

مرسوم سلطاني

رقم ٨٢/٨٨

باعتقاد اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم الانتفاع

بأراضي السلطنة^١

نحن قابوس بن سعيد ... سلطان عمان

بعد الإطلاع على المرسوم السلطاني رقم ٧٥/٢٦ بإصدار قانون تنظيم الجهاز

الإداري للدولة وتعديلاته.

وعلى المرسوم السلطاني رقم (٥) لسنة ١٩٨١ بتنظيم انتفاع الأجانب

والشركات بأراضي السلطنة .

وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة .

رسمنا بما هو آت

مادة (١) : يعمل بأحكام اللائحة المرافقة في تنفيذ المرسوم السلطاني رقم ٨١/٥

المشار إليه .

مادة (٢) : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية ويعمل به اعتباراً من تاريخ

صدوره .

صدر في : ٢١ من محرم ١٤٠٣ هـ

الموافق : ٨ نوفمبر ١٩٨٢ م.

قابوس بن سعيد

سلطان عمان

١ تم إضافة التعديلات الواردة بالمرسوم السلطاني رقم (٩٥/٢٤) في نص اللائحة

اللائحة التنفيذية للمرسوم السلطاني رقم ٨١/٥

بتنظيم الانتفاع بأراضي السلطنة

الباب الأول

في شروط حق الانتفاع

مادة (١): يجوز لوزير شؤون الأراضي والبلديات منح حق الانتفاع بأراضي السلطنة وفق أحكام المرسوم السلطاني رقم ٨١/٥ المشار إليه وبالشروط التالية :

(أ) أن يكون الغرض من حق الانتفاع تحقيق هدف من أهداف التنمية الاقتصادية أو الاجتماعية سواء كان الغرض تجاري أو صناعي أو زراعي أو غير ذلك من الأغراض التي تحقق هذا الهدف.

(ب) أن يتفق الغرض من الانتفاع مع التخطيط الذي أعدت له الأرض طبقاً للقوانين واللوائح والقرارات النافذة. ولا يجوز تغيير استعمال الأرض بعد منحها الا لغرض يتفق والتخطيط.

(ج) أن يحصل طالب حق الانتفاع على موافقة مسبقة من الجهات الحكومية المختصة تثبت أن المشروع يحقق هدفاً من أهداف التنمية الاقتصادية أو الاجتماعية ، وأن طالب الحق مستوفٍ للشروط الأخرى التي تقرها القوانين^٢.

مادة (٢): لا يجوز تجزئة الأرض محل الانتفاع أياً كان الغرض من هذه التجزئة .

^٢ تم تعديل الشروط بموجب المرسوم السلطاني رقم (٩٥/٢٤) .

مادة (٣): تكون مساحة الأرض الممنوحة في حدود احتياجات المشروع التي تقررها الجهات المختصة^٣.

مادة (٤): تكون مدة الانتفاع في حدود احتياجات المشروع وبما لا يزيد على ٥٠ سنة قابلة للتجديد، بناءً على طلب المالك بالنسبة لأراضي المواطنين، وعلى طلب المنتفع إذا كانت الأرض حكومية ويتم التجديد وفقاً لأحكام المادة (١) من المرسوم السلطاني رقم ٨١/٥ بتنظيم الانتفاع بأراضي السلطنة^٤.

٣ تم تعديل المادة بالمرسوم السلطاني رقم (٩٥/٢٤)

٤ تم تعديل المادة بالمرسوم السلطاني رقم (٩٥/٢٤)

الباب الثاني

في إجراء تقديم الطلبات والفصل فيها

مادة (٥) : يتبع في تقديم طلبات حق الانتفاع للأراضي المملوكة للدولة القواعد

والإجراءات الآتية :

أولاً

١- أن يقدم الطلب باسم وزير شئون الأراضي والبلديات على أن يكون موضحاً به اسم المنتفع سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً وعنوانه وجنسيته وعمله مع ذكر سنه إذا كان شخصاً طبيعياً.

٢- أن يحدد بالطلب المساحة والمدة المطلوبة .

٣- أن يرفق بالطلب موافقة الجهات المشار إليها في المادة الأولى من هذه اللائحة .

٤- أن يرفق بالطلب رسم بالتخطيط الإجمالي للمشروع .

٥- أن يرفق بالطلب تقرير عن أغراض المشروع ووسائل تحقيقه .

ثانياً : يحيل الوزير الطلب إلى الجهات التخطيطية والقانونية بالوزارة لمراجعة الطلب من الناحية التخطيطية والقانونية ولهذه الجهات أن تستدعي الطالب لمناقشته في موضوع الطلب وأن تستوفي منه ما يجب استيفائه من البيانات .

ثالثاً : يرفع الطلب إلى الوزير مديلاً برأي الجهات المشار إليه في الفقرة السابقة في مدة لا تتجاوز شهراً من تاريخ إحالته .

رابعاً : للوزير أن يرفض الطلب إذا ثبت أنه غير مستوف لشروط الحق المنصوص عليها في الفقرات أ،ب،ج من المادة الأولى من هذا اللائحة على أن يكون قرار الرفض مسبباً ، ويجوز لمقدم الطلب

التظلم من هذا القرار أمام اللجنة المنصوص عليها في المادة

التاسعة من المرسوم رقم ٨١ / ٥ .

وفي حالة استيفاء الطلب للشروط المشار إليها في صدر المادة يصدر

الوزير قراراً بالعرض على مجلس الوزراء للاعتماد .

مادة (٦) : يتبع في تقديم طلبات حق الانتفاع للأراضي المملوكة للمواطنين

القواعد والإجراءات الآتية :

أولاً : أن يقدم الطلب من المالك باسم وزير شئون الأراضي والبلديات.

ثانياً : أن يشتمل الطلب على البيانات الآتية :

١ - اسم المالك وقبيلته وعنوانه .

٢ - إقرار بأن المالك عماني الجنسية .

٣ - إقرار بأن المالك لا يقل سنه عن ٢١ سنة وإلا فيقدم الطلب الولي

الشرعي للمالك أو الوصي عليه .

٤ - تحديد مكان الأرض مع بيان تفصيلي من حيث المساحة والحدود وما

عليها من مبان أو غراس ، والمدة المطلوبة للانتفاع .

٥ - أسم المنتفع سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً ، فإذا كان شخصاً

طبيعياً وجب ذكر سنه .

ثالثاً : أن يرفق بالطلب موافقة الجهات المعنية المنصوص عليها في الفقرة (ج)

من المادة الأولى من هذه اللائحة .

الباب الثالث

الفصل الأول

حقوق المالك

مادة (٧): للمالك الحصول على مقابل حق الانتفاع المنصوص عليه في العقد طوال مدة الانتفاع.

مادة (٨): يحتفظ المالك بحقه في ملكية العين.

مادة (٩): يجوز للمالك التصرف في الأرض محملة بحق الانتفاع بكافة أنواع التصرفات .

مادة (١٠): للمالك حق استرداد الأرض وملحقاتها عند نهاية حق الانتفاع.

الفصل الثاني

التزامات المالك

مادة (١١): يلتزم المالك بتسليم الأرض إلى المنتفع وفقاً للشروط المنصوص عليها في العقد .

مادة (١٢): يضمن المالك عدم التعرض للمنتفع طوال مدة الانتفاع سواء كان هذا التعرض من المالك شخصياً أو من الغير.

مادة (١٣): يلتزم المالك بتسليم الأرض وملحقاتها خالية من أي حق يتعارض مع حق الانتفاع كالرهن أو الحجز أو حق انتفاع آخر .

الفصل الثالث

حقوق المنتفع

مادة (١٤) : للمنتفع حق استعمال واستغلال الأرض المنتفع بها وملحقاتها على النحو الذي يستغل به المالك ملكه بشرط عدم مخالفة نصوص عقد الانتفاع .

مادة (١٥) : للمنتفع استغلال الأرض المنتفع بها وملحقاتها بنفسه أو عن طريق الغير .

مادة (١٦) : للمنتفع التنازل عن حق الانتفاع وفي هذه الحالة فإن حق الانتفاع ينتهي بموت المنتفع الأصلي دون التنازل إليه ولا يكون للمتنازل إليه من حقوق في جميع الحالات إلا في حدود حق المنتفع إلى أن ينتهي حق الانتفاع أو حق التنازل إليه أيهما أقرب .

مادة (١٧) : يجوز النص في عقد الانتفاع على استمرار حق الانتفاع المدة الباقية من العقد في حالة وفاة المنتفع إذا كانت طبيعة المشروع تقتضي ذلك .

مادة (١٨) : للمنتفع التصرف في حق الانتفاع بجميع أنواع التصرفات كالبيع والرهن وغيره بما لا يتعارض مع ما خصصت له الأرض المنتفع بها وملحقاتها بشرط أن يكون التصرف إلى الجهة التي سوف تقوم بتمويل المشروع وبموافقة الوزارة .

مادة (١٩) : يشترط للتصرف في حق الانتفاع بأي نوع من أنواع التصرفات المشار إليها في المادة السابقة عدا البيع أن يكون طلب التصرف مصحوباً بشهادة تثبت أن المنتفع قام بالبدء في المشروع ويجوز للوزارة التأكد من ذلك بواسطة أجهزتها المختلفة .

مادة (٢٠): لا يجوز التصرف في حق الانتفاع بالبيع الا بعد تمام المشروع والبدء في استغلاله .

مادة (٢١): في حالة إنهاء حق الانتفاع أو إسقاطه قبل مدته أو قبل موت المنتفع لأي سبب من الأسباب يجب مراعاة حق الغير .

فإذا كان الحق رهناً أحتفظ الدائن المرتهن بحقه وعلى ذلك ترد العين إلى المالك ولكن تكون محملة بحق الدائن المرتهن للمدة الباقية من العقد .

ويجوز للدائن المرتهن أن يحجز على حق الانتفاع محدودا بالمدة المتبقية ويتقاضى حقه من ثمن حق الانتفاع بعد بيعه في المزاد العلني .

مادة (٢٢): إذا كانت الأرض المنتفع بها مشغولة عند انتهاء حق الانتفاع ، بانقضاء الأجل أو وفاة المنتفع ، بزرع قائم، تركت الأرض للمنتفع أو لورثته إلى حين إدراك الزرع، على أن يدفعوا إيجارا للأرض عن هذه الفترة من الزمن إلى أن يدرك الزرع .

الفصل الرابع التزامات المنتفع

مادة (٢٣): على المنتفع ان يستعمل الأرض المنتفع بها وملحقاتها على النحو الذي يستعمل المالك ملكه وان يتقيد بالقيود التي فرضها القانون في استعمال الأرض .

مادة (٢٤): يجوز بقرار من الوزير سحب الأرض من المنتفع إذا لم يتم البدء في المشروع خلال ستة أشهر من تاريخ تسليم الأرض .

مادة (٢٥): يلتزم المنتفع باحترام جميع القوانين واللوائح المعمول بها في السلطنة وما تتطلبه من اجراءات .

مادة (٢٦): يلتزم المنتفع بان لا يتجاوز تصرفه في الأرض باي نوع من انواع التصرفات تاريخ انتهاء حق الانتفاع.

مادة (٢٧): يلتزم المنتفع باستعمال الأرض وملحقاتها والانتفاع بها بحسب ما اعدت له وادارتها ادارة حسنة .

مادة (٢٨): يلتزم المنتفع بصيانة الأرض وملحقاتها وبنفقات الصيانة وعلى حسابه طوال مدة الانتفاع.

مادة (٢٩): يلتزم المنتفع برد الأرض وملحقاتها في نهاية مدة حق الانتفاع أو لاي سبب من أسباب انتهاء الحق بحالتها الاصلية عند بدء الانتفاع ، ما لم ينص الاتفاق على خلاف ذلك .

مادة (٣٠): يجوز للوزير بالنسبة للأرض الحكومية ان يندر المنتفع بازالة أية مخالفة لشروط حق الانتفاع في مدة اقصاها شهر فإذا لم يقم المنتفع بازالة المخالفة يصدر الوزير قراراً مسبباً بانهاء حق الانتفاع .

مادة (٣١): يجوز للوزير بالنسبة للأرض الحكومية إنهاء حق الانتفاع بقرار مسبب إذا ما ثبت ان المنتفع اخل بشروط حق الانتفاع كلها أو بعضها اخلاً جسيماً أو اساء استعمال هذا الحق مع نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية .

مادة (٣٢): يجوز للمالك بالنسبة لأراضي المواطنين ان يقدم للوزير طلباً بانتهاء حق الانتفاع إذا ما ثبت له ان المنتفع قد خالف شروط الحق كلها أو بعضها وفي هذه الحالة تتبع الاجراءات الآتية :

(أ) يحال الطلب إلى الجهات المختصة بالوزارة للتحقق من صحة ما ورد به ويجوز انتداب لجان فنية خاصة للتحقق من هذا الأمر
(ب) على الجهات المحال إليها الطلب ان ترفع تقريرها للوزير في مدة اقصاها شهراً من تاريخ الإحالة .
(ج) يصدر الوزير قراره مسبباً في مدة اقصاها شهر من تاريخ رفع تقرير اللجان إليه مع إبلاغ المالك والمنتفع وأصحاب الحقوق المسجلة بخطاب موصى عليه .

مادة (٣٣): يجوز التظلم من قرار إنهاء حق الانتفاع إلى اللجنة المنصوص عليها في المادة التاسعة من المرسوم رقم ٨١/٥ خلال مدة اقصاها شهراً من تاريخ ابلاغ القرار للمتظلم .

مادة (٣٤): يلزم المنتفع برد الأرض للمالك إذا ما ثبت انه اخل بحق الانتفاع طبقاً لنص المواد ٣٠، ٣١، ٣٢ دون تعويض مع عدم الانتفاع طبقاً لنص المواد ٣٠ و ٣١ و ٣٢ دون تعويض مع عدم المساس بحق المالك في الزام المنتفع بإزالة ما اقامه عليها من بناء أو غراس .

مادة (٣٥): إذا كانت الأرض المنتفع بها مشغولة عند انقضاء مدة الانتفاع أو موت المنتفع بمبان أو غراس أو كان المنتفع قد انفق في سبيل إعدادها للاستغلال مبالغ طائلة كان للمالك الخيار بين استرداد الأرض بما

عليها مع تعويض المنتفع أو ورثته بما زادتة تلك الأعمال في قيمة الأرض وبين ترك الأرض للمنتفع أو لورثته للانتفاع بها فترة جديدة من الزمن طبقاً للإجراءات الآتية :

(أ) إذا أراد المالك أن يسترد الأرض مع تعويض المنتفع أو ورثته عن زيادة القيمة الفعلية ان يقدم طلباً بذلك إلى اللجنة المركزية بوزارة شؤون الاراضي والبلديات وعلى اللجنة ان تحيل الطلب إلى لجنة تقيم الممتلكات بالوزارة والمكونة طبقاً لنص المادة السادسة من المرسوم السلطاني رقم ٧٨/٦٤ بإصدار قانون نزع الملكية للمنفعة العامة .

(ب) على لجنة التقييم تقديم قيمة الزيادات التي طرأت على العين ورفع تقرير في هذا الشأن إلى اللجنة المركزية في مدة لا تتجاوز شهراً من تاريخ الإحالة .

(ج) على اللجنة المركزية بحث التقرير المشار إليه وإصدار قرارها في قيمة التعويض المستحق واطار ذوي الشأن في مدة لا تتجاوز شهر من تاريخ رفع التقرير إليها .

ثانياً :

يجوز للمالك ان يترك الأرض للمنتفع في الاحوال المشار إليها في صدر هذه المادة لمدة أخرى على ان يتقدم بطلب إلى اللجنة المركزية .

وعلى اللجنة المشار إليها تحديد المدة التي تتفق مع تعويض المنتفع عما أنفقه في سبيل اعداد الأرض للاغراض اللازمة للانتفاع بها بشرط الا تتجاوز المدة المنصوص عليها في المادة (٤) من اللائحة

الباب الخامس التظلم من القرارات

مادة (٣٦): لذوي الشأن التظلم للجنة المنصوص عليها في المادة التاسعة من المرسوم السلطاني رقم ٨١ / ٥، من القرارات الصادرة في شأن عدم قبول الطلب أو رفض تسجيل الحق أو أي تصرف يتعلق به أو في حالات إنهاء حق الانتفاع للإخلال بشروط الحق.

مادة (٣٧): على لجنة التظلمات المنصوص عليها في المادة (٩) من المرسوم إخطار ذوي الشأن بقراراتها خلال مدة أقصاها شهراً من تاريخ صدور القرار.