليد المؤقت على العقار بخلاف ما يدخل ضمن تعريف التعويض العادل.

العقار: قطعة من الأرض وما تحتها وما فوقها ، وما اتصل بها من بناء أو غراس، باستثناء ما يقيد النظام.

العقار المشترك: عقار مكون من وحدات عقارية مفرزة وأجزاء مشتركة.

الفرز: إجراء بموجبه يتم تقسيم العقار المقام عليه بناء إلى وحدات مستقلة لغرض التصرف في كل وحدة على حدة.

المجمع العقاري: مجموعة من العقارات المشتركة ذات الاستعمال الواحد أو متعددة الاستعمالات التي تقع ضمن مساحة جغرافية محددة، وترتبط ببعضها من خلال أجزاء مشتركة.

المخطط العمراني: مخطط يصدر من الجهة المختصة لعقار معين يوضح فيه مساحات كل عقار ضمن المخطط والنسبة النظامية والمواقع المخصصة ضمن تلك النسبة.

المرافق والخدمات العامة: شبكات الطرق والنقل العام، والحدائق العامة، والمياه، والكهرباء، والغاز، والبتترول، والطاقة بأنواعها، والاتصالات والصرف الصحي وتصريف السيول ونحوها، وكذلك المساجد والمقار التعليمية والصحية والأمنية وما شابهها سواءً تم شملها ضمن النسبة النظامية أم لا.

المسجل العقاري: من يقوم بتوثيق التسجيل العيني الأول، وما يرد على العقار من تصرفات وأعمال.

المشاركة بالوقت: حق انتفاع شخص بوحدة عقارية سياحية لمدة محددة، أو قابلة للتجديد من السنة بموجب عقد المشاركة بالوقت.

المصلحة العامة: هي أي مما يلي:

(أ) كل ما يخدم تحقيق غرض جهة حكومية على أن يكون ذلك من ضمن الأغراض المحددة في تنظيمها وأن تكون مبالغ تعويض نزع الملكية مقرة في ميزانيتها حسب الإجراءات النظامية المتبعة لذلك؛

(ب) توفير أو توسيع أو تحسين المرافق والخدمات العامة؛

(ج) ما يقره الملك.

المعاوضة: استبدال عقار مملوك ملكية خاصة بعقار مملوك للدولة لغرض الملكية.

الملكية العامة: ملكية الدولة لعقاراتها بغض النظر عن تسجيل ملكيتها باسمها أو تخصيصها لأي جهة تابعة للدولة أو جهة تعود ملكيتها بالكامل لها.

الملكية الخاصة: الملكية الثابتة لعقار أو وحدة عقارية بصك تملك نظامي لشخص طبيعي أو اعتباري غير حكومي أو عائد ملكيته بالكامل للدولة ويشمل ذلك العقار الموقوف.

المنافسة: نقل الجهة المخولة تخصيص العقار من جهة حكومية لصالح جهة حكومية أخرى.

الميثاق: سند إيجابي أو سلبي مسجل يمنح حقاً أو يفرض التزاماً على الاستخدام والتمتع بعقار على النحو المحدد في السند المنشئ لهذا الميثاق.

الميثاق الشخصي: السند الممنوح لصالح شخص ليس بالضرورة مالكاً مسجلاً لعقار ويشمل السند الممنوح لصالح سلطة مختصة بما في ذلك المطور العقاري الرئيس.

النسبة النظامية: المساحة التي تقتطع دون مقابل مالي من كامل مساحة الأرض المطلوب تخطيطها عمرانياً لتوفير الخدمات والمرافق العامة، حسب ضوابط المخطط العمراني.

الوحدة العقارية: جزء مفرز من عقار مشترك يكون الانتفاع به والتصرف فيه مستقلاً عن أجزاء العقار الأخرى، ويشمل ذلك المنزل أو الشقة أو الطابق أو المحل التجاري أو مرآب السيارات ونحو ذلك.

توثيق: مجموعة الإجراءات التي تكفل إثبات الحق على وجه يصح الاحتجاج به.

جمعية الملاك: كيان يؤسسه الملاك في عقار مشترك لغرض إدارة جميع شؤون ذلك العقار، وفقاً لأحكام النظام والنظام الأساسي لجمعية الملاك.

سجل عقود الاستئجار السكني: سجل يتم تسجيل عقود الاستئجار السكني فيه من قبل الجهة المختصة.

صك الملكية: وثيقة تصدرها الجهة المختصة تثبت بها ملكية العقار مستوفية للمتطلبات الشرعية والنظامية.

صك تسجيل الملكية: سند صادر عن السجل العقاري لإثبات بيانات عقار مطابقة للسجل، وفقاً للنموذج الذي تحدده اللوائح، تتضمن، موقع العقار، وحدوده، ووصفه، واستعماله، وما يتبعه من حقوق والتزامات، وبيانات مالكه، وأي بيانات أخرى تحددها اللوائح.

عقارات الدولة: هي أي مما يلي:

(أ) العقارات وما فوقها وإن علا وما تحتها من ثروات طبيعية التي لا تكون خاضعة لامتياز والوحدات العقارية والتي تقع داخل حدود المملكة العربية السعودية والمنفكة عن الملكية الخاصة الثابتة بصك تملك نظامي ويشمل ذلك العقارات الخاضعة لتخصيص ولم يتم استيفاء شروط تملكها من قبل شخص طبيعي أو اعتباري خاص والشواطئ والمناطق الساحلية والجزر والغابات والمحميات الطبيعية؛

(ب) العقارات والوحدات العقارية الواقعة خارج حدود المملكة العربية السعودية المملوكة بشكل مباشر أو غير مباشر لحكومة المملكة العربية السعودية طبقاً للاتفاقات الدولية أو تلك المملوكة للأجهزة أو الهيئات أو المؤسسات أو الصناديق الحكومية والشركات العائدة ملكيتها بالكامل للدولة بصرف النظر عن الغرض من تملكها أو الجهة المسماة في السجلات المثبتة لملكها خارج الدولة طبقاً للقوانين المنظمة لذلك في كل دولة معنية.

عقارات المناطق المقدسة: العقار الواقع ضمن النطاق الجغرافي في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة والمحدد من قبل الجهة المختصة.

غير السعودي:

- أ- الشخص ذو الصفة الطبيعية الذي لا يحمل الجنسية السعودية.
- ب- الشركة غير السعودية.
- ج- الشركة السعودية التي يؤسسها -أو يشارك في تأسيسها أو يمتلك أسهمًا فيها- أي شخص ذي صفة طبيعية أو اعتبارية لا يحمل الجنسية السعودية.

نزع الملكية: نقل ملكية العقار الخاضع للملكية الخاصة كلياً أو جزئياً للملكية العامة من قبل جهة حكومية تحقيقاً للمصلحة العامة مقابل التعويض.

وضع اليد المؤقت: قيام جهة حكومية بحيازة عقار خاضع لملكية خاصة لغرض إتمام مشروع حكومي مقرر، ولفترة مؤقتة لقاء تعويض عادل.

الفصل الثاني: أهداف النظام ونطاق التطبيق والاختصاص

المادة الثانية:

يهدف هذا النظام إلى تنظيم وحماية حقوق ملكية العقار والانتفاع به، وأوضاع التصرف فيه، ووضع المبادئ العامة لحماية وتنظيم الثروة العقارية في المملكة.

المادة الثالثة:

يطبق هذا النظام على جميع العقارات في المملكة العربية السعودية، وتسري أحكامه على جميع الوزارات والهيئات والأجهزة والصناديق والمؤسسات العامة والشركات الحكومية والأشخاص الطبيعية والاعتبارية الخاصة.

المادة الرابعة:

لا يخل هذا النظام بصلاحيات الجهات الحكومية فيما يتعلق بالتخطيط العمراني والبلدي والترخيص بالأعمال المقامة على العقار والالتزامات التي يجب مراعاتها عند القيام بذلك والترخيص بالأنشطة العقارية.

المادة الخامسة:

تؤول الاختصاصات فيما يتعلق بتطبيق هذا النظام إلى ما يلي:

- أ. الهيئة العامة للعقار، أو أي جهة مختصة نظاماً، وذلك في كل ما يخص العقار والوحدات العقارية والحقوق العقارية الخاضعة للملكية الخاصة والسجل العقاري وسجل عقود الاستئجار السكني.
- ب. الهيئة العامة لعقارات الدولة، أو أي جهة مختصة نظاماً، وذلك في كل ما يخص عقارات الدولة والملكية العامة، وكذلك السجل العقاري العام.
- ج. الهيئة العامة للأوقاف، أو أي جهة مختصة نظاماً، بتنظيم الأوقاف والنظارة عليها، وذلك في كل ما يخص العقار والوحدات العقارية الموقوفة مع مراعاة المادة السادسة أدناه.
- د. المحاكم المختصة، وذلك فيما يخص عموم النظر في المنازعات العقارية أو تطبيق هذا النظام من قبل الجهات الإدارية المختصة.

المادة السادسة:

- أ. تتيح الهيئة العامة للعقار جميع معلومات السجل العقاري للهيئة العامة لعقارات الدولة في جميع الأوقات وفقاً للضوابط التي تضعها، وعلى الهيئة العامة لعقارات الدولة توفير المعلومات من السجل العقاري العام للهيئة العامة للعقار، وذلك بناءً على طلب صادر منها بنطاق محدد يتعلق بتأدية مهامها في شأن السجل العقاري.
- ب. تُسجّل الجهات العقارية المختصة بعقارات الدولة ضمن النطاق الجغرافي التابع لها في السجل العقاري العام، وفي حال انتقالها للملكية الخاصة طبقاً للصلاحيات المنوطة بها في أنظمتها تقوم بالتنسيق مع الهيئة العامة لعقارات الدولة والهيئة العامة للعقار لانتقال التسجيل إلى السجل العقاري.
- ج. تُنسّق الهيئة العامة للأوقاف مع الهيئة العامة لعقارات الدولة لتسجيل العقار والوحدات العقارية الوقفية للمنفعة العامة في السجل العقاري العام ومع الهيئة العامة للعقار لتسجيل العقارات الموقوفة لمنفعة أشخاص أو جهات محددة غير عامة بما في ذلك الجهات الخيرية أو التعليمية في السجل العقاري.

الباب الثاني (الأحكام العامة للملكية)

الفصل الأول: مبادئ الملكية

المادة السابعة:

لا تنزع الملكية العقارية ولا يعطل حق الانتفاع، إلا للمصلحة العامة على أن يعرض المالك تعويضاً عادلاً وفقاً لأحكام النظام.

المادة الثامنة:

تخول ملكية العقار أو الوحدة العقارية صاحبها حق التمتع بجميع الحقوق المتصلة بالعقار والتصرف فيه على النحو الوارد في هذا النظام.

المادة التاسعة:

تشمل التصرفات العقارية جميع التصرفات الجائزة نظاماً، وعلى وجه الخصوص ما يلي:

- أ. البيع
- ب. المعاوضة (المقايضة)
- ج. الإعارة
- د. الإجارة
- هـ. الرهن
- و. الوقف
- ز. الهبة
- ح. الصلح

المادة العاشرة:

يشترط في ممارسة أي من الحقوق الواردة على الملكية الالتزام بالضوابط النظامية والإجراءات المنظمة لترخيص ممارسة الأنشطة والأغراض التي يرغب مالكيها القيام بها والإجراءات المنظمة لتسجيلها.

المادة الحادية عشرة:

تتخذ الملكية العقارية أحد الأشكال التالية:

- أ. ملكية أصلية مطلقة: ويراد بها تملك العقار أو الوحدة العقارية بشكل منفرد سواء من قبل شخص طبيعي ضمن ملكية خاصة أو اعتباري ضمن ملكية خاصة أو ملكية عامة بما يشمل جميع الحقوق العقارية المرتبطة بها.
- ب. ملكية أصلية: ويراد بها تملك العقار أو الوحدة العقارية بشكل منفرد أو بالاشتراك مع الغير بما يشمل واحد أو أكثر من الحقوق العقارية المرتبطة بها.
- ج. ملكية مشتقة: ويراد بها تملك أحد الحقوق العقارية دون أصل العقار أو الوحدة العقارية.
- د. ملكية شائعة: حق الملكية لاثنتين أو أكثر في شيء لا تتعين حصة أحدهم في جزء معين منه.

الفصل الثاني: أسباب اكتساب الملكية وانتقالها

المادة الثانية عشرة:

تعد ملكاً للدولة جميع الأراضي المنفكة عن الملكية الخاصة الثابتة بصك ملكية.

المادة الثالثة عشرة:

لا يجوز تملك الأراضي المملوكة للدولة أو وضع اليد عليها إلا بإذن من الدولة؛ وفقاً للإجراءات المتبعة، ويكون انتقال هذه الأراضي إلى الملكية الخاصة وفقاً لأحكام هذا النظام والأنظمة السارية ذات الصلة.

المادة الرابعة عشرة:

أسباب تملك الشخص الطبيعي أو الاعتباري للعقار هي:

- أ. الإقطاع من ولي الأمر (المنح).
- ب. المعاوضة عن العقار بعوض (عقد بيع).
- ج. الإرث.
- د. الوصية.
- هـ. الهبة.
- و. التصرف بالاستثمار في العقار، وفقاً للأنظمة والإجراءات المنظمة لاستغلال عقارات الدولة.
- ز. الأحكام القضائية المكتسبة للقطعية.
- ح. التنفيذ القضائي الجبري.

المادة الخامسة عشرة:

تنتقل ملكية العقار أو الوحدة العقارية أو الحقوق العينية بأحد الأسباب الواردة أعلاه، ولا يصح انتقال الملكية إلا بعد توثيقه في السجل العقاري وفقاً لأحكام الأنظمة الخاصة به.

المادة السادسة عشرة:

فيما يتعلق بالوصية والإرث، يتم إصدار لائحة تنظم أحكام المواريث والوصايا لغير السعوديين.

المادة السابعة عشرة:

- أ. لا يجوز المنح أو الإقطاع، كأحد أشكال التصرف بعقارات الدولة، إلا بقرار من الملك أو رئيس مجلس الوزراء، أو من تعطى له الصلاحية بذلك.
- ب. يراعى في تطبيق المنح الشروط التالية:
 ١. ألا يكون العقار مملوكاً ملكية خاصة.
 ٢. أن يكون محدد المساحة.
 ٣. أن يكون موافقاً لما جاء في قرار المنح.

المادة الثامنة عشرة:

- أ. لا يحق استثمار الأراضي غير المستغلة والتي لا اختصاص بها لا بملك ولا بانتفاع إلا بعد الحصول على الموافقة الأولية من الجهات المختصة للشروع في تطويرها.
- ب. تضع الجهات المخولة بموجب أنظمة استغلال عقارات الدولة - آلية منظمة لاستثمار العقارات الداخلة في إشرافها واختصاصها وغير المستغلة- بما في ذلك الضوابط اللازمة لانتقال ملكيتها إلى المستثمر أو منح حق انتفاع تتناسب مدته مع طبيعة الاستثمار، وذلك بعد تحقيق بنود الاستثمار والتطوير، المتفق عليها مسبقاً مع الجهة المخولة.
- ج. تنسق الجهة المشرفة على العقارات الداخلة في إشرافها واختصاصها مع الهيئة العامة لعقارات الدولة بشأن ضوابط استغلال تلك الأراضي، وآلية إفراجها للمستفيد.

المادة التاسعة عشرة:

- أ. تنتقل الملكية وغيرها من الحقوق العينية في العقار بعقد البيع متى استوفى أركانه وشروطه طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية والأحكام الصادرة تطبيقاً لها في نظام المعاملات المدنية.
- ب. التعهد بنقل ملكية عقار يقتصر على الالتزام بالضمان إذا أخل المتعهد بتعهدده سواء أكان التعويض قد اشترط التعهد أم لم يشترط.

المادة العشرون:

- أ. يكسب الوارث بطريق الميراث العقارات والحقوق الموجودة في التركة.
- ب. تسري على التركة أحكام الشريعة الإسلامية والأحكام الصادرة تطبيقاً لها في نظام الأحوال الشخصية.

المادة الحادية والعشرون:

- أ. يكسب الموصى له بطريق الوصية ملكية العقار الموصى به.
- ب. تسري على الوصية أحكام الشريعة الإسلامية والأحكام الصادرة تطبيقاً لها في نظام الأحوال الشخصية.

المادة الثانية والعشرون:

- أ. يكتسب الموهوب له ملكية العقار الموهوب، ويعد قبض العقار الموهوب بإفراغ صك الملكية وتوثيق انتقاله في السجل العقاري من الواهب إلى الموهوب له.
- ب. تسري على العقار الموهوب أحكام الشريعة الإسلامية والأحكام الصادرة تطبيقاً لها في نظام المعاملات المدنية.

الفصل الثالث: قيود الملكية

المادة الثالثة والعشرون:

قيود الملكية هي الحدود العامة المفروضة على حق الملكية الخاصة التي لا يجوز للمالك تجاوزها، وهدفها هو تحقيق المصلحة العامة والخاصة، ويطبق في ذلك الأحكام الواردة في نظام المعاملات المدنية.

المادة الرابعة والعشرون:

من القيود التي الواردة على حق الملكية:

١. الشيوخ

٢. قيود الجوار

٣. حق الطريق

٤. الشفعة

٥. الرهن

٦. حقوق الارتفاق

المادة الخامسة والعشرون:

- أ. الرهن العقاري يكسب بموجبه المرتهن (الدائن) حقًا عينيًا على عقار معين له سجل، ويكون له بمقتضاه أن يتقدم على جميع الدائنين في استيفاء دينه من ثمن ذلك العقار في أيّ يد يكون
- ب. لا يسري أثر الرهن العقاري على الغير إلا بتسجيله وفقاً للنظام.
- ج. يسري على العقار المرهون الأنظمة المنظمة لأحوال الرهن كنظام الرهن العقاري المسجل، ونظام الرهن التجاري، ونظام التسجيل العيني للعقار، ونظام المعاملات المدنية.

الباب الثالث تسجيل الملكية العقارية وتوثيقها

الفصل الأول: تسجيل الملكية وتوثيقها

المادة السادسة والعشرون:

١. توثق الملكية العقارية وأحكام انتقالها بموجب أحكام نظام التوثيق.
٢. مع مراعاة اختصاصات هيئات المناطق الخاصة، تطبق على غير السعوديين الإجراءات المطبقة على السعوديين المتعلقة بتوثيق انتقال الملكية والحقوق وتسجيلها.

المادة السابعة والعشرون:

١. يكون للسجل العقاري الحجية المطلقة في الإثبات وفقاً لأحكام اللائحة، ويعمل بمضمونه أمام القضاء والجهات كافة بلا بينة إضافية، ولا يجوز الطعن فيه إلا إذا كان الطعن بسبب خطأ كتابي أو تزوير.
٢. يحتوي السجل العقاري على جميع الحقوق العينية التي ترد على العقار والالتزامات التي تتبعه.
٣. لا تعدل بيانات السجل العقاري ولا يجرى أي تغيير عليه، إلا وفقاً لأحكام اللائحة.
٤. تصح الهيئة العامة للعقار الأخطاء الكتابية والمادية البحتة بناءً على طلب من أي ذي مصلحة أو من تلقاء نفسها، مع إشعار ذوي الشأن بذلك بالوسيلة التي تحددها اللوائح.

المادة الثامنة والعشرون:

مع مراعاة ما ورد في الفقرة رقم (١) من المادة السابعة والعشرون لكل ذي مصلحة رفع دعوى قضائية للاعتراض على التسجيل العيني الأول أمام المحكمة المختصة ما لم يكتسب التسجيل الحجية المطلقة وفقاً لأحكام اللائحة.

المادة التاسعة والعشرون:

- ١- في حال قيد دعوى قضائية تتعلق بالتسجيل العيني الأول وفق ما أشير إليه في المادة الثامنة والعشرون، فيتم التأشير بها في السجل العقاري وقوائم الملاك، ويعكس السجل مضمون الحكم النهائي المكتسب القطعية الصادر في شأن الدعوى.
- ٢- يكتسب التسجيل العيني الأول الحجية المطلقة بعد انقضاء سنة من تاريخ نشر قوائم الملاك.

المادة الثلاثون:

تسجل في السجل العقاري جميع التصرفات اللاحقة للتسجيل العيني الأول للعقار، والتي من شأنها إنشاء أي من الحقوق العينية الأصلية أو التبعية أو نقله أو تغييره أو زواله، أو تعديل بيانات العقار، وكذلك الأحكام النهائية المكتسبة القطعية المثبتة لشيء من ذلك، ولا تكون تلك الحقوق نافذة ومنتجة لآثارها القضائية والإدارية إلا بهذا التسجيل. ويدخل في تلك التصرفات القسمة العقارية والوصية والوقف والإرث والرهن والمنح ونحوها.

المادة الحادية والثلاثون:

يجب التأشير بجميع عقود الإيجار والالتزامات الموثقة نظاماً التي ترد على منفعة العقار إذا كانت مدتها عشر سنوات فأكثر، والأحكام النهائية المكتسبة القطعية المثبتة لشيء من ذلك، في السجل العقاري، ولا تكون هذه الحقوق نافذة ومنتجة لآثارها القضائية والإدارية إلا بهذا التأشير.

المادة الثانية والثلاثون:

يجب التأشير بالدعوى المتعلقة بحق عيني عقاري أو بتصرف من التصرفات الواجب تسجيلها، في السجل العقاري، متى تضمنت هذه الدعوى إجراء تغيير في بيانات السجل، ولا تسمع الطلبات التحفظية أو المؤقتة التي تؤثر على الحق العيني للعقار إلا بعد تقديم ما يثبت حصول التأشير بمضمون الدعوى في السجل.

الفصل الثاني: حجية وثائق الملكية وحمايتها

المادة الثالثة والثلاثون:

يكون لصكوك الملكية ولصكوك تسجيل الملكية - وما يطرأ عليها من حقوق أو قيود بما في ذلك كافة التصرفات العقارية الصادرة وفق أحكام النظام والأنظمة ذات العلاقة - قوة الإثبات، ويجب العمل بمضمونها أمام المحاكم بلا بينة إضافية ولا يجوز الطعن فيها أو إيقاف العمل بمقتضاها إلا إذا كان ذلك بسبب خطأ كتابي أو تزوير أو تأسيساً على مخالفتها لمقتضى الأنظمة والتشريعات السارية. وذلك بعد مرافعة مستكملة إجراءاتها الشرعية والنظامية.

المادة الرابعة والثلاثون:

لا يترتب على أي طعن أو مطالبة يتم إقامتها وفقاً للمادة الثالثة والثلاثون إيقاف الصك أو صك تسجيل الملكية أو التأثير على حقوق حاملها فيما يتعلق بكافة الحقوق العقارية المتعلقة بالعقار المعني دوناً عن حق نقل الملكية.

المادة الخامسة والثلاثون:

يكون للشخص المتضرر من صدور الصك أو صك تسجيل الملكية الذي تثبت مخالفته لمقتضى الأصول الشرعية أو النظامية إقامة الدعوى على المتسبب للمطالبة بجبر الضرر.

المادة السادسة والثلاثون:

مع مراعاة الأحكام الواردة في المادة السابقة، لا يجوز بأي حال من الأحوال الإضرار بحقوق المالك حسن النية، ولا يجوز إلغاء الصك أو صك تسجيل الملكية المستوف للمتطلبات النظامية والصادر له من الجهة المختصة ويقتصر جبر الضرر في هذه الحالة على التعويض.

الفصل الثالث: البحث في السجلات العقارية

المادة السابعة والثلاثون:

أ. يكون السجل العقاري هو المرجع الرسمي والوحيد لاثبات أي أمر متعلق بالعقار.

ب. يحق للعموم بحث السجل والاستفسار عن محتويات السجل العقاري ويجب على المسجل العقاري (وهو المرجع النظامي لتسجيل المعلومات المتعلقة بالسجل العقاري) تزويد المالك المسجل في السجل العقاري، وأي طرف يوافق عليه المالك المسجل كتابياً، بنسخة من أي سند مسجل في صفحة السجل العقاري المخصصة للمالك المسجل، خلال ساعات العمل العادية وفق الآلية المتبعة والرسوم المتعلقة بذلك في اللائحة التنفيذية لهذا النظام.

الباب الرابع التصرفات والحقوق العقارية

الفصل الأول: تنظيم التصرفات العقارية

المادة الثامنة والثلاثون:

تقوم الهيئة العامة للعقار بإنشاء وتنظيم سجل البيع على الخارطة لتسجيل عقود البيع على الخارطة، ويتم ربط سجل البيع على الخارطة مع السجل العقاري إلكترونياً.

المادة التاسعة والثلاثون:

يجب تسجيل جميع التصرفات التي ترد على العقارات المباعة على الخارطة خلال فترة لا تتجاوز ستين يوماً من تاريخ توقيع العقد المتعلق بالتصرف، ولا يعتد بأي عقد بيع على الخارطة بين الأطراف المتعاقدين والغير، ما لم يتم قيده في سجل البيع على الخارطة.

المادة الأربعون:

إذا لم يسجل المطور أو المتصرف (والتصرف هو الشخص الذي يمتلك الحق العقاري بموجب صك الملكية ويرغب في بيع كل أو جزء من حصته) تصرفات البيع على الخارطة في سجل البيع على الخارطة وفقاً لأحكام نظام التسجيل العيني للعقار الصادر، يجوز للمشتري استرداد كافة المبالغ المدفوعة من ثمن البيع كاملة وبشكل فوري.

المادة الحادية والأربعون:

يصدر المسجل العقاري شهادة التسجيل للعقد المسجل في سجل البيع على الخارطة.

المادة الثانية والأربعون:

عند اكتمال إنجاز بناء الوحدة العقارية وكامل العقار المشترك، يقدم المطور طلباً للمسجل العقاري لتحويل بيانات المتصرف إليهم من سجل البيع على الخارطة إلى السجل العقاري وإصدار صكوك الملكية للمتصرف إليهم الذين دفعوا كامل ثمن الشراء.

المادة الثالثة والأربعون:

يجوز للمسجل العقاري بناء على قرار من الجهة المختصة بإصدار ترخيص البيع على الخارطة، تحويل البيانات إلى السجل العقاري وإصدار صك أو صكوك الملكية للمتصرف إليهم الذين أوفوا بسداد كامل ثمن الشراء، إذا تبين له عدم وجود سبب مقبول لامتناع المطور عن تقديم طلب بإصدار صكوك الملكية للمتصرف إليهم وفقاً لأحكام اللائحة التنفيذية لنظام التسجيل العيني للعقار.

المادة الرابعة والأربعون:

لا يجوز للمطور التصرف بالعقارات المسجلة في سجل البيع على الخارطة لطرف ثالث من غير المتصرف إليه الذي تم تسجيل بياناته في سجل البيع على الخارطة.

المادة الخامسة والأربعون:

لا يجوز للمطور إلغاء أي تسجيل في سجل البيع على الخارطة إلا بموافقة أطراف التعاقد أو بموجب حكم قضائي نهائي.

المادة السادسة والأربعون:

يجب تسجيل جميع الحقوق العقارية والتصرفات العقارية في السجل العقاري، ولا تنتقل الحقوق العقارية بين المتعاقدين ولا تسري في مواجهة الغير، إلا بالتسجيل لدى السجل العقاري.

الفصل الثاني: الحقوق العقارية

المادة السابعة والأربعون:

الحقوق العقارية التي يمكن أن ترد على ملكية العقار أو الوحدة العقارية هي كما يلي:

- أ. الإجارة.
- ب. المساحة.
- ج. الانتفاع.
- د. الرهن.
- هـ. الارتفاق.
- و. الشفعة.

المادة الثامنة والأربعون:

يجوز تأجير أو بيع الحقوق العقارية أو الإحالة عليها فيما عدا حق الارتفاق وحق الشفعة، ولا يجوز تملكها ملكية شائعة إلا بالإرث أو الوصية على أن تقسم للأبناء، وفقاً للأحكام المنظمة لتقسيم الأموال المشتركة.

الفصل الثالث: حقوق ارتفاق الملكية

المادة التاسعة والاربعون:

١. باستثناء ما هو منصوص عليه في هذا النظام، لا يجوز حيازة حقوق الارتفاق على العقار بالتقادم أو التضمين
٢. لا تنطبق الفقرة (١) على الحقوق التبعية المتضمنة في الارتفاق التي تكون ضرورية للتمتع بالارتفاق بشكل فعال.

المادة الخمسون:

١. لا يجوز لأي شخص حفر أو تطوير أي عقار بطريقة تؤثر سلبًا على استقرار أي قطعة أرض مجاورة أو هياكل إنشائية مبنية عليها.
٢. يلتزم أي شخص يخالف الفقرة (١) من هذه المادة المسؤولية أمام أي شخص يتكبد خسارة أو ضرر نتيجة ذلك الانتهاك.

المادة الحادية والخمسون:

١. عندما يشكل عقارين أو أكثر جزءًا من نفس مشروع التطوير، تنشأ ضمنيًا بموجب هذه المادة حقوق ارتفاق للخدمات، ويستفيد من هذه الحقوق كل عقار وتكون ملزمة لها على النحو المنصوص عليه في الفقرتين (٢) و (٣) أدناه.
٢. حقوق الارتفاق المنصوص عليها في هذه المادة هي حقوق تمرير المياه والكهرباء والصرف والغاز والصرف الصحي من خلال أو عن طريق التركيبات (التي تشمل المجاري والأنابيب والأسلاك والكابلات وأنابيب التهوية)، إلى المدى الذي تتطلبه هذه التركيبات لخدمة العقار بشكل مناسب وفعال.
٣. تشمل حقوق الارتفاق الضمنية بموجب هذه المادة حق المالك المسجل للعقار المستفيد في الدخول إلى أي عقار مثقل بحقوق ارتفاق في جميع الأوقات المعقولة، وبعد تقديم إخطار معقول، لإصلاح أو تجديد التركيبات (ولكن ذلك مرهونًا بالالتزام بإصلاح أي ضرر يقع على العقار المثقل بحقوق الارتفاق أثناء القيام بذلك).
٤. يجب على المالك المسجل للعقار المستفيد من وقت لآخر أن يساهم بنسبة معقولة في تكلفة صيانة التركيبات، ما لم يكن قادرًا على إثبات استحقاؤه النظامي في التمتع بحقوق الارتفاق مجانًا دون أي التزام بالمساهمة في أي تكاليف.
٥. لا تفرض هذه المادة التزامًا على أي شخص بالمساهمة في النفقات المتكبدة في وقت ما قبل أن يصبح مالكًا مسجلًا أو بعد أن يتوقف عن كونه مالكًا مسجلًا.

٦. لا تؤثر وحدة ملكية عقارين أو أكثر على حقوق الارتفاق المنصوص عليها في هذه المادة.

المادة الثانية والخمسون:

حقوق الارتفاق الضمنية الخاصة بحق الطريق والحقوق الأخرى الموضحة في مخطط التقسيم الفرعي

١. عندما يوافق مطور عقاري على تقسيم الملكية العقارية إلى وحدتين (٢) أو أكثر، وتكون خطة التقسيم الفرعي المعتمدة قد خصصت جزء من العقار لأغراض حقوق الارتفاق المشار إليها في الفقرة (٢)، تكون هناك حقوق الارتفاق الضمنية المشار إليها في الفقرة (٢)، بموجب هذه المادة لصالح كل وحدة.

٢. حقوق الارتفاق الضمنية المنصوص عليها في هذه المادة هي:

أ. حقوق الارتفاق الخاصة بحقوق الطريق.

ب. حقوق الارتفاق الخاصة بالصرف.

ج. حقوق الارتفاق الخاصة بأغراض الجدران المشتركة.

د. حقوق الارتفاق الخاصة بمرور خدمات المياه والغاز والكهرباء والصرف الصحي والهاتف وغيرها من الخدمات إلى القطعة المعنية، فوق أو تحت القطعة المخصصة لتلك الأغراض في مخطط التقسيم الفرعي، بحسب ما يكون ضروري للتمتع المعقول بالقطعة وأي مبنى منشأ عليها في أي وقت.

٣. يجب أن يساهم المالك المسجل للعقار المستفيد بنسبة معقولة من تكلفة صيانة البنية التحتية الخاصة بحقوق الارتفاق. ومع ذلك، فإن الالتزام بالحفاظ على الجدران المشتركة لا يلزم إلا المالكين المسجلين للوحدات التي تقام عليها الجدران المشتركة.

٤. لا تفرض الفقرة (٣) التزاماً على أي شخص بالمساهمة في النفقات المتكبدة في وقت ما قبل أن يصبح مالكاً مسجلاً أو بعد أن يتوقف عن كونه مالكاً مسجلاً.

٥. لا تؤثر وحدة ملكية عقارين أو أكثر على حقوق الارتفاق المنصوص عليها في هذه المادة.

المادة الثالثة والخمسون:

يجوز إنشاء حق ارتفاق على أي عقار عن طريق تسجيل منح أو حفظ حق ارتفاق.

المادة الرابعة والخمسون:

يجوز تسجيل أي حق ارتفاق حتى ولو كان العقار المستفيد العقار المثقل به مملوك لنفس المالك المسجل.

المادة الخامسة والخمسون:

(١) يجوز للمحكمة، بناءً على طلب مقدم من أي شخص له منفعة في العقار المثقل بحق ارتفاق، أن تصدر أمرًا يعدل حق الارتفاق أو يسقطه كليًا أو جزئيًا.

(٢) لا يجوز للمحكمة إصدار حكم بموجب الفقرة (١) ما لم يثبت لديها ما يلي:

(أ) أن استمرار وجود حق الارتفاق سيعيق تطوير العقار للأغراض العامة أو الخاصة، بسبب تغيير في استخدام العقار المثقل بحق الارتفاق، بناءً على موافقة الجهة المختصة؛ أو

(ب) أنه لن يؤدي التغيير أو الإسقاط المقترح لحق الارتفاق إلى إلحاق ضرر أو خسارة جوهرية بشخص يحق له الاستفادة من حق الارتفاق.

(٣) يجوز للمحكمة، عند إصدار حكم بموجب الفقرة (١)، أن تحكم على مقدم الطلب بدفع تعويض لأي شخص يحق له الاستفادة من حق الارتفاق.

(٤) يكون الحكم الصادر بموجب الفقرة (١) ملزم على جميع الأشخاص الذين يحق لهم أو الذين قد يحق لهم الاستفادة من حق الارتفاق، بغض النظر عما إذا تم إخطارهم بالإجراءات أم لا وسواء شاركوا فيها أم لا.

المادة السادسة والخمسون:

(١) يجوز للمحكمة أن تصدر أمرًا يفرض حق ارتفاق على أي عقار إذا كان حق الارتفاق هذا يعد ضروريًا بشكل معقول لتحقيق الاستخدام الفعال أو تطوير عقار آخر يستفيد منه.

(٢) يجوز للمحكمة إصدار أمر بموجب الفقرة (١) فقط إذا ثبت لديها ما يلي:

(أ) أن استخدام العقار المستفيد من حق الارتفاق لن يؤثر بشكل جوهري على استخدام العقار المثقل بحق الارتفاق أو يتعارض مع المصلحة العامة.

(ب) أنه يمكن تعويض المالك المسجل الذي سيتم تحميله حق الارتفاق وكل شخص آخر لديه مصلحة عقارية مسجلة في ذلك العقار بشكل كافٍ عن أي خسارة أو ضرر آخر سينشأ بسبب فرض حق الارتفاق.

(ج) أن طالب الحكم قد قام بجميع المحاولات المعقولة للحصول على حق الارتفاق أو أي حق ارتفاق بديل له نفس الأثر، لكنه لم ينجح في ذلك.

(٣) يجب أن يحدد حكم المحكمة طبيعة حق الارتفاق، وأي معلومات لازمة للتمكن من تسجيل حق الارتفاق. يجوز أن يفيد الحكم الأوقات التي يتم فيها استخدام حق الارتفاق.

(٤) يجب أن ينص حكم المحكمة على أن يدفع مقدم الطلب لأشخاص محددين أي تعويض تعتبره المحكمة مناسباً، ما لم تقرر المحكمة أن التعويض غير مستحق الدفع بسبب الظروف الخاصة للقضية.

(٥) ويتعين على مقدم الطلب أن يسدد تكاليف الإجراءات ما لم تأمر المحكمة بغير ذلك.

المادة السابعة والخمسون:

(١) متى احتوى حق الارتفاق على تعهد يلزم شخصاً واحداً أو أكثر بالمساهمة في تكلفة بناء أو إصلاح موضوع حق الارتفاق، فإن الالتزام لا يلزم هؤلاء الأشخاص فحسب، بل يلزم أيضاً خلفائهم في الملكية كما لو كانوا طرفاً في السند المنشئ لحق الارتفاق، طالما أن الارتفاق لا يزال قائماً.

(٢) ومع ذلك، فإن مسؤولية أي شخص بموجب الفقرة (١) لا تمتد إلى النفقات التي تم إنفاقها قبل أن يصبح ذلك الشخص مالكاً مسجلاً، أو بعد أن يتوقف ذلك الشخص عن كونه مالكاً مسجلاً.

الفصل الرابع: الميثاق

المادة الثامنة والخمسون:

١. يجوز إنشاء الموائيق الإيجابية وكذلك الموائيق السلبية (التقييدية).
٢. يجوز إنشاء الميثاق باعتباره حق عقاري على عقار عبر تسجيل السند الذي يحتوي على ذلك الميثاق.

المادة التاسعة والخمسون:

يجوز تسجيل الميثاق حتى لو كان العقار المستفيد والعقار المثقل لنفس المالك.

المادة الستون:

- (١) يكون الميثاق سارياً طيلة الفترة المحددة في السند، وينقضي بانقضاء هذه الفترة، ما لم يسجل الأطراف سنداً لإسقاط الميثاق قبل انتهاء هذه الفترة.

المادة الحادية والستون:

- (١) يجوز للمحكمة المختصة إصدار حكم بتغيير أو إسقاط الميثاق كلياً أو جزئياً، بناءً على طلب المالك المسجل للعقار لمتقل بأعباء الميثاق.
- (٢) لا يجوز للمحكمة إصدار حكم بموجب الفقرة (١) ما لم يثبت لديها ما يلي:
 - (أ) أن استمرار وجود الميثاق سيعيق تطوير العقار للأغراض العامة أو الخاصة بسبب تغيير في استخدام العقار المتقل بالأعباء، بناءً على موافقة الجهة المختصة؛ أو
 - (ب) أن التغيير أو الإسقاط لن يؤدي إلى إلحاق ضرر أو خسارة جوهرية بشخص يحق له الاستفادة من الميثاق.
- (٣) يجوز للمحكمة، عند إصدار حكم بموجب الفقرة (١)، أن تحكم على مقدم الطلب بدفع تعويض لأي شخص يحق له الاستفادة من الميثاق.
- (٤) يكون الحكم الصادر بموجب الفقرة (١) ملزم على جميع الأشخاص الذين يحق لهم، أو الذين قد يحق لهم، الاستفادة من الميثاق، بغض النظر عما إذا تم إخطارهم بالإجراءات أم لا وسواء شاركوا فيها أم لا.
- (٥) يجوز للمسجل العقاري قيد حكم المحكمة (وأي تعديل لاحق أو إلغاء للحكم) في صفحات السجل العقاري المخصصة للعقار المتقل بالأعباء والعقار المستفيد.

الفصل الخامس: تنظيم الملكية الجماعية

المادة الثانية والستون:

يجري على حق كل شخص في العقار المشترك ما يرد على عموم العقار المشترك بنسبة مساحة وحدته العقارية المفروزة إلى إجمالي مساحة العقار المشترك.

المادة الثالثة والستون:

يحدد نظام التسجيل العيني للعقار البيانات الواجب توافرها في سجل العقار المشترك من حقوق للملاك أو المستفيدين المشاعة أو المشتركة، وأوصاف العقار المشترك ولكل وحدة عقارية مفروزة، وإدارته وتنظيم ملكيته والتزامات الشركاء في العقار المشترك.

المادة الرابعة والستون:

١. يكون ملاك الوحدات العقارية المفترزة في العقار المشترك شركاء على الشيوع في ملكية الأجزاء المشتركة، ما لم يتفق الملاك على غير ذلك.
٢. تكون حصة كل مالك في الأجزاء المشتركة (فيما لا يقبل القسمة) جزءاً مشاعاً، وتلحق بوحدته العقارية المفترزة إلحاقاً تاماً في جميع التصرفات النظامية الواقعة على الوحدة، ما لم يتفق الملاك على غير ذلك.
٣. يحدد نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها ما يجري على الأجزاء المشتركة بين الوحدات المتجاورة والتي تشترك في عناصر البناء من حيث الملكية المشتركة وحدود شيوعها.

المادة الخامسة والستون:

يعمل بإجراءات الفرز وأحكام جمعيات الملاك كما ورد في نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها.

الفصل السادس: المشاركة بالوقت

المادة السادسة والستون:

يجوز للسعوديين وغير السعوديين المشاركة بالانتفاع بعقار بناء على المشاركة بالوقت من خلال عقد مشاركة بالوقت على أنه يلزم تسجيل العقد بالسجل العقاري، ويحظر ذلك على غير المسلم في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة.

الباب الخامس

الفصل الأول: قيود تملك العقار

المادة السابعة والستون:

يجوز للسعوديين ولغير السعوديين، من المقيمين وغير المقيمين من دول لها علاقات دبلوماسية مع المملكة العربية السعودية، من الأشخاص ذوي الصفة الطبيعية أو الاعتبارية، تملك العقار في المملكة العربية السعودية أو الانتفاع بالعقار لمدة لا تتجاوز (٩٩) سنة، ما لم يقيد ذلك بموجب هذا النظام.

المادة الثامنة والستون:

يستثنى مما ورد في المادة السابعة والستون ما يلي:

١. التملك ضمن مواقع لا يجوز اكتساب الملكية فيها لقيود نظامية كالأراضي الواقعة ضمن حدود الحرمين الشريفين، والمشاعر المقدسة وأبنيتها، والأراضي الساحلية، وحرم البحر ومشاريع الاستزراع السمكي، وحرم الحدود والمحميات الوطنية، وأراضي المنتزهات البرية، ومحميات الحياة الفطرية، وقمم الجبال، وأراضي المراعي الغابات، ومجاري الأودية والسيول

والشعاب والفياض والمواقع الأثرية، ومناطق المحجوزات للمواد الهيدروكربونية والتعدين والطاقة ومواقع الخدمات المعدنية، ومسارات ومحطات الكهرباء، ومناطق مصادر المياه وأحواض السدود وأحرامها، والأملاك العامة الصادرة بها صكوك، والمرافق والخدمات العامة.

٢. لا يخل هذا النظام بالأحكام التنظيمية التي تضعها وزارة البيئة والمياه والزراعة لتنظيم تملك وانتفاع غير السعودي بالمزارع والأراضي الزراعية.

٣. لا يخل هذا النظام بأحكام تنظيمية تضع ضوابط لتملك العقار أو الانتفاع به لغير السعوديين تصدره الجهات المختصة في نطاق اختصاصها الجغرافي المنصوص عليه في الأوامر الملكية أو الأنظمة ذات الصلة.

المادة التاسعة والستون:

يجوز للممثلات الأجنبية المعتمدة بالمملكة تملك المقر الرسمي ومقر السكن لرئيسها وأعضائها، ويجوز للهيئات الدولية والإقليمية في حدود ما تقضي به الاتفاقيات -التي صادقت عليها المملكة- تملك المقر الرسمي لها، وذلك بعد التنسيق مع وزارة الخارجية.

الفصل الثاني: عقارات المناطق المقدسة

المادة السبعون:

لا يجوز لغير السعودي -بأي طريقة غير الإرث- اكتساب حق الملكية على عقار من عقارات المناطق المقدسة، ويستثنى من ذلك اكتساب حق الملكية إذا اقترن بها وقف العقار المملوك طبقاً لنظام الأوقاف على جهة سعودية معينة، بشرط أن ينص في الوقف على أن يكون للجهة المختصة نظاماً بالأوقاف حق النظارة على الموقوف.

المادة الحادية والسبعون:

مع مراعاة ما ورد في المادة السبعون، يجوز لغير السعودي من ذوي الصفة الطبيعية (إذا كان مسلماً) والاعتبارية اكتساب حق الانتفاع على عقار من عقارات المناطق المقدسة لفترة لا تزيد عن (٩٩) عاماً، ولا يخل ذلك بعدم جواز دخول أو سكنى غير المسلمين في مناطق حدود الحرم لمدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة.

المادة الثانية والسبعون:

لا ينطبق ما ورد في المادة السبعون والمادة الحادية والسبعون في شأن تملك غير السعوديين للأسهم وأدوات الدين والوحدات في الصناديق العقارية المرخصة من قبل هيئة السوق المالية التي تستثمر في أصول عقارية في المناطق المقدسة، ويجوز تملكها وتداولها طبقاً لما تقره هيئة السوق المالية بهذا الخصوص.

المادة الثالثة والسبعون:

لا يجوز للدائن غير السعودي تملك عقار من عقارات المناطق المقدسة أو الانتفاع به استيفاءً لدينه -في حال عدم جواز التملك أو الانتفاع طبقاً لأحكام الأنظمة- في حين يجوز له التنفيذ عليه بالبيع لطرفٍ يجوز له التملك نظاماً.

الباب السادس (المناطق الخاصة)

الفصل الأول: نطاق تطبيق النظام على المناطق الخاصة

المادة الرابعة والسبعون:

تطبق أحكام هذا النظام على الجهات العقارية المختصة في شأن العقار الواقع ضمن النطاق الجغرافي لكل منها بما لا يتعارض مع الصلاحيات الممنوحة لها بموجب الأوامر والأنظمة المؤسسة لها.

المادة الخامسة والسبعون:

يبقى العقار والوحدات العقارية والحقوق العقارية الواردة عليها والتي تقع ضمن النطاق الجغرافي لكل هيئة مختصة ضمن الملكية العامة، ولا تنتقل إلى الملكية الخاصة إلا بناء على القرارات الصادرة من تلك الجهات طبقاً للصلاحيات المناطة بها في الأوامر والأنظمة المؤسسة لها.

الفصل الثاني: الصلاحيات

المادة السادسة والسبعون:

يجوز بموافقة رئيس مجلس الوزراء، وذلك بناء على توصية مجالس إدارات الهيئات المختصة أو الوزير المختص أو الرئيس وضع قواعد لتحفيز الاستثمار العقاري في النطاق الجغرافي التابع لها تشمل ما يلي:

(أ) إعفاءات من بعض الرسوم الحكومية أو المقابل المالي أو تعليقها خلال فترة معينة وذلك بالتنسيق مع وزارة المالية.

(ب) إتاحة القروض التنموية للمستثمرين سواء السعوديين أو غير السعوديين، وذلك بالتنسيق مع وزارة المالية ووزارة الاستثمار.

(ج) إعفاءات ضريبية من خلال آليات ومحددات وذلك بالتنسيق بين وزير المالية ووزير الاستثمار.

الفصل الثالث: تنظيم تملك العقار داخل المدن والمناطق الاقتصادية الخاصة

المادة السابعة والسبعون:

يجوز اكتساب الحقوق العقارية داخل المدن والمناطق الاقتصادية الخاصة وذلك وفق ضوابط يعتمدها مجلس إدارة هيئة المدن والمناطق الاقتصادية الخاصة لكل مدينة أو منطقة اقتصادية خاصة، وبما يتماشى مع هدفها، على أن تشمل على سبيل المثال نسب التملك، والجنسيات، والمساحات، وعدد الوحدات، والرسوم، وغير ذلك.

الباب السابع نزع الملكية ووضع اليد المؤقت للمصلحة العامة

الفصل الأول: نزع الملكية

المادة الثامنة والسبعون:

يجوز للوزارات والهيئات والصناديق الحكومية والمؤسسات العامة صاحبة المشروع، نزع ملكية العقار الخاضع للملكية الخاصة للمصلحة العامة بشرط الالتزام بما يلي وقبل اتخاذ أي إجراء آخر:

(أ) قيام الجهة بالتنسيق مع الهيئة العامة لعقارات الدولة، أو أي جهة مختصة نظاماً، للتحقق من عدم توفر عقار من عقارات الدولة يفي بحاجة الجهة أو عقار للدولة تم تخصيصه ولم يتم استيفاء شروط تملكه من قبل شخص طبيعي أو اعتباري خاص لاسترداده أو مناقلته إذا كان التخصيص لأي جهة حكومية أو تابعة لها.

(ب) أن يكون ذلك للقيام بعمل أو مشروع مقر ضمن بنود ميزانية الجهة وأن يكون من ضمن ذلك المبالغ التقديرية المخصصة لتعويضات نزع الملكية.

(ج) التنسيق مع الجهة المختصة بالترخيص بالمخطط العمراني وحفظ السجل العقاري للاتفاق على مخطط مبدئي للمنطقة الجغرافية التي ترى الجهة مناسبتها على أن يتم الاعتماد على المخططات المرخصة مسبقاً في حال وجودها أو في حال كانت من الأراضي البيضاء من خلال وضع مخطط افتراضي طبقاً للمعايير المقررة لذلك بما في ذلك استقطاع النسبة النظامية وعلى أن يتم أخذ البناء والطرق الموجودة على الواقع في حال عدم تخطيط المنطقة المعنية.

(د) على الجهات المعنية المحافظة على عدم الإعلان عن أي من الإجراءات المبدئية في هذه المادة والمحافظة على سريتها لتفادي التأثير على أسعار السوق العقارية في المنطقة الجغرافية المعنية.

يجوز بقرار من الوزير أو رئيس الجهة الحكومية أو مجلس إدارتها أو المحافظ بالاتفاق مع وزير المالية، في الحالات التي لا تحتل التأجيل، عدم الالتزام بالفقرة (ب) السابقة.

المادة التاسعة والسبعون :

يجب أن يشمل نزع الملكية الوحدات العقارية الواقعة على العقار وجميع الحقوق العقارية المرتبطة به بحيث تنتقل الملكية الخاصة للملكية العامة ملكية أصلية مطلقة.

المادة الثمانون:

لا يجوز التعويض عن عقارات الدولة التي تم تخصيصها لشخص طبيعي أو اعتباري خاص والتي لم يتم استيفاء شروط تملكها وفي هذه الحالة يتم تعويض المتضرر عن الأضرار التي تكبدها تحده لجنة التقدير بناء على مدخلات لجنة الفحص المشار اليهما في المادة الثالثة والثمانون.

المادة الحادية والثمانون:

يصدر قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية من الوزير المختص أو رئيس الجهة الحكومية أو مجلس إدارتها أو المحافظ على أن يرفق بالقرار نسخة من المخطط المعد طبقاً للمادة الثامنة والسبعون أعلاه وتبلغ البلديات والجهات المختصة الأخرى بذلك، ويتم إخطار الهيئة العامة لعقارات الدولة، أو أي جهة مختصة نظاماً، لإحالتها للجان المعنية بالفحص والتقدير طبقاً للمادة الثالثة والثمانون خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغها بالقرار. وينشر قرار الموافقة في الجريدة الرسمية وفي صحيفتين من الصحف اليومية التي توزع في المنطقة وفي الموقع الإلكتروني للجهة والبلدية التي يقع العقار في دائرة اختصاصها.

المادة الثانية والثمانون:

لا يجوز تقسيم أو فرز أو دمج عقار بأخر أو الترخيص بالبناء في العقارات الواقعة ضمن المخطط المعد طبقاً للمادة الثامنة والسبعون، وذلك اعتباراً من تاريخ التبليغ بقرار الموافقة بالبدء بإجراءات نزع الملكية. ويتخذ تاريخ نشر قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية أساساً لتقدير التعويض، ولا يعتد بما يتم بعد ذلك من تعديلات أو إضافات أو تحسينات أو بناء أو غرس أو نحو ذلك.

المادة الثالثة والثمانون:

تشكل لدى الهيئة العامة لعقارات الدولة، أو أي جهة مختصة نظاماً، لجننتان أو أكثر، مقسمة إلى لجان لفحص العقار ولجان للتقدير، كما يلي:

(أ) يقترح بقرار من مجلس إدارة الهيئة العامة لعقارات الدولة، أو أي جهة مختصة نظاماً، عدد أعضاء اللجان والتمثيل المناسب للجهات المختصة وعلى أن يشمل حيز عضوية مقعد واحد يشغل بتعيين من الوزير أو المسؤول الأول عن الجهة صاحبة المشروع فيما يخص كل عملية نزع لصالح تلك الجهة. ويضم الاقتراح مقدار ما يتقاضاه أعضاء اللجان والية عملها واتخاذ قراراتها والأحكام المتعلقة للتعامل مع تعارض المصالح وإمكانية استعانتها بمن تراه من مستشارين وخبراء، ويرفع ذلك لرئيس مجلس الوزراء للنظر في اعتمادها.

(ب) فيما عدا العضوية المؤقتة للجهات صاحبة المشاريع، تكون هذه اللجان قائمة، دون تفرغ، وتشكل عضويتها باقتراح من مجلس إدارة الهيئة العامة لعقارات الدولة، أو أي جهة مختصة نظاماً، لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد لفترة إضافية واحدة وذلك بقرار من رئيس مجلس الوزراء.

(ج) يجب أن تشمل العضوية المقترحة لكل لجنة تقدير على الأقل عضوان من المقيمين المعتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين من ذوي الخبرة في التقييم العقاري يتم تسميتهم من قبل تلك الهيئة.

(د) يجوز باقتراح من مجلس إدارة الهيئة العامة لعقارات الدولة، أو أي جهة مختصة نظاماً، ادخال تعديلات على آلية عمل اللجان واتخاذ قراراتها بموافقة رئيس مجلس الوزراء.

المادة الرابعة والثمانون:

يجب أن تتضمن آليات عمل اللجان المشار إليها في المادة الثالثة والثمانون على الأقل ما يلي:

(أ) آلية تبليغ ملاك العقارات بقرار نزع الملكية وقرارات لجان التقييم.

(ب) عدم اشتراك أي شخص في أكثر من لجنة واحدة.

(ج) قيام لجان الفحص بدخول العقارات المراد نزع ملكياتها بحضور الملاك أو الشاغلين أو من يمثلهم حسب الأحوال وتحرير تقرير مفصل يبين وصف شامل للعقار وما عليه وذلك بناء على المخططات العمرانية إن وجدت وإحالة ذلك بظرف مغلق أو ملف الكتروني مشفر للجان التقييم.

(د) قيام لجان التقييم بالاعتماد على تقارير لجان الفحص في تقييم العقار أو الوحدة العقارية.

(هـ) استخدام أفضل الممارسات فيما يخص اليات التقييم للوصول لتقييم عادل والتأكد من عدم تغيير ذلك خلال تقييم أي عقار.

(و) القيام بالحصول على معلومات إحصائية لمتوسط أسعار المتر المربع للعقار لمختلف الاستخدامات والمناطق من جهات تقييم معتمدة على ألا يقل عددها عن ثلاث دراسات سنوية من جهات مختلفة لا يتم إعادة تعميدهم لأكثر من ثلاث سنوات متواصلة.

(ز) استخدام الأدوات الالكترونية وخرائط الأقمار الصناعية، ما أمكن، في القيام بأعمالها.

(ح) القيام بوضع اليات للتعامل مع التعويض لأجزاء العقار بما في ذلك ما يتعلق بنزع والتعويض عن كامل العقار في حال عدم امكانية الانتفاع بما بقي من أجزاء.

(ط) في حال تبين للجهة صاحبة المشروع عند تنفيذه ملكيات لم يتحدد مالكاها قبل البدء في تنفيذ المشروع أو ظهرت اثناء تنفيذ المشروع علامات أو اثار تملك، وجب دعوة لجنة الفحص على وجه السرعة وبعد أقصى خلال عشرة أيام عمل لتحديد الملكيات مساحياً حسب العلامات الظاهرة

أو التي تظهر اثناء التنفيذ وتدوين ما عليها والمساحات المقطوعة منها وحفظها لدى الهيئة العامة لعقارات الدولة باسم المشروع وتاريخه والمنطقة للاستفادة منها لدى أي مطالبة في المستقبل.

(ي) وضع آلية لسرعة التعويض عن حبس المنفعة بأجرة المثل في حال تأخر صرف التعويض عن الحد الأقصى للمدة المنصوص عليها في هذا النظام لأي سبب لا يرجع لمالك العقار، وذلك بالإضافة إلى إعادة التقدير.

(ك) التأكيد على الاحتفاظ بجميع المحاضر المتعلقة بأعمال الفحص والتقدير ورقياً و إلكترونياً.

(ل) نشر التوعية باليات عمل اللجنة والمعايير المتبعة للتقدير التعويض، بما في ذلك نشر المعايير في موقع الهيئة العامة لعقارات الدولة

المادة الخامسة والثمانون:

يتم التعامل مع تكاليف اللجان المشار إليها في المادة الثالثة والثمانون كما يلي:

(أ) في العام الأول من تاريخ تشكيلها يصدر ضمن قرار التشكيل اعتماد التكاليف المقدرة بناء على اقتراح مجلس إدارة الهيئة العامة لعقارات الدولة، أو أي جهة مختصة نظاماً، وتضمن ضمن ميزانية الهيئة للعام المالي في تاريخ التعيين.

(ب) فيما يخص الفترة اللاحقة لتلك بالفقرة (أ)، تضمن الهيئة العامة لعقارات الدولة، أو أي جهة مختصة نظاماً، التكاليف التقديرية المتعلقة باللجان ضمن ميزانيتها.

(ج) ابتداءً من تاريخ انتهاء العام المالي الثالث من تعيين اللجان في المادة الثالثة والثمانون، تقوم الهيئة العامة لعقارات الدولة، أو أي جهة مختصة نظاماً، بالرفع لوزارة المالية بالتكلفة التقديرية المتوسطة لأعمال فحص وتقدير العقار وتقوم وزارة المالية بأخذ ذلك في الاعتبار عند مراجعة ميزانيات الجهات الحكومية التي تتطلب نزع ملكيات بحيث يتم تضمينها ضمن تكاليف نزع الملكية لتلك الجهة.

(د) تنسق الهيئة العامة لعقارات الدولة، أو أي جهة مختصة نظاماً، مع وزارة المالية لتحميل تكاليف اللجان في المادة الثالثة والثمانون على ميزانيات الجهات الحكومية المستفيدة بنهاية كل عام مالي لاحق للفترة المذكورة في الفقرة (ج).

المادة السادسة والثمانون:

على لجنة الفحص الانتهاء من اعمالها خلال فترة لا تتجاوز ستين يوماً من إحالة قرار نزع الملكية لها وعلى اللجنة أن تنتهي من التقدير في موعد لا يتجاوز تسعين يوماً من تاريخ إحالة تقرير لجنة الفحص لها.

المادة السابعة والثمانون:

تقوم الجهة صاحبة المشروع بتبليغ مالكي العقارات وشاغلها بوجوب اخلائها خلال المدة التي تحددها، على ألا تقل هذه المدة عن ثلاثين يوماً من تاريخ التبليغ بالإخلاء. وتتم إجراءات صرف التعويض قبل التاريخ المحدد للإخلاء، على ألا يسلم مبلغ التعويض لصاحبه إلا بعد تسليم العقار وتوثيق استلامه.

المادة الثامنة والثمانون:

يجب أن يتم صرف التعويض عن العقار المنزوعة ملكيته خلال سنتين من تاريخ صدور قرار الموافقة بالبداية في إجراءات نزع الملكية، فإذا تعذر ذلك جاز لمن نزعت الملكية منه طلب إعادة التقدير، إلا إذا كان تأخير صرف التعويض بسبب يعود إليه.

المادة التاسعة والثمانون:

لا يجوز إزالة المنشآت أو المباني إلا بعد انتهاء الإجراءات الخاصة بتقدير التعويضات المستحقة عليها.

تضع الهيئة العامة لعقارات الدولة، أو أي جهة مختصة نظاماً، لائحة تنفيذية تنظم أحكام وإجراءات نزع الملكية للمصلحة العامة.

الفصل الثاني: وضع اليد المؤقت

المادة التسعون:

يجوز وضع اليد مؤقتاً على العقار والوحدات العقارية لقاء تعويض عادل لا يقل عن أجره المثل تحدده لجنة التقدير بناء على مدخلات لجنة الفحص المشار إليهما في المادة الثالثة والثمانون بالإضافة إلى أي أضرار ناتجة عن ذلك، ويكون ذلك في حالات الطوارئ والكوارث والأوبئة وما شابهها، أو لتنفيذ مشروع للمصلحة العامة يتوقف على وضع اليد المؤقت على العقار المذكور ولا يوجد بديل سواه.

المادة الحادية والتسعون:

تحدد المدة القصوى لوضع اليد المؤقت بما لا يتجاوز ثلاث سنوات، ويصدر قرار وضع اليد من الجهة صاحبة المشروع، ويجب أن يتضمن القرار مدة وضع اليد المؤقت والغرض الذي تم من أجله.

المادة الثانية والتسعون:

إذا رأت الجهة المعنية أن المدة القصوى لوضع اليد المؤقت غير كافية فعليها أن تتفق مع المالك على تحديد مدة جديدة قبل نهاية المدة بفترة كافية، فإذا تعذر الاتفاق معه على ذلك فيخلى العقار.

المادة الثالثة والتسعون:

لا يمنع وضع اليد المؤقت على العقار من اتخاذ إجراءات نزع الملكية وفقاً لهذا النظام.

الباب الثامن التخصيص

الفصل الأول: آليات وأغراض التخصيص

المادة الرابعة والتسعون:

يجوز تخصيص عقارات الدولة لغرض احيائها أو استثمارها بما يعود بالنفع على الدولة وأصولها أو تحقيق مصلحة عامة.

المادة الخامسة والتسعون:

تكون الهيئة العامة لعقارات الدولة، أو أي جهة مختصة نظاماً، المسؤولة عن تخصيص عقارات الدولة بناءً على طلب من الجهات الحكومية مضمناً الوثائق ووصف المبررات طبقاً للإجراءات التي تضعها الهيئة العامة لعقارات الدولة، أو أي جهة مختصة نظاماً.

المادة السادسة والتسعون:

تضع الهيئة العامة لعقارات الدولة، أو أي جهة مختصة نظاماً، بالتنسيق مع الجهة الحكومية مقدمة طلب التخصيص وتلك المختصة بالنشاط المعني بموضوع الإحياء أو الاستثمار شروط تخصيص عقارات الدولة.

المادة السابعة والتسعون:

على الهيئة العامة لعقارات الدولة، أو أي جهة مختصة نظاماً، وضع الآليات المناسبة لتسجيل وتتبع جميع عقارات الدولة المخصصة ضمن السجل العقاري العام وعلى جميع الجهات الحكومية تقديم الدعم اللازم لقيام الهيئة العامة لعقارات الدولة، أو أي جهة مختصة نظاماً، بأعمالها تلك.

المادة الثامنة والتسعون:

لا يجوز تسجيل ملكيات عقارات الدولة لأي جهات حكومية وإنما تسجل باسم عقارات الدولة وتتمتع الجهات الحكومية بمنفعتها من خلال التخصيص مع ذكر نوع النشاط المخصص له في السجل العقاري العام. ويجوز أن تشكل عقارات الدولة مساهمة الجهات الحكومية في رأس مال شركات تساهم في تأسيسها طبقاً للإجراءات التي تضعها الهيئة العامة لعقارات الدولة، أو أي جهة مختصة نظاماً، انفاذاً للأوامر والأنظمة ذات الصلة.

المادة التاسعة والتسعون:

لا يجوز تحويل تخصيص أي عقار للدولة لغرض السكنى الخاص إلا بموافقة رئيس مجلس الوزراء ولا ينطبق ذلك على ما تم تملكه استيفاءً لشروط التخصيص لشخص طبيعي أو اعتباري

وتطبق في هذه الحالة إجراءات وزارة الإسكان والشؤون البلدية والقروية، أو أي جهة مختصة نظاماً، في هذا الشأن بالإضافة إلى تلك للجهة المختصة بالنشاط الذي تم تخصيص العقار لأجله.

المادة المائة:

لا يجوز تملك شخص طبيعي أو اعتباري عقار الدولة المخصص له إلا بعد التوثق من استيفاء شروط ذلك وينتقل تسجيل ملكية ذلك من السجل العقاري العام للسجل العقاري.

الباب التاسع أحكام ختامية

الفصل الأول: الرسوم والضرائب

المادة الحادية بعد المائة:

يفرض رسم سنوي على الأراضي البيضاء المملوكة لشخص أو أكثر من ذوي الصفة الطبيعية أو الصفة الاعتبارية غير الحكومية، ويحدد نظام رسوم الأراضي البيضاء ولائحته التنفيذية أحكام فرض رسوم الأراضي البيضاء، ومعايير تقدير قيمة الأرض.

المادة الثانية بعد المائة:

لمالك الأرض الخاضعة للرسم السنوي وفق المادة السابقة حق الاعتراض على القرارات الصادرة بإخضاع أرضه لتطبيق الرسم، أو بتطبيق قيمة الأرض وتحديد الرسم وفقاً لنظام رسوم الأراضي البيضاء ولائحته التنفيذية.

المادة الثالثة بعد المائة:

تسري الأحكام الخاصة بضريبة التصرفات العقارية وفقاً للأنظمة واللوائح التي تصدر في ذلك الشأن مع مراعاة أن أي من تلك الأنظمة واللوائح لا ينطبق على أي تصرفات في الحصص أو الأسهم أو الوحدات أو أي أدوات ملكية أخرى في الشركات أو الصناديق أو أي كيان قانوني آخر يكون مالك - بشكل مباشر أو غير مباشر - لعقار أو يتمتع بحقوق مشابهة لحقوق الملكية.

الفصل الثاني: الفصل في المنازعات:

المادة الرابعة بعد المائة:

(١) مع مراعاة اختصاص الجهات العقارية المختصة والتي ينص تنظيم أو نظام على اختصاصها بسماع الدعاوى واللجان المشكلة طبقاً لذلك، يجوز لذوي الشأن التظلم أمام المحكمة الإدارية من جميع القرارات الإدارية التي تتخذ وفقاً لهذا النظام.

(٢) تختص المحاكم العامة والتي يقع العقار ضمن اختصاصها الجغرافي بالنظر في الدعاوى المتعلقة بالعقار ومن ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، المنازعة في الملكية أو حق متصل به أو دعوى الضرر من العقار نفسه أو من المنتفعين به أو دعوى الإخلاء أو دفع الأجرة أو المساهمة فيه وغيرها.

٣) مع مراعاة الفقرة (١) واستثناء من الفقرة (٢)، يجوز للأطراف الخاصة الاتفاق على خضوع أي نزاع متعلق بال عقار للتحكيم بما في ذلك ما يتعلق بإجراءات التحكيم ولا يجوز تطبيق القانون الموضوعي لأي دولة أخرى فيما يخص العقار والحقوق المرتبطة به.

الفصل الثالث: اللوائح وأحكام النشر والنفاد:

المادة الخامسة بعد المائة:

- ١) يصدر وزير الاستثمار اللائحة التنفيذية لهذا النظام بالتنسيق مع الجهات المعنية.
- ٢) يصدر مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار اللائحة التنفيذية في شأن التسجيل العيني للعقار بالتنسيق مع الجهات المعنية.
- ٣) يصدر مجلس إدارة الهيئة العامة لعقارات الدولة اللائحة التنفيذية لنزع الملكية ووضع اليد المؤقت بالتنسيق مع الجهات المعنية.

تصدر اللوائح المشار إليها في هذه المادة خلال (مائة وثمانين) يوماً من تاريخ النشر في الجريدة الرسمية ويعمل بها من تاريخ العمل بالنظام.

المادة السادسة بعد المائة:

يعمل بالنظام بعد (مائة وثمانين) يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.