

مرسوم سلطاني

رقم ٩٨/٢

بإصدار نظام السجل العقاري

سلطان عمان

نحن قابوس بن سعيد

بعد الاطلاع على النظام الأساسي للدولة الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٩٦/١٠١ ،
وعلى قانون الأراضي الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٨٠/٥ وتعديلاته ،
وعلى المرسوم السلطاني رقم ٨١/٥ بتنظيم الانتفاع بأراضي السلطنة وتعديلاته ،
وعلى القانون المالي الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٨٢/٥٦ وتعديلاته ،
وعلى نظام استحقاق الأراضي الحكومية الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٨٤/٨١
وتعديلاته ،
وعلى نظام تمليك الشقق والطبقات الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٨٩/٤٨ ،
وعلى المرسوم السلطاني رقم ٩٥/٢٤ بإجراء تعديلات في أحكام بعض القوانين
الخاصة بالأراضي ،
وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة .

رسمنا بما هو آت

المادة الأولى

يعمل بأحكام النظام المرافق في شأن السجل العقاري .

المادة الثانية

يصدر وزير الإسكان اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا النظام ، وإلى أن تصدر
هذه اللوائح والقرارات يستمر العمل باللوائح الحالية بما لا يتعارض مع أحكام هذا النظام .

المادة الثالثة

يلغى كل ما يخالف النظام المرافق أو يتعارض مع أحكامه .

المادة الرابعة

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

صدر في : ٢٥ من شوال سنة ١٤١٨ هـ

الموافق : ٢٢ من فبراير سنة ١٩٩٨ م

قابوس بن سعيد

سلطان عمان

نظام السجل العقاري

الباب الأول

أحكام عامة

المادة (١)

يهدف النظام إلى ضبط حق الملكية والحقوق العينية الأخرى الواردة على الوحدة العقارية بما يحقق الحماية اللازمة للملكية العقارية وغيرها من الحقوق العينية ، ويضمن استقرارها والتعامل عليها .

المادة (٢)

السجل العقاري هو مجموعة الصحائف التي تختص كل منها بوحدة عقارية محددة ، وتعتبر وثائق ومحاضر التسجيل متممة للسجل العقاري .

المادة (٣)

تتولى أمانة السجل العقاري وفروعها أعمال السجل العيني وفقا لأحكام هذا النظام .

المادة (٤)

يخصص سجل عقاري أو أكثر لكل ولاية بالمحافظات والمناطق الأخرى بالسلطنة .

المادة (٥)

تعتبر وحدة عقارية في تطبيق أحكام هذا النظام :

أولاً : كل قطعة من الأرض تقع في قسم مساحي واحد وتكون مملوكة لشخص واحد أو أكثر على الشيوع دون أن يفصل جزءا منها عن سائر الأجزاء فاصل من ملك عام أو خاص أو أن يكون لجزء منها أو عليه من الحقوق ما ليس للأجزاء الأخرى أو عليها .

ثانياً : المباني .

ثالثاً : المناجم والمحاجر .

رابعاً : المنافع العامة .

المادة (٦)

يتعين توفير العلانية التامة للحقوق العينية العقارية محل التسجيل طبقا للإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية .

المادة (٧)

على أمانة السجل العقاري وفروعها إعداد فهرس شخصي هجائي تدون فيه الأملاك العقارية لكل مالك من واقع البيانات الثابتة في السجل العقاري .

المادة (٨)

لا يجوز أن تنقل من مكاتب السجل العقاري أصول المحررات أو السجلات أو الملفات أو الوثائق . وللسلطات القضائية أو الجهات الإدارية ذات الاختصاص القضائي الاطلاع عليها في أماكن حفظها .

المادة (٩)

جميع الحقوق والتصرفات التي تم تسجيلها بأمانة السجل العقاري وفقا للقواعد السارية قبل العمل بأحكام هذا النظام تكون حجة على الكافة .

المادة (١٠)

يقصد بالحقوق العينية الأصلية في تطبيق أحكام هذا النظام ما يلي :

- ١ - حق الملكية .
- ٢ - الحقوق المتفرعة عن حق الملكية وهي :
 - أ - حق الانتفاع .
 - ب - حق الاستعمال .
 - ج - حق السكنى .
 - د - حق الحكر .
- هـ - حقوق الارتفاق كحق المجرى وحق المسيل وحق المطل وحق المرور .

المادة (١١)

يقصد بالحقوق العينية التبعية في تطبيق أحكام هذا النظام ما يلي :

- ١ - الرهن الرسمي .
- ٢ - الرهن الحيازي .
- ٣ - حق الاختصاص .
- ٤ - حق الامتياز .

المادة (١٢)

يكون للسجل العقاري قوة إثبات لصحة البيانات الواردة فيه ، ولا يجوز تغيير البيانات الواردة في السجل إلا طبقا لهذا النظام .

المادة (١٣)

تختص أمانة السجل العقاري وفروعها بتسجيل وتوثيق المحررات والتصرفات القانونية الواردة على الوحدة العقارية وما يطرأ على الوحدة من تعديلات ، كل في دائرة اختصاصه .

المادة (١٤)

يكون التسجيل طبقاً لأحكام هذا النظام بناء على أعمال هندسة مساحية دقيقة يتم بموجبها تحديد الوحدة العقارية وتعيين موقعها وشكلها الهندسي وما عليها من إشغالات . وتتولى المساحة وضع العلامات على حدود الوحدة العقارية .

المادة (١٥)

تصدر أمانة السجل العقاري وفروعها سندات الملكية على النموذج المعد لذلك من واقع البيانات الثابتة في الصحيفة العقارية ولا يجوز إصدار أكثر من سند ملكية للوحدة العقارية الواحدة .

المادة (١٦)

إذا فقد سند الملكية أو لحقه تلف يجوز بناء على طلب المالك إصدار بدل فاقد أو بدل تالف وفقاً للإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية .

المادة (١٧)

لكل ذي مصلحة أن يطلب من أمانة السجل العقاري أو من فرعها المختص شهادة بالبيانات الثابتة بالسجل العقاري عن الوحدة العقارية .

المادة (١٨)

لا يقبل في إثبات الملكية أو الحق العيني سوى سندات الملكية أو الشهادات المستخرجة من أمانة السجل العقاري أو فروعها .

الباب الثاني

في إثبات الحقوق

الفصل الأول

التسجيل

المادة (١٩)

لا تثبت الحقوق العينية في صحائف السجل ما لم تكن قد نشأت أو تقرررت بسبب من

أسباب اكتسابها . وتستخلص بيانات الصحائف من جهات التخطيط والمساحة وقرارات اللجان المختصة .

المادة (٢٠)

يثبت في صحيفة كل وحدة عقارية أوصافها وحدودها الطبيعية والحقوق المترتب للوحدة والقيود والمعاملات الواردة عليها ، وأسماء الملاك أو أصحاب الشأن .

المادة (٢١)

يجوز تسجيل العقارات باسم بعثات الدول الأجنبية بغرض اتخاذها مقارا لها أو دورا للسكنى ، شريطة المعاملة بالمثل .

المادة (٢٢)

تعرض حجج الوقف المعتمدة من وزارة الأوقاف والشؤون الدينية على اللجان المحلية للنظر فيها تمهيدا لتسجيلها .

الفصل الثاني

التسوية

المادة (٢٣)

يقصد بالتسوية الوقوف على الطبيعة للتعرف على الحقوق التي ترد على الوحدة العقارية وتحديدها والتحقق من أصحابها وما لديهم من مستندات .

المادة (٢٤)

يصدر وزير الإسكان قرارا بتحديد منطقة التسوية من بين المناطق التي يتوافر عنها بيانات مساحية ، ويتضمن القرار تشكيل لجنة التسوية وتاريخ بدء الأعمال ، والبيانات التي يجب أن تتضمنها محاضر أعمال اللجنة .

المادة (٢٥)

يعلن قرار الوزير المشار إليه بالمادة السابقة بوسائل الإعلام ، طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية .

المادة (٢٦)

يترتب على نشر الإعلان وقف نظر المحاكم لدعاوى الملكية والحقوق العينية الأخرى الواردة على وحدات عقارية بمناطق التسوية ، وعلى المحاكم إحالة هذه الدعاوى إلى لجان التسوية بمجرد إخطارها بالإعلان .

المادة (٢٧)

على لجان التسوية إحالة محاضر أعمالها إلى لجان شؤون الأراضي المختصة لإصدار قرارها طبقاً لأحكام القوانين والقرارات المنظمة لذلك .

الباب الثالث

التصرفات والحقوق الواجب تسجيلها

المادة (٢٨)

جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو زواله أو تغييره ، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك ، يجب تسجيلها في أمانة السجل العقاري أو فروعها ويدخل في هذه التصرفات : الوقف والوصية والشفعة ولا يكون للتصرفات والأحكام غير المسجلة من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين الطرفين .

المادة (٢٩)

يجب تسجيل جميع التصرفات والأحكام النهائية المقررة لحق من الحقوق العينية العقارية الأصلية . ويترتب على عدم التسجيل أن هذه الحقوق لا تكون حجة على الغير ، ولا يكون لها من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين أطرافها . ويسري هذا الحكم على القسمة العقارية ولو كان محلها أموالاً موروثة .

المادة (٣٠)

يجب تسجيل جميع التصرفات المنشئة أو المقررة أو الناقلة أو التي من شأنها زوال أي حق من الحقوق العينية التبعية ، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك . ويترتب على عدم التسجيل أن هذه الحقوق لا تكون حجة على الغير ، ولا يكون لها من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين أطرافها .

المادة (٣١)

يجب تسجيل حق الإرث إذا اشتملت التركة على حقوق عينية عقارية ، وذلك بتسجيل السندات المثبتة لحق الإرث التي تتضمن نصيب كل وارث . وإلى أن يتم هذا التسجيل لا يكون لتصرفات الوارث من الأثر سوى الالتزامات الشخصية . ويجوز أن يقتصر التسجيل على جزء من التركة تبني عليه تصرفات الورثة .

المادة (٣٢)

يتم تسجيل حق الانتفاع للأجانب والشركات الذي يرد على وحدة عقارية طبقاً لأحكام المرسوم السلطاني رقم ٨١/٥ المشار إليه .

المادة (٣٣)

يجب تسجيل حقوق الإيجار التي ترد على العقار إذا زادت مدتها على سبع سنوات ، وكذلك الأحكام والقرارات المثبتة لذلك . ويترتب على عدم تسجيلها أنها لا تكون نافذة في حق الغير فيما زاد على هذه المدة .

المادة (٣٤)

يقصد بالشفعة في تطبيق أحكام هذا النظام حق تملك العقار ولو جبراً على المشتري بما أداه من الثمن والنفقات المعتادة . ويتقرر حق الشفعة بواسطة المحكمة المختصة .

المادة (٣٥)

يجب التأشير بإعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة في صحيفة العقار . ويترتب على ذلك إذا تقرر حق الشفيع بحكم سجل في السجل ، أن يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداءً من تاريخ التأشير ، ولا ينتج التأشير بإعلان الرغبة في الشفعة هذا الأثر ما لم يسجل الحكم النهائي بثبوت الشفعة خلال سنة من تاريخ صدوره .

المادة (٣٦)

يجب على المدعي في الدعاوى المتعلقة بحق عيني عقاري أن يقدم صورة من صحيفة الدعوى بعد إعلانها للخصوم من المحكمة أو الجهة الإدارية ذات الاختصاص القضائي لأمانة السجل العقاري للتأشير على هامش الصحيفة العقارية بمضمون طلباته في الدعوى . ويترتب على التأشير أن حق المدعي إذا تقرر بحكم نهائي ، فإنه يعتبر قد سجل منذ التأشير بالدعوى ، شريطة تسجيل الحكم خلال سنة من تاريخ صيرورته نهائياً . ولكل ذي شأن أن يطلب من أمين السجل العقاري محو هذا التأشير إذا قضي برفض الدعوى أو انتهت دون تقرير حقوق أخرى خلاف ما هو ثابت بالسجل .

المادة (٣٧)

الأحكام النهائية والتصرفات التي يتم تسجيلها هي الصادرة عن محاكم السلطنة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها .

المادة (٣٨)

يقصد بالرهن الرسمي في تطبيق أحكام هذا النظام العقد الذي يكسب الدائن حقا عينيا على عقار يكون له بموجبه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن العقار وتبقى الحيازة بيد المدين الراهن .

المادة (٣٩)

يقصد بالرهن الحيازي في تطبيق أحكام هذا النظام العقد الذي يلتزم بموجبه شخص ضمانا لدين عليه أو على غيره أن يضع العقار في حيازة الدائن أو شخص آخر يتفق عليه أطراف العقد ، ويترتب حقا عينيا على العقار يتقدم بموجبه الدائن على الدائنين العاديين ، والتاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن العقار .

الباب الرابع

التوثيق

المادة (٤٠)

تتولى أمانة السجل العقاري وفروعها توثيق المحررات والتصرفات القانونية المتعلقة بالوحدة العقارية ، ولا يقبل في إثبات التصرفات القانونية سوى الصكوك الشرعية أو العقود التي يتم توثيقها بأمانة السجل العقاري أو فروعها أو الجهات الحكومية التي تفوضها الوزارة في ذلك ، طبقا للإجراءات والقواعد المقررة في هذا الشأن .

المادة (٤١)

يكون توثيق المحررات بمقر الأمانة أو فروعها أو الجهات الحكومية التي تفوضها الوزارة في ذلك ، ويجوز للموثق إذا كانت حالة أحد المتعاقدين لا تسمح له بالحضور ، أن ينتقل إلى محل إقامته بناء على طلبه بعد سداد الرسم المقرر .

المادة (٤٢)

على الموثق قبل إجراء التوثيق أن يتثبت من شخصية المتعاقدين ومن أهلية كل منهما ، وصفة من يقوم مقام غيره ومدى سلطته .

المادة (٤٣)

على الموثق قبل توقيع ذوي الشأن على المحرر أن يتلو عليهم الصيغة الكاملة له وأن يبين لهم الأثر القانوني المترتب عليه ، ويوقع هو وأصحاب الشأن مع بيان اسمه .

المادة (٤٤)

يقصد بالوكالة في تطبيق أحكام هذا النظام العقد الذي يتيح للوكيل القيام بعمل معين لصالح الموكل . ولا يجوز للوكيل أن يتعاقد مع نفسه ما لم ينص صراحة على ذلك .

المادة (٤٥)

يجب أن تكون الوكالة محددة وصريحة وينص فيها على التصرف المراد القيام به ، وخاصة البيع أو الرهن أو الهبة أو القسمة أو التنازل . ولا تخول الوكالة التي تتضمن عبارات عامة الوكيل سوى أعمال الإدارة .

المادة (٤٦)

إذا كان صاحب الشأن في المحرر المراد توثيقه أصم/أبكم ، أو أعمى/أصم ، أو أعمى/أبكم يتعذر عليه التعبير عن إرادته بسبب ذلك ، تتولى المحكمة المختصة اختيار معين له للتوقيع على المحرر .

المادة (٤٧)

إذا تعذر على صاحب الشأن التوقيع أو وضع بصمته على المحرر لعاهة أو مرض ، وجب عليه اختيار معين له يوقع بدلا عنه .

الباب الخامس

إجراءات التسجيل والتغيير

الفصل الأول

إجراءات التسجيل

المادة (٤٨)

تقدم طلبات التسجيل إلى أمانة السجل العقاري أو فرعها المختص وفقا للإجراءات والأوضاع التي تحددها اللائحة التنفيذية .

المادة (٤٩)

يجب أن تتضمن طلبات التسجيل البيانات ويرفق بها المستندات التي تحددها اللائحة التنفيذية ، وتقيد الطلبات حسب تاريخ وساعة تقديمها .

المادة (٥٠)

تتم عملية التسجيل في أمانة السجل العقاري وفروعها بالمطابقة للمستندات المقدمة بحسب أولوية قيد الطلبات بكل عناية وبخط واضح دون كشط أو محو أو شطب أو تحشير .

المادة (٥١)

إذا لم تتم الإجراءات الخاصة بقيد الطلب بسبب نقص أو قصور في البيانات أو المستندات المطلوبة ، يخطر صاحب الشأن لتلافي النقص أو القصور خلال شهر من تاريخ الإخطار ، وإلا اعتبر الطلب لاغيا .

المادة (٥٢)

يجب على الجهات المختصة إحالة ملف العقار إلى أمانة السجل العقاري أو فرعها المختص لتسجيل القطعة فور التخصيص .

الفصل الثاني

إجراءات التغيير

المادة (٥٣)

لا يجوز إجراء تغيير في البيانات الواردة بالسجل العقاري إلا بمقتضى مستندات موثقة صادرة ممن يملك التصرف في الحقوق الثابتة في السجل ، أو بمقتضى حكم أو قرار نهائي صادر من سلطة إدارية ذات اختصاص قضائي وذلك كله دون إخلال بحقوق الغير حسن النية . ولأمين السجل العقاري أن يصحح الأخطاء المادية الواقعة في السجل من تلقاء نفسه ، أو بناء على طلب أصحاب الشأن ، ويحرر محضرا يوضح فيه الخطأ وأسبابه وكيفية كشفه .

المادة (٥٤)

يخطر كل من تغيرت حقوقه أو زالت بأي تسجيل أو محو أو تأشير أو تصحيح وذلك في محله المعين . ويدرج أي بيان خاص بالتغيير في سند الملكية .

المادة (٥٥)

يجب على مالك الوحدة العقارية إخطار أمانة السجل العقاري أو فرعها المختص بكل تغيير يطرأ على الوحدة ، حتى يمكن إثباته بالصحيفة العقارية .

الباب السادس

الرسوم

المادة (٥٦)

لا يجوز لأمانة السجل العقاري أو فروعها إتمام إجراءات التوثيق والتسجيل أو غيرها من الإجراءات المنصوص عليها في هذا النظام إلا بعد سداد الرسوم المقررة ، وتحدد هذه الرسوم بقرار من وزير الإسكان بعد موافقة وزارة المالية .

المادة (٥٧)

تعفى وحدات الجهاز الإدارية للدولة من رسوم التسجيل والتوثيق التي تستحق عليها تطبيقاً لأحكام هذا النظام ، كما تعفى من رسوم استخراج الصور أو الشهادات أو الملخصات التي تطلب وفقاً له .

المادة (٥٨)

لا يجوز رد الرسوم التي تم تحصيلها طبقاً لهذا النظام إلا في الحالات التي تحددها اللائحة التنفيذية .

الباب السابع

العقوبة

المادة (٥٩)

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد تفرض غرامة مقدارها مائتا ريال عماني على كل من توصل إلى قيد محرر لسلب أو ترتيب حق من الحقوق العينية الواردة على الوحدة العقارية بالمخالفة لأحكام هذا النظام مع علمه بذلك ، وتخفيض الغرامة إلى النصف في حالة الشروع .

المادة (٦٠)

تفرض غرامة تعادل مثلي ما لم يؤد من الرسوم على كل من تهرب عمداً من أداء كل أو بعض الرسوم المقررة بناء على هذا النظام .