

## مرسوم سلطاني

رقم ٩٨/٢

### بإصدار نظام السجل العقاري

سلطان عمان

نحن قابوس بن سعيد

بعد الإطلاع 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 الإنتفاع بأراضي السلطنة وتعديلاته.  
وعلى القانون المالي الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٨٢/٥٦ وتعديلاته.  
وعلى نظام إستحقاق الأراضي الحكومية الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٨٤/٨١ وتعديلاته.  
وعلى نظام تمليك الشقق والطبقات الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٨٩/٤٨.  
وعلى المرسوم السلطاني ٩٥/٢٤ بإجراء تعديلات في أحكام بعض القوانين الخاصة بالأراضي.  
وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة.

### رسمنا بما هو آت

- مادة (١) : يعمل بأحكام قرار النظام المرافق في شأن السجل العقاري.  
مادة (٢) : 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.  
مادة (٣) : يلغى كل ما يخالف النظام المرافق أو يتعارض مع أحكامه.  
مادة (٤) : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية، ويعمل به إعتباراً من تاريخ نشره.

صدر في : ٢٥ من شوال سنة ١٤١٨ هـ

الموافق : ٢٢ من فبراير سنة ١٩٩٩ م

قابوس بن سعيد

سلطان عمان

## الباب الأول

### أحكام عامة

مادة (١) : يهدف النظام إلى ضبط حق الملكية والحقوق العينية الأخرى الواردة على الوحدة العقارية بما يحقق الحماية اللازمة للملكية العقارية ولغيرها من الحقوق العينية، ويضمن إستقرارها والتعامل عليها.

مادة (٢) : السجل العقاري هو مجموعة الصحائف التي تختص كل منها بوحدة عقارية محددة ، وتعتبر وثائق ومحاضر التسجيل متممة للسجل العقاري.

مادة (٣) : تتولى أمانة السجل العقاري وفروعها أعمال السجل العيني وفقاً لأحكام هذا النظام.

مادة (٤) : يخصص سجل عقاري أو أكثر لكل ولاية بالمحافظات والمناطق الأخرى بالسلطنة.

مادة (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.

مادة (٦) : يتعين توفير العلانية التامة للحقوق العينية العقارية محل التسجيل طبقاً للإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية.

مادة (٧) : على أمانة السجل العقاري وفروعها إعداد فهرس شخصي هجائي تدون فيه الأملاك العقارية لكل مالك من واقع البيانات الثابتة في السجل العقاري.

مادة (٨) : لا يجوز أن تنقل من مكاتب السجل العقاري أصول المحررات أو السجلات أو الملفات أو الوثائق والسلطات القضائية أو الجهات الإدارية ذات الإختصاص القضائي الإطلاع عليها في أماكن حفظها.

مادة (٩) : جميع الحقوق والتصرفات التي تم تسجيلها بأمانة السجل العقاري وفقاً للقواعد السارية قبل العمل بأحكام هذا النظام تكون حجة على الكافة.

مادة (١٠) : يقصد بالحقوق العينية الأصلية في تطبيق أحكام هذا النظام ما يلي :

١- حق الملكية.

٢- الحقوق المتفرعة عن حق الملكية وهي :

أ- حق الإنتفاع.

ب- حق الإستعمال.

ج - حق السكنى.

د- حق الحكر.

هـ - حقوق الإرتفاق كحق المجرى وحق المسيل وحق المطل وحق المرور.

مادة (١١) : يقصد بالحقوق العينية التبعية في تطبيق أحكام هذا النظام ما يلي :

١- الرهن الرسمي.

٢- الرهن الحيازي.

٣- حق الإختصاص.

٤- حق الإمتياز.

مادة (١٢) : يكون للسجل العقاري قوة إثبات لصحة البيانات الواردة فيه، ولا يجوز تغيير البيانات الواردة في السجل إلا طبقاً لهذا النظام.

مادة (١٣) : تختص أمانة السجل العقاري وفروعها بتسجيل وتوثيق المحررات والتصرفات القانونية الواردة على الوحدة العقارية وما يطرأ على الوحدة من تعديلات ، كل في دائرة إختصاصه.

مادة (١٤) : يكون التسجيل طبقاً لأحكام هذا النظام بناءً 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.

مادة (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.

مادة (١٦) : إذا فقد سند الملكية أو لحقه تلف يجوز بناءً على طلب المالك إصدار بدل فاقد أو بدل تالف وفقاً للإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية.

مادة (١٧) : لكل ذي مصلحة أن يطلب من أمانة السجل العقاري أو من فرعها المختص شهادة للبيانات الثابتة بالسجل العقاري عن الوحدة العقارية.

مادة (١٨) : لا يقبل في إثبات الملكية أو الحق العيني سواء سندات الملكية أو الشهادات المستخرجة من أمانة السجل العقاري أو فروعها.

الباب الثاني  
في إثبات الحقوق  
الفصل الأول  
التسجيل

- مادة (١٩) : لا تثبت الحقوق العينية في صحائف السجل ما لم تكن قد نشأت أو تقررت بسبب من أسباب إكتسابها وتستخلص بيانات الصحائف من جهات التخطيط والمساحة وقرارات اللجان المختصة.
- مادة (٢٠) : يثبت في صحيفة كل وحدة عقارية أوصافها وحدودها الطبيعية والحقوق المرتبة للوحدة والقيود والمعاملات الواردة عليها وأسماء الملاك أو أصحاب الشأن.
- مادة (٢١) : يجوز تسجيل العقارات بإسم بعثات الدول الأجنبية بغرض إتخاذها مقاراً لها أو دوراً للسكنى شريطة المعاملة بالمثل.
- مادة (٢٢) : تعرض حجج الوقف المعتمدة من وزارة الأوقاف والشؤون الدينية على اللجان المحلية للنظر فيها تمهيداً لتسجيلها.

## الفصل الثاني

### التسوية

مادة (٢٣) : يقصد بالتسوية الوقوف على الطبيعة للتعرف على الحقوق التي ترد على الوحدة العقارية وتحديدھا والتحقق من أصحابها وما لديهم من مستندات.

مادة (٢٤) : يصدر وزير الإسكان قراراً بتحديد منطقة التسوية من بين المناطق التي يتوافر عنها بيانات مساحية ويتضمن القرار تشكيل لجنة تسوية وتاريخ بدء الأعمال والبيانات التي يجب أن تتضمنها محاضر أعمال اللجنة.

مادة (٢٥) : يعلن قرار الوزير المشار إليه بالمادة السابقة بوسائل الإعلام طبقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية.

مادة (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 .

مادة (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

مادة (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 الإلتزامات الشخصية بين الطرفين.

مادة (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 الإلتزامات الشخصية بين أطرافها . ويسري هذا الحكم على القسمة العقارية ولو كان محلها أموالاً موروثة .

مادة (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 الإلتزامات الشخصية بين أطرافها .

مادة (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 الإلتزامات الشخصية . ويجوز أن يقتصر التسجيل على جزء من التركة تبنى عليه تصرفات الورثة .

مادة (٣٢) : يتم تسجيل حق الإنتفاع للأجانب والشركات الذي يرد على وحدة عقارية طبقاً لأحكام المرسوم السلطاني رقم ٨١/٥ المشار إليه .

مادة (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 .

مادة (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 .

مادة (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 إبتداء من تاريخ التأشير ، ولا ينتج التأشير بإعلان الرغبة في الشفعة هذا الأثر ما لم يسجل الحكم النهائي بثبوت الشفعة خلال سنة من تاريخ صدوره.

مادة (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 الإختصاص 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.

مادة (٣٧) : الأحكام النهائية والتصرفات التي يتم تسجيلها هي الصادرة عن محاكم السلطنة التي يقع العقار في دائرة إختصاصها.

مادة (٣٨) : يقصد بالرهن الرسمي في تطبيق أحكام هذا النظام العقد الذي يكسب الدائن حقاً عينياً 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.

مادة (٣٩) : يقصد بالرهن الحيازي في تطبيق أحكام هذا النظام العقد الذي يلتزم بموجبه شخص ضماناً لدين عليه أو على غيره أن يضع العقار في حيازة الدائن أو شخص آخر يتفق عليه أطراف العقد ، ويترتب حقاً عينياً على العقار يتقدم بموجبه الدائن على الدائنين العاديين والتاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن العقار.

## الباب الرابع

### التوثيق

مادة (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، طبقاً للإجراءات والقواعد في هذا الشأن.

مادة (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 بناءً على طلبه بعد سداد الرسم المقرر.

مادة (٤٢) : على الموثق قبل إجراء التوثيق أن يتثبت من شخصية المتعاقدين ومن أهلية كل منهما ، وصفة من يقوم مقام غيره ومدى سلطته.

مادة (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 إسمه.

مادة (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.

مادة (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.

مادة (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 إختيار معين له للتوقيع على المحرر.

مادة (٤٧) : إذا تعذر على صاحب الشأن التوقيع أو وضع بصمته على المحرر لعاهة أو مرض، وجب عليه إختيار معين له يوقع بدلاً عنه.



## الباب الخامس

### إجراءات التسجيل والتغيير

#### الفصل الأول

#### إجراءات التسجيل

مادة (٤٨): تقدم طلبات التسجيل إلى أمانة السجل العقاري أو فرعها المختص وفقاً للإجراءات والأوضاع التي تحددها اللائحة التنفيذية.

مادة (٤٩): يجب أن تتضمن طلبات التسجيل البيانات ويرفق بها المستندات التي تحددها اللائحة التنفيذية ، وتقيد الطلبات حسب تاريخ وساعة تقديمها.

مادة (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.

مادة (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 أعتبر الطلب لاغياً.

مادة (٥٢) : يجب على الجهات المختصة إحالة ملف العقار إلى أمانة السجل العقاري أو فرعها المختص لتسجيل القطعة فور التخصيص.

## الفصل الثاني إجراءات التغيير

مادة (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 محضراً يوضح فيه الخطأ وأسبابه وكيفية كشفه.

مادة (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.

مادة (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

مادة (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.

مادة (٥٧) : تعفى وحدات الجهاز الإدارية للدولة من رسوم التسجيل والتوثيق التي تستحق عليها تطبيقاً لأحكام هذا النظام كما تعفى من رسوم إستخراج الصور أو الشهادات أو الملخصات التي تطلب وفقاً له.

مادة (٥٨) : لا يجوز رد الرسوم التي تم تحصيلها طبقاً لهذا النظام إلا في الحالات التي تحددها اللائحة التنفيذية.

## الباب السابع

### العقوبة

مادة (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 ، وتخفض الغرامة إلى النصف في حالة الشروع.

مادة (٦٠) : تفرض غرامة تعادل مثلي ما لم يؤد من الرسوم على كل من تهرب عمداً من أداء كل أو بعض الرسوم المقررة بناءً على هذا النظام.