

مرسوم سلطاني

رقم ٧٨/٦٤

بإصدار قانون نزع الملكية للمنفعة العامة

نحن قابوس بن سعيد سلطان عمان .

بعد الاطلاع على المرسوم رقم ٧٥/٢٦ بإصدار قانون تنظيم الجهاز الإداري للدولة وتعديلاته ،
وعلى القانون رقم ١٩٧٢/٦ بتنظيم الأراضي ،
وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة .

رسمنا بما هو آت

المادة الأولى

يعمل بأحكام القانون المرافق في شأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو الاستيلاء
المؤقت على العقارات اللازمة للمنفعة العامة ويطلق عليه اسم " قانون نزع الملكية للمنفعة
العامة " .

المادة الثانية

يصدر وزير شؤون الأراضي والبلديات اللوائح التنفيذية لهذا القانون .

المادة الثالثة

على الوزراء كل فيما يخصه تنفيذ هذا القانون .

المادة الرابعة

ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية ، ويعمل به من تاريخ نشره .

صدر في : ٢٣ من محرم سنة ١٣٩٩ هـ

الموافق : ٢٤ من ديسمبر سنة ١٩٧٨ م

قابوس بن سعيد

سلطان عمان

قانون نزع الملكية للمنفعة العامة

الباب الأول

نزع ملكية العقارات

المادة (١)

لا يجوز نزع ملكية العقارات والأراضي المملوكة للمواطنين إلا للمنفعة العامة ولقاء تعويض عادل طبقاً لأحكام هذا القانون .

المادة (٢)

يكون تقرير المنفعة العامة بمرسوم سلطاني مرفقا به :

١ - مذكرة ببيان المشروع المطلوب اعتباره من أعمال المنفعة العامة .

٢ - رسم بالتخطيط الإجمالي للمشروع .

المادة (٣)

ينشر المرسوم السلطاني المقرر للمنفعة العامة مع صورة من المذكرة المشار إليها في المادة السابقة في الجريدة الرسمية ويلصق في المحل المعد للإعلانات بالولاية أو المحافظة بحسب الأحوال وفي مقر الشرطة وفي المحكمة الشرعية الكائن في دائرتها العقار .

المادة (٤)

على الوزارة طالبة نزع الملكية أن تتقدم للسلطة الإدارية المختصة ببيان واف عن المشروع المطلوب نزع الملكية من أجله والغرض منه مع الخرائط المساحية للعقارات والأراضي المطلوب الاستيلاء عليها وحدودها . على أن يراعى إخطار الوزارات الأخرى المعنية بموضوع الطلب ، ولا يعتبر المشروع نهائياً إلا بعد اعتماده من السلطة الإدارية المختصة . وعلى السلطة الإدارية المختصة اتخاذ إجراءات استصدار المرسوم المقرر للمنفعة العامة بالطريق القانوني .

المادة (٥)

بمجرد صدور المرسوم السلطاني بتقرير المنفعة العامة للمشروع ونشره طبقاً للمادة الثالثة من هذا القانون ، يكون لمندوبي الوزارة طالبة نزع الملكية مع مندوبي ديوان البلاط السلطاني أو وزارة شؤون البلديات الإقليمية بحسب موقع العقار ، الحق في دخول العقارات والأراضي التي تقرر لزومها لأعمال المنفعة العامة بحسب التخطيط

الإجمالي للمشروع لإجراء العمليات الفنية والمساحية ووضع علامات التحديد والحصول على البيانات اللازمة بشأن العقار .
على أنه بالنسبة للعقارات المبنية والمنشآت يتعين إخطار ذوي الشأن قبل دخولها بخطاب موصى عليه من نسختين ، والحصول على إحدى النسختين بما يفيد علمهم بالإخطار ، أو بالطريق الإداري بواسطة نواب المحافظ في العاصمة أو الولاية خارج العاصمة وذلك إذا تعذر معرفة العنوان البريدي .

المادة (٦)

يختص بحصر العقارات والأراضي والمنشآت التي شملها التخطيط الإجمالي للمشروع وبتأمينها وتقدير التعويض المستحق لذوي الشأن لجنة تشكل بقرار من رئيس ديوان البلاط السلطاني بالنسبة لمنطقة العاصمة وبقرار من وزير شؤون البلديات الإقليمية بالنسبة لخارج منطقة العاصمة ، وذلك على النحو التالي :

أ - في منطقة العاصمة :

- رئيسا . - رئيس بلدية العاصمة
- عضوا . - مندوب فني عن وزارة المواصلات
- عضوا . - مندوب فني عن وزارة الإسكان
- عضوا . - مندوب عن وزارة المالية والاقتصاد
- عضوا . - مندوب عن وزارة التجارة والصناعة
- عضوا . - مندوب عن وزارة التراث القومي والثقافة
- عضوا . - مندوب عن وزارة الداخلية
- عضوا . - مندوب عن محافظة العاصمة
- عضوا . - أحد أعيان المنطقة التي بها العقار ، يرشحه محافظ العاصمة
- عضوا . - مندوب عن غرفة تجارة وصناعة عمان

ب - خارج منطقة العاصمة :

- رئيسا . - وكيل وزارة شؤون البلديات الإقليمية
- عضوا . - مندوب فني عن وزارة المواصلات
- عضوا . - مندوب فني عن وزارة شؤون البلديات الإقليمية
- عضوا . - مندوب فني عن وزارة الإسكان
- عضوا . - مندوب عن وزارة المالية والاقتصاد
- عضوا . - مندوب عن وزارة التجارة والصناعة

- مندوب عن وزارة التراث القومي والثقافة
 - الوالي أو من يمثله في موقع العقار مندوبا عن وزارة الداخلية
 - أحد أعيان المنطقة يرشحه الوالي
 - مندوب عن غرفة تجارة وصناعة عمان
- ج - يجوز لوزير شؤون البلديات الإقليمية تشكيل لجان فرعية في بعض مناطق السلطنة حسبما يقتضيه الصالح العام .
- وللجنة المختصة أن تستعين في حصر وتثمين العقارات والأراضي والمنشآت بخبراء تثمين وتلتزم في أعمالها بأسس التثمين التي تقررها اللجنة العليا لتخطيط المدن وفقا للمرسوم السلطاني رقم (٨٥/٢٧) المشار إليه .
- ويسبق عملية الحصر المذكورة إعلان بالموعد الذي تعينه اللجنة للقيام بها يلصق في المحل المعد للإعلانات بالمحافظة أو الولاية بحسب الأحوال وفي مقر المحكمة الشرعية ومقر الشرطة كما يخطر أصحاب الشأن بالموعد المذكور بخطاب موصى عليه أو بالطريق الإداري إذا تعذر معرفة العنوان البريدي وعلى جميع الملاك وأصحاب الحقوق الحضور أمام اللجنة المذكورة في موقع المشروع للإرشاد عن ممتلكاتهم وحقوقهم .
- ويوقع كشوف الحصر أعضاء اللجنة المذكورة وجميع الحاضرين إقرارا منهم بصحة البيانات الواردة بها ، وإذا امتنع أحد ذوي الشأن عن التوقيع أثبت ذلك في المحضر مع بيان أسباب امتناعه .

المادة (٧)

تعد وزارة شؤون البلديات الإقليمية أو بلدية العاصمة بحسب موقع العقار مع الوزارة طالبة نزع الملكية كشوفا من واقع عملية الحصر سائلة الذكر تبين فيها العقارات والمنشآت التي تم حصرها ومساحتها ومواقعها وأسماء ملاكها وأصحاب الحقوق فيها ومحال إقامتهم والتعويضات التي تقدر لهم ، وتعرض هذه الكشوف ومعها خرائط تبين مواقع هذه الممتلكات في المقر الرئيسي للوزارة طالبة نزع الملكية وفي المكتب التابع لها بالولاية أو المحافظة وفي مقر الشرطة ومقر المحكمة الشرعية بالمحافظة أو الولاية ويخطر الملاك وأصحاب الشأن بهذا العرض بخطاب موصى عليه .

ويسبق هذا العرض إعلان في الجريدة الرسمية وفي جريدة واسعة الانتشار يشمل بيان المشروع والمواعيد المحددة لعرض الكشوف والخرائط في الأمكنة المذكورة . ويخطر في نفس الوقت الملاك والمستأجرون بالإخلاء ، على أن يتم الإخلاء في مدة أقصاها ستة شهور من تاريخ إيداع مبلغ التعويض وفقا للمادة (١٢) من القانون .

المادة (٨)

لدوي الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق خلال ٣٠ يوما من تاريخ انتهاء مدة عرض الكشوف المنصوص عليها في المادة السابقة ، الاعتراض على البيانات الواردة بها أمام اللجنة المشار إليها في المادة السادسة وتقدم الاعتراضات إلى مقر بلدية العاصمة أو وزارة شؤون البلديات الإقليمية أو إلى المكتب التابع لها بالولاية أو المحافظة بحسب موقع العقار . وإذا كان الاعتراض متعلقا بحق على العين الواردة في الكشوف المشار إليها وجب أن يرفق به كافة المستندات المؤيدة له وإلا اعتبر الاعتراض كأن لم يكن . وللجهة التي تقدم إليها الاعتراضات - أن رأّت لذلك وجها - أن تطلب من ذوي الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق مستندات مكملة أخرى . على أن تبين لهم المستندات كتابة ودفعة واحدة وتحدد لهم ميعادا مناسباً لتقديمها .

ويشترط لقبول الاعتراض أن يكون مبنيا على وجود خطأ في تقدير التعويض أو في تحديد مالك العقار أو أحد أصحاب الحقوق فيه وأن يشتمل على العنوان الذي يعلن فيه المعارض .

المادة (٩)

تعتبر البيانات الخاصة بالعقارات والحقوق المدرجة في الكشوف نهائية إذا لم تقدم عنها اعتراضات خلال المدة المنصوص عليها في المادة السابقة ولا تجوز المنازعة فيها أو الادعاء في شأنها بأي حق ويكون أداء المبالغ المدرجة في الكشوف إلى الأشخاص المقيدة أسماؤهم فيها مبرئاً لذمة الوزارة نازعة الملكية في مواجهة الكافة .

المادة (١٠)

إذا قررت اللجنة المشار إليها عدم قبول نظر الاعتراض أصلا لمخالفته لأحكام القانون اعتبر قرارها المطعون فيه نهائيا . أما إذا قبلت اللجنة نظر الاعتراض فإنه يتعين عليها تحديد جلسة لنظره والفصل فيه خلال مدة أقصاها شهران من تاريخ تقديمه . ويجوز التظلم من قرار اللجنة إلى رئيس ديوان البلاط السلطاني أو وزير شؤون البلديات الإقليمية حسب الأحوال وذلك خلال شهرين من تاريخ صدور القرار . وللمرفوع إليه التظلم أن يستعين في نظره بمن يرى الاستعانة به وأن يأمر بإجراء ما يراه لازما للوصول إلى الحقيقة فيه . ويكون قراره بالفصل في التظلم نهائيا واجب التنفيذ .

المادة (١١)

المعارضات في التعويض لا تحول دون حصول ذوي الشأن على المبالغ المقدرة بمعرفة اللجنة المشار إليها ، وإذا تعذر الدفع لأي سبب كان ظلت المبالغ مودعة بأمانات الوزارة نازعة الملكية مع إخطار ذوي الشأن بذلك بكتاب موصى عليه .

المادة (١٢)

على الوزارة نازعة الملكية - في جميع الأحوال - إيداع مبلغ التعويض المقدر بواسطة اللجنة المشار إليها لحساب المالك وأصحاب الحقوق لدى ديوان البلاط السلطاني أو وزارة شؤون البلديات الإقليمية بحسب موقع العقار - وذلك قبل الاستيلاء على العقار . ولا يجوز إزالة المنشآت أو المباني ذات القيمة أو الآثار الظاهرة القديمة إلا بعد انتهاء الإجراءات الخاصة بتقدير قيمة التعويضات المستحقة تقديرا نهائيا .

الباب الثاني

الاستيلاء المؤقت على العقار

المادة (١٣)

فيما عدا الأحوال الطارئة والمستعجلة التي تقتضي الاستيلاء المؤقت على العقارات والألزامة لإجراء الترميم والوقاية وغيرها يكون الاستيلاء المؤقت على العقارات التي تقرر لزومها للمنفعة العامة بمرسوم سلطاني .

المادة (١٤)

يجوز للوزير المختص في الأحوال الطارئة والمستعجلة كحالات الغرق أو الإعصار أو تضرر الأوبئة وغيرها من الحالات الطارئة الأخرى إصدار قرار بالاستيلاء المؤقت على عقار لغرض المنفعة العامة . وفي هذه الحالة يتعين على الوزارة المعنية تعويض صاحب الشأن عن مدة حرمانه من الانتفاع من تاريخ الاستيلاء على العقار إلى حين رده بعد زوال سبب الاستيلاء أو استصدار قرار بنزع ملكيته نهائيا . على أنه لا يجوز أن تزيد مدة الاستيلاء المؤقت دون موافقة صاحب الشأن على ثلاث سنوات من تاريخ الاستيلاء على العقار ويجب إعادته في نهايتها بالحالة التي كان عليها وقت الاستيلاء مع تعويض كل تلف أو نقص في قيمته . وتسري على الاستيلاء المؤقت باقي أحكام القانون في شأن نزع الملكية وتقدير التعويض المستحق وإعلان ذوي الشأن بكافة إجراءات الاستيلاء .

الباب الثالث

أحكام عامة

المادة (١٥)

يحظر على الملاك وأصحاب الحقوق إجراء أية إضافات أو تعديلات على العقار المنزوع من تاريخ نشر المرسوم المقرر للمنفعة العامة . وفي حالة المخالفة لا يعتد بالإضافة أو التعديل

في تقدير التعويض المستحق . كما يجوز إلزام المخالف بالإزالة وإعادة العقار إلى أصله وبمصاريفها . وفي جميع الأحوال تكون العبرة في تقدير التعويض بقيمة العقار في تاريخ نشر المرسوم المشار إليه .

المادة (١٦)

العقارات اللازم نزع ملكية جزء منها تشتري بأكملها إذا كان الجزء الباقي منها يتعذر الانتفاع به ، ويكون ذلك بناء على طلب يقدمه صاحب الشأن خلال المدة المنصوص عليها في المادة (٨) من هذا القانون وإلا سقط حقه في ذلك ويتبع في شأن هذا الجزء الباقي جميع الإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون دون حاجة لاستصدار المرسوم السلطاني المنصوص عليه في المادة (٢) .

المادة (١٧)

دعاوى الفسخ ودعاوى الاستحقاق وسائر الدعاوى والمنازعات العينية الأخرى لا توقف إجراءات نزع الملكية ولا تمنع نتائجها وينتقل حق الطالبين إلى التعويض .

المادة (١٨)

تنتقل ملكية العقارات المنزوعة والتي لم تقدم في شأنها اعتراضات إلى الدولة بمقتضى صك يوقعه المالك ، وفي حالة المعارضة أو الامتناع عن توقيع الصك يقوم قرار الجهة الإدارية المختصة مقام الصك الناقل للملكية .

المادة (١٩)

إذا انقضى على نشر المرسوم المقرر للمنفعة العامة سنتان دون أن تتخذ السلطة الإدارية المختصة إجراءات نزع الملكية المنصوص عليها في هذا القانون سقط مفعول هذا المرسوم بالنسبة للعقارات التي لم تتخذ في شأنها إجراءات نزع الملكية .

المادة (٢٠)

في تطبيق هذا القانون يقصد بالسلطة الإدارية المختصة وزير شؤون الأراضي والبلديات .

المادة (٢١)

يعاقب كل من يمتنع عن تنفيذ قرارات نزع الملكية أو قرارات الاستيلاء المؤقت على العقارات أو يتسبب في تعطيل تنفيذها على خلاف أحكام القانون بالحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن ألف ريال عماني أو بإحدى العقوبات .