

نحن عبدالله الثاني ابن الحسين ملك المملكة الاردنية الهاشمية
بمقتضى المادة (٣١) من الدستور
وبناء على ما قرره مجلس الوزراء بتاريخ ٢٠٢٠/٢/٢٣
نأمر بوضع النظام الآتي :-

نظام رقم (٤١) لسنة ٢٠٢٠

نظام الشراء المباشر للعقارات أو مبادلتها من الجهات التي يجوز لها
الاستملاك صادر بمقتضى الفقرة (ب) من المادة (١٨٠) و الفقرة (ب) من
المادة (١٩١) من قانون الملكية العقارية رقم (١٣) لسنة ٢٠١٩

المادة ١- يسمى هذا النظام (نظام الشراء المباشر للعقارات أو مبادلتها من
الجهات التي يجوز لها الاستملاك لسنة ٢٠٢٠) ويعمل به من
تاريخ نشره في الجريدة الرسمية .

المادة ٢- يكون للكلمات والعبارات التالية حيثما وردت في هذا النظام المعاني
المخصصة لها أدناه ما لم تدل القرينة على غير ذلك:-

القانون	: قانون الملكية العقارية.
الوزارة	: وزارة المالية .
الوزير	: وزير المالية .
الوزير المختص	: رئيس الوزراء فيما يتعلق بأمانة عمان ووزير الإدارة المحلية فيما يتعلق بالبلديات ومجالس المحافظات والوزير فيما يتعلق بالحكومة .
الحكومة	: أي وزارة أو دائرة أو هيئة أو مجلس أو سلطة أو مؤسسة رسمية عامة أو مؤسسة عامة.
الدائرة	: دائرة الأراضي والمساحة.
المدير	: مدير عام الدائرة .
المستملك	: الحكومة والبلديات وأي جهة أو شخص حكومي يخوله القانون حق الاستملاك.

- المشروع : أي مشروع يستملك العقار من أجله لتحقيق منفعة عامة.
- اللجنة المركزية : اللجنة المركزية للشراء المباشر للعقارات لصالح الجهات التي يجوز لها الاستملاك والمشكلة وفق أحكام هذا النظام.
- اللجنة الفنية : اللجنة التي تتولى دراسة توصيات اللجان الفرعية قبل رفعها للجنة المركزية والمشكلة وفق أحكام هذا النظام.
- اللجنة الفرعية : اللجنة المختصة بمعاينة العقارات وتقدير بدل قيمتها بصورة أولية.
- عقد التأجير التمويلي: العقد الذي يتم تنظيمه وإبرامه وفقاً لأحكام قانون التأجير التمويلي.

المادة ٣- تتم عملية الشراء المباشر للعقارات أو مبادلتها بأي من الطرق التالية :-

- أ- الشراء المباشر للعقار وتملكه.
- ب- مبادلة عقار بآخر على أن تطبق أحكام المواد المتعلقة بالبيع على المبادلة .
- ج- الشراء بالتأجير التمويلي المنتهي بالتملك لصالح الجهة الراغبة في الاستملاك .

المادة ٤-أ- على الجهة الراغبة في الاستملاك وقبل البدء بإجراءات الاستملاك المنصوص عليها في القانون أن تقوم بالسير بإجراءات الشراء المباشر للعقار المطلوب استملاكه أو أي عقار آخر يتحقق بشرائه الغرض من المشروع .

- ب- يجوز أن يكون التعويض عن استملاك العقارات نقداً أو عيناً بتقديم أرض بديلة أو بكليهما.

ج- يتم تقدير قيمة العقارات أو الحقوق العينية الأصلية المطلوب استملاكها أو استبدالها والمعدة للتعويض بها من قبل اللجنة الفرعية بتاريخ الكشف والتقدير، ويجوز إكمال الفرق بين القيمتين بالتعويض نقداً إن وجد.

د- إذا تعذر الاتفاق مع مالك العقار المطلوب استملاكه أو كانت طبيعة المشروع تقتضي الاستملاك فيحق للمستملك السير بإجراءات الاستملاك وفق أحكام قانون الملكية العقارية.

المادة ٥-أ- للمستملك بعد تقدير التعويض عن الاستملاك رضائياً أم قضائياً أن يعرض على المالك تعويضاً عينياً عن العقار المطلوب استملاكه كله أو جزء منه شريطة موافقة جميع المالكين الخفية على ذلك وفقاً للإجراءات التالية :-

١- للمستملك من الحكومة أن يعرض على المالك تعويضاً عينياً عن الاستملاك كله أو جزء منه وذلك بتفويضه عقاراً أو أكثر من عقارات الخزينة القابلة للتفويض بمقتضى قانون إدارة أملاك الدولة ودون منعه من التصرف فيه بعد تفويضه له.

٢- للمستملك من غير الحكومة أن يعرض على المالك تعويضاً عينياً بتسجيل عقار مملوك للمستملك باسم المالك معفى من الرسوم والضرائب.

٣- يجب أن يكون العقار البديل خالياً من أي رهونات أو حجوزات ولا تترتب عليه أي حقوق عينية للغير.

٤- أن تعادل قيمة العقار المقدم للمالك قيمة العقار المستملك أو الجزء المستملك منه بتاريخ الاستملاك.

٥- يجب أن لا تتجاوز نسبة الفرق بين القيمة المقدرة للعقار المستملك والعقار البديل (١٠%) وإذا كان الفرق في القيمة لمصلحة المستملك يكمل الفرق بين القيمتين نقداً.

٦- لا يسجل العقار البديل باسم المالك إلا بعد تسجيل العقار المستملك باسم الجهة المستملكة وتطبق جميع الإجراءات المتعلقة بالبيع على المبادلة ما عدا استيفاء الرسوم والضرائب كما ورد في البند (٢) من هذه الفقرة.

ب- إذا تعذر اتفاق جميع الشركاء على قبول التعويض العيني على العقار المطلوب استملاكه تطبق أحكام المادة (٩٦) من القانون على هذه الحالة.

المادة ٦- للمستملك طلب الاستملاك مباشرة دون اللجوء لإجراءات الشراء المباشر أو المبادلة إذا كانت طبيعة المشروع تقتضي إجراء الحيابة الفورية للعقار وفق أحكام المادة (٢٠٤) من القانون.

المادة ٧- أ- تشكل لجنة مركزية للشراء المباشر للعقارات لصالح المستملك من غير البلديات برئاسة المدير وعضوية كل من:-

١- مدير املاك الدولة ومقرراً للجنة.
٢- ممثل عن وزارة الأشغال العامة والإسكان من موظفي الفئة الأولى يسميه وزيرها.

٣- ممثل عن وزارة المالية من موظفي الفئة الأولى يسميه الوزير.

٤- أمين عام أو مدير عام أو رئيس الدائرة طالبة الشراء.

ب- تشكل لجنة مركزية للشراء المباشر للعقارات لصالح البلديات وأمانة عمان برئاسة أمين عام وزارة الإدارة المحلية وعضوية كل من:-

١- أحد موظفي وزارة الإدارة المحلية من موظفي الفئة الأولى يسميه وزيرها ومقرراً للجنة.

٢- ممثل عن أمانة عمان يسميه أمين عمان.

ج- تتولى اللجنة المركزية المهام والصلاحيات التالية:-

١- وضع أسس ومعايير وآليات شراء العقارات المطلوب استملاكها وتنظيم عقود الشراء .

٢- النظر في طلبات شراء العقارات المطلوب استملاكها ومدى الحاجة إليها.

٣- المصادقة على عقود الشراء والتأجير التمويلي.

د- يتولى مقرر اللجنة تنظيم محاضر جلساتها ومتابعة تنفيذ أعمالها.

هـ- تختار اللجنة المركزية من بين أعضائها نائباً للرئيس وتجتمع بدعوة من رئيسها أو نائبه عند غيابه كلما دعت الحاجة ويكون اجتماعها قانونياً بحضور أغلبية أعضائها على الأقل على أن يكون الرئيس أو نائبه من بينهم وتتخذ قراراتها بأغلبية أصوات أعضائها .

- المادة ٨- أ- تشكل لجنة تسمى (اللجنة الفنية) برئاسة أحد موظفي الوزارة لا تقل درجته عن الأولى من الفئة الأولى يسميه الوزير وعضوية كل من:-
- ١- مندوب عن وزارة الإدارة المحلية يسميه وزيرها .
 - ٢- مندوب عن الجهة المستملكة طالبة الشراء يسميه المرجع المختص فيها.
 - ٣- مندوب عن دائرة الأراضي والمساحة يسميه المدير.
 - ٤- مندوب عن وزارة الأشغال العامة والإسكان يسميه وزيرها.
- ب- تتولى اللجنة الفنية دراسة توصيات اللجان الفرعية قبل رفعها للجنة المركزية وأي مهام أخرى تكلفها بها اللجنة المركزية.
- ج- تجتمع اللجنة الفنية بدعوة من رئيسها كلما دعت الحاجة ويكون اجتماعها قانونياً بحضور أغلبية أعضائها على الأقل على أن يكون الرئيس من بينهم وتتخذ قراراتها بأغلبية أصوات أعضائها.

- المادة ٩- أ- تشكل في كل محافظة لجنة فرعية لشراء العقارات برئاسة الحاكم الإداري وعضوية كل من:-
- ١- مدير المالية .
 - ٢- مدير الأشغال .
 - ٣- مدير تسجيل الأراضي .
 - ٤- رئيس وحدة ديوان المحاسبة .
 - ٥- مندوب عن الجهة المستملكة.
- ب- تتولى اللجنة الفرعية وبتكليف من الوزير المختص معاينة العقارات وتقدير بدل قيمتها بصورة أولية وترفع توصياتها إلى اللجنة الفنية .
- المادة ١٠- لغايات تنظيم آلية الشراء المباشر للعقارات أو مبادلتها أو اكتساب حق عيني عليها من الجهات التي يجوز لها الاستملاك تتبع الإجراءات التالية:-
- أ- على الجهة الراغبة في الاستملاك التحقق من:-
- ١- الحاجة لشراء العقار أو مبادلته وتحقيقه لغرض المشروع.
 - ٢- توافر المخصصات المالية أو العينية اللازمة لشراء العقار أو مبادلته .
 - ٣- ملاءمة العقار لإقامة المشروع بعد معاينته .

ب- تعلم الجهة الراغبة في الاستملاك أو بالشراء الوزير المختص قبل ثلاثة أشهر على الأقل عن وجود الحاجة لشراء العقار مع ذكر الأسباب الموجبة لذلك .

ج- ١- للجنة المركزية رفض شراء العقار بعد عرضه عليها إذا تبين لها عدم وجود حاجة ماسة لشرائه أو أن الغرض من الشراء لا يحقق النفع العام، وإذا أصرت الجهة الراغبة في الشراء مرة ثانية على طلبها بالشراء ففي هذه الحالة يعرض الأمر على مجلس الوزراء بناء على قرار اللجنة أو طلب تلك الجهة منه بالنظر في الطلب.

٢- لغايات هذا النظام يعد المشروع محققاً للنفع العام إذا كان يهدف إلى إنشاء مرفق عام أو إدارته أو تسهيل أدائه لوظائفه أو أي مشروع ينص القانون على أنه يحقق نفعاً عاماً.

المادة ١١- لغايات ضمان عدالة الشراء أو المبادلة للجهة الراغبة في الاستملاك ولغايات حفظ حقوق الاطراف جميعها ومع مراعاة أحكام المادتين (٨) و(٩) من هذا النظام، تتم عمليات الشراء المنصوص عليها في هذا النظام بطريقة طرح العطاءات.

المادة ١٢- على الرغم مما ورد في المادة (١١) من هذا النظام، يجوز بقرار من الوزير المختص المستند إلى توصية اللجنة المركزية شراء العقار بأي من الطريقتين التاليتين:-

أ- استدراج عروض في أي من الحالتين التاليتين:-

١- إذا وجدت حاجة ماسة ومستعجلة للعقار المطلوب شراؤه لا تحتمل التأخير ولا تسمح بطرح عطاء .

٢- إذا لم تتوافر ثلاثة بدائل للعقار المطلوب شراؤه واقتنعت اللجنة المركزية أن الضرورة تقتضي ذلك .

ب- الشراء المباشر بالتفاوض مع مالكي العقارات في أي من الحالات التالية :-

١- إذا كان شراء العقار لمواجهة حالة طارئة لا تسمح بالقيام بإجراءات طرح عطاء أو استدراج عروض .

٢- في حال عدم توافر بديل للعقار المطلوب شراؤه على الرغم من الإعلان عن ذلك أكثر من مرة.

٣- إذا طرح عطاء أو تم استدراج عروض ولم يتم الحصول من خلالها على عرض مناسب .

المادة ١٣ أ-١- يتولى الوزير المختص توقيع عقد التأجير التمويلي المنتهي بالتمليك إذا كانت الجهة الراغبة في الاستملاك الحكومة أو إحدى الوزارات أو المؤسسات والدوائر الرسمية العامة أو البلديات أو أمانة عمان .

٢- يتولى المدير توقيع عقود الشراء بالتملك المباشر أو المبادلة للعقار إذا كانت الجهة الراغبة في الاستملاك الحكومة أو إحدى الوزارات أو المؤسسات والدوائر الرسمية العامة أو البلديات .

٣- في حال كانت الجهة الراغبة في الاستملاك من غير الحكومة أو إحدى الوزارات أو المؤسسات والدوائر الرسمية العامة أو البلديات أو أمانة عمان، فتتولى الجهة الراغبة في الاستملاك توقيع العقود المنصوص عليها في البندين (١) و(٢) من هذه الفقرة .

ب- لا يجوز في الأحوال جميعها توقيع العقود المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة إلا إذا توافرت مخصصات لهذه الغاية .

المادة ١٤ - يلغى نظام شراء العقارات لصالح الحكومة رقم (٦٨) لسنة ٢٠١٤ .

المادة ١٥ - يصدر الوزير التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا النظام .

٢٠٢٠/٢/٢٣

عبد الله الثاني ابن الحسين

رئيس الوزراء ووزير الدفاع الدكتور عمر الرزاز	وزير الخارجية وشؤون المغتربين أيمن حسين الصفدي	وزير الداخلية سلامة حماد السحيم
وزير التعليم العالي والبحث العلمي الدكتور محي الدين شعبان توق	وزير المياه والري المهندس رائد مظفر أبو السعود	وزير التربية والتعليم الدكتور تيسير منيزل النعيمي
وزير الشؤون السياسية والبرلمانية المهندس موسى حابس المعايطنة	وزير الإدارة المحلية المهندس وليد محي الدين المصري	وزير العدل الدكتور بسام سمير التلهوني
وزير دولة لتطوير الأداء المؤسسي ياسره عاصم غوشة	وزير البيئة الدكتور صالح علي الخرابشة	وزير الصناعة والتجارة والتمويل الدكتور طارق محمد الحموري
وزير الطاقة والثروة المعدنية المهندسة هالة عادل زواتي	وزير الاقتصاد الرقمي والريادة المهندس مثنى حمدان غرايبنة	وزير الأشغال العامة والإسكان المهندس فلاح عبد الله العموش
وزير الزراعة المهندس إبراهيم صبحي الشحاحده	وزير المالية الدكتور محمد العسوس	وزير دولة لشؤون رئاسة الوزراء سامي كامل الداود
وزير الصحة الدكتور سعد فايز جابر	وزير دولة لشؤون الإعلام أمجد عودة العضايلة	وزير الأوقاف والشؤون والمقدسات الإسلامية الدكتور محمد أحمد الخلايلة
وزير الثقافة الدكتور ياسم الطويسي	وزير الشباب الدكتور فارس عبد الحافظ البريزات	وزير التخطيط والتعاون الدولي الدكتور وسام عدنان الرضي
		وزير النقل الدكتور خالد وليد سيف