

مرسوم سلطاني

رقم ٩٨/٢

بإصدار نظام السجل العقاري

نحن قابوس بن سعيد سلطان عمان

- 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 تملك الشقق والطبقات الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٨٩/٤٨ .
وعلى المرسوم السلطاني رقم ٩٥/٢٤ بأجراء تعديلات في أحكام بعض القوانين الخاصة بالأراضي.
وبناءً على ما تقتضيه المصلحة العامة .

رسمنا بما هو آت

- مادة (١) : يعمل بأحكام النظام المرافق في شأن السجل العقاري .
مادة (٢) : يصدر وزير الاسكان 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 .

قابوس بن سعيد
سلطان عمان

صدر في : ٢٥ من شوال سنة ١٤١٨هـ
الموافق : ٢٢ من فبراير سنة ١٩٩٨م

نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية رقم (٦١٨)
الصادرة في ١٩٩٨/٣/١م

نظام السجل العقاري

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 استقرارها 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 جزءاً 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 اعداد فهرس شخصي هجائي تدون فيه الاملاك العقارية لكل مالك من واقع البيانات الثابتة فى السجل العقاري .

مادة (٨) : لا يجوز أن تنقل من مكاتب السجل العقاري أصول المحررات أو السجلات أو الملفات أو الوثائق . وللسلطات القضائية أو الجهات الادارية ذات الاختصاص القضائي الاطلاع عليها فى 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 فى تطبيق أحكام هذا النظام ما يلي :

١ - حق الملكية .

٢ - الحقوق المنفرعة 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 .

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

١ - الرهن الرسمي .

٢ - الرهن الحيازي .

٣ - حق الاختصاص .

٤ - حق الامتياز .

مادة (١٢) : يكون للسجل العقاري قوة اثبات لصحة البيانات الواردة فيه ، ولا يجوز تغيير البيانات الواردة فى السجل الا طبقاً لهذا النظام .

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

مادة (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 اشغالات. 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 فى الصحيفة العقارية ولا يجوز إصدار أكثر من سند ملكية للوحدة العقارية الواحدة .

مادة (١٦) : اذا فقد سند الملكية أو لحقه تلف يجوز بناء 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 بالبيانات الثابتة بالسجل العقاري عن الوحدة العقارية .

مادة (١٨) : لا يقبل فى اثبات الملكية أو الحق العيني سوى سندات الملكية أو الشهادات المستخرجة من أمانة السجل العقاري أو فروعها .

الباب الثاني

فى اثبات الحقوق

الفصل الأول

التسجيل

مادة (١٩) : لا تثبت الحقوق العينية فى صحائف السجل ما لم تكن قد نشأت أو تقررت بسبب من أسباب اكتسابها . وتستخلص بيانات الصحائف من جهات التخطيط والمساحة وقرارات اللجان المختصة .

مادة (٢٠) : يثبت في صحيفة كل وحدة عقارية أوصافها وحدودها الطبيعية والحقوق المترتب للوحدة والقيود والمعاملات الواردة عليها ، وأسماء الملاك أو أصحاب الشأن .

مادة (٢١) : يجوز تسجيل العقارات باسم بعثات الدول الاجنبية بغرض اتخاذها 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 وتحديداتها والتحقق من أصحابها وما لديهم من مستندات .

مادة (٢٤) : يصدر وزير الاسكان قراراً 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 .

مادة (٢٥) : يعلن قرار الوزير المشار اليه بالمادة السابقة بوسائل الاعلام ، طبقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية .

مادة (٢٦) : يترتب على نشر الاعلان وقف نظر المحاكم لدعاوى الملكية والحقوق العينية الأخرى الواردة على وحدات عقارية بمناطق التسوية ، وعلى المحاكم احالة هذه الدعاوى إلى لجان التسوية بمجرد اخطارها بالاعلان .

مادة (٢٧) : على لجان التسوية إحالة محاضر أعمالها إلى لجان شؤون الأراضي المختصة لاصدار قرارها طبقاً لأحكام القوانين والقرارات المنظمة لذلك .

الباب الثالث

التصرفات والحقوق الواجب تسجيلها

مادة (٢٨) : جميع التصرفات التي من شأنها انشاء 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 .

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 الالتزامات 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 الالتزامات 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 الالتزامات الشخصية . ويجوز أن يقتصر التسجيل على جزء من التركة تبني عليه تصرفات الورثة .

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

مادة (٣٣) : يجب تسجيل حقوق الايجار التي ترد على العقار اذا 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 آداه من الثمن والنفقات المعتادة . ويتقرر حق الشفعة بواسطة المحكمة المختصة.

مادة (٣٥) : يجب التأشير باعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة في صحيفة العقار . ويترتب على ذلك ، اذا تقرر حق الشفيع بحكم سجل في السجل ، أن يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ التأشير ، ولا ينتج التأشير باعلان الرغبة في الشفعة هذا الاثر ما لم يسجل الحكم النهائي بثبوت الشفعة خلال سنة من تاريخ صدوره .

مادة (٣٦) : يجب على المدعي في الدعوى المتعلقة بحق عيني عقاري أن يقدم صورة من صحيفة الدعوى بعد اعلانها للخصوم من المحكمة أو الجهة الادارية ذات الاختصاص القضائي لأمانة السجل العقاري للتأشير على هامش الصحيفة العقارية بمضمون طلباته في الدعوى . ويترتب على التأشير أن حق المدعي اذا 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 اذا 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 اختصاصها .

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 فى تطبيق أحكام هذا النظام العقد الذي يلتزم بموجبه شخص ضماناً لدين عليه أو على غيره أن يضع العقار فى حيازة الدائن أو شخص آخر يتفق عليه أطراف العقد ، ويترتب حقاً عينياً على العقار يتقدم بموجبه الدائن على الدائنين العاديين ، والتالين له فى المرتبة فى استيفاء حقه من ثمن العقار .

الباب الرابع

التوثيق

مادة (٤٠) : تتولى أمانة السجل العقاري وفروعها توثيق المحررات والتصرفات القانونية المتعلقة بالوحدة العقارية ، ولا يقبل فى اثبات التصرفات القانونية سوى الصكوك الشرعية أو العقود التي يتم توثيقها بأمانة السجل العقاري أو فروعها أو الجهات الحكومية التي تفوضها الوزارة فى ذلك ، طبقاً للإجراءات والقواعد المقررة فى هذا الشأن .

مادة (٤١) : يكون توثيق المحررات بمقر الأمانة أو فروعها أو الجهات الحكومية التي تفوضها الوزارة فى ذلك ، ويجوز للموثق اذا كانت حالة أحد المتعاقدين لا تسمح له بالحضور، أن ينتقل إلى محل اقامته بناء على طلبه بعد سداد الرسم المقرر .

مادة (٤٢) : على الموثق قبل اجراء 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 اسمه .

مادة (٤٤) : يقصد بالوكالة فى 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) : اذا كان صاحب الشأن في المحرر المراد توثيقه أصم/أبكم ، أو أعمى/أصم ، أو أعمى/أبكم يتعذر عليه التعبير عن ارادته بسبب ذلك ، تتولى المحكمة المختصة اختيار معين له للتوقيع على المحرر .

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

الباب الخامس

اجراءات التسجيل والتغيير

الفصل الأول

اجراءات 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 ويخط واضح دون كشط أو محو أو شطب أو تحشير .

مادة (٥١) : اذا لم تتم الاجراءات الخاصة بقيد الطلب بسبب نقص أو قصور في البيانات أو المستندات المطلوبة ، يخطر صاحب الشأن لتلافي النقص أو القصور خلال شهر من تاريخ الاخطار ، وإلا اعتبر الطلب لا غياً .

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

الفصل الثاني

اجراءات التغيير

مادة (٥٣) : لا يجوز اجراء تغيير فى البيانات الواردة بالسجل العقاري الا بمقتضى مستندات موثقة صادرة ممن يملك التصرف فى الحقوق الثابتة فى السجل ، أو بمقتضى حكم أو قرار نهائي صادر من سلطة ادارية ذات اختصاص قضائي وذلك كله دون اخلال بحقوق الغير حسن النية . ولأمين السجل العقاري أن يصحح الأخطاء المادية الواقعة فى 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 فى محله المعين . ويدرج أي بيان خاص بالتغيير فى سند الملكية .

مادة (٥٥) : يجب على مالك الوحدة العقارية اخطار أمانة السجل العقاري أو فرعها المختص بكل تغيير يطرأ على الوحدة ، حتى يمكن اثباته بالصحيفة العقارية .

الباب السادس

الرسوم

مادة (٥٦) : لا يجوز لآمانة السجل العقاري أو فروعها اتمام اجراءات التوثيق والتسجيل أو غيرها من الاجراءات المنصوص عليها فى هذا النظام الا بعد سداد الرسوم المقررة ، وتحدد هذه الرسوم بقرار من وزير الاسكان بعد موافقة وزارة المالية .

مادة (٥٧) : تعفى وحدات الجهاز الاداري 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 .

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

الباب السابع

العقوبة

مادة (٥٩) : مع عدم الاخلال 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 فى حالة الشروع .

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