وزارة الإسكان

قـرار وزاري

رقـم ٢٩٢ / ٢٠٢٠

بإصـدار اللائحـة التنفيذيـة

لقانون حظر تملك غير العمانيين للأراضي والعقارات في بعض الأماكن

استنادا إلى قانون حظر تملك غير العمانيين للأراضي والعقارات في بعض الأماكن الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠١٨/٢٩ ،

وإلى موافقة الجهات المختصة ،

وإلى موافقة وزارة المالية ،

وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة .

تقـرر

المادة الأولـى

يعمل بأحكام اللائحة التنفيذية لقانون حظر تملك غير العمانيين للأراضي والعقارات في بعض الأماكن ، المرفقة .

المادة الثانيـة

يلغى كل ما يخالف اللائحة المرفقة ، أو يتعارض مع أحكامها .

المادة الثالثـة

ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره .

صدر في : ١٢ من شـــوال ١٤٤١هـ

الموافـق : ٤ من يونيـــو ٢٠٢٠م

سيف بن محمد بن سيف الشبيبي

وزيـــر الإسكـان

اللائحة التنفيذية لقانون حظر تملك غير العمانيين للأراضي والعقارات في بعض الأماكن

المادة (١)

في تطبيق أحكام هذه اللائحة يكون للكلمات والعبارات الآتية المعنى المبين قرين كل منها ، ما لم يقتض سياق النص معنى آخر :

١ - الوزارة :

وزارة الإسكان .

٢ - الوزير :

وزير الإسكان .

٣ - القانون :

قانون حظر تملك غير العمانيين للأراضي والعقارات في بعض الأماكن المشار إليه .

٤ - غير العماني :

كل شخص لا يحمل الجنسية العمانية ، أو فقد الجنسية العمانية أو أسقطت عنه أو سحبت منه وفقا لأحكام قانون الجنسية العمانية .

٥ - أماكن الحظر :

المحافظات والولايات والجبال والجزر ، وإحرامات القصور ومقار الجهات الأمنية والعسكرية ، المحددة وفقا لحكم المادة (١) من القانون والمادتين (٢) ، (٣) من هذه اللائحة ، وكذلك الحارات الأثرية والقديمة المحددة من وزارة التراث والثقافة ، المحظور فيها على غير العمانيين تملك الأراضي والعقارات المبنية بجميع استعمالاتها .

المادة (٢)

تحدد مسافة (١٠٠٠م) ألف متر حرما آمنا من جميع الاتجاهات المحيطة بالقصور السلطانية و(٥٠٠م) خمسمائة متر لمقار الجهات الأمنية والعسكرية وغيرها من الوحدات النظامية ذات الطابع الأمني أو العسكري .

المادة (٣)

تحدد الأراضي والعقارات المبنية المحظور على غير العمانيين تملكها وأماكنها في السلطنة ، اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون على النحو الآتي :

١ - الأراضي الزراعية في جميع المحافظات .

٢ - الأراضي الأخرى والعقارات المبنية بجميع استعمالاتها في المحافظات والولايات والجبال المحددة في المادة (١) من القانون ، وكذلك الكائنة في جميع الجزر بالسلطنة ، وفي إحرامات القصور ومقار الجهات الأمنية والعسكرية المحددة بموجب نص المادة (٢) من هذه اللائحة ، وفي الحارات الأثرية والقديمة المحددة من وزارة التراث والثقافة ، ولا يشمل ذلك الأراضي والعقارات الكائنة في المجمعات السياحية المتكاملة .

المادة (٤)

على أمانة السجل العقاري في الوزارة - بالتنسيق مع المديريات العامة للإسكان في المحافظات - إعداد سجل خاص للأراضي والعقارات المبنية بجميع استعمالاتها المملوكة لغير عمانيين في تاريخ العمل بالقانون ، يتضمن الآتي :

١ - أسماء الملاك ، وبياناتهم الشخصية الأخرى لاسيما جنسياتهم الحالية .

٢ - بيانات قطعة الأرض أو العقار المبني ، وبصفة خاصة رقم القطعة ، والمساحة ، والمربع ، والولاية ، ونوع الاستعمال .

٣ - طبيعة العقار من حيث كونه أرضا زراعية ، أو أرضا فضاء ، أو عقارا مبنيا .

٤ - سبب الملك ، وما إذا كان الشراء أو المنح أو الهبة أو الميراث أو الوصية ، أو غير ذلك من أسباب كسب الملكية .

٥ - بيان موقع قطعة الأرض أو العقار المبني وما إذا كان كائنا في أماكن الحظر من عدمه .

٦ - أي بيانات أخرى ترى الوزارة أهمية لها في إطار عملية التنظيم .

المادة (٥)

على المديرية العامة لتخطيط المدن والمساحة في الوزارة - بالتنسيق مع الجهات المختصة - إعداد خرائط مساحية لأماكن الحظر في جميع أنحاء السلطنة .

المادة (٦)

تقوم الوزارة بالتنسيق مع وزارة الداخلية لموافاتها بقوائم أسماء كل من فقد الجنسية العمانية ، أو أسقطت عنه ، أو سحبت منه ، مبينا فيها الرقم المدني السابق ، والجنسية الحالية ، وتاريخ فقد الجنسية أو إسقاطها أو سحبها .

المادة (٧)

على أمانة السجل العقاري في الوزارة وفروعها الامتناع عن تسجيل التصرفات التي يجريها غير العمانيين على الأراضي والعقارات المبنية بجميع استعمالاتها الكائنة في أماكن الحظر ، وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون ، متى كان موضوعها حق الملكية أو غيره من الحقوق العينية الأصلية أو التبعية وكان التصرف فيها لغير العمانيين ، ولا يشمل ذلك الأيلولة بطريق الميراث أو التصرف بطريق الوصية أو الهبة .

ولا يسري حكم الفقرة السابقة على تسجيل الأحكام القضائية وقرارات لجان إثبات وتسجيل الملك التي يكون موضوعها أيا من الحقوق المشار إليها .

المادة (٨)

على أمانة السجل العقاري وفروعها ، في حال أيلولة ملكية أرض أو عقار مبني كائن في أماكن الحظر بعد تاريخ العمل بالقانون عن طريق الإرث أو الوصية أو الهبة إلى غير العمانيين ، وإصدار سند ملكية جديد لهم بناء على ذلك ، الالتزام بإضافة ملاحظة في هذا السند تفيد التزامهم بالتصرف في الأرض أو العقار المبني خلال (٢) سنتين من تاريخ انتقال الملكية إليهم .

المادة (٩)

على المديريات العامة للإسكان في المحافظات الامتناع عن قبول طلبات جديدة من ذوي الشأن أو اتخاذ إجراءات من شأنها إحداث تغيير في طبيعة الأراضي أو العقارات المملوكة لغير العمانيين في أماكن الحظر ، كالامتداد أو التقسيم والفرز ، أو تغيير الاستعمال أو تعديل في شكل القطعة أو ارتفاعها ، كما تلتزم بوقف أي إجراءات تكون بدأت قبل العمل بالقانون ولم تنته بعد ، وذلك متى كان من شأنها أو الغرض منها إحداث شيء مما سبق ذكره .

المادة (١٠)

يكون تمديد المهلة المحددة قانونا للتصرف في الأراضي والعقارات المبنية الكائنة في أماكن الحظر المملوكة لغير العمانيين ، بطلب يقدم من ذوي الشأن أو وكلائهم إلى الوزير قبل (٣) ثلاثة أشهر على الأقل من التاريخ المحدد لانتهاء تلك المهلة على النموذج الذي تعده الوزارة لهذا الغرض مرفقا به الآتي :

١ - صورة ضوئية من جواز السفر .

٢ - صورة ضوئية من البطاقة الشخصية .

٣ - صورة ضوئية من سند الملكية .

٤ - صورة ضوئية من الرسم المساحي .

٥ - ما يفيد سداد رسم ومقداره (١٠٠) مائة ريال عماني .

المادة (١١)

على الوزارة البت في طلب التمديد المنصوص عليه في المادة (١٠) من هذه اللائحة بالموافقة أو الرفض ، وذلك خلال (٦٠) ستين يوما من تاريخ تقديمه بعد التنسيق مع الجهات المختصة ، ويعتبر مضي هذه المدة دون البت في الطلب قرارا بالرفض ، وفي حال الموافقة على التمديد تحسب مدته اعتبارا من اليوم التالي لتاريخ انتهاء مهلة (٢) السنتين المحددة قانونا .

المادة (١٢)

على غير العمانيين المخاطبين بأحكام القانون وهذه اللائحة موافاة الوزارة بما يفيد التصرف في الأراضي والعقارات المبنية المملوكة لهم والكائنة في أماكن الحظر ، تصرفا ناقلا للملكية لعمانيين ، في موعد غايته أسبوع من تاريخ إبرام التصرف ، وذلك خلال عامين من تاريخ صدور القانون أو من تاريخ تحقق الواقعة الناقلة للملكية بالنسبة لحق الميراث .

وعلى أمانة السجل العقاري في الوزارة التنسيق مع مديريات الإسكان في المحافظات لمتابعة حالة المذكورين في الفقرة السابقة واتخاذ الإجراءات القانونية حيال المخالفين لحكمها ببيع الأراضي والعقارات المبنية المشار إليها جبرا عن أصحابها من خلال المحكمة المختصة وفقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والتجارية ، وذلك بناء على طلب الوزير .

المادة (١٣)

يحظر على غير العمانيين اعتبارا من تاريخ العمل بهذه اللائحة الانتفاع بالأراضي والعقارات المبنية بجميع استعمالاتها الكائنة في أماكن الحظر .

المادة (١٤)

على غير العمانيين أصحاب حق الانتفاع بالأراضي والعقارات المبنية الكائنة في أماكن الحظر في تاريخ العمل بالقانون ، التصرف في هذا الحق لعمانيين خلال عامين من تاريخ العمل بهذه اللائحة قابلة للتمديد لعام واحد ، ويسري على هذا التصرف أحكام المواد (٧ ، ١٠ ، ١١) من هذه اللائحة والمادة (١٢ منها عدا الفقرة الثانية) بما لا يتعارض مع طبيعة حق الانتفاع .

وفي حال عدم قيام المذكورين بإجراء هذا التصرف خلال الفترة المحددة ، تتولى الوزارة إجراءه نيابة عنهم ويؤول ثمن التصرف إليهم ، وتسري على العلاقة فيما بينهما - في هذا الخصوص - أحكام عقد الوكالة ، وذلك بما لا يتعارض مع أحكام هذه اللائحة .

المادة (١٥)

دون الإخلال بحكم الفقرة الأولى من المادة (١٤) من هذه اللائحة ، يكون التصرف في حق الانتفاع بالأراضي الحكومية وفقا للشروط الآتية :

١ - موافقة الوزارة .

٢ - ألا يكون المتصرف إليه قد سبق له الانتفاع بأراض حكومية مخصصة للاستعمال ذاته أو استئجارها .

٣ - إذا كانت الأرض مشغولة ، فيجب أن يكون المشروع قائما ، وفي تلك الحالة يسري على التصرف حكم الفقرة الثانية من المادة (١٤) من هذه اللائحة ، أما إذا كانت تلك الأرض فضاء فتقوم الوزارة باستردادها وتسوية مستحقات صاحب الشأن .

المادة (١٦)

مع عدم الإخلال بحكم المادة (١٩) من هذه اللائحة ، فإنه استثناء من حكم المادة (١٣) منها ، يجوز للشركات التي يملك العمانيون نسبة لا تقل عن (٦٠٪) ستين بالمائة من رأس مالها ، الانتفاع بالأراضي والعقارات المبنية بجميع استعمالاتها ، عدا الأراضي الزراعية ، وفقا للشروط الآتية :

١ - أن يكون المشروع المراد إقامته على الأرض أو في العقار المبني من المشاريع التي تخدم أغراض التنمية في السلطنة ، وفقا لما تقدره الجهات المختصة .

٢ - موافقة الجهات المعنية على المشروع .

٣ - ألا تقل مدة عقد الانتفاع عن سنة واحدة ، ولا تزيد على (١٠) عشر سنوات .

ويكون التعاقد بعد موافقة الوزير بناء على طلب يقدم من صاحب الشأن على النموذج الذي تعده الوزارة لهذا الغرض ، ويتعين على الوزارة البت فيه خلال (٦٠) ستين يوما من تاريخ تقديمه بعد التنسيق مع الجهات المختصة ، ويعتبر مضي هذه المدة دون البت في الطلب قرارا بالقبول ، وفي حالة صدور قرار بالرفض يجب أن يكون القرار مسببا .

المادة (١٧)

يكون تجديد عقود الانتفاع بالأراضي والعقارات المبنية بجميع استعمالاتها المنصوص عليها في المادة (١٦) من هذه اللائحة في حدود الجزء المستغل من الأرض أو العقار المبني لمدد مماثلة ، بذات الإجراءات ووفقا للشروط والإجراءات الآتية :

١ - أن يكون المشروع قائما ومستغلا من قبل المنتفع ، وغير مؤجر للغير .

٢ - أن يكون عقد الانتفاع مسجلا في السجل العقاري .

المادة (١٨)

يجوز لغير العمانيين استئجار العقارات المبنية المخصصة للاستعمالات السكنية ، أو التجارية أو السكنية التجارية أو الصناعية الكائنة في أماكن الحظر ، وذلك وفقا للشروط الآتية :

١ - أن يكون المبنى قائما .

٢ - أن يكون الغرض من الاستئجار السكن ، أو ممارسة الأعمال التجارية أو الصناعية فقط .

٣ - أن تكون مدة عقد الإيجار سنة واحدة .

٤ - إخطار الوزارة قبل إبرام العقد ، مع إرفاق المستندات الدالة على استيفاء تلك الشروط ، ولا يجوز تسجيل عقد الإيجار إلا بعد تقديم شهادة للجهة المختصة صادرة من الوزارة بعدم الممانعة .

٥ - تسجيل عقد الإيجار لدى البلدية المختصة .

ويجوز تجديد عقد الإيجار لمدد مماثلة بذات الشروط .

المادة (١٩)

استثناء من حكم المادة (١٣) من هذه اللائحة ، يجوز لغير العمانيين الانتفاع بالأراضي الزراعية في جميع المحافظات أو استئجارها لغرض إقامة مشروعات تخدم التنمية في السلطنة ، وفقا للشروط الآتية :

١ - أن يكون المنتفع أو المستأجر شركة أو مؤسسة يملك العمانيون فيها نسبة لا تقل عن (٦٠٪) ستين بالمائة من رأس مالها .

٢ - ألا تقل مدة الانتفاع أو الإيجار عن سنة واحدة ، ولا تزيد على (١٠) عشر سنوات قابلة للتجديد حسب طبيعة المشروع .

ويكون التعاقد بعد موافقة الوزير ، بناء على طلب يقدم من ذي الشأن على النموذج الذي تعده الوزارة لهذا الغرض مرفقا به الموافقات المبدئية للجهات المعنية على إقامة المشروع ، ودراسة جدوى اقتصادية للمشروع ، ويجب على الوزارة البت في الطلب خلال (٦٠) ستين يوما من تاريخ تقديمه - بعد التنسيق مع الجهات المختصة - ويعتبر مضي هذه المدة دون البت فيه قرارا بالرفض .

ويكون تجديد عقد الانتفاع أو الإيجار بالأرض الزراعية لمدد مماثلة بذات الشروط والإجراءات عدا تقديم دراسة الجدوى الاقتصادية .

المادة (٢٠)

على أطراف عقود الانتفاع والإيجار المبرمة قبل العمل بالقانون ولا تزال سارية ، والتي يكون موضوعها أراضي أو عقارات مبنية كائنة في أماكن الحظر ، توفيق أوضاعهم وفقا لأحكام هذه اللائحة وذلك خلال (٢) سنتين من تاريخ العمل بالقانون ، وبانتهاء تلك الفترة دون توفيق أوضاعهم ، تعتبر تلك العقود منتهية ولا يعتد بها أمام الدولة ممثلة في وحدات الجهاز الإداري ، وغيرها من الأشخاص الاعتبارية العامة ، وأمام الغير ، وذلك دون الإخلال بالمسؤولية الجزائية لأطرافها وفقا للقانون .