

بسم الله الرحمن الرحيم

UNITED ARAB EMIRATES
RULER'S COURT
AJMAN



للإمارات العربية المتحدة
ديوان حاكم عجمان

قانون رقم (1) لسنة 2023

بشأن

تنظيم نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة في إمارة عجمان

نحن حميد بن راشد النعيمي حاكم إمارة عجمان

بعد الاطلاع على دستور دولة الإمارات العربية المتحدة،
وعلى القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985 بإصدار قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة، وتعديلاته،
وعلى القانون الاتحادي رقم (8) لسنة 2018 في شأن التأجير التمويلي،
وعلى القانون الاتحادي رقم (10) لسنة 2021 في شأن تنظيم المقابر وإجراءات الدفن،
وعلى المرسوم بقانون اتحادي رقم (35) لسنة 2022 بإصدار قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية،
وعلى المرسوم بقانون اتحادي رقم (42) لسنة 2022 بإصدار قانون الإجراءات المدنية،
وعلى المرسوم بقانون اتحادي رقم (50) لسنة 2022 بإصدار قانون المعاملات التجارية،
وعلى القانون رقم (2) لسنة 2020 بشأن تنظيم التطوير العقاري في إمارة عجمان،
وعلى المرسوم الأميري رقم (14) لسنة 2006 بشأن إعادة تنظيم دائرة البلدية والتخطيط في عجمان، وتعديلاته،
وعلى المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2008 بشأن اكتساب ملكية الأراضي وتسجيلها في إمارة عجمان،
وعلى المرسوم الأميري رقم (8) لسنة 2008 بشأن تنظيم الملكية المشتركة في المشروعات العقارية والبنيات الاستثمارية،
وتعديلاته،
وعلى المرسوم الأميري رقم (2) لسنة 2011 بشأن تنظيم شؤون لجنة التثمين والمصالحة بإمارة عجمان،
وعلى المرسوم الأميري رقم (11) لسنة 2011 بإصدار القانون المالي لحكومة عجمان،
وعلى المرسوم الأميري رقم (4) لسنة 2014 بشأن إعادة تنظيم المجلس التنفيذي لإمارة عجمان، وتعديلاته،
وعلى المرسوم الأميري رقم (7) لسنة 2017 بشأن دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان،
وعلى المرسوم الأميري رقم (17) لسنة 2017 بشأن رسوم الخدمات وغرامات المخالفات المطبقة لدى دائرة الأراضي
والتنظيم العقاري في عجمان،
وعلى المرسوم الأميري رقم (2) لسنة 2018 بشأن لجنة التشريعات في إمارة عجمان،
وعلى المرسوم الأميري رقم (8) لسنة 2021 بشأن هيئة المناطق الحرة في إمارة عجمان،
وبناءً على موافقة لجنة التشريعات،

أصدرنا القانون الآتي:



المادة (1)

التعريفات

يكون للكلمات والعبارات التالية أينما وردت في هذا القانون المعاني المبينة قرين كل منها، ما لم يقض سياق النص بغير ذلك:

الإمارة	:	إمارة عجمان.
الحاكم	:	حاكم الإمارة.
ولي العهد	:	ولي عهد الإمارة.
الحكومة	:	حكومة الإمارة.
المجلس	:	المجلس التنفيذي للإمارة.
الدائرة	:	دائرة الأراضي والتنظيم العقاري في عجمان.
السلطة المختصة	:	الجهة الحكومية الاتحادية أو المحلية المختصة.
الجهات الحكومية	:	أي دائرة، أو هيئة، أو جهاز، أو مؤسسة، أو أي جهة أخرى تدخل موازنتها ضمن الموازنة العامة للحكومة، وأي جهة تابعة للحكومة لها شخصية اعتبارية مستقلة وتتمتع بالاستقلال المالي والإداري وفقاً للتشريع المحلي الصادر بإنشائها أو بإعادة تنظيمها.
نزع المُلْكِيَّة للمنفعة العامة	:	نقل مُلْكِيَّة العقار من مالكة إلى مُلْكِيَّة الحكومة لإقامة أي من مشروعات المنفعة العامة، لقاء تعويضٍ عادل وفقاً للإجراءات والضوابط المنصوص عليها في هذا القانون، أو وفقاً لما تحكم به المحكمة.
العقار	:	كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله دون تلف أو تغيير هيئته، ويشمل ذلك الأرض وما عليها من بناء وغراس، والعقار بالتخصيص.
مالك العقار	:	الشخص الطبيعي أو الاعتباري المُسجل باسمه العقار في السجل العقاري المُعد بالدائرة، وقت البدء في إجراءات نزع المُلْكِيَّة.
صاحب الحق	:	مالك العقار أو صاحب الحق العيني أو الشخصي المتعلق بالعقار، ويشمل ذلك المستأجر، والدائن المرتهن، أو مُشتري الوحدة العقارية.
المشروع	:	المشروع الذي يُراد تحقيق المنفعة العامة من خلال تنفيذه ومن أجله تم السير في إجراءات نزع مُلْكِيَّة العقار.
اللجنة	:	لجنة نزع المُلْكِيَّة للمنفعة العامة المُشكلة بموجب هذا القانون.
المحكمة	:	محكمة عجمان الاتحادية الابتدائية.

المادة (2)

نطاق التطبيق

- تُطبق أحكام هذا القانون على العقارات التي يطلب نزع مُلْكِيَّتِها في الإمارة، بما في ذلك العقارات الواقعة في المناطق الحرة.
- يسري هذا القانون على جميع طلبات نزع المُلْكِيَّة المُقدمة من الجهات الحكومية قبل نفاذه التي لم يصدر فيها قرار بنزع المُلْكِيَّة.



المادة (3)

أهداف القانون

يهدف هذا القانون إلى الآتي:

1. تنظيم إجراءات نزع المُلْكِيَّة للمنفعة العامة في الإمارة.
2. وضع قواعد وأسس للتعويض العادل عن العقارات المتزوع مُلْكِيَّتْها للمنفعة العامة في الإمارة.
3. تمكين الجهات الحكومية في الإمارة من تنفيذ مشاريعها الرامية إلى تحقيق النفع العام.

المادة (4)

نزع المُلْكِيَّة

- أ. لا تُنزع مُلْكِيَّة عقار إلا لتنفيذ مشروع يُحقق منفعة عامة، ولقاء تعويضٍ عادل، وفقاً للإجراءات والضوابط المنصوص عليها في هذا القانون.
- ب. يكون نزع المُلْكِيَّة لعقار مملوك لأحد الأشخاص الطبيعية أو الاعتبارية الخاصة، ويشمل ذلك حق الانتفاع بالعقار، أو أي عقد من عقود المنفعة المرتبطة به.
- ج. يكون نزع المُلْكِيَّة لكامل العقار أو جزءاً منه إذا كان كافياً لتنفيذ المشروع، فإذا وقع نزع المُلْكِيَّة للمنفعة العامة على جزءٍ من العقار وأصبح الجزء المتبقي منه غير قابل للفرز كقطعة أرض مُستقلة وفقاً لأنظمة الفرز المعمول بها في الإمارة، أو كان غير صالح للانتفاع به من المالك وفقاً لأنظمة التخطيط والبناء المعمول بها في الإمارة، فإن الجزء المتبقي من العقار يُعتبر مشمولاً حكماً بقرار نزع المُلْكِيَّة للمنفعة العامة، ما لم يُبدى مالك العقار رغبته بالاحتفاظ بذلك الجزء لضَمِّه لعقار آخر مُلاصق له ليُصبح معاً عقاراً واحداً.

المادة (5)

المنفعة العامة

- أ. يُعد من قبيل المنفعة العامة التي يتم نزع مُلْكِيَّة العقار لتحقيقها، أي مشروع يهدف إلى تنفيذ أي من الأمور الآتية:
 1. إقامة المنشآت اللازمة للدفاع والأمن.
 2. أغراض التخطيط العمراني، وإنشاء وتحسين المرافق العامة، أو المحافظة على بيئة وجمالية الإمارة، وتشمل دونما حصر، الإبقاء على المباني التراثية والتاريخية، وإنشاء السواحل العامة، والحدائق العامة، وإقامة المحميات الطبيعية والمنشآت والمرافق اللازمة لها، وتطوير المناطق الصناعية والمنشآت والمرافق اللازمة لها.
 3. إنشاء الطرق الرئيسية والفرعية وشوارع الخدمات والميادين، والجسور والأنفاق والممرات السفلية، ومواقف المركبات، وتوسيعها أو تعديلها أو تمديداتها.
 4. إنشاء خطوط ومرافق النقل والمواصلات العامة البرية والبحرية والجوية، بما في ذلك إنشاء المطارات والموانئ والمرافئ، وتوسيعها أو تعديلها أو تطويرها.
 5. أغراض التنقيب عن النفط والغاز، وتمديد أنابيب النفط والغاز، وتكرير النفط، أو تجميع الغاز، وغيرها من المنشآت اللازمة لهذه الأغراض.



6. إقامة مشروعات الطاقة والاتصالات بكافة أنواعهما وأشكالهما، وتشمل المنشآت المُعدّة لتوليد الطاقة والإنارة والشبكات اللازمة لها، والشبكات العامة للاتصالات السلكية واللاسلكية، والإرسال الإذاعي والتلفزيوني، والمحطات اللازمة لها، بما في ذلك المحطات الأرضية للأقمار الصناعية، ومحطات تقوية الإرسال لخدمات الإنترنت.
7. إقامة المشروعات العامة للمياه والصرف الصحي، والصرف الزراعي، والمياه الجوفية، وخزانات المياه المُعدّة للتوزيع العام، وتمديدات الشبكات والقنوات الخاصة بها.
8. إقامة المستشفيات والمراكز الصحية والعيادات العامة.
- ب. يجوز نزع مُلكيّة العقارات المُحيطة أو المُجاورة للعقارات المنزوعة مُلكيّتها للمنفعة العامة التي تُؤثر سلباً على تنفيذ المشروعات، أو على البنى التحتية والمرافق العامة والخدمية والمباني الحكومية وما في حكمها.

المادة (6)

لجنة نزع المُلكيّة

- أ. تُشكّل في الإمارة بقرار من رئيس المجلس لجنة دائمة تُسمّى "لجنة نزع المُلكيّة للمنفعة العامة" تتبع مباشرة رئيس المجلس، تتكون من (5) أعضاء على الأقل من ذوي الخبرة والكفاءة من بينهم رئيس اللجنة ونائبه، وذلك لمدة (3) سنوات قابلة للتجديد مُدد مماثلة.
- ب. تتولّى الدائرة تقديم الدعم الفني والإداري للجنة، وعلى جميع الجهات الحكومية التعاون معها.
- ج. تستمر اللجنة في أداء مهامها عند انتهاء مُدتها إلى حين صدور قرار بإعادة تشكيلها.

المادة (7)

اختصاصات اللجنة

- أ. يُنَاط باللجنة القيام بالمهام والصلاحيات الآتية:
1. دراسة طلبات نزع المُلكيّة المُقدمة من الجهات الحكومية، وتحديد ما إذا كان المشروع يقتضي نزع مُلكيّة العقار بالكامل أم بشكل جُزئي.
 2. التأكد من مدى توافق المشروع المُراد نزع مُلكيّة العقار لتنفيذه مع معايير المنفعة العامة المنصوص عليها في هذا القانون.
 3. اعتماد القائمة المُعدّة من الدائرة المُتضمنة أسماء أصحاب الحق في العقار المُراد نزع مُلكيّته للمنفعة العامة، ونسبة نصيب كُلٍ منهم في التعويض.
 4. التفاوض مع أصحاب الحق لمُبادلة العقار بعقار آخر مملوك للحكومة أو للجهة الحكومية طالبة نزع المُلكيّة للمنفعة العامة شريطة توافر وجود المنفعة العامة، وذلك في حدود قيمة العقار المُقدرة من الدائرة، أو قيمته المُقدرة بعد المُعانة، أيهما أعلى.
 5. اقتراح البدائل التخطيطيّة المُناسبة على الجهة الحكومية طالبة نزع المُلكيّة للمنفعة العامة لتنفيذ المشروع دون اللجوء إلى نزع المُلكيّة، كخط الصلح براض بديلة لإقامة المشروع.



6. تحديد العقارات التي يمكن استخدامها في التعويض العيني، بالتنسيق مع الجهة الحكومية طالبة نزع المُلْكِيَّة والدائرة.
7. إصدار القرارات المُسببة بشأن الموافقة على طلب نزع مُلْكِيَّة العقارات للمنفعة العامة أو رفضها.
8. تحديد مقدار التعويض النقدي أو التعويض العيني العادل أو كليهما المستحق لأصحاب الحق في العقار المطلوب نزع مُلْكِيَّتِهِ، وفقاً للضوابط المنصوص عليها في هذا القانون.
9. تحديد مقدار التعويض عن أي ضرر لحق بالعقار المنزوعة مُلْكِيَّتِهِ للمنفعة العامة، أو مقدار نقصان قيمته المادية في حال التغيير فيه، إذا صدر قرار بإلغاء قرار نزع المُلْكِيَّة للمنفعة العامة وإعادة الحال إلى ما كان عليه.
10. البت في التظلم على التعويض المُقدر من قبلها.
11. أي مهام أخرى ذات صلة تُكلف بها من قبل رئيس المجلس.

المادة (8)

اجتماعات اللجنة

- أ. تجتمع اللجنة بدعوة من رئيسها كلما عُرض عليها طلب نزع مُلْكِيَّة للمنفعة العامة، ويكون اجتماعها صحيحاً بحضور أغلبية أعضائها على أن يكون من بينهم رئيس اللجنة أو نائبه.
- ب. تصدر قرارات اللجنة بأغلبية أصوات الأعضاء الحاضرين في الاجتماع، وفي حال تساوي الأصوات يُرجح الجانب الذي منه رئيس الاجتماع، وتدون قراراتها وتوصياتها في محاضر يعتمدها أعضاء اللجنة في الجلسة التالية، ويوقع نُسختها النهائية رئيس الاجتماع وأمين السر.
- ج. يجوز للجنة كلما دعت الحاجة لذلك عقد اجتماعاتها عن بُعد بوسائل الاتصال المرئية والمسموعة، كما يجوز لأي من أعضائها أو من يتم دعوتهم لحضور الاجتماع أن يشاركوا في اجتماعات اللجنة من خلال هذه الوسائل في حال سفرهم أو في حالات الضرورة بعد الحصول على موافقة رئيس اللجنة، على أن يدون ذلك في محضر الاجتماع.
- د. لا يجوز أن يشترك رئيس اللجنة أو أي عضو من أعضائها في اجتماع اللجنة والتصويت على قراراتها أو توصياتها في حال كان لأي منهم أو لأي من أقاربهم حتى الدرجة الرابعة مصلحة شخصية مباشرة أو غير مباشرة في العقارات المطلوب نزع مُلْكِيَّتِها للمنفعة العامة، أو كان وكيلاً لأحد أصحاب الحق أو وصياً أو قِيماً عليه.
- هـ. للجنة في سبيل القيام بمهامها، الاستعانة بمن تراه مُناسباً من ذوي الخبرة والاختصاص، سواءً من مُوظفي الحكومة أو من خارجها، وتحديد أتعاب الخبراء منهم، وتكليفهم بتقديم تقارير خطية، أو دعوتهم لسماع إفاداتهم دون أن يكون لهم صوت معدود في الاجتماع.

المادة (9)

طلب نزع المُلْكِيَّة للمنفعة العامة

تقوم الجهة الحكومية بتقديم طلب نزع المُلْكِيَّة إلى الدائرة، مُرفقاً به المستندات الآتية:

1. الدراسة الخاصة بالمشروع، والأسباب التي دعت إلى نزع مُلْكِيَّة العقار.
2. سند تسجيل العقار المُراد نزع مُلْكِيَّتِهِ، وبيان طبيعته ومساحته ورسمه التخطيطي الموقعة.
3. أسماء مالكي العقار، وأي حقوق مرتبطة بالعقار - إن وجدت.



4. كتاب من دائرة المالية يفيد بوجود مُخصصات مالية تكفي لسداد قيمة العقار من موازنة الجهة الحكومية طالبة نزع المُلكيّة للمنفعة العامة، أو التزامها بدفع قيمة العقار خلال (60) يوماً من تاريخ صدور قرار نزع المُلكيّة للمنفعة العامة، وفقاً لقيّمته المُقدّرة من الدائرة، أو قيمته المُقدّرة بعد المُعانة، أيهما أعلى.
5. تحديد نوع ومقدار التعويض المقترح.

المادة (10)

إجراءات الدائرة بشأن نزع المُلكيّة للمنفعة العامة

تتولى الدائرة القيام بالآتي:

1. وضع قيد منع التصرف على العقار المطلوب نزع مُلكيّته فور ورود الطلب إليها، وتُسْتثنى من ذلك معاملات نقل المُلكيّة بسبب الإرث أو التخرج، على ألا تتجاوز مُدة منع التصرف (90) يوماً.
2. إخطار المالك بوجود إجراءات نزع المُلكيّة، وقيد منع التصرف في السجل العقاري، ودعوته للحضور للدائرة خلال (15) يوماً من تاريخ تقديم الطلب، بواسطة طرق الإعلان المُعتمدة لدى الدائرة.
3. إجراء المُعانة على العقار بحضور أصحاب الحق، وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في المادة (12) من هذا القانون.
4. تحديد قيمة العقار المطلوب نزع مُلكيّته على أن يُحفظ التقدير في ظرف مختوم.
5. إحالة الطلب وكافة المستندات إلى اللجنة.

المادة (11)

التزامات مالك العقار

- أ. يلتزم مالك العقار المطلوب نزع مُلكيّته للمنفعة العامة أن يخطر الدائرة خطياً وفقاً للنموذج المُعتمد لديها عن الحقوق المترتبة على العقار، وبيانات أصحابها خلال (10) أيام من تاريخ إخطاره بوجود إجراءات نزع مُلكيّة العقار للمنفعة العامة، وعلى الدائرة اتخاذ الإجراءات اللازمة بالتنسيق مع الجهات المعنية للتثبت من صحة هذه الحقوق.
- ب. يكون مالك العقار وحده مسؤولاً عن تعويض أصحاب الحقوق الذين لم يُصرح بهم خطياً للدائرة خلال المُدة المُحددة.

المادة (12)

إجراءات مُعانة العقار المطلوب نزع مُلكيّته

- أ. تقوم الدائرة بمُعانة العقار المطلوب نزع مُلكيّته للمنفعة العامة ولها الحق في دخوله، وفقاً للإجراءات الآتية:
1. إخطار أصحاب الحق وشاغلي العقار أو من يمثلهم بموعد المُعانة خلال مدة لا تقل عن (7) أيام للعقارات الشاغرة، و(14) يوماً للعقارات المشغولة، بواسطة طرق الإعلان المُعتمدة لدى الدائرة.
 2. تتم إجراءات المُعانة على العقار المطلوب نزع مُلكيّته للمنفعة العامة من خلال فريق مُشكل من موظفي الدائرة لا يقل عددهم عن (3)، وأن يكون من بينهم من له صفة مأموري الضبطية القضائية، ويجوز إشراك ممثلين عن السلطة المختصة، ويُعد الفريق المُكلف مخططاً تفصيلياً لكل عقار من العقارات المشمولة بعملية الحصر على حدة، على أن يتضمن هذا المخطط نوع العقار وبيانات سند المُلكيّة، وإجمالي مساحة العقار الكلية، ومشتملات



- العقار وموجوداته كاملة، بما فيها العقارات بالتخصيص المتصلة بالعقار أو الملحقة به، والمساحة المراد نزع ملكيتها للمنفعة العامة، والباقي منها، وأي بيانات ترى الدائرة إدراجها.
3. القيام بأعمال التصوير الفوتوغرافي والمسح والتقييم ووضع علامات ترسيم الحدود، والحصول على ما يلزم من معلومات وبيانات تتعلق بالعقار كطبيعة الاستعمال، ووصفه الإجمالي، ومشتلاته من المباني والأسوار، والغراس، والآبار.
4. إعداد محضر لإثبات الحقوق القائمة على العقار المطلوب نزع ملكيته للمنفعة العامة متضمناً بيانات أصحاب الحقوق وكل من ادعى حقاً عينياً على العقار وإفاداتهم، والمستندات التي تثبت حقوقهم.
- ب. في حال امتناع أصحاب الحق أو من يمثلهم عن تمكين الدائرة من القيام بالمعاينة، فعلى الدائرة إعداد محضر بذلك والاستعانة بالشرطة المحلية التي يقع العقار في دائرة اختصاصها لتسهيل مهمتهم.

المادة (13)

النزاع حول العقار المطلوب نزع ملكيته للمنفعة العامة

- أ. إذا اختلفت مساحة العقار المراد نزع ملكيته للمنفعة العامة الواردة في سند الملكية عن المساحة الفعلية، أو نشأ نزاع حول ملكيته، أو حول أي حق من الحقوق العينية أو الشخصية المرتبطة به، يُعتمد في هذه الحالة بسند الملكية الصادر من الدائرة.
- ب. لا يؤثر النزاع المنصوص عليه في الفقرة (أ) من هذه المادة في استكمال إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة دون إخلال بحق من قدم المنازعة بإقامة دعوى قضائية لإثبات دعواه، وفي هذه الحالة يوقف صرف التعويض إلى حين صدور حكم نهائي وبات من المحكمة.

المادة (14)

القرارات التي تُصدرها اللجنة

- أ. تتولى اللجنة بعد دراسة الطلب إصدار أي من القرارين التاليين ورفعها إلى المجلس، على أن يكون القرار مُسبباً:
1. قبول طلب الجهة الحكومية ونزع الملكية للمنفعة العامة إذا تبين لها أن المشروع المطلوب نزع ملكية العقار لأجله يُحقق نفعاً عاماً، وأن الاعتمادات المالية اللازمة لتغطية مقدار التعويض المُعتمد من اللجنة مُتوفرة، وتحديد مقدار التعويض العادل.
2. رفض طلب الجهة الحكومية إذا تبين للجنة بأن المشروع المطلوب نزع ملكية العقار لأجله لا يُحقق نفعاً عاماً، أو أن الاعتمادات المالية اللازمة لتغطية نوع أو مقدار التعويض المُعتمد من اللجنة، غير مُتوفرة أو غير كافية، أو لأي سبب آخر.
- ب. إذا نشأ خلاف بين اللجنة والجهة الحكومية مُقدمة الطلب حول قبول أو رفض طلب نزع ملكية العقار، يُرفع الأمر إلى المجلس للبت فيه، وفي حال الموافقة على نزع ملكية العقار يُعاد الطلب إلى اللجنة لاستكمال إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة المنصوص عليها في هذا القانون.



المادة (15)

تقدير التعويض العادل

تُرَاعَى اللجنة عند تقدير التعويض العادل، الضوابط والأسس الآتية:

1. تثمين العقار المطلوب نزع مُلكيَّته للمنفعة العامة وفق الوضع القائم عليه في تاريخ تقديم الطلب، وما يشتمله من مبانٍ وغراس وغير ذلك مما له أثر في التعويض، وفقاً للأسعار الدورية الصادرة من الدائرة، أو لجنة التثمين، أو تقدير فريق المعاينة، أو الخبراء العقاريين المعتمدين أيهم أعلى، ويسترشد في تقدير المباني ومشتملاتها على أساس الموقع وما تختص به من أوصاف تؤثر في قيمتها، مع الأخذ بعين الاعتبار أسعار السوق السائدة.
2. مساحة العقار وموقعه وبيانه التخطيطي وشكله الهندسي والاستعمال المخصص له والعمر الافتراضي للبناء القائم.
3. نقصان قيمة العقار المتبقي عند تنفيذ قرار نزع المُلكيَّة للمنفعة العامة، كاتصال الأجزاء المتبقية أو إمكانية الانتفاع بها أو نقص القدرة على الانتفاع بها بالشكل الأمثل.
4. قيمة إصلاح وترميم ومعالجة الضرر المتوقع الذي قد يلحق بالجزء المتبقي من العقار المنزوع جزء من مُلكيَّته وكان قابلاً للانتفاع به في حال تنفيذ المشروع.

المادة (16)

عدم احتساب التعويض

لا يدخل في تقدير التعويض الأمور الآتية:

1. ارتفاع قيمة العقار نتيجة تنفيذ المشروع.
2. الإنشاءات والمباني والمغروسات والإضافات والتحسينات التي يحدثها أصحاب الحق في العقار بعد إخطارهم بوجود إجراءات نزع المُلكيَّة للمنفعة العامة متعلقة به.
3. أي عقود يبرمها أصحاب الحق بشأن العقار بعد إخطارهم بوجود إجراءات نزع المُلكيَّة للمنفعة العامة متعلقة به.

المادة (17)

عدم استحقاق التعويض

لا يُستحق التعويض في الحالتين الآتيتين:

1. للأشخاص الذين يحوزون العقارات دون مُسوّغ قانوني أو بصفة غير مشروعة.
2. عن المباني إذا كانت غير مرخصة من قبل السلطة المختصة.

المادة (18)

نوع التعويض

يُقدر نوع التعويض المستحق لصاحب الحق نقداً أو عيناً بعقار بديل من العقارات المملوكة للحكومة أو للجهة الحكومية طالبة نزع المُلكيَّة للمنفعة العامة أو كلاهما وفي حال موافقة صاحب الحق على العقار البديل وكانت قيمته تزيد أو تقل



عن قيمة التعويض، يتم سداد الفرق للطرف المستحق، وتقوم الدائرة بعد صدور قرار نزع الملكية للمنفعة العامة باتخاذ الإجراءات اللازمة لتسجيل العقار البديل باسم صاحب الحق.

المادة (19)

الخصم من التعويض

- أ. تُخصم قيمة كل ما هو مُلحق ثابت بالعقار المنزوع مُلكيته للمنفعة العامة من التعويض يُحسب على أساس قيمته مُزالاً وفقاً لما يحدده الخبير الذي تنتدبه اللجنة على نفقة صاحب الحق، إذا طلب صاحب الحق الحصول عليه كله أو بعضه، على أن يقوم بإزالته ونقله خلال المدة التي تحددها الدائرة وعلى نفقته الخاصة.
- ب. تُخصم قيمة العقار بالتخصيص من المنقولات التي يمكن نقلها بدون إحداث ضرر من قيمة التعويض، يُحسب وفقاً لقيمه المُعتمدة من اللجنة، على أن يقوم صاحب الحق بنقله خلال المدة التي تحددها الدائرة وعلى نفقته الخاصة.

المادة (20)

قرار نزع الملكية للمنفعة العامة

- أ. يتم نزع الملكية للمنفعة العامة بموجب قرار من المجلس، بعد القيام بالإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون، ويُنشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للإمارة.
- ب. تؤول ملكية العقار المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة إلى الحكومة اعتباراً من تاريخ نفاذ قرار نزع الملكية، ويُخصص لاستخدام الجهة الحكومية طالبة نزع الملكية لتنفيذ المشروع الذي نُزعت ملكية العقار لأجله.

المادة (21)

عرض وإيداع التعويض

- أ. على الدائرة إخطار صاحب الحق بقرار نزع الملكية للمنفعة العامة والتعويض المُقدر خلال (30) يوماً من تاريخ صدوره، بأي وسيلة من وسائل الإخطار المُعتمدة لديها.
- ب. في حال قبول التعويض المُقدر من قبل أصحاب الحق، يتم تسليم التعويض وفقاً للإجراءات الآتية:
 1. إذا كان التعويض نقداً يُدفع لصاحب الحق خلال سنة من تاريخ صدور قرار نزع الملكية وفقاً للإجراءات المُتبعة في الحكومة، وإذا تأخر صرف التعويض عن هذه المدة استحق صاحب الحق تعويضاً يُعادل (3%) سنوياً من قيمة التعويض، ما لم يثبت امتناعه أو عدم حضوره للاستلام.
 2. إذا كان التعويض عينياً تقوم الدائرة بالإجراءات اللازمة لتسجيل العقار البديل باسم صاحب الحق في السجل العقاري وإصدار سند الملكية.
 3. إذا كان العقار المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة محجوزاً حجزاً تحفظياً أو تنفيذياً من قبل المحكمة فيتم إيداع قيمته في صندوق المحكمة لحساب الدعوى المحجوز لأجلها العقار، أو نقل الحجز على العقار البديل بالتنسيق مع السلطة المختصة إذا كان التعويض عينياً.



4. إذا كان العقار المنزوعة مُلكيته للمنفعة العامة مرهوناً رهناً تأمينياً، فيتم إيداع قيمته في حساب خاص مُسجل باسم الدائرة لصالح الراهن يُصرف له بعد موافقة أصحاب الحق، أو بعد تقديم حكم بات ونهائي من المحكمة، أو نقل الرهن على العقار البديل بالتنسيق مع الجهات المعنية إذا كان التعويض عينياً.

5. إذا كان صاحب الحق في العقار المنزوعة مُلكيته للمنفعة العامة قاصراً، أو غائباً، أو فاقداً للأهلية، أو محجوراً عليه أو كان العقار موقوفاً، يُسلم التعويض للوصي أو القيم أو ناظر الوقف بعد الحصول على إذن من المحكمة.

ج. إذا تعدد أصحاب الحق على العقار المنزوعة مُلكيته للمنفعة العامة، وقبل بعضهم التعويض المُقدر ورفض البعض الآخر، يُدفع التعويض إلى أصحاب الحق اللذين قبلوا التعويض حسب نصيب كُلٍ منهم من التعويض إذا كان التعويض المُقدر قابلاً للتجزئة، وبخلاف ذلك يُعتبر جميع أصحاب الحق رافضين للتعويض المُقدر.

المادة (22)

تأخير صرف التعويض

- أ. لا يدفع التعويض لصاحب الحق ولا تسري مدة السنة المنصوص عليها في المادة (21) من هذا القانون، إلا بعد قيام مالك العقار المنزوعة مُلكيته للمنفعة العامة أو من يُمثله، بتقديم الآتي:
1. ما يثبت خلو العقار المنزوعة مُلكيته للمنفعة العامة من أي ضرائب أو رسوم مستحقة عليه.
 2. ما يثبت تمام إخلاء العقار المنزوعة مُلكيته للمنفعة العامة من شاغليه.
 3. الحكم البات والنهائي الصادر من المحكمة المختصة، أو إذن أو موافقة المحكمة أو أي جهة أخرى، في أي حالة اشترط تقديمهم في هذا القانون.
- ب. في حال رفض التعويض المُقدر من قبل أصحاب الحق يتم الاحتفاظ بالتعويض المُقدر لأصحاب الحق الراضين إذا كان التعويض قابلاً للتجزئة، وإيداعه في حساب خاص مُسجل باسم الدائرة، ولا يتم صرفه مُستحقاً إلا بناءً على قرار من اللجنة في حال تقديم التظلم، أو حكم بات ونهائي من المحكمة في حال تقديم الطعن لديها.

المادة (23)

التظلم من مقدار التعويض

- أ. يجوز لأصحاب الحق التظلم من مقدار التعويض بموجب طلب خطي يُقدم إلى الدائرة خلال (10) أيام من تاريخ الإخطار، وعلى الدائرة إحالته إلى اللجنة خلال (5) أيام من تاريخ تقديمه، ويُناط باللجنة النظر والبت في التظلم خلال (30) يوماً من تاريخ إحالته إليها، ويكون قرارها في التظلم نهائياً.
- ب. تتولى اللجنة تعيين لجنة خبراء عقارين ثلاثية لتقدير قيمة العقار المنزوعة مُلكيته على نفقة المُتظلم على أن يختار المُتظلم أحدهم، ويُعتمد تقرير الخبراء إذا كان تقديرهم أعلى من التعويض المُقدر.
- ج. تُصدر اللجنة قرارها برفض التظلم واعتماد التعويض المُقدر في أي من الحالات الآتية:
1. إذا لم يتم المُتظلم بإيداع أتعاب الخبراء في الحساب الخاص المُخصص لدى الدائرة خلال (5) أيام من تاريخ تعيين الخبراء.
 2. إذا كان تقدير الخبراء أقل من التعويض المُقدر.



3. إذا تنازل المتظلم عن تظلمه صراحة أو ضمناً.

المادة (24)

الطعن في قرار نزع الملكية والتعويض

- أ. يجوز لأصحاب الحق الطعن في مشروعية قرار نزع الملكية للمنفعة العامة، أو مقدار التعويض، أو نوعه أمام المحكمة.
- ب. لا تُقبل دعوى إلغاء قرار نزع الملكية للمنفعة العامة بعد مضي (60) يوماً من تاريخ إخطار أصحاب الحق به من قبل الدائرة، وتوقف في هذه الحالة إجراءات تنفيذ قرار نزع الملكية للمنفعة العامة إلى حين صدور حكم بات ونهائي من المحكمة.
- ج. لا يكون للطعن بمقدار التعويض أو نوعه أي أثر على تنفيذ القرار الصادر بنزع الملكية للمنفعة العامة، وعلى صلاحية الدائرة بإخلاء العقار المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة، أو أي إجراء آخر نص عليه هذا القانون.

المادة (25)

إخلاء العقار المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة

- أ. إذا لم يقيم أصحاب الحق في العقار المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة بإخلائه من شاغليه، تتولى الدائرة وقبل تنفيذ عرض وإيداع التعويض القيام بإخطار أصحاب الحق لإخلائه خلال مدة تُحددها لذلك.
- ب. للدائرة استقطاع أجر المثل للعقار المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة من قيمة التعويض إذا استمر صاحب الحق في شغل هذا العقار بعد المدة المحددة لإخلائه.
- ج. للدائرة بعد انتهاء المدة المحددة حق اتخاذ الإجراءات اللازمة لإخلاء العقار المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة، وتشمل الآتي:

1. قطع خدمات الكهرباء والماء والغاز والاتصالات، وذلك بالتنسيق مع الجهات المعنية.
2. الاستعانة بالشرطة وأية جهة حكومية أخرى تراها الدائرة.
3. التنسيق مع الجهات المختصة لنقل وتخزين أية موجودات بالموقع.
4. اللجوء إلى المحكمة للتنفيذ الجبري.

المادة (26)

استغلال العقار المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة

- أ. يجب استغلال العقار المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة لتنفيذ المشروع الذي نُزع ملكية العقار لتنفيذه.
- ب. على الرغم مما ورد في الفقرة (أ) من هذه المادة، يجوز بناءً على طلب من الجهة الحكومية طالبة نزع الملكية للمنفعة العامة أو أي جهة حكومية أخرى، استغلال العقار المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة لتنفيذ أي مشروع آخر من مشاريع المنفعة العامة غير المشروع الذي جرى نزع الملكية لأجله، وفقاً للضوابط والإجراءات الآتية:
1. إلغاء المشروع الذي نُزع ملكيته العقار لتنفيذه، أو تأجيل تنفيذه لأي سبب لمدة تزيد على (5) سنوات.



2. ثبوت جدوى استغلال العقار المنزوعة مُلكيته للمنفعة العامة في مشروع آخر يحقق منفعة عامة غير المشروع الذي نُزع مُلكية العقار لتنفيذه، وذلك بناءً على دراسات اقتصادية أو اجتماعية.
3. أن تتوفر في المشروع الآخر المطلوب استغلال العقار المنزوعة مُلكيته لتنفيذه معايير المنفعة العامة المنصوص عليها في المادة (5) من هذا القانون.
4. صدور قرار من رئيس المجلس بناءً على توصية من اللجنة.

المادة (27)

إلغاء قرار نزع المُلكية للمنفعة العامة

- أ. يجوز بقرار المجلس في كل الأحوال إلغاء القرار الصادر بنزع المُلكية للمنفعة العامة، ويترتب على ذلك إلغاء كافة الآثار المترتبة على نزع مُلكية العقار، وإعادة الحال إلى ما كان عليه دون الإخلال بتعويض مالك العقار المنزوعة مُلكيته عن أي ضرر لحق في العقار.
- ب. على الدائرة إخطار الجهات المعنية وأصحاب الحقوق بإلغاء قرار نزع المُلكية للمنفعة العامة خلال (10) أيام عمل من تاريخ صدوره.
- ج. لا يُعاد تسجيل العقار باسم المالك إلا بعد إعادة قيمة التعويض من صاحب الحق إذا كان قد استلمه، على أن يتم خصم قيمة أجر المثل عن فترة بقاء العقار المنزوعة مُلكيته للمنفعة العامة باسم الحكومة.
- د. في حال عدم إعادة التعويض كاملاً خلال (90) يوماً من تاريخ الإخطار، يجوز للحكومة أن تتصرف في العقار بكافة أنواع التصرفات.

المادة (28)

استرداد العقار المنزوعة مُلكيته للمنفعة العامة

- أ. يجوز استرداد العقار المنزوعة مُلكية للمنفعة العامة بموجب طلب يُقدمه مالكة السابق قبل نزع مُلكيته إلى الدائرة، في الحالتين الآتيتين:
 1. إذا قررت الجهة الحكومية لأي سبب من الأسباب إلغاء المشروع الذي تم نزع مُلكية العقار لأجله. ما لم يصدر قرار من رئيس المجلس بالموافقة على استغلال العقار المنزوع مُلكيته لأي من أعمال المنفعة العامة الأخرى.
 2. إذا لم تقم الجهة الحكومية بتنفيذ المشروع الذي تم نزع مُلكية العقار لأجله خلال (10) سنوات من تاريخ صدور قرار نزع المُلكية، دون وجود أسباب مُبررة للتأخير.
- ب. يجب على صاحب الحق أن يودع في حساب الدائرة كامل قيمة التعويض الذي استلمه بالإضافة إلى أي مصاريف تحملتها الجهة الحكومية نتيجة نزع مُلكية العقار خلال (60) يوماً من تاريخ صدور الموافقة على طلب الاسترداد من قبل رئيس المجلس، وإلا سقط الحق فيه.
- ج. إذا تعدد مُلاك العقار السابقين فيجب تقديم طلب الاسترداد من قبلهم جميعاً وإلا تم رفض الطلب.



المادة (29)

الإعفاء من الرسوم

تُغضى المعاملات العقارية المترتبة على نزع الملكية للمنفعة العامة وتسجيل العقارات تنفيذاً لأحكام هذا القانون من كافة الرسوم المقررة لدى الجهات الحكومية.

المادة (30)

القرارات التنظيمية

يُصدر مدير عام الدائرة القرارات التنظيمية اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.

المادة (31)

الإلغاءات

يلغى أي نص أو حكم يتعارض مع أحكام هذا القانون.

المادة (32)

النشر والسريان

يُعمل بهذا القانون من تاريخ صدوره، ويُنشر في الجريدة الرسمية.

صدر عنا في هذا اليوم الثلاثاء الموافق 16 من شهر رجب 1444 هجرية الموافق 7 من شهر فبراير سنة 2023 ميلادية.

حميد بن راشد النعيمي
حاكم إمارة عجمان

