

مرسوم سلطاني

رقم ٢٠٢٣/٧١

بإصدار قانون نزع الملكية للمنفعة العامة

نحن هيثم بن طارق سلطان عمان

بعد الاطلاع على النظام الأساسي للدولة،
وعلى قانون نزع الملكية للمنفعة العامة الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٧٨/٦٤،
وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة.

رسمنا بما هو آت

المادة الأولى

يعمل في شأن نزع الملكية للمنفعة العامة بالقانون المرفق.

المادة الثانية

يصدر وزير الإسكان والتخطيط العمراني اللائحة التنفيذية للقانون المرفق بعد موافقة مجلس الوزراء، كما يصدر القرارات اللازمة لتنفيذ أحكامه، وإلى أن تصدر يستمر العمل باللوائح والقرارات القائمة، بما لا يتعارض مع أحكامه.

المادة الثالثة

يلغى قانون نزع الملكية للمنفعة العامة المشار إليه، كما يلغى كل ما يخالف القانون المرفق، أو يتعارض مع أحكامه.

المادة الرابعة

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

صدر في: ١٦ من ربيع الآخر سنة ١٤٤٥ هـ

الموافق: ٣١ من أكتوبر سنة ٢٠٢٣ م

هيثم بن طارق

سلطان عمان

قانون نزع الملكية للمنفعة العامة

الفصل الأول

تعريفات وأحكام عامة

المادة (١)

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

١ - الوزارة:

وزارة الإسكان والتخطيط العمراني.

٢ - الوزير:

وزير الإسكان والتخطيط العمراني.

٣ - نزع الملكية للمنفعة العامة:

نزع الملكية العقارية - كلياً أو جزئياً - أو نزع الحقوق العينية العقارية سواء كانت مملوكة لفرد أو لأشخاص اعتبارية عامة أو خاصة تحقيقاً للمنفعة العامة بغرض إنشاء أو توسعة مرافق أو خدمات عامة، أو الاستيلاء على العقار مؤقتاً للمنفعة العامة.

٤ - الجهة المعنية:

إحدى وحدات الجهاز الإداري للدولة وغيرها من الأشخاص الاعتبارية العامة التي ترغب في نزع ملكية عقار أو الاستيلاء عليه مؤقتاً للمنفعة العامة.

٥ - اللجنة:

لجنة حصر وتقييم العقارات المنصوص عليها في المادة (١٠) من هذا القانون.

٦ - ذوو الشأن:

مالك العقار، وأصحاب الحقوق العينية عليه (عدا المستأجرين).

٧ - العقار:

الأرض وما عليها من مبان، ومنشآت، ومزروعات، وأي أشياء ثابتة أخرى.

٨ - الصك:

إقرار من ذوي الشأن بتسلم التعويض المستحق، وتسليم العقار المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة إلى الوزارة.

٩ - المشروع:

المشروع المزمع تنفيذه للمنفعة العامة.

١٠ - اللائحة:

اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

المادة (٢)

لا يجوز نزع ملكية عقار أو الاستيلاء عليه مؤقتاً إلا للمنفعة العامة، ومقابل تعويض عادل وفقاً لأحكام هذا القانون.

المادة (٣)

لا يعتد بأي تصرفات تتم على العقارات بعد صدور المرسوم السلطاني بتقرير صفة المنفعة العامة، ويجب على الجهة المعنية إحاطة أمانة السجل العقاري في الوزارة بالعقارات التي شملها مخطط المرسوم لوقف أي تصرفات تتم عليها، وإخطار البلدية المختصة بعدم إصدار أي تراخيص في العقارات التي يتم نزع ملكيتها للمنفعة العامة.

المادة (٤)

تتولى الوزارة وضع أسس تئمين العقارات، على أن تتم مراجعتها كل (٥) خمسة أعوام ميلادية، ويجوز اعتماد أسس تئمين خاصة بمشروع معين، متى ما اقتضت المصلحة العامة ذلك. وفي جميع الأحوال، يتم اعتماد أسس التئمين من مجلس الوزراء بعد موافقة وزارة المالية، على أن يتم نشرها في الجريدة الرسمية.

الفصل الثاني

إجراءات تقرير صفة المنفعة العامة

المادة (٥)

يجب على الجهة المعنية أن تتقدم إلى الوزارة ببيان واف عن المشروع، والغرض منه مع الخرائط المساحية للعقارات المطلوب نزع ملكيتها وحدودها وأرقامها، على أن يتم إخطار الجهات المختصة بموضوع الطلب، واعتماد المشروع من قبل الوزارة.

المادة (٦)

يكون تقرير صفة المنفعة العامة بمرسوم سلطاني، مرفقا به:

١ - مذكرة ببيان تفاصيل المشروع.

٢ - رسم بالتخطيط الإجمالي للمشروع.

وفي جميع الأحوال، يجب على الوزارة اتخاذ إجراءات استصدار المرسوم السلطاني بتقرير صفة المنفعة العامة بعد توفر التكلفة التقديرية للمشروع، وموافقة مجلس الوزراء.

المادة (٧)

يجوز للجهة المعنية بعد صدور المرسوم السلطاني بتقرير صفة المنفعة العامة التنسيق مع الوزارة لدخول العقارات التي شملها التخطيط الإجمالي للمشروع لإجراء العمليات الفنية والمساحية، ووضع علامات التحديد والحصول على البيانات اللازمة بشأنه. ويجب على الوزارة إخطار ذوي الشأن كتابة قبل دخول العقارات المبنية أو التي عليها منشآت أو مزروعات أو أشياء ثابتة أخرى.

المادة (٨)

يحظر على ذوي الشأن إجراء أي إضافات أو تعديلات على العقار الذي تقرر نزع ملكيته من تاريخ نشر المرسوم السلطاني بتقرير صفة المنفعة العامة، وفي حال مخالفة ذلك لا يعتد بالإضافة أو التعديل في تقدير التعويض المستحق، ويلتزم المخالف بإزالة المخالفة على نفقته الخاصة.

وفي جميع الأحوال، يكون تقدير التعويض المستحق بقيمة العقار في تاريخ نشر المرسوم السلطاني بتقرير صفة المنفعة العامة.

المادة (٩)

يعتبر المرسوم السلطاني بتقرير صفة المنفعة العامة ملغى إذا لم تتخذ الجهة المعنية إجراءات نزع ملكية العقارات خلال (٣) ثلاثة أعوام من تاريخ نشر المرسوم، دون الإخلال بالتعويض المستحق لذوي الشأن عن المدة التي منعوا فيها من التصرف بعقاراتهم، وذلك على النحو المبين في اللائحة.

المادة (١٠)

تشكل في الوزارة لجنة بقرار من الوزير - بعد التنسيق مع الجهات المختصة - لحصر وتأمين العقارات، ويبين قرار تشكيلها اختصاصاتها، ونظام عملها.

المادة (١١)

تتولى الجهة المعنية الآتي:

- ١ - حصر العقارات التي شملها التخطيط الإجمالي للمشروع.
- ٢ - إعداد كشوفات من واقع عملية الحصر تبين فيها العقارات التي شملها التخطيط الإجمالي للمشروع ومساحتها ومواقعها وأسماء ذوي الشأن، ومحال إقامتهم.
- ٣ - إعلان ذوي الشأن بموعد عملية الحصر على النحو الذي تبينه اللائحة، وعليهم الحضور أمام الجهة المعنية في موقع المشروع للإرشاد إلى ممتلكاتهم، مصطحبين معهم ما يثبت ذلك.

ويتم التوقيع على كشف الحصر من ممثل الجهة المعنية، وذوي الشأن، كما يوقع ذوو الشأن إقراراً منهم بصحة البيانات الواردة في الكشف المشار إليه، وإذا امتنع أحد الحاضرين عن التوقيع أثبت ذلك في المحضر، مع بيان أسباب امتناعه.

وتسلم الجهة المعنية كشف الحصر إلى اللجنة لتقوم بمعاينة المواقع التي تم حصرها للتحقق من صحة البيانات الواردة في الكشف المشار إليه.

المادة (١٢)

تتولى اللجنة ترمين العقار بناء على ما ورد في الكشوفات المعتمدة من الجهة المعنية، ووفقاً لأسس الترمين الصادرة عن الوزارة، وتبين اللائحة إجراءات الترمين وضوابطه، ويصدر رئيس اللجنة قراراً باعتماد الترمين لكل حالة على حدة.

المادة (١٣)

يجب على الجهة المعنية تعويض ذوي الشأن عن العقار بأكمله - للعقارات اللازم نزع ملكية جزء منها - إذا كان الجزء الباقي منه يتعذر الانتفاع به، وتبين اللائحة أسس ذلك.

المادة (١٤)

يجوز لذوي الشأن التظلم من البيانات الواردة في كشوفات الحصر والترمين وفقاً للإجراءات والضوابط التي تبينها اللائحة.

وتعتبر البيانات الخاصة بالعقارات المدرجة في كشوفات الحصر والترمين نهائية، إذا لم يتم التظلم منها خلال المدة المقررة لذلك.

المادة (١٥)

تلتزم الجهة المعنية بأداء التعويض المستحق سواء كان نقدياً أو عينياً، وذلك بعد اعتماد قرارات التثمين، وتخطر الوزارة ذوي الشأن لتسلم التعويض المستحق. ويكون أداء التعويض المستحق مبرئاً لذمة الجهة المعنية في مواجهة الكافة.

المادة (١٦)

تخطر الجهة المعنية ذوي الشأن بإخلاء العقارات التي تقرر نزع ملكيتها للمنفعة العامة - دون الإخلال بحق الجهة المعنية في إخلائه بالطرق الإدارية التي تبينها اللائحة - على أن يتم الإخلاء في مدة أقصاها (٦) ستة أشهر من تسلم التعويض المستحق، مع وجوب تسليم ملكية العقار للوزارة، كما يجب أن تخطر الوزارة بالعقارات التي تم نزع ملكيتها.

المادة (١٧)

لا يحول التظلم دون حصول ذوي الشأن على التعويض المستحق، وإذا تعذر الحصول على التعويض - لأي سبب كان - ظل حقه في التعويض المستحق لدى الوزارة، مع إخطار ذوي الشأن بذلك كتابة.

المادة (١٨)

يوقع ذوو الشأن صكاً يفيد بتسلم التعويض المستحق، وتسليم العقار المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة منه خلال المدة المقررة قانوناً، وفي حالة الامتناع عن توقيع الصك يقوم رئيس اللجنة باعتماد تثمين العقار المنصوص عليه في المادة (١٢) من هذا القانون، ويقوم هذا التثمين مقام الصك.

المادة (١٩)

لا توقف دعاوى الفسخ ودعاوى الاستحقاق وسائر الدعاوى والمنازعات العينية الأخرى إجراءات نزع الملكية، ولا تمنع نتائجها، وينتقل حق ذوي الشأن إلى التعويض.

المادة (٢٠)

يجب على الجهة المعنية تعويض ذوي الشأن في شكل فائدة سنوية من قيمة العقار المتأثر تضاف إلى التعويض المستحق، وذلك من تاريخ إبلاغ ذوي الشأن كتابة بقرار التثمين، وحتى تاريخ تسلم التعويض المستحق أو إلغاء المشروع، وذلك كله على النحو الذي تبينه اللائحة.

وفي جميع الأحوال، لا يستحق ذوو الشأن الفائدة إذا كان التأخير في تسلم التعويض المستحق راجعاً إليهم.

ويسري حكم هذه المادة بأثر رجعي على الحالات التي لا تزال قيد الإجراء.

الفصل الثالث

الاستيلاء المؤقت على العقار

المادة (٢١)

يكون الاستيلاء المؤقت على العقارات التي تقرر لزومها للمنفعة العامة بمرسوم سلطاني، وذلك فيما عدا الأحوال الطارئة والمستعجلة التي تقتضي الاستيلاء المؤقت على العقارات اللازمة لإجراء الترميم والوقاية وغيرها.

المادة (٢٢)

يجوز للوزير في الأحوال الطارئة والمستعجلة كحالات الغرق أو الإعصار أو تفشي الأوبئة وغيرها من الحالات الطارئة الأخرى إصدار قرار بالاستيلاء المؤقت على عقار ما للمنفعة العامة، وفي هذه الحالة يتعين على الوزارة تعويض ذوي الشأن عن مدة الحرمان من الانتفاع بالعقار من تاريخ الاستيلاء عليه إلى حين رده بعد زوال سبب الاستيلاء أو استصدار مرسوم سلطاني بنزع ملكيته، على أنه لا يجوز أن تزيد مدة الاستيلاء المؤقت دون موافقة صاحب الشأن على (٣) ثلاثة أعوام من تاريخ الاستيلاء على العقار، وتجب إعادته في نهايتها بالحالة التي كان عليها وقت الاستيلاء مع تعويض عن كل تلف أو نقص في قيمته.

الفصل الرابع

العقوبات

المادة (٢٣)

يعاقب بالسجن مدة لا تقل عن شهر، ولا تزيد على (٦) ستة أشهر، وبغرامة لا تقل عن (٢٠٠٠) ألفي ريال عماني، ولا تزيد على (٥٠٠٠) خمسة آلاف ريال عماني، أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من يمتنع عن تنفيذ حكم من أحكام هذا القانون، أو يتسبب في تعطيل تنفيذ أي منها.