

مرسوم سلطاني
رقم ٢٠٢٦/٥٦
بإصدار قانون السجل العقاري

نحن هيثم بن طارق **سلطان عمان**

بعد الاطلاع على النظام الأساسي للدولة،
وعلى قانون الأراضي الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٨٠/٥،
وعلى المرسوم السلطاني رقم ٨١/٥ بتنظيم الانتفاع بأراضي سلطنة عمان،
وعلى نظام السجل العقاري الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٩٨/٢،
وبعد العرض على مجلس عمان،
وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة،

رسمنا بما هو آت
المادة الأولى

يعمل بأحكام قانون السجل العقاري المرفق.

المادة الثانية

يصدر وزير الإسكان والتخطيط العمراني اللائحة التنفيذية للقانون المرفق، كما يصدر القرارات اللازمة لتنفيذ أحكامه، وإلى أن تصدر يستمر العمل باللوائح والقرارات المعمول بها، بما لا يتعارض مع أحكامه.

المادة الثالثة

يلغى نظام السجل العقاري 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: ٢٥ من ذي القعدة سنة ١٤٤٧هـ
الموافق: ١٣ من مايو سنة ٢٠٢٦م

هيثم بن طارق
سلطان عمان

قانون السجل العقاري

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 - أمانة السجل العقاري:

أمانة السجل العقاري في الوزارة.

٤ - العقار:

الأرض وما عليها، والتي تقع في رسم مساحي واحد دون أن يفصل جزءا منها عن سائر الأجزاء فاصل من ملك عام أو خاص.

٥ - الوحدة العقارية:

الجزء المفرد من العقار القابل للتسجيل بشكل مستقل.

٦ - السجل العقاري:

مجموعة الصحائف العقارية والمحركات والمستندات والوثائق الورقية أو الإلكترونية التي تبين أوصاف العقار أو الوحدة العقارية وحالتها القانونية والحقوق والالتزامات المترتبة عليها.

٧ - الصحيفة العقارية:

صحيفة ورقية أو إلكترونية خاصة بكل عقار أو وحدة عقارية تتضمن البيانات المتعلقة بها كالمساحة والموقع والتصرفات القانونية التي تطرأ عليها.

٨ - السجل العقاري المبدئي:

مجموعة الصحائف العقارية والمحركات والمستندات والوثائق الورقية أو الإلكترونية المكملة لها التي تثبت فيها بصفة مبدئية ملكية الوحدة العقارية في مشروع البيع على الخارطة وماهيتها وأوصافها والتصرفات القانونية الواردة عليها.

٩ - سند الملكية:

محرر رسمي ورقي أو إلكتروني صادر عن الوزارة يثبت ملكية العقار أو الوحدة العقارية.

١٠ - التسجيل:

تسجيل العقار أو الوحدة العقارية وتوثيق التصرفات القانونية التي تطرأ عليها لدى أمانة السجل العقاري.

١١ - اللائحة:

اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

المادة (٢)

تتولى أمانة السجل العقاري تسجيل وتوثيق المحركات والتصرفات القانونية الواردة على العقار أو الوحدة العقارية وما يطرأ عليهما من تغييرات، ويجوز بقرار من الوزير الترخيص للجهات الحكومية والخاصة بتوثيق المحركات والتصرفات القانونية المتعلقة بالعقار أو الوحدة العقارية وفقاً للشروط والإجراءات التي تبينها اللائحة.

المادة (٣)

يخصص لكل ولاية سجل عقاري ورقي أو إلكتروني، تضرد فيه صحيفة عقارية لكل عقار أو وحدة عقارية.

المادة (٤)

تتحقق العلانية لجميع الحقوق العينية العقارية بمجرد تسجيلها في السجل العقاري.

المادة (٥)

تكون الحقوق والتصرفات القانونية الواردة على العقار أو الوحدة العقارية المسجلة في السجل العقاري حجة على الكافة.

المادة (٦)

تحفظ أصول الصحائف العقارية والمحررات أو المستندات أو الملفات أو الوثائق الورقية أو الإلكترونية في أمانة السجل العقاري، ويجوز للجهات القضائية أو من تنتدبه الاطلاع عليها في أماكن حفظها.

المادة (٧)

يكون للمحررات والصحائف العقارية الإلكترونية والمستندات المسجلة إلكترونياً ذات الحجية القانونية المقررة للمحررات والصحائف والمستندات الرسمية الورقية.

المادة (٨)

تحدد بقرار من الوزير الرسوم المستحقة وفقاً لأحكام هذا القانون بعد موافقة وزارة المالية، وتعفى وحدات الجهاز الإداري للدولة وغيرها من الأشخاص الاعتبارية العامة من سداد هذه الرسوم.

المادة (٩)

لا يجوز رد الرسوم التي تم تحصيلها طبقاً لأحكام هذا القانون، إلا في الحالات التي تبينها اللائحة.

الفصل الثاني

التسجيل

المادة (١٠)

يجب أن يسجل لدى أمانة السجل العقاري جميع التصرفات المنشئة أو المقررة أو الناقلة للحقوق العينية العقارية الأصلية والتبعية أو التي من شأنها زوال أي حق من هذه الحقوق بما فيها الأحكام القضائية النهائية الصادرة عن محاكم سلطنة عمان، ولا يكون للتصرفات غير المسجلة من أثر سوى الالتزام الشخصي بين أطرافها.

المادة (١١)

يجوز التسجيل باسم البعثات الدبلوماسية للدول بغرض اتخاذها مقرا لها، أو دورا للسكنى، شريطة المعاملة بالمثل.

المادة (١٢)

يجوز التسجيل باسم غير العمانيين أو الأشخاص الاعتبارية وفقا للقوانين المنظمة لذلك.

المادة (١٣)

يثبت في السجل العقاري أي حجز أو منع تصرف على العقار أو الوحدة العقارية بناء على حكم قضائي أو قرار وفقا للقوانين المنظمة لذلك.

المادة (١٤)

تسجل الوصية المشتملة على حق عيني عقاري بعد تقديم ما يفيد إقرارها من الجهة المختصة، كما يسجل حق الإرث إذا اشتملت التركة على حق عيني عقاري، وذلك على النحو الذي تبينه اللائحة.

المادة (١٥)

يسجل التخارج بين الورثة ويعامل معاملة القسمة في تسجيله، ما لم تقض المحكمة المختصة بخلاف ذلك.

المادة (١٦)

يشترط لتسجيل التصرف في العقار أو الوحدة العقارية التي آلت للقاصر عن طريق التبرع أو الهبة عدم وجود شرط مانع من التصرف من قبل الواهب أو المتبرع، ما لم تقض المحكمة المختصة بخلاف ذلك.

المادة (١٧)

يشترط لتسجيل الوقف أن يكون للعقار أو الوحدة العقارية محل الوقف سند ملكية.

المادة (١٨)

يشترط لتسجيل التصرف على العقار أو الوحدة العقارية من قبل الوكيل أن تكون الوكالة محددة وصريحة بالتصرف المراد القيام به كالبيع أو الرهن أو الهبة أو القسمة.

المادة (١٩)

يجوز للوكيل أن يسجل العقار أو الوحدة العقارية لنفسه أو أن يتعاقد مع نفسه متى ما كانت الوكالة صريحة بذلك.

المادة (٢٠)

يسجل حق الانتفاع الذي يرد على العقار أو الوحدة العقارية طبقاً للقوانين المنظمة لذلك.

المادة (٢١)

يجب التأشير على الصحيفة العقارية بموجب صحيفة الدعوى المقدمة لأمانة السجل العقاري للأخذ بالشفعة، وذلك على النحو الذي تبينه اللائحة. ويسجل حق الشفعة على العقار أو الوحدة العقارية بناء على حكم قضائي نهائي.

المادة (٢٢)

يجب على المدعي في دعاوى المتعلقة بحق عيني عقاري أن يقدم صورة من صحيفة الدعوى لأمانة السجل العقاري، للتأشير على هامش الصحيفة العقارية بمضمون طلباته في الدعوى، ويترتب على التأشير أن حق المدعي إذا تقرر بحكم نهائي، فإنه يعتبر قد سجل منذ التأشير بالدعوى، شريطة تسجيل الحكم خلال عام من تاريخ صيرورته نهائياً، ولكل ذي شأن أن يطلب من أمانة السجل العقاري محو هذا التأشير إذا قضي برفض الدعوى، أو انتهت دون تقرير حقوق أخرى، خلاف ما هو ثابت في السجل العقاري.

الفصل الثالث

إجراءات التسجيل

المادة (٢٣)

تقدم طلبات التسجيل إلى أمانة السجل العقاري، وذلك وفقاً للشروط والإجراءات التي تبينها اللائحة.

المادة (٢٤)

يكون التسجيل بناء على مخططات مساحية هندسية دقيقة تحدد موقع العقار أو الوحدة العقارية وأبعادهما وشكلهما الهندسي وما عليهما من إشغالات.

المادة (٢٥)

يكون التسجيل في السجل العقاري المبدئي بذات إجراءات التسجيل المتبعة في السجل العقاري ويكون له ذات الحجية القانونية.

المادة (٢٦)

إذا كان أحد المتعاقدين في المحرر المراد تسجيله أصم أبكم أو أعمى أو أصم أو أعمى أبكم أو مصاباً بأي عاهة أو مرض يتعذر معه التعبير عن إرادته، تتولى المحكمة المختصة تعيين مساعد قضائي له لإجراء التصرف.

المادة (٢٧)

لا يجوز إجراء تغيير في البيانات الواردة في السجل العقاري أو السجل العقاري المبدئي إلا بمقتضى مستندات موثقة، صادرة عن من يملك التصرف في الحقوق الثابتة في هذين السجلين، أو بمقتضى حكم قضائي نهائي صادر عن المحكمة المختصة، ويجوز لأمين السجل العقاري تصحيح الأخطاء المادية الواقعة في كل من هذين السجلين من تلقاء نفسه أو بناء على طلب أصحاب الشأن.

المادة (٢٨)

يخطر كل من تغيرت حقوقه، أو زالت بأي تسجيل، أو محو، أو تأشير، أو تصحيح، ويدرج أي بيان خاص بالتغيير في سند الملكية.

المادة (٢٩)

يجب على مالك العقار أو الوحدة العقارية إخطار أمانة السجل العقاري، بكل تغيير يطرأ عليهما، ويكون من شأنه التأثير على البيانات الواردة في السجل العقاري أو السجل العقاري المبدئي.

المادة (٣٠)

يجوز لكل ذي مصلحة طلب بيانات العقار أو الوحدة العقارية، وفقا للضوابط والإجراءات التي تبينها اللائحة.

الفصل الرابع

سندات الملكية

المادة (٣١)

تصدر أمانة السجل العقاري سند الملكية الورقي أو الإلكتروني للعقار أو الوحدة العقارية من واقع البيانات الثابتة في الصحيفة العقارية.

المادة (٣٢)

يجوز لأمانة السجل العقاري إصدار سندات ملكية مؤقتة وفقا للقوانين المنظمة لذلك.

المادة (٣٣)

تحرر سندات الملكية باللغة العربية، ويجوز بناء على طلب ذوي الشأن إصدار نسخة مترجمة عنها باللغة الإنجليزية.

المادة (٣٤)

يجوز في حالة فقد سند الملكية أو تلفه، إصدار بدل فاقد أو تالف بناء على طلب المالك، وذلك على النحو الذي تبينه اللائحة.

المادة (٣٥)

لا يقبل في إثبات ملكية العقار أو الوحدة العقارية سوى سند الملكية الصادر عن أمانة السجل العقاري.

المادة (٣٦)

توقع سندات الملكية من أمين السجل العقاري، وله تفويض من يراه مناسباً للتوقيع على سندات الملكية، وذلك استثناء من قانون التفويض والحلول في الاختصاصات.

الفصل الخامس

العقوبات

المادة (٣٧)

يعاقب بالسجن مدة لا تقل عن (٦) ستة أشهر، ولا تزيد على (٣) ثلاث سنوات، وبغرامة لا تقل عن (١٠٠٠) ألف ريال عماني، ولا تزيد على (٣٠,٠٠٠) ثلاثين ألف ريال عماني، أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من أدلى ببيانات غير صحيحة أو قدم مستندات مزورة أدت إلى تسجيل محرر لسلب، أو ترتيب حق من الحقوق العينية الواردة على العقار أو الوحدة العقارية.

المادة (٣٨)

يعاقب على الشروع في الجريمة المنصوص عليها في المادة (٣٧) من هذا القانون بما لا يجاوز نصف الحد الأقصى للعقوبة المقررة.

المادة (٣٩)

يعاقب كل من تهرب عمدا عن أداء كل أو بعض الرسوم المقررة وفقا لأحكام هذا القانون بغرامة تعادل ضعف ما لم يؤد من قيمة الرسوم.

المادة (٤٠)

تفرض على كل من يخالف حكم المادة (٢٢) من هذا القانون غرامة إدارية لا تقل عن (١٠٠) مائة ريال عماني، ولا تزيد على (٣٠٠) ثلاثمائة ريال عماني.