

(١٢)

بتاريخ ١٦/٢/٢٠١٥م

١ - أراض - ملكية خاصة - الملكية الخاصة مصونة .

الملكية الخاصة مصونة ، ولا يجوز التعدي عليها أو نزعها إلا تحقيقا للصالح العام وفي الأحوال والكيفية المبينة في القانون ، مع تعويض صاحبها تعويضا عادلا - تثبت ملكية الأرض لحائزها إذا توفرت لديه المستندات المؤيدة لملكه بما فيها الصك الشرعي .

٢ - أراض - شروط وآلية تملك الأراضي - لا يعتد بملكية الأرض إلا إذا تم تسجيلها في أمانة السجل العقاري وفروعه - أثر عدم التسجيل وصدور أكثر من سند ملكية لذات العقار .

قرر المشرع بأن المواطن الذي يشغل أو شغل هو وسلفاؤه خلال (٥) السنوات الخمس السابقة على سنة ١٩٧٠م أرضا تستخدم لأغراض غير السكن - بما فيها الأراضي الزراعية - بصفة متصلة يستحق أن يملك هذه الأرض ، شريطة أن يكون إشغاله لها هادئا ، وعلنيا ، وغير منازع فيه ، وأن يقدم طلبا إلى وزارة الإسكان لإثبات ملكيته لهذه الأرض وما أقيم عليها من بناء ، وأن يقوم باستخراج سند ملكية يفيد تسجيل ملكيته للأرض وفقا للإجراءات القانونية المتبعة في هذا الشأن - ناط المشرع بلجان شؤون الأراضي المختصة في مديريات ودوائر الإسكان والكهرباء والمياه بالمحافظات والمناطق النظر في طلبات إثبات الملك وتعيين الحدود التي تقدم إليها والبث فيها بعد تثبيتها وتأكدها من صحة

الادعاءات بكافة الطرق ، وأوجب عليها ألا تقبل إلا الصكوك الأصلية ، وخولها سلطة الانتقال إلى الأراضي ومعاينتها على الطبيعة والاستعانة بمن تراه من الخبراء والمختصين بكافة الجهات الإدارية ، ورفع توصياتها إلى الوزير لاتخاذ اللازم بشأنها ، وأجاز للوزير تفويض وكيل الوزارة في ذلك ، ونص المشرع على أن قرار اللجنة لا يعد نهائياً إلا بعد اعتماده من الوزير أو من يفوضه - نص المشرع صراحة على أنه لا يعتد بملكية الأرض إلا إذا تم تسجيلها في أمانة السجل العقاري وفروعها ، وحظر إصدار أكثر من سند ملكية للوحدة العقارية - كما أوجب تسجيل جميع التصرفات المقررة لحق من الحقوق العينية العقارية الأصلية ، وأن عملية التسجيل تتم بحسب أولوية قيد الطلبات - أثر عدم تسجيلها - أن هذه الحقوق لا تكون حجة على الغير ، وفي حالة صدور أكثر من سند ملكية لوحدة عقارية واحدة تكون الأولوية للأسبق منها في القيد - تطبيق .

فبالإشارة إلى الكتاب رقم : ..... المؤرخ في ..... ، الموافق ..... بشأن طلب الإفادة بالرأي في شأن الأحقية في ملكية الأرض في حال وجود سندي ملكية لها ، وصحة الإجراءات التي قامت بها وزارة ..... حيال تمليك المواطن / ..... لقطعة الأرض التي تقدر مساحتها بعشرة أفدنة - ( ٤٢٠٠٠ م<sup>٢</sup> ) اثنين وأربعين ألف متر مربع .  
وتتحصل وقائع الموضوع - حسبما يبين من الأوراق - في أن .....  
قد تلقى شكوى من كل من المواطن / ..... المالك لقطعة الأرض رقم ( ٢٩ )  
مربع السلاحة ( المرحلة الأولى ) بموجب سند الملكية رقم ٢٩/٠١/٢٥٦/٠٤/٣  
بتاريخ ٢٠١٢/١/٢٢ م ، والمواطنة / ..... مالكة

قطعة الأرض رقم (٢٧) بالمربع ذاته بموجب سند الملكية رقم ٢٧/٠١/٣٥٦/٠٤/٣ بتاريخ ٢٠١٢/١/٣١ م ، مفادهما قيام وزارة ..... باستصدار سند الملكية رقم ٣٥٢/٠١/٠٤١/٠٤/٣ بمساحة (٤٢٠٠٠ م٢) اثنين وأربعين ألف متر مربع - (١٠) عشرة أفدنة - للمواطن / ..... ، والتي تتداخل مع قطعتي الأرض المشار إليهما والمملوكتين للمواطنين المذكورين .

وتذكرون أنه عند قيام ..... بفحص الشكوى المشار إليها تبين له قيام وزارة ..... بتاريخ ٢٠٠٧/٩/٢٩ م - باعتماد مخطط السلاحه ( المرحلة الأولى ) بولاية بركاء بمساحة (٥٤٠٠٠ م٢) خمسمائة وأربعين ألف متر مربع ، بعد أن قامت اللجنة الفرعية بولاية بركاء بمعاينة الموقع بتاريخ ٢٠٠٦/١٠/٣٠ م ، وانتهى تقريرها إلى خلو الموقع من الادعاءات ، وأنه أرض فضاء ، ولم يظهر أي نزاع بشأنها في أثناء المعاينة .

وقد تم إصدار سندي ملكية لقطعتي الأرض رقمي (٢٧) و (٢٩) المشار إليهما بتاريخ ٢٠٠٨/٨/٢٦ م ، وتتابع التصرفات العقارية على هاتين القطعتين إلى أن آلت بالشراء إلى المذكورين ، وأنه قد سبق أن تقدم المواطن / ..... بتاريخ ٢٠٠٥/٣/٢٣ م - بطلب تملك أرض زراعية ومنزل بمنطقة السلاحه بولاية بركاء مستندا إلى الصك الشرعي رقم ١٣٢/٢٧/٦٧٣ المؤرخ في ١٩٩٦/٧/٢ م ، حيث عرض طلبه على لجنة شؤون الأراضي بولاية بركاء التي عاينت موقع الادعاء بتاريخ ٢٠٠٦/٤/١٠ م ، وأوصت بتمليك المذكور الوضع القائم ودراسة باقي المساحة ، إلا أنه تم إعادة المعاينة بتاريخ ٢٠٠٩/١٢/٩ م - بعد اعتماد المخطط - وذلك بناء على توصية اللجنة المحلية في اجتماعها رقم ٢٠٠٨/١٢ ، وقد أوصت

اللجنة بتمليك المذكور مساحة (٣) ثلاثة أفدنة من الأرض ورفض باقي المساحة ،  
ويعمل بها مخطط سكني يوزع على المستحقين وفق النظام المتبع .

إلا أن لجنة شؤون الأراضي في اجتماعها رقم ٢٠١٠/٥ بتاريخ ٢٠١٠/٦/٨  
أوصت بتمليك المواطن / ..... مساحة  
وقدرها (١٠) عشرة أفدنة بناء على الصك الشرعي ، باعتبار أن الأرض عليها  
منزل وبئر حيازتها تعود إلى ما قبل الأول من يناير عام ١٩٧٠ م ، ولا منازع بشأنها  
من أحد ، ورفض باقي المساحة وتعود إلى أملاك الدولة يعمل بها مخطط  
سكني شامل يوزع على المستحقين ، وقدرها (٢م ٣٥٩٨٢) خمسة وثلاثون ألفا  
وتسعمائة واثنان وثمانون مترا مربعا ، واعتمدت التوصية بتاريخ ٢٠١٠/٨/٣ م .

وفي ضوء ما تقدم ، وجه جهاز الرقابة المالية والإدارية للدولة كتابا إلى وزارة  
الإسكان برقم (ج ر إ د م / ر / ١٩٤٣ / ٨٣٠٠ ) المؤرخ في ٢٠١٤ / ٧ / ٢٠ م ، أوصى فيه  
بإعادة النظر في المساحة المملوكة للمواطن المذكور - والتي تقدر بعشرة أفدنة -  
وذلك في حدود المساحة المشغولة فعلا ، واتخاذ الإجراءات الكفيلة  
بالحفاظ على حق الملكية السابق للمواطنين في ذات المنطقة ، وتحفظ الجهاز  
حول صحة هذه المساحة المملوكة ، كون أن حق المواطنين المتقدمين بالشكوى  
في ملكهما أضحى مستقرا في ظل تملكهما للقطعتين المشار إليهما ، وأن إصدار  
الملكيات الخاصة بهما كان سابقا لإصدار سند الملكية للمواطن المذكور ، وتذكرون  
أن المواطنين اللذين تقدموا بالشكوى للجهاز قد رفضا التعويض عن ملكهما  
مطالبين ببقاء ملكياتهما بذات القطع ؛ ومن ثم ترون أنه كان الأولى تعويض  
المواطن المذكور صاحب الادعاء عوضا عن تملكه في أراض سبق تملكها ،

فضلا على أن اعتماد توصية اللجنة بتمليك المواطن المذكور لمساحة (١٠) عشرة أفدنة جاء مخالفا لما أثبتته معايمة اللجنة المحلية وتوصياتها السابقة والرأي القانوني ، كما يعد مخالفا لما نصت عليه المادتان (١٣) و (١٤) من قانون الأراضي الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٨٠/٥ واللتان قضتا بجواز التملك في حدود المساحة المشغولة فعلا فقط ، كما سبق للجنة بتاريخ ٢٠٠٦/١٠/٣٠م أن أبدت رأيها بشأن اعتماد مخطط ..... ( المرحلة ..... ) محل الأراضي المملوكة للمواطنين المذكورين وأثبتت في تقريرها أنه عبارة عن أرض فضاء ، ولم يظهر أي نزاع بشأنها ؛ ومن ثم تكون تلك اللجنة قد استنفدت اختصاصها .

وقد ردت وزارة الإسكان على كتاب الجهاز المشار إليه بموجب كتابها رقم ( و س / م / و / ١ / ٣٠ / ١١٩١١ ) المؤرخ في ٧ من أغسطس ٢٠١٤م ، بما مفاده أن ملك المواطن / ..... بات مستقرا وثابتا قانونا ، وقد اتخذت الوزارة الإجراءات القانونية لتعويض المواطنين المتأثرة ممتلكاتهم بمخطط ..... وعلى المواطنين أو الشاكيبين استكمال إجراءات تعويضهما ، وارتكبت الوزارة في ردها إلى أن الملكية الخاصة مصونة بموجب النظام الأساسي للدولة .

ويرى الجهاز إلى مبدأ الحماية الذي بموجبه تصان الملكية الخاصة استنادا إلى أن النظام الأساسي للدولة لا يتجزأ ، وإنما الارتكان يطبق على جميع الأطراف في الحالة الماثلة ، وحيث إن سندات تملك المواطنين بعد اعتماد المخطط كانت سابقة على سند الملكية الصادر في الادعاء ، والذي يعتبر الأثر الخارجي لمظهر إقرار ذلك الملك ، فإن صون ملكيات هذين المواطنين أولى وأوجب ، خصوصا أن هناك أطرافا حسني النية ، فضلا عن عدم جواز إلغاء ملكياتهم أو نزاعها إلا

بمقتضى القانون ، حيث لا تملك الوزارة اتخاذ إجراء يمس ملكية المذكورين السابقة ، مع الأخذ في الاعتبار أن المواطنين ألت لهما الملكية بالشراء .

وإزاء ما تقدم تطلبون معاليكم الإفادة بالرأي :

وردا على ذلك ، نفيد بأن المادة (١١) من النظام الأساسي للدولة الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٩٦/١٠١ ، تنص على أنه : " ... الملكية الخاصة مصونة ، فلا يمنع أحد من التصرف في ملكه إلا في حدود القانون ، ولا ينزع عن أحد ملكه إلا بسبب المنفعة العامة في الأحوال المبينة في القانون ، وبالكيفية المنصوص عليها فيه ، وبشرط تعويضه عنه تعويضا عادلا ... " .

وتنص المادة (١٢) من قانون الأراضي الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٨٠/٥ ، على أنه : " يعد مالكا للأرض مبنية كانت أو خالية كل عماني تثبت ملكيته لها بموجب صك شرعي صحيح تقره وزارة شؤون الأراضي والبلديات ، وعلى المالك المذكور أن يستخرج من الوزارة سندا يفيد تسجيل ملكيته للأرض المذكورة وللبناء القائم عليها - إن وجد - إلا إذا كان قد حصل على هذا السند قبل صدور هذا القانون ، وتتبع في طلبات تسجيل ملكية الأراضي المشار إليها في مواد هذا القانون وإثبات ملكيتها الإجراءات التي تحددها لائحته التنفيذية " .

وتنص المادة (١٣) من القانون ذاته ، على أنه : " كل عماني يثبت للوزارة أنه منذ تاريخ سابق على أول يناير سنة ١٩٧٠ كان يشغل أو شغل هو وسلفاؤه من قبله ، دون انقطاع بين الإشغالين ، أرضا مبنية لغرض السكن ، يحق له أن يملك الأرض والبناء القائم عليها مهما كان نوع المواد المستعملة في البناء ، وذلك في حدود المساحة المشغولة فعلا ، شريطة أن يكون الإشغال هادئا وعلنيا وغير

منازح فيه ، وعليه أن يتقدم للوزارة بطلب إثبات ملكيته وتسجيلها طبقاً لأحكام هذا القانون " .

وتنص المادة (١٤) من القانون ذاته ، على أنه : " كل عماني يثبت للوزارة أنه لمدة (٥) خمسة أعوام على الأقل سابقة على أول يناير سنة ١٩٧٠ كان يشغل أو شغل هو وسلفاؤه من قبله بصفة متصلة ، أرضاً تستغل لأغراض غير سكنية يحق له أن يمتلك الأرض وما أقيم عليها من منشآت شريطة أن يكون الإشغال هادئاً وعلنياً وغير منازح فيه ، وعليه أن يتقدم للوزارة بطلب إثبات ملكيته وتسجيلها طبقاً لأحكام هذا القانون " .

وتنص المادة (١٥) من القانون ذاته ، على أنه : " كل عماني شغل أرضاً لأي غرض منذ تاريخ لاحق لأول يناير سنة ١٩٧٠ دون أن يكون لديه صك شرعي صحيح بملكته لها ، أو يشغل أرضاً تزيد مساحتها عما يملكه بمقتضى صك شرعي صحيح طبقاً للمادة (٧) من هذا القانون يحال إلى دائرة الأراضي بالوزارة أو لجنة الأراضي المحلية في الولاية حسب الأحوال لإلزامه بإخلاء الأرض كلها أو بعضها ومع إلزامه بالتعويض إذا اقتضى الأمر " .

وتنص المادة (١٦) من القانون ذاته ، على أنه : " كل عماني يشغل أو شغل مع سلفائه من قبله أرضاً تستغل في التجارة أو الصناعة أو التأجير أو لأي غاية أخرى غير السكن لمدة لا تقل عن (٥) خمسة أعوام سابقة على أول يناير سنة ١٩٧٠م يحال أمره إلى دائرة الأراضي في الوزارة أو لجنة الأراضي المحلية في الولاية حسب الأحوال للنظر في أمره .

فإذا أن توصي بتمليك الأرض المذكورة فوراً أو بعد انقضاء مدة إضافية مع استمراره في شغل الأرض وإما أن تلزمه بترك الأرض أو جزء منها ، ومع إلزامه بالتعويض إن اقتضى الأمر " .

وتنص المادة (١٦) مكررا من قانون الأراضي المشار إليه والمعدل بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠٠٧/٣٢ ، على أنه : " على المواطنين أن يتقدموا بطلبات إثبات الملك وتعيين الحدود إلى لجان شؤون الأراضي المختصة في مديريات ودوائر الإسكان والكهرباء والمياه بالمحافظات والمناطق ... " .

وتنص المادة (١٦) مكررا (١) من القانون ذاته والمعدل بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠٠٧/٣٢ ، على أنه : " تبت لجنة شؤون الأراضي المختصة في مديريات ودوائر الإسكان والكهرباء والمياه بالمحافظات والمناطق في الطلبات المقدمة إليها خلال مدة لا تجاوز (٦) ستة أشهر من تاريخ تقديم الطلب .

وعلى اللجان أن تثبت بكل الطرق من صحة الادعاءات ، ولا تقبل بشأنها إلا الصكوك الأصلية ، ولها الانتقال إلى الأراضي ومعاينتها على الطبيعة ، والاستعانة بمن تراه من الخبراء والمختصين بكافة الجهات الإدارية .

وترفع هذه اللجنة توصياتها إلى الوزير لاتخاذ القرار بشأنها خلال (٢) شهرين من تاريخ رفعها ، وللوزير تفويض وكيل الوزارة في ذلك .

ويعتبر مضي هذه المدة دون الرد على أصحاب الطلبات رفضا ضمنيا لها ، ويجوز التظلم للوزير خلال (٣) ثلاثة أشهر من صدور القرار أو عدم الرد " .

وتنص المادة (١٧) من القانون ذاته ، على أنه : " للوزارة أن تملك أو تؤجر قطعة أرض لكل عماني الجنسية يتقدم إليها بذلك الطلب على أن يتم التمليك أو التأجير طبقا للإجراءات والشروط التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون " .

وتنص المادة (٢٠) من القانون ذاته ، على أنه : " ... وتسري على الأراضي الزراعية كافة الأحكام الخاصة بإثبات ملكية الأراضي غير الزراعية وتسجيل ملكيتها كما وردت في القسم الأول من الفصل الثاني لهذا القانون " .

وتنص المادة (٢١) من القانون ذاته ، على أنه : " مع عدم الإخلال بحق التداعي أمام المحاكم الشرعية المختصة وإجراءاته تختص الوزارة بنظر الطلبات الخاصة بملكية الأفراد والمشار إليها في المواد (١٢) و (١٣) و (١٤) و (١٧) من هذا القانون ، كما تختص الوزارة بالفصل في المنازعات الناجمة عن تطبيق أحكام هذا القانون ، وذلك عن طريق اللجنة المركزية التي يعينها الوزير في ديوان عام الوزارة أو لجان الأراضي المحلية في الولايات حسب الأحوال وتبعاً لموقع الأرض موضوع النزاع ولأحكام اللائحة التنفيذية لهذا القانون " .

وتنص المادة (٢٥) من القانون ذاته ، على أنه : " لا يعتد بملكية أرض مهما كانت طبيعتها أو الغرض الذي خصصت له ومهما كان مصدر ملكيتها إلا إذا تم تسجيلها لدى الوزارة ، كما لا يعتد بباقي التصرفات العقارية ، الأخرى كالرهن والقسمة والانتفاع وغير ذلك إلا إذا تم تسجيلها طبقاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية " .

وتنص المادة (١٥) من نظام السجل العقاري الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٩٨/٢ ، على أنه : " تصدر أمانة السجل العقاري وفروعها سندات الملكية على النموذج المعد لذلك من واقع البيانات الثابتة في الصحيفة العقارية ولا يجوز إصدار أكثر من سند ملكية للوحدة العقارية الواحدة " .

وتنص المادة (٢٨) من النظام ذاته ، على أنه : " جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء 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 " .

وتنص المادة (٢٩) من النظام ذاته ، على أنه : " 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 موروثاً " .

وتنص المادة (٥٠) من النظام ذاته ، على أنه : " تتم عملية التسجيل في أمانة السجل العقاري وفروعها بالمطابقة للمستندات المقدمة بحسب أولوية قيد الطلبات بكل عناية وبخط واضح دون كشط أو محو أو شطب أو تحشير " . وتنص المادة (٢) من اللائحة التنفيذية لقانون الأراضي الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٨٠/١٧ ، على أنه : " جميع أراضي السلطنة مملوكة للدولة فيما عدا الأراضي التي استثنت بنص خاص في القانون ، وهي :

(أ) الأراضي التي يملكها كل عماني سواء كانت خالية أو مبنية وتثبت ملكيتها له بموجب صك شرعي تقره وزارة شؤون الأراضي والبلديات .....

وتنص المادة (٤) من اللائحة ذاتها ، على أنه : " يعد في حكم القانون مالكا للأرض مبنية كانت أو خالية كل عماني يثبت ملكيته بموجب صك شرعي صادر من المحكمة الشرعية وممهور بخاتم الدولة .... " .

وتنص المادة (١٣) من اللائحة التنظيمية للجان شؤون الأراضي ولجان الاستئناف الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٨٨/٤٤ والمعدلة بالقرار الوزاري رقم ٢٠٠٣/٢٧ ، على أنه : " تصدر اللجنة قرارها بعد التحقق من صحة المستندات المقدمة إليها بأغلبية أصوات الحاضرين ، على أن يكون القرار مسببا ، وموقعا عليه منهم جميعا ، ولا يعد القرار نهائيا إلا بعد اعتماده من الوزير أو من يفوضه " .

وتنص المادة (٧) من اللائحة التنفيذية لنظام السجل العقاري الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٩٩/٢٩ ، على أنه : " إذا تبين عند البحث تعارض طلبات التسجيل بسبب تداخل في الحدود أو تعلقها بذات الحق موضوع الطلب اعتبر ذلك اعتراضا يجري بحثه ، والبت فيه من قبل لجنة شؤون الأراضي المختصة " . وتنص المادة (٤٩) من اللائحة السابقة ، على أنه : " تصدر أمانة السجل العقاري أو فرعها المختص سند ملكية واحد لكل وحدة عقارية ... " .

ومفاد ما تقدم أن الملكية الخاصة مصونة ، ولا يجوز التعدي عليها أو نزعها إلا تحقيقا للصالح العام وفي الأحوال والکیفیه المبینه فی القانون ، مع تعویض صاحبها تعویضا عادلا ، وأن ملكية الأرض تثبت لحائزها إذا توفرت لديه المستندات المؤيدة لملكه بما فيها الصك الشرعي ، وأن المواطن الذي يشغل أو شغل هو وسلفاؤه خلال (٥) السنوات الخمس السابقة على سنة ١٩٧٠م أرضا تستخدم لأغراض غير السكن - بما فيها الأراضي الزراعية - بصفة متصلة يستحق أن يملك هذه الأرض ، شريطة أن يكون إشغاله لها هادئا وعلنيا وغير

منازح فيه ، وأن يقدم طلبا إلى وزارة الإسكان لإثبات ملكيته لهذه الأرض وما أقيم عليها من بناء ، وأن يقوم باستخراج سند ملكية يفيد تسجيل ملكيته للأرض وفقا للإجراءات القانونية المتبعة في هذا الشأن ، ونص المشرع صراحة على أنه لا يعتد بملكية الأرض إلا إذا تم تسجيلها في أمانة السجل العقاري وفروعها ، وحظر المشرع إصدار أكثر من سند ملكية للوحدة العقارية .

وأوجب تسجيل جميع التصرفات المقررة لحق من الحقوق العينية العقارية الأصلية ، ورتب على عدم التسجيل أن هذه الحقوق لا تكون حجة على الغير ، وأن عملية التسجيل تتم بحسب أولوية قيد الطلبات ، وفي حالة صدور أكثر من سند ملكية لوحدة عقارية واحدة تكون الأولوية للأسبق منها في القيد ، وناط المشرع بلجان شؤون الأراضي المختصة في مديريات ودوائر الإسكان والكهرباء والمياه بالمحافظات والمناطق النظر في طلبات إثبات الملك وتعيين الحدود التي تقدم إليها والبت فيها بعد تثبيتها وتأكيدها من صحة الادعاءات بكافة الطرق ، وأوجب عليها ألا تقبل إلا الصكوك الأصلية ، وخولها سلطة الانتقال إلى الأراضي ومعاينتها على الطبيعة والاستعانة بمن تراهم من الخبراء والمختصين بكافة الجهات الإدارية ، ورفع توصياتها إلى الوزير لاتخاذ اللازم بشأنها ، وأجاز للوزير تفويض وكيل الوزارة في ذلك ، ونص المشرع على أن قرار اللجنة لا يعد نهائيا إلا بعد اعتماده من الوزير أو من يفوضه .

وحيث إنه على هدي ما تقدم ، وكان الثابت من الأوراق أن المواطن / .....  
قد تقدم - بتاريخ ٢٣/٣/٢٠٠٥م - بطلب تملك أرض زراعية ومنزل بمنطقة ... بولاية

..... مستندا إلى صك شرعي ، وتم عرض الطلب على لجنة شؤون الأراضي بولاية .... التي عاينت موقع الادعاء بتاريخ ٢٠٠٦/٤/١٠ م ، وأوصت بتمليك المذكور الوضع القائم ودراسة باقي المساحة ، وبناء على توصية اللجنة المحلية في اجتماعها رقم ٢٠٠٨/١٢ ، فقد قامت لجنة شؤون الأراضي بولاية ..... بإعادة معاينة الأرض محل ادعاء المعروضة حالته وذلك بتاريخ ٢٠٠٩/١٢/٩ م ، وأوصت اللجنة بتمليك المعروضة حالته مساحة (٣) ثلاثة أفدنة من الأرض ورفض باقي المساحة ، إلا أن اللجنة قد أوصت في اجتماعها رقم ٢٠١٠/٥ بتاريخ ٢٠١٠/٦/٨ م بتمليك المعروضة حالته مساحة قدرها (١٠) عشرة أفدنة بناء على الصك الشرعي ، وبتاريخ ٢٠١٣/١/٨ م أصدرت وزارة الإسكان سند الملكية رقم ٣/٤١/٠٤١/٠١/٢٥٢ بمساحة (٤٢٠٠٠ م<sup>٢</sup>) اثنين وأربعين ألف متر مربع للمواطن / ..... ، لما كان ذلك ، وكان الثابت من الأوراق أن الأرض التي صدر بشأنها سند الملكية المشار إليه تتداخل والقطعتين رقمي (٢٧) و(٢٩) بمربع ..... بولاية ..... ، واللتين سبق لوزارة الإسكان في وقت سابق وأن أصدرت بشأنهما سندي ملكية لمواطنين آخرين كتعويض لهما عن نزع ملكيتهما ، ثم تم التصرف فيهما إلى المواطنين المعروضة حالتهما ، وصدر بشأن هاتين القطعتين سندا ملكية آخران ، برقم ٣/٤١/٠٤/٢٥٦/٠١/٢٧ بتاريخ ٢٠١٢/١/٣١ م للقطعة رقم (٢٧) ، ورقم ٣/٤١/٠٤/٢٥٦/٠١/٢٩ بتاريخ ٢٠١٢/١/٢٢ م للقطعة رقم (٢٩) ، لما كان ذلك وكان المشرع قد نص في إفصاح جهير أنه لا يجوز إصدار أكثر من سند ملكية واحد للوحدة العقارية الواحدة ، وأنه في حالة صدور أكثر من سند ملكية لوحدة عقارية واحدة تكون الأولوية للأسبق منها في القيد ، ولما كان سندا الملكية

الصادران لكل من المواطن / ..... والمواطنة / ..... سابقين  
على سند ملكية المواطن / ..... ؛ ومن ثم فإن قيام وزارة الإسكان  
بإصدار سند ملكية آخر للمواطن / ..... عن القطعتين المشار  
إليهما ، يكون مخالفا لحكم القانون ، الأمر الذي يتعين معه والحال كذلك  
على وزارة الإسكان عدم الاعتداد بسند الملكية الصادر للمواطن المذكور بشأن  
القطعتين المشار إليهما وثبوت ملكيتهما للمواطنين المذكورين .

أما بالنسبة لطلب إبداء الرأي بشأن صحة الإجراءات التي قامت بها وزارة  
الإسكان حيال تمليك المواطن / ..... لقطعة الأرض التي تقدر  
مساحتها بعشرة أفدنة - (٤٢٠٠٠م<sup>٢</sup>) اثنين وأربعين ألف متر مربع ، فإن  
وزارة الشؤون القانونية تعتذر عن إبداء الرأي في هذه المسألة نظرا لعدم وجود  
إشكال قانوني لدى جهاز الرقابة المالية والإدارية حيث إن الثابت من الأوراق  
أن الجهاز أوصى بموجب كتابه المؤرخ ٢٠١٤/٧/٢٠م بإعادة النظر في المساحة  
المملوكة للمواطن المعروضة حالته دون أن يبين رأيه في الموضوع أو ما يراه  
مخالفا لإجراءات وزارة الإسكان .

لذلك انتهى الرأي ، إلى أحقية كل من المواطن / .....  
ملكية قطعة الأرض رقم (٢٩) ، والمواطنة / ..... ملكية قطعة  
الأرض رقم (٢٧) الواقعتين بالمرحلة الأولى بمربع ..... بولاية ..... ، وذلك  
على النحو الوارد بالأسباب .

فتوى رقم ( وش ق / م و / ٢٢ / ٧ / ٢٧٦ / ٢٠١٥ م ) بتاريخ ١٦ / ٢ / ٢٠١٥ م