

مرسوم سلطاني

رقم ٨٤ / ٨١

بنظام استحقاق الأراضي الحكومية

نحن قابوس بن سعيد سلطان عمان

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

وعلى المرسوم السلطاني رقم ٨٠/٥ بإصدار قانون الأراضي ،

وعلى المرسوم السلطاني رقم ٨٣/٣ بإصدار قانون الجنسية العمانية (المادة ٧ منه) ،
وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة .

رسمنا بما هو آت

المادة الأولى

يعمل بأحكام النظام المرافق في استحقاق الأراضي الحكومية .

المادة الثانية

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

صدر في : ٢٨ من محرم سنة ١٤٠٥ هـ

الموافق : ٢٤ من أكتوبر سنة ١٩٨٤ م

قابوس بن سعيد

سلطان عمان

نظام استحقاق الأراضي الحكومية

الشروط العامة

١- لوزارة الإسكان والكهرباء والمياه بمقتضى أحكام هذا النظام أن تملك قطعة أرض سكنية واحدة عن طريق القرعة لمن يتقدم إليها بطلب ، وذلك وفق الشروط الآتية :
أ - أن يكون مقدم الطلب عماني الجنسية أصلاً أو مضى على تجنسه بها مدة ثلاث سنوات ميلادية .

ب - ألا يقل عمره عن ثلاث وعشرين سنة ميلادية سواء كان رجلاً أو امرأة ، ما لم يثبت أنه متزوج وأن عمره لا يقل عن إحدى وعشرين سنة ميلادية ، أو أنه العائل الوحيد لأسرته .

ج - أن يسحب القرعة في الموعد المحدد .

د- أن يسدد الثمن في الموعد المحدد .

٢- يتم منح الأرض متى توفرت وأينما توفرت في كل منطقة أو محافظة حسب المخططات السكنية .

٣ - أن تكون الأولوية المطلقة لمن لم يحصل على أرض من الدولة ولا يمتلك أرضاً عند تقديم الطلب .

٤- ما لم يكن ثمة عذر معقول تقبله الوزارة يسقط الطلب إذا لم يقدم مقدمه بسحب القرعة في الموعد المحدد ، أو مضت ثلاثة أشهر من تاريخ سحبه القرعة ولم يستكمل إجراءات التملك .

ويجوز له تقديم طلب جديد بعد مضي عامين من سقوط الطلب .

٥- لا يعتد بأي تصرف في الأرض بالبيع أو الهبة أو الإيجار أو الرهن قبل حصول الطالب على سند الملكية النهائي إلا إذا كان التصرف بالرهن ومن أجل استغلال الأرض في الغرض المخصصة له .

٦- أن يتقدم المواطن بالطلب إلى المديرية العامة للأراضي والإسكان بالوزارة ، ودوائر الإسكان بالمحافظات والمناطق ، ولا تجوز الإشارة في هذا الطلب إلى قطعة أرض معينه .

شروط منح الأراضي السكنية :

- ١- أن تكون الأرض التي يطلبها المواطن في منطقتة أو محافظته أو المنطقة أو المحافظة التي يوجد بها مقر عمله ، وذلك وفق الضوابط التي تحددها الوزارة .
- ٢- تسترد الأرض بعد إنذار المواطن إذا لم يشرع في البناء خلال مدة سنتين من تاريخ تسلمه للأرض ويجوز للجنة المركزية بالوزارة النظر في مد المهلة إذا تقدم المواطن بما يفيد أن عدم شروعه في البناء يرجع إلى سبب خارج عن إرادته . ويجب إبلاغ المواطن بقرار اللجنة بخطاب مسجل بعلم الوصول ويتم الإعلان عن ذلك في صحيفه يومية .

٣- هذا البند ملغي بموجب المرسوم السلطاني رقم ٢٠١١/٧٣ .

- ٤- لا تقبل طلبات استبدال الأراضي ما لم تكن متأثرة تخطيطيا .
- ولا يجوز استحداث مواقع خارج المخططات التي تعدها الوزارة .

شروط منح الأراضي التجارية والصناعية :

- ١ - لوزارة الإسكان تمليك المواطن قطعة أرض واحدة تجارية أو سكنية تجارية أو صناعية بالمخططات التفصيلية بالمحافظة أو المنطقة أو الولاية التي ينتمي إليها ، ويجوز أن تكون بالمنطقة التي بها نشاطه ، وذلك وفقا للشروط الآتية :
- أ - ألا يقل عمر المتقدم عن (٢٣) ثلاث وعشرين سنة ميلادية .
- ب - ألا يكون قد سبق منحه أرضا بالاستعمال التجاري أو السكني التجاري أو الصناعي .
- ج - أن يكون مزاولا لنشاط قائم مدة لا تقل عن ثلاث سنوات سابقة على طلبه .
- د - أن يسدد الثمن في الموعد المحدد لذلك .

١ مكررا - تمنح الأرض بطريق القرعة العلنية وفي الموعد المحدد لذلك ، وحسب أولوية تقديم الطلبات ، ويكون لمن لم يحالفه الحظ الأولوية في التوزيع التالي ، ويسقط الطلب إذا لم يتم سحب القرعة في الموعد المحدد أو مضت ثلاثة أشهر من تاريخ سحب القرعة دون استكمال باقي إجراءات التملك ودفع الثمن ، وذلك ما لم يكن ثمة عذر تقبله الوزارة ، ويجوز تقديم طلب جديد بعد مضي سنتين من سقوط الطلب السابق .

١ مكررا ١ - لا يجوز التصرف في الأرض المملكة طبقا للبند (١) عن طريق البيع ، أو الهبة ، أو الرهن ، إلا بعد مرور أربع سنوات من تاريخ صدور سند الملكية ويستثنى من ذلك الرهن من أجل استغلال الأرض في الغرض المخصصة له ، كما يستثنى البيع والهبة للأقارب من الدرجتين الأولى والثانية شريطة عدم نقلهم الملكية إلى غيرهم إلا بعد اكتمال مدة أربع سنوات من تاريخ صدور سند الملكية .

١ مكررا ٢ - استثناء من حكم البند (١) يجوز تخصيص قطع من أراضي كل مخطط تفصيلي بنسبة لا تتجاوز (٢٥٪) للتمليك عن طريق المزايدة العلنية وفقا للضوابط التي يصدر بها قرار من وزير الإسكان .

١ مكررا ٣ - تملك الأراضي المخصصة لاستعمال محطات الوقود الواقعة على الطرق الرئيسية بالمزايدة العلنية ، شريطة ألا يكون المواطن تملك أرضا لهذا الغرض سواء باسمه أو من خلال شركاته ، أما الأراضي الواقعة في الطرق الفرعية التي تخدم المخططات التفصيلية ، فإنها تخصص بالانتفاع لأهالي المحافظة أو المنطقة أو الولاية لمدة خمس سنوات قابلة للتجديد ، ويجوز للوزارة تملكها بعد تنفيذ المشروع وانتهاء المدة بالقيمة السوقية .

٢- يجوز للمواطن الحصول على قطع أرض أخرى تجارية وصناعية بطريق الاستئجار أو الانتفاع وذلك وفقا للشروط والإجراءات التي تحددها القوانين واللوائح والقرارات النافذة .

٣- يتم التنسيق بين وزارة الإسكان ووزارة التجارة والصناعة في شأن الأراضي التي تمنح للمشروعات الصناعية والسياحية ، وبين وزارة الإسكان والجهة الحكومية المرخصة فيما يتعلق بالمشروعات ذات الطبيعة الخاصة مثل المدارس والمستشفيات والجمعيات الخيرية والنوادي وغيرها .

٤- تعطى الأولوية لمن لديه مشروع تجاري أو صناعي جاهز للتنفيذ ومرخص به من الوزارة المختصة ولا يمتلك أرضا لإقامته عليها .

٥- تسترد الأرض بعد إنذار المواطن إذا لم يشرع في تنفيذ المشروع خلال سنتين من تاريخ تسلمه للأرض ويجوز للجنة المركزية بالوزارة النظر في مد المهلة إذا تقدم المواطن بما يفيد أن عدم شروعه في التنفيذ يرجع إلى سبب خارج عن إرادته ويجب إبلاغ المواطن بقرار اللجنة بموجب خطاب مسجل بعلم الوصول ويتم الإعلان عن ذلك في صحيفة يومية .

شروط منح الأراضي الزراعية :

١- أن يكون منح الأراضي الزراعية بموافقة وزارة الزراعة والأسماك .
٢- أن يكون المنح في بداية الأمر بمقتضى سند مؤقت ولمدة ثلاث سنوات على الأقل .
٣- لا يعتد بأي تنازل أو تصرف في الأرض الممنوحة قبل حصول المواطن على سند الملكية النهائي .

٤- أن يتقدم المواطن بالبرنامج الزراعي الذي ينوي القيام به فإذا اعتمد من وزارة الزراعة والأسماك منح الطالب قطعة أرض لا تتجاوز مساحتها عشرة أفدنة .

٥- أن يتقدم المواطن في مشروعات الاستثمار الزراعي بدراسة عن الجدوى الاقتصادية للمشروع تتولى وزارة الزراعة والأسماك تقييمها بما يتفق واستراتيجية التسويق الزراعي وتحدد الوزارة المساحة اللازمة للمشروع وفقا لذلك .

٦- تسترد الأرض بعد إنذار المواطن إذا لم يبدأ في البرنامج الزراعي أو المشروع خلال مدة سنة من تاريخ تسلمه إياها أو أخل بشروط المنح على أن يبلغ المواطن بقرار الاسترداد الذي تصدره اللجنة المركزية بخطاب مسجل بعلم الوصول ويتم الإعلان عن ذلك في صحيفة يومية .

٧- لا يحصل المواطن على سند الملكية النهائي إلا طبقاً للخطة التي تقرها الدولة لتمليك الأراضي الزراعية في ضوء الدراسات التي تجريها الجهات المختصة وبالشروط والأوضاع التي تحددها وزارة الزراعة والأسماء .