

مرسوم سلطاني

رقم ٨٠/٥

بإصدار قانون الأراضي لعام ١٩٨٠

سلطان عمان

نحن قابوس بن سعيد

بعد الاطلاع على المرسوم السلطاني رقم ٧٥/٢٦ بإصدار قانون تنظيم الجهاز الإداري للدولة وتعديلاته ،

وعلى قانون توزيع الأراضي الخصبة رقم ٧٢/٤ ،

وعلى قانون تنظيم الأراضي رقم ٧٢/٦ ،

وعلى قانون نزع الملكية للمنفعة العامة رقم ٧٨/٦٤ ،

وعلى القانون رقم ٧٤/١ في إنشاء وتنظيم بلدية العاصمة وتعديلاته بالقانون رقم ٧٥/٤ ،

وعلى المرسوم السلطاني رقم ٧٧/١٨ بإضافة اختصاص ضبط وإدارة أملاك الدولة الخاصة من عقار ومنقول ، ورعايتها والحفاظ عليها إلى وزارة المالية .

رسمنا بما هو آت

الباب الأول

سريان القانون

المادة (١)

يستفيد بأحكام هذا القانون الأفراد المتمتعون بالجنسية العمانية وحدهم ولا يستفيد بها الأجانب أو الشركات حتى العمانية منها إلا من استثنى منها بمرسوم سلطاني خاص وطبقاً لأحكامه ، أو بموافقة من جلالة السلطان بناء على توصية من مجلس الوزراء .

المادة (٢)

لا تخل أحكام هذا القانون باختصاصات البلديات أو الوزارات أو وحدات الحكم المحلي الأخرى المقررة لهم قانوناً .

المادة (٣)

يلغى كل ما يخالف أو يتعارض مع أحكام هذا القانون من قوانين صدرت في شأن تنظيم وتوزيع أراضي الدولة وخاصة في القانونين رقم ٧٢/٤ و ٧٢/٦ المشار إليهما .

المادة (٤)

يقصد بالوزارة أو الوزير في هذا القانون وزارة شؤون الأراضي والبلديات ووزيرها أو من ينوب عنه قانونا .

الباب الثاني

أملاك الدولة

المادة (٥)

جميع أراضي السلطنة مملوكة للدولة فيما عدا الأراضي المستثناة بنص خاص في هذا القانون .

المادة (٦)

تتكون أملاك الدولة أرضا وبناء من " أملاك الدولة العامة " و " أملاك الدولة الخاصة " ويعتبر ملكا عاما كل ما خصص للمنفعة العامة بقانون أو تم تخصيصه بالفعل للمنفعة العامة .

المادة (٧)

لا يجوز التصرف في أملاك الدولة العامة بأي نوع من أنواع التصرفات إلا إذا زالت عنه صفة المنفعة العامة بقانون خاص .

أما أملاك الدولة الخاصة فيجوز التصرف فيها طبقا لأحكام هذا القانون ، وأملاك الدولة بنوعيتها العام منها والخاص لا يجوز التعرض لها أو تملكها بوضع اليد أو الإشغال ، إلا ما استثنى من ذلك بنص خاص في هذا القانون ، ويلزم وضع اليد أو الشاغل بإخلائها مع استعمال القوة الجبرية إذا اقتضى الأمر ودون تعويض . وذلك دون الإخلال بالعقوبات الواردة في هذا القانون أو أي قانون آخر .

وتلتزم البلديات المختصة فورا بمنع حيازة أراضي الدولة بغير سند ملكية ، وبإزالة التعرض لها أو التعدي عليها على نفقة المخالف ، ولها الاستعانة بشرطة عمان السلطانية في تنفيذ ذلك .

المادة (٨)

تستثنى من أملاك الدولة الأملاك الموقوفة وما تثبت ملكيته للأفراد العمانيين أو يملك لهم طبقاً لأحكام هذا القانون .

الباب الثالث

الفصل الأول

الأملاك الموقوفة

المادة (٩)

يعتبر ملكاً موقوفاً كل ما صدر بوقفه حجة شرعية معتمدة من وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية ومسجلة لدى وزارة شؤون الأراضي والبلديات .

المادة (١٠)

أي خلاف ينشأ بين وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية ووزارة شؤون الأراضي والبلديات حول صحة الوقف أو تسجيله يرفع أمره إلى مجلس الوزراء للفصل فيه بقرار نهائي غير قابل للطعن .

المادة (١١)

لا يجوز التصرف في الأملاك الموقوفة بالبيع أو التأجير أو الاستبدال أو أي نوع من أنواع التصرفات الأخرى . كما لا يجوز نزع ملكيتها أو الاستيلاء المؤقت عليها من قبل الحكومة أو وحداتها الإدارية إلا بعد الرجوع إلى وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية وطبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية السائدة في السلطنة .

الفصل الثاني

الملكية الفردية

القسم الأول

الأراضي غير الزراعية

المادة (١٢)

يعد مالكا للأرض مبنية كانت أو خالية كل عماني تثبت ملكيته لها بموجب صك شرعي صحيح تقره وزارة شؤون الأراضي والبلديات ، وعلى المالك المذكور أن يستخرج من الوزارة

سندا يفيد تسجيل ملكيته للأرض المذكورة وللبناء القائم عليها - إن وجد - إلا إذا كان قد حصل على هذا السند قبل صدور هذا القانون . وتتبع في تقديم طلبات تسجيل ملكية الأراضي المشار إليها في مواد هذا القانون وإثبات ملكيتها الإجراءات التي تحددها لأئحته التنفيذية .

المادة (١٣)

كل عماني يثبت للوزارة أنه منذ تاريخ سابق على أول يناير سنة ١٩٧٠ كان يشغل أو شغل وسلفاؤه من قبله ، دون انقطاع بين الإشغالين أرضا مبنية لغرض السكن ، يحق له أن يملك الأرض والبناء القائم عليها مهما كان نوع المواد المستعملة في البناء وذلك في حدود المساحة المشغولة فعلا ، شريطة أن يكون الإشغال هادئا وعلنيا وغير منازع فيه وعليه أن يتقدم للوزارة بطلب إثبات ملكيته وتسجيلها طبقا لأحكام هذا القانون .

المادة (١٤)

كل عماني يثبت للوزارة أنه لمدة خمسة أعوام على الأقل سابقة على أول يناير سنة ١٩٧٠ كان يشغل أو شغل وسلفاؤه من قبله بصفة متصلة أرضا تستغل لأغراض غير سكنية يحق له أن يملك الأرض وما أقيم عليها من منشآت شريطة أن يكون الإشغال هادئا وعلنيا وغير منازع فيه وعليه أن يتقدم للوزارة بطلب إثبات ملكيته وتسجيلها طبقا لأحكام هذا القانون .

المادة (١٥)

ألغيت هذه المادة بموجب المرسوم السلطاني رقم ٢٠١٤/٥٦ .

المادة (١٦)

ألغيت هذه المادة بموجب المرسوم السلطاني رقم ٢٠١٤/٥٦ .

المادة (١٦) مكررا

على المواطنين أن يتقدموا بطلبات إثبات وتسجيل الملك إلى الوزارة في موعد أقصاه الحادي والثلاثون من ديسمبر ٢٠١٥ م ، ولا تقبل الطلبات التي تقدم بعد مضي هذا التاريخ إلا في المباني القديمة ، والأموال الخضراء التي تسقى من الأفلاج ، والأموال التي تسقى من آبار بها شهادة حصر وتسجيل ، ويعود تاريخ هذه الأموال إلى ما قبل الأول من يناير ١٩٧٠ م ، وفي جميع الأحوال لا تقبل الطلبات التي تقدم في الأراضي البيضاء .

وللوزير أن يحدد رسوم تسجيل طلبات الملك بعد التنسيق مع وزارة المالية .

المادة (١٦) مكررا (١)

تبت الوزارة في الطلبات المقدمة إليها ، وعليها أن تثبت بكل الطرق من صحة الادعاءات ، ولا تقبل بشأنها إلا الصكوك الأصلية ، ولها الانتقال إلى الأراضي ومعاينتها على الطبيعة والاستعانة بمن تراه مناسبا .

وعلى الوزارة رفع التوصيات إلى الوزير أو من يفوضه لاتخاذ القرار بشأنها خلال (٩٠) تسعين يوما من تاريخ صدورها .

ويعتبر مضي هذه المدة دون الرد على أصحاب الطلبات رفضا لها ، ويجوز التظلم للوزير أو من يفوضه خلال (٦٠) ستين يوما من صدور القرار أو عدم الرد .

المادة (١٧)

للوزارة أن تملك أو تؤجر قطعة أرض لكل عماني الجنسية يتقدم إليها بذلك الطلب على أن يتم التمليك أو التأجير طبقا للإجراءات والشروط التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

المادة (١٨)

تعطى الأولوية في توزيع الأراضي لأهل المنطقة التي تقع فيها تلك الأراضي .

المادة (١٩)

على كل من يمتلك قطعة أرض أن يستعملها في الغاية التي أعلن عنها عند التقدم بطلبه .

القسم الثاني

الأراضي الزراعية

المادة (٢٠)

تعين الوزارة بالتنسيق مع وزارة الزراعة والأسماك الحد الأدنى لمساحة الأرض التي تعتبر زراعية حسب لائحة توزيع الأراضي الزراعية في السلطنة .

وتسري على الأراضي الزراعية كافة الأحكام الخاصة بإثبات ملكية الأراضي غير الزراعية وتسجيل ملكيتها كما وردت في القسم الأول من الفصل الثاني لهذا القانون .

الباب الثالث

الفصل الأول

طلب التملك والفصل في المنازعات

المادة (٢١)

ألغيت هذه المادة بموجب المرسوم السلطاني رقم ٢٠١٤/٥٦ .

المادة (٢٢)

للجهة المختصة بفحص البيانات والوثائق والمستندات المطلوبة طبقاً لأحكام هذا القانون الحق في استدعاء أطراف النزاع وشهودهم إذا لزم الأمر سواء بطريق مباشر أو عن طريق السلطات التنفيذية المختصة .

المادة (٢٣)

تبين اللائحة التنفيذية للقانون كافة القواعد والإجراءات التفصيلية الأخرى وخاصة فيما يتعلق بنماذج الطلبات وصحف الدعاوى والمواعيد المحددة لكل منها وقيمة الرسوم المطلوبة حسب كل حالة . وكذلك إجراءات نظر الطلبات والدعاوى والاعتراضات . كما توضح اللائحة التنفيذية المشار إليها قواعد وإجراءات تأجير وبيع أملاك الدولة .

المادة (٢٣) مكرراً

لا يجوز النظر في دعاوى إثبات وتسجيل الملك التي يسري بشأنها قانون الأراضي أو الفصل فيها من قبل جهات القضاء المختصة ، قبل التقدم بالطلبات المنصوص عليها في المادة (١٦) مكرراً والتظلم منها وفقاً للمادة (١٦) مكرراً (١) من هذا القانون . كما لا يجوز للجهات القضائية وغيرها النظر في دعاوى إثبات وتسجيل الملك في الأراضي البيضاء ، أو لمن لا يحمل صكاً شرعياً أصلياً صادراً قبل الأول من يناير ١٩٧٠م .

الفصل الثاني

الاعتراضات

المادة (٢٤)

فور صدور القرارات من الجهة المختصة يتم نشر خلاصتها مع بيان عن أوصاف الأرض موضوع الطلب أو النزاع في الجريدة الرسمية . ويجوز لكل صاحب مصلحة أن يعترض على القرار المذكور خلال مدة أقصاها ثلاث أشهر من تاريخ نشر القرار المعترض عليه وإلا صار القرار نهائياً .

الباب الرابع

أحكام عامة

المادة (٢٥)

لا يعتد بملكية أرض مهما كانت طبيعتها أو الغرض الذي خصصت له ومهما كان مصدر ملكيتها إلا إذا تم تسجيلها لدى الوزارة . كما لا يعتد بباقي التصرفات العقارية الأخرى كالرهن والقسمة والانتفاع وغير ذلك إلا إذا تم تسجيلها طبقاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية .

المادة (٢٦)

تخضع أراضي السلطنة التي تثبت ملكيتها للأفراد طبقاً لأحكام هذا القانون لما تقرره الوزارة من تخطيط عام وقيود للبناء وحقوق الارتفاق المتبادلة بين الأراضي المتجاورة . ويحظر على الأفراد والشركات والمقاولين إقامة أية مباني أو إنشاءات على الأراضي المملوكة لها أو لعملائها إلا بعد استيفاء كافة الإجراءات القانونية والحصول على ترخيص بذلك من الجهات المختصة .

المادة (٢٧)

يصدر الوزير اللائحة التنفيذية واللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون ، على أن تتضمن إجراءات وضوابط وشروط تقديم طلبات إثبات وتسجيل الملك والبت فيها ونماذج تقديمها ، والتقسيمات الإدارية المختصة بها وتنظيم عملها وتحديد صلاحياتها .

الباب الخامس

العقوبات

المادة (٢٨)

كل من يسعى إلى امتلاك أو شراء أو استئجار أو حيازة أرض تخضع لأحكام هذا القانون أو يصل إلى ذلك فعلاً أو يساعد في حصوله ، مستعيناً بشهادة كاذبة أو أي وثيقة مزورة أو أي وسيلة غير مشروعة ، يعاقب بالسجن مدة لا تقل عن (٦) ستة أشهر ، ولا تزيد على (٣) ثلاث سنوات ، وبغرامة لا تقل عن (٥٠٠) خمسمائة ريال عماني ، ولا تزيد على (١٠٠٠٠) عشرة آلاف ريال عماني ، وذلك مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها قانون آخر .

كما يسقط حقه فيما يسعى إليه ، أو حصل عليه بحكم القانون .

وعلى الوزارة أو البلديات المختصة إبلاغ الادعاء العام لمباشرة إجراءات الدعوى الجزائية .

المادة (٢٩)

إذا أخل شخص بمواعيد سداد الثمن أو الإيجار المحدد فعلى الوزير إخطاره كتابة بإيفاء المستحق عليه خلال شهر واحد . فإذا قصر رغم ذلك أو عجز عن السداد حتى نهاية الأجل منح مهلة إضافية قدرها شهر آخر مع فرض غرامة أقصاها ١٠ في المائة من قيمة المبالغ المستحقة دون سداد . وفي حالة التقصير أو العجز عن السداد رغم انقضاء المهلة الإضافية يتم إخلاؤه من الأرض وتعرض للبيع أو للتأجير في مزاد علني أو تعاد إلى حيازة الدولة . وفي حالة البيع أو التأجير بالمزاد العلني تستوفي الوزارة الرصيد المتبقي لها مع ما يكون مستحقا من غرامات ومصاريف ملاحقة من حصيلة المزاد . فإذا لم تف تلك الحصيلة رجعت بالفرق على المتخلف عن السداد . وإذا رؤي الاحتفاظ بالأرض لتعذر بيعها أو تأجيرها فإنه يتعين استصدار قرار من الوزير بذلك وفي هذه الحالة يعوض المتخلف عما يكون قد أقامه على الأرض من إنشاءات بعد خصم كافة مستحقات الدولة وتتولى الوزارة بأجهزتها الفنية تقدير قيمة تلك المنشآت وللمتخلف حق الاعتراض على قرارات الوزارة وتقديرها لقيمة المنشآت طبقاً لأحكام المادة (٢٤) من هذا القانون .

المادة (٣٠)

على أجهزة الشرطة وباقي أجهزة الدولة كل فيما يخصه تنفيذ أحكام هذا القانون وعقوباته ولوائحه التنفيذية كلما طلب إليها ذلك .

المادة (٣١)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به من تاريخ نشره .

صدر في : ١٧ ربيع الأول ١٤٠٠ هـ

الموافق : ٤ فبراير ١٩٨٠ م

قابوس بن سعيد

سلطان عمان