

مرسوم سلطاني
رقم ٨٨/٨٢
باعتتماد اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم انتفاع
الأجانب والشركات بأراضي السلطنة

نحن قابوس بن سعيد سلطان عمان
بعد الاطلاع على المرسوم السلطاني رقم ٧٥/٢٦ باصدار قانون تنظيم الجهاز الاداري 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 اليه .

مادة ٢ : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية ويعمل به اعتبارا من تاريخ صدوره .

قابوس بن سعيد
سلطان عمان

صدر في ٢١ من محرم ١٤٠٣
الموافق ٨ نوفمبر ١٩٨٢

نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية رقم (٢٥٢) الصادرة في ١٥/١١/١٩٨٢

اللائحة التنفيذية للمرسوم السلطاني رقم ٨١/٥
بتنظيم انتفاع الأجانب والشركات بأراضي السلطنة

الباب الأول

في شروط حق الانتفاع

مادة ١ : يجوز لوزير شئون الأراضي والبلديات منح حق الانتفاع بأراضي السلطنة وفق أحكام المرسوم السلطاني رقم ٨١/٥ المشار اليه وبالشروط التالية :

(أ) أن يكون الغرض من حق الانتفاع تحقيق هدف من أهداف التنمية الاقتصادية سواء كان الغرض تجاريا أو صناعيا أو زراعيا أو غير ذلك من الأغراض التي تحقق هذا الهدف .

(ب) أن يتفق الغرض من الانتفاع مع التخطيط الذي أعدت له الأرض طبقا للقوانين واللوائح المعمول بها في السلطنة ولا يجوز تغيير استعمال الأرض بعد منحها لأي غرض آخر .

(ج) أن يحصل طالب حق الانتفاع على موافقة مسبقة من وزارة التجارة والصناعة بالنسبة للمشروعات التجارية والصناعية تثبت أن المشروع يحقق هدفا من أهداف التنمية الاقتصادية في البلاد ، وأن طالب الحق مستوف للشروط الأخرى التي تفرضها القوانين واللوائح التجارية وعلى موافقة مسبقة من وزارة الزراعة والأسماك بالنسبة للمشروعات الزراعية تثبت ذات الأهداف المشار إليها وعلى موافقة الجهات المعنية بالنسبة لغير ذلك من المشروعات .

مادة ٢ : لا يجوز تجزئة الأرض محل الانتفاع أيا كان الغرض من هذه التجزئة ..

مادة ٣ : يجب ألا تتجاوز المساحة الممنوحة حدود احتياجات المشروع وبما لا يزيد على خمسين ألف متر بالنسبة للمشروعات التجارية والصناعية وخمسين فدانا بالنسبة للأرض الزراعية .

مادة ٤ : تكون مدة الانتفاع في حدود احتياجات المشروع وبما لا يزيد على ٣٠ سنة قابلة للتجديد ، ويكون التجديد بناء على طلب من المنتفع بالنسبة للأراضي -الحكومية ومن المالك بالنسبة لأراضي المواطنين .

وتسرى على طلبات التجديد بالنسبة للأراضي الحكومية أحكام الفقرة (ب) من المادة (١) من المرسوم السلطاني رقم ٨١/٥ المشار اليه .

الباب الثاني

في اجراء تقديم الطلبات والفصل فيها

مادة ٥ : يتبع في تقديم طلبات حق الانتفاع للأراضي المملوكة للدولة القواعد والاجراءات الآتية :

نولا

١ - أن يقدم الطلب باسم وزير شئون الأراضي والبلديات على أن يكون موضحا به اسم المنتفع سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا وعنوانه وجنسيته وعمله مع ذكر سنه اذا كان شخصا طبيعيا .

٢ - أن يحدد بالطلب المساحة والمدة المطلوبة .

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

٤ - أن يرفق بالطلب رسم بالتخطيط الاجمالي للمشروع .

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

ثانيا : يحيل الوزير الطلب الى 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 .

ثالثا : يرفع الطلب الى الوزير مذيلا برأى الجهات المشار اليها في الفقرة السابقة في مدة لا تتجاوز شهرا من تاريخ احواله .

رابعا : للوزير أن يرفض الطلب اذا ثبت انه غير مستوف لشروط الحق المنصوص عليها في الفقرات ١ ، ب ، ج ، من المادة الأولى من هذه اللائحة على أن يكون قرار الرفض مسببا ، ويجوز لمقدم الطلب التظلم من هذا القرار امام اللجنة المنصوص عليها في المادة التاسعة من المرسوم رقم ٨١/٥ .

وفي حالة استيفاء الطلب للشروط المشار اليها في صدر المادة يصدر الوزير قرارا بالعرض على مجلس الوزراء للاعتماد .

مادة ٦ : يتبع في تقديم طلبات حق الانتفاع للأراضي المملوكة للمواطنين القواعد والاجراءات الآتية :

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

ثانيا : أن يشتمل الطلب على البيانات الآتية :

- ١ - اسم المالك وقبيلته وعنوانه .
- ٢ - اقرار بأن المالك عماني الجنسية .
- ٣ - اقرار بأن المالك لا يقل سنه عن ٢١ سنة والا فيقدم الطلب من 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 - اسم المنتفع سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا ، فإذا كان شخصا طبيعيا وجب ذكر سنه .

ثالثا : أن يرفق بالطلب موافقة الجهات المعنية المنصوص عليها في الفقرة (ج) من المادة الأولى من هذه اللائحة .

رابعا : أن يرفق بالطلب شهادة تثبت أن المنتفع حسن السير والسلوك ولم تصدر ضده أحكام جنائية مخلة بالشرف والأمانة ، أو أحكام بأشهار أفلاسه .

خامسا : أن يرفق بالطلب ما يثبت سابق ممارسته لأعمال أو أنشطة مماثلة للأعمال التي تدخل في أغراض المشروع .

سادسا : على الوزير اتخاذ الاجراءات المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة الخامسة من هذه اللائحة ، فإذا وجد الطلب مستوفيا للشروط ، أصدر قرارا بالموافقة .

وفي حالة عدم الموافقة يجب أن يصدر الوزير قرارا مسببا بالرفض ولأصحاب الشأن التظلم من هذا القرار أمام اللجنة المنصوص عليها في المادة التاسعة من المرسوم رقم ٨١/٥ .

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 الى المنتفع وفقا للشروط المنصوص عليها في العقد .

مادة ١٢ : يضمن المالك عدم التعرض للمنتفع طوال مدة الانتفاع سواء كان هذا التعرض من المالك شخصا 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 اليه ولا يكون للمتنازل اليه من حقوق في جميع الحالات الا في حدود حق المنتفع الى أن ينتهي حق الانتفاع أو حق التنازل اليه أيهما أقرب .

مادة ١٧ : يجوز النص في عقد الانتفاع على استمرار حق الانتفاع المدة الباقية من العقد في حالة وفاة المنتفع اذا 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 الى الجهة التي سوف تقوم بتمويل المشروع وبموافقة الوزارة .

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

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

مادة ٢١ : في حالة انتهاء حق الانتفاع أو اسقاطه قبل مدته أو قبل موت المنتفع لأي سبب من الأسباب يجب مراعاة حق الغير .

فإذا كان الحق رهنا احتفظ الدائن المرتهن بحقه وعلى ذلك ترد العين الى 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 : اذا كانت الأرض المنتفع بها مشغولة عند انتهاء حق الانتفاع ، بانقضاء الأجل أو وفاة المنتفع ، بزرع قائم ، تركت الأرض للمنتفع أو لورثته الى حين ادراك الزرع ، على أن يدفعوا ايجارا للأرض عن هذه الفترة من الزمن الى أن يدرك الزرع .

الفصل الرابع

القرارات المنتفع

مادة ٢٣ : على المنتفع أن يستعمل الأرض المنتفع بها وملحقاتها على النحو الذي يستعمل المالك ملكه وأن يتقيد بالقيود التي فرضها القانون في استعمال الأرض .

مادة ٢٤ : يجوز بقرار من الوزير سحب الأرض من المنتفع اذا 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 بأن لا يتجاوز تصرفه في الأرض بأي نوع من أنواع التصرفات تاريخ انتهاء حق الانتفاع .

مادة ٢٧ : يلتزم المنتفع باستعمال الأرض وملحقاتها والانتفاع بها بحسب ما أعدت له وإدارتها 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 لأي سبب من أسباب انتهاء الحق بحالتها الأصلية عند بدء الانتفاع ، ما لم ينص الاتفاق على خلاف ذلك .

مادة ٣٠ : يجوز للوزير بالنسبة للأرض الحكومية ، أن ينذر المنتفع بإزالة أية مخالفة لشروط حق الانتفاع في مدة أقصاها شهر فإذا لم يقم المنتفع بإزالة المخالفة يصدر الوزير قرارا مسببا بإنهاء حق الانتفاع .

مادة ٣١ : يجوز للوزير بالنسبة للأرض الحكومية إنهاء حق الانتفاع بقرار مسبب إذا ما ثبت أن المنتفع أقل بشروط حق الانتفاع كلها أو بعضها أخلا لا جسيما ، أو أساء استعمال هذا الحق مع نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية .

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

(أ) يحال الطلب الى الجهات المختصة بالوزارة للتحقق من صحة ما ورد به ويجوز انتداب لجان فنية خاصة للتحقق من هذا الأمر .

(ب) على الجهات المحال اليها الطلب أن ترفع تقريرها للوزير في مدة أقصاها شهرا من تاريخ الاحالة .

(ج) يصدر الوزير قراره مسببا في مدة أقصاها شهر من تاريخ رفع تقرير اللجان اليه مع ابلاغ المالك والمنتفع وأصحاب الحقوق المسجلة بكتاب موصى عليه .

مادة ٣٣ : يجوز التظلم من قرار إنهاء حق الانتفاع الى اللجنة المنصوص عليها في المادة التاسعة من المرسوم رقم ٨١/٥ خلال مدة أقصاها شهرا من تاريخ ابلاغ القرار للمتظلم .

مادة ٣٤ : يلزم المنتفع برد الأرض للمالك إذا ما ثبت أنه أخل بحق الانتفاع طبقا لنص المواد ٣٠ و ٣١ و ٣٢ دون تعويض مع عدم المساس بحق المالك في الزام المنتفع بازالة ما أقامه 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 اتفق في سبيل اعدادها للاستغلال مبالغ طائلة كان للمالك الخيار بين استرداد الأرض بما عليها مع تعويض المنتفع أو ورثته بما زادت تلك الأعمال في قيمة الأرض وبين ترك الأرض للمنتفع أو لورثته للانتفاع بها فترة جديدة من الزمن طبقا للاجراءات الآتية :

أولا

(أ) إذا أراد المالك أن يسترد الأرض مع تعويض المنتفع أو ورثته عن زيادة القيمة الفعلية أن يقدم طلبا بذلك الى اللجنة المركزية بوزارة شؤون الأراضي والبلديات ، وعلى اللجنة أن تحيل الطلب الى لجنة تثمين الممتلكات بالوزارة والمكونة طبقا لنص المادة السادسة من المرسوم السلطاني رقم ٧٨/٦٤ باصدار قانون نزع الملكية للمنفعة العامة .

(ب) على لجنة التثمين تقديم قيمة الزيادات التي طرأت على العين ورفع تقرير في هذا الشأن الى اللجنة المركزية في مدة لا تتجاوز شهرا من تاريخ الاحالة .

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

ثانيا :

يجوز للمالك ان يترك الأرض للمنتفع في الأحوال المشار اليها في صدر هذه المادة لمدة أخرى على أن يتقدم بطلب الى اللجنة المركزية .

وعلى اللجنة المشار اليها تحديد المدة التي تتفق مع تعويض المنتفع عما أنفقه في سبيل اعداد الأرض للأغراض اللازمة للانتفاع بها بشرط ألا 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 انتهاء حق الانتفاع للاخلال بشروط الحق .

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