

السنة : 2016	نظام رقم 92 لسنة 2016 نظام استرداد الأراضي في المناطق التنموية والمناطق الحرة لسنة (2016) وتعديلاته	رقم الجريدة : 5413
عدد المواد : 16		الصفحة : 4153
تاريخ السريان : 2016-08-01		التاريخ : 2016-08-01

#### المادة (1)

يسمى هذا النظام (نظام استرداد الأراضي في المناطق التنموية والمناطق الحرة لسنة 2016) ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

#### المادة (2)

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

القانون : قانون الاستثمار.

الهيئة : هيئة الاستثمار.

المنطقة : المنطقة التنموية أو المنطقة الحرة.

أراضي الهيئة : الأراضي المسجلة باسم الهيئة في المنطقة والتي انتقلت ملكيتها الى المطور الرئيسي وفقا للأحكام والبنود والشروط الواردة في اتفاقية التطوير المبرمة لهذه الغاية.

أراضي المطور الرئيسي : الأراضي التي انتقلت ملكيتها من المطور الرئيسي الى المؤسسة المسجلة وفقا للأحكام والبنود والشروط الواردة في الاتفاقية المبرمة لهذه الغاية.

الأراضي : أراضي الهيئة أو أراضي المطور الرئيسي حسب مقتضى الحال.

اللجنة : لجنة تقدير التعويض المشكلة وفقا لأحكام هذا النظام.

ب- تعتمد التعاريف الواردة في القانون حيثما ورد النص عليها في هذا النظام ما لم تدل القرينة على غير ذلك.

#### المادة (3)

أ- عند انتهاء اتفاقية التطوير المبرمة بين الهيئة والمطور الرئيسي بالتراضي او بالتقاضي او انتهائها لأي سبب من الاسباب، ترفع الهيئة الى مجلس الوزراء طلباً لإصدار قرار باسترداد أراضي الهيئة من المطور الرئيسي مرفقاً بالطلب قائمة بأرقام القطع ومخطط للأراضي المطلوب استردادها واتفاقية التطوير التي سيتم إبرامها مع المطور الرئيسي الجديد للمنطقة.

ب- تقوم مديرية تسجيل الأراضي والمساحة المختصة ويطلب خطى من الهيئة بوضع إشارة قيد عدم تصرف على الأراضي المشمولة بطلب الاسترداد وإرفاق الخرائط المبينة لموقع تلك الأراضي لإيقاف أي تعامل بشأنها إعتباراً من تاريخ إعلام مديرية تسجيل الأراضي بذلك إلى حين استكمال إجراءات الاسترداد وإصدار سندات التسجيل وفقاً لأحكام هذا النظام.

#### المادة (4)

1-1- يتم استرداد أراضي الهيئة من المطور الرئيسي بقرار من مجلس الوزراء بناء على تنسيب الهيئة وفقاً لأحكام هذا النظام دون الإخلال بالحقوق المكتسبة التي ترتبت لأي جزء من هذه الأراضي والتي تم بيعها أو تأجيرها للمؤسسات المسجلة في المنطقة خلال مدة سريان الإتفاقية المبرمة بين الهيئة والمطور الرئيسي.

2- ينشر قرار مجلس الوزراء باسترداد الأراضي الصادر وفقاً لأحكام البند (1) من هذه الفقرة في الجريدة الرسمية وفي صحيفتين يوميتين محليتين على الأقل متضمناً موجزاً عن التفاصيل الواردة في هذا القرار.

ب- تقوم الهيئة عند المباشرة بإجراءات استرداد الأراضي من المطور الرئيسي باتخاذ جميع الاجراءات اللازمة لإبرام عقد تطوير رئيسي مع جهة مؤهلة فنيا وماليا لتكون المطور الرئيسي للمنطقة التي سيتم استرداد أراضيها أو أي جزء منها إلا إذا رغبت الهيئة في إلغاء الصفة التتموية أو الحرة عن هذه المنطقة.

#### المادة (5)

تقوم الهيئة بعد صدور قرار مجلس الوزراء باسترداد أراضي الهيئة من المطور الرئيسي بما يلي:-

أ- تقديم صورة عن قرار الاسترداد ومخطط للأراضي التي صدر قرار بشأنها الى مديرية تسجيل الأراضي المختصة لإلغاء قيود التسجيل السابقة وإصدار سندات تسجيل بإسم المطور الرئيسي الجديد أو الهيئة.

ب- تبليغ المطور الرئيسي خطيا لإخلاء الأراضي التي صدر القرار بشأنها وتسليمها للهيئة خلال ثلاثين يوما من تاريخ تبليغه.

#### المادة (6)

أ- مع عدم الإخلال بأحكام البند (2) من الفقرة (ب) من المادة (33) من القانون والتعويضات المستحقة للهيئة، يتم استرداد الأراضي بالبدل الذي تم شراؤها به من المطور الرئيسي مخصوصا منه قيمة الغرامات المترتبة على الإخلال باتفاقية التطوير المبرمة لهذه الغاية.

ب-1- في حال وجود عقارات مقامة على أراضي الهيئة التي تم استردادها تقدر تلك العقارات بثمن يعادل القيمة السوقية لها بتاريخ نشر قرار الاسترداد.

2- لغايات تنفيذ أحكام البند (1) من هذه الفقرة، تعني كلمة (العقارات): الإنشاءات والأبنية المشيدة والإنشاءات على الهيكل وهي كل بناء غير منجز أقيم سقفه على جدران وأعمدة ودعامات.

3- يلتزم من صدر بحقه قرار الاسترداد بإعادة الأرض إلى الحالة التي كانت عليها عند تسليمها بما في ذلك ردم أي حفريات قام بها على الأرض أو إزالة أي طمم فيها مالم تر الهيئة خلاف ذلك ووفقا للمصلحة العامة.

ج- لا يشمل تقدير التعويض المنصوص عليه في هذا النظام أي إنشاءات أو أبنية اضيفت بعد تاريخ انتهاء اتفاقية التطوير أو إنتهائها.

#### المادة (7)

أ- يتم تقدير قيمة التعويضات المستحقة وفقا لأحكام المادة (6) من هذا النظام بوساطة لجنة تشكل لهذه الغاية تضم في عضويتها ثلاثة خبراء يعين كل من الهيئة والمطور الرئيسي ممثلا عنه من ذوي الخبرة والكفاءة التي تؤهله للقيام بهذه المهمة، وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ تسلم الهيئة للأرض التي تم استردادها، ويتفق الخبيران المعينان على اختيار خبير ثالث ليكون رئيسا للجنة.

ب- إذا لم يتفق الخبيران المعينان على اختيار الخبير الثالث خلال الخمسة عشر يوما التالية لتاريخ تعيينهما، أو إذا لم يعين المطور الرئيسي خبيرا يمثله خلال المدة المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة يتولى الرئيس تعيين الخبير الذي يمثل المطور الرئيسي والخبير الثالث.

ج- اذا تعذر على أي من اعضاء اللجنة اداء مهمته او لم يبأشرها او انقطع عن ادائها بسبب عجزه أو وفاته او لأي سبب آخر فيتم اختيار بديل له وفقا لأحكام هذه المادة.

#### المادة (8)

تتولى اللجنة اجراء الكشف الحسي لوصف الإنشاءات والأبنية المقامة على أراضي الهيئة التي تم استردادها بدقة وتفصيل وتدقيق أي وثائق أو مستندات مالية خاصة بالمطور الرئيسي.

#### المادة (9)

يتم اعداد تقرير التعويض وفق النموذج المعتمد من الهيئة معززا بالوثائق والبيانات التي تم اعتمادها لإصدار التقرير على ان تشمل بصورة خاصة ما يلي:-

أ- التقرير المفصل الذي يبين أسس التقدير ومبرراته وطريقته وكيفية تكوين رأي الخبرة والمعلومات الإحصائية المتعلقة به وخالصة الحسابات.

ب- البيانات المؤيدة للتقرير وصور ومعلومات عن الارض التي تم استردادها والدفاتر المالية الخاصة بالمطور الرئيسي.

ج- البيانات الجمركية وفواتير الشراء للبضائع والمواد المستخدمة في اقامة الابنية والمنشآت.

#### المادة (10)

أ- على اللجنة إنجاز مهمة تقدير التعويض في موعد لا يتجاوز تسعين يوم عمل من تاريخ البدء في اجراءات هذا التقدير، وإذا لم تقم بانجازه خلال هذه المدة لأسباب مبررة فيجوز تمديدتها لمدة مماثلة بقرار من مجلس الوزراء.

ب- تصدر اللجنة قرارها بأغلبية أصوات أعضائها ويكون قرارها نهائياً بعد تصديقه من مجلس الوزراء.

ج- يجوز الطعن بقرار اللجنة المنصوص عليه في الفقرة (ب) من هذه المادة لدى محكمة استئناف عمان التي تنظره تدقيقاً ويكون قرارها نهائياً.

#### المادة (11)

تحدد اتعاب الخبراء الذين تم تعيينهم وفقاً لأحكام هذا النظام بمقتضى تعليمات تصدرها الهيئة لهذه الغاية ويتحمل كل من الهيئة والمطور الرئيسي أتعاب الخبير الذي يمثل في اللجنة ويتحمل الطرفان اتعاب الخبير الثالث مناصفة.

#### المادة (12)

أ- يصرف التعويض للمطور الرئيسي خلال ستة أشهر من تاريخ تصديق قرار التقدير من مجلس الوزراء.

ب- لا يدفع التعويض المنصوص عليه في الفقرة (أ) من هذه المادة للمطور الرئيسي إذا لم يتم بتسديد الالتزامات المالية المترتبة عليه بما في ذلك الضرائب والرسوم والنفقات والعوائد المستحقة للبلديات أو لأي جهة حكومية، على أن يقدم شهادة تثبت براءة ذمته بتسديده لها، وبخلاف ذلك تحسم هذه الالتزامات من أصل التعويض بعد التثبيت من قيمتها خطأً من الجهة ذات العلاقة.

#### المادة (13)

أ- إذا تم إنهاء الاتفاقية المبرمة بين المطور الرئيسي والمؤسسة المسجلة بالتراضي أو بالتقاضي أو انتهاءها لأي سبب من الأسباب، يسترد المطور الرئيسي الأراضي التي انتقلت ملكيتها إلى المؤسسات المسجلة بقرار من مجلس الوزراء بناء على تنسيب الهيئة.

ب- يقدم المطور الرئيسي طلباً إلى الهيئة باسترداد الأراضي مرفقاً به قائمة بأرقام القطع ومخطط للأراضي المطلوب استردادها.

#### المادة (14)

تطبق الأحكام المنصوص عليها في هذا النظام والمتعلقة بأحكام واجراءات استرداد الأراضي وتقدير التعويض وكيفية صرفه، وتشكيل اللجنة، على استرداد المطور الرئيسي للأراضي التي انتقلت ملكيتها للمؤسسات المسجلة ولهذه الغاية تمارس الهيئة صلاحيات مجلس الوزراء المنصوص عليها في هذا النظام.

#### المادة (15)

أ- تتولى الهيئة التنسيق مع دائرة الأراضي والمساحة وأي جهة ذات علاقة لوضع الترتيبات اللازمة لتنفيذ قرارات الاسترداد وفقاً لأحكام هذا النظام.

ب- لا تستوفي دائرة الاراضي والمساحة أي رسم على الاراضي التي يتم استردادها وفقاً لأحكام هذا النظام.

#### المادة (16)

تصدر الهيئة التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا النظام على أن يتم نشرها في الجريدة الرسمية.

2016/6/18

نظام رقم 92 لسنة) 2016 نظام استرداد الأراضي في المناطق التنموية والمناطق الحرة لسنة (2016 وتعديلاته المنشور في العدد 5413 على الصفحة 4153 بتاريخ 01-08-2016 والساري بتاريخ 01-08-2016 المعدل بنظام معدل رقم 105 لسنة 2019 (نظام معدل لنظام استرداد الأراضي في المناطق التنموية والمناطق الحرة لسنة (2019 المنشور في العدد 5578 على الصفحة 3282 بتاريخ 02-06-2019 والساري بتاريخ 02-06-2019

والمشار إليه هنا وفيما بعد بالاسم المختصر نظام رقم 92 لسنة) 2016 نظام استرداد الأراضي في المناطق التنموية والمناطق الحرة لسنة (2016 وتعديلاته