(٦٣)

بتاريخ ٤ / ١٠/ ٢٠١٥م

حق - حق الملكية - التصرف فيه - قيود التصرف فيه .

أرسى المشرع بموجب النظام الأساسي للدولة مبدأ يقضي بأن الملكية حق مصون - أثر ذلك - لا يمنع أحد من التصرف فيه إلا في حدود القانون - المالك له سلطات ثلاث ، وهي سلطة استعمال الشيء ، واستغلاله ، والتصرف فيه بجميع التصرفات الجائزة شرعا - ألزم المشرع المالك عند استعمال سلطاته مراعاة القيود المقررة للمصلحة العامة والخاصة الواردة في قوانين ونظم السلطنة - تطبيق .

فبالإشارة إلى الكتاب رقم : ..... المؤرخ في ..... ، الموافق ..... ، بشأن طلب الإفادة بالرأي حول مدى جواز التصرفات الناقلة لملكية العقارات ، والممتلكات الواقعة في منطقة الخيران أو تطويرها أو تغيير استخدامها أو البناء عليها في ضوء أحكام المرسوم السلطاني رقم ٢٠٠٧/٤٥ بمنح منطقة الخيران صفة المنطقة السياحية البيئية العامة .

وتتلخص وقائع الموضوع - حسبما يبين من كتاب معاليكم - في أن وزارة ..... قد تلقت العديد من طلبات المواطنين الراغبين في البناء والتصرف القانوني الناقل لملكية العقارات والممتلكات الواقعة بمنطقة الخيران ، التي منحت صفة المنطقة السياحية البيئية العامة بموجب المرسوم السلطاني رقم ٢٠٠٧/٤٥ ، وأنه تعذر عليها البت في تلك الطلبات نظرا إلى أن المادة الثالثة

منه قضت بالسماح للمواطنين الذين يملكون عقارات بمنطقة الخيران بتطوير عقاراتهم بعد موافقة وزارة السياحة ، وبما لا يغير طبيعة المنطقة ، دون النص على التصرفات المتعلقة بالبيع والشراء والبناء وتغيير الاستخدام .

وإزاء ذلك تطلبون الرأي في الموضوع .

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 والميراث حق تحكمه الشريعة الإسلامية " .

وتنص المادة (٧٩٨) من قانون المعاملات المدنية الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠١٣/٢٩ ، على أنه :

" حق الملكية هو سلطة المالك في أن يستعمل الشيء المملوك له وأن يستغله وأن يتصرف فيه بجميع التصرفات الجائزة شرعا " .

وتنص المادة (٨٠١) من القانون ذاته ، على أنه : " على المالك أن يراعي في استعمال ملكه ما تقضي به القوانين والنظم من قيود مقررة للمصلحة العامة أو الخاصة " .

كما تنص المادة الأولى من المرسوم السلطاني رقم ٢٠٠٧/٤٥ بمنح منطقة الخيران صفة المنطقة السياحية البيئية العامة ، على أنه : " تعتبر منطقة الخيران المحددة بالرسم التخطيطي المرفق منطقة مخصصة لأغراض السياحة البيئية العامة " .

وتنص المادة الثالثة من المرسوم السلطاني ذاته ، على أنه : "يسمح للمواطنين الذين يملكون عقارات بالمنطقة المحددة بالرسم التخطيطي المرفق بتطوير عقاراتهم بعد موافقة وزارة السياحة ، وبما لا يغير طبيعة المنطقة " .

كما تنص المادة الثالثة من المرسوم السلطاني المشار إليه ، على أنه : "يحظر إقامة أي مشروعات سياحية أو اقتصادية أو غيرها من المشروعات بالمنطقة المحددة بالرسم التخطيطي المرفق" .

والمستفاد من هذه النصوص ، أن المشرع أرسى بموجب النظام الأساسي للدولة مبدأ يقضي بأن الملكية حق مصون ، ولا يمنع أحد من التصرف فيه إلا في حدود القانون ، وأن المالك له سلطات ثلاث ، وهي سلطة استعمال الشيء ، واستغلاله ، والتصرف فيه بجميع التصرفات الجائزة شرعا ، إلا أنه ألزم المالك عند استعمال سلطاته مراعاة القيود المقررة للمصلحة العامة والخاصة الواردة في قوانين ونظم السلطنة .

كما أن المشرع اعتبر منطقة الخيران منطقة مخصصة لأغراض السياحة البيئية العامة ، وسمح للمواطنين الذين يملكون عقارات بالمنطقة مكنة تطوير عقاراتهم بعد موافقة وزارة السياحة ، وبما لا يغير من طبيعة المنطقة ، وحظر عليهم إقامة أي مشروعات سياحية أو اقتصادية أو غيرها من المشروعات التي تؤثر على طبيعة المنطقة .

وإذ استبان ذلك ، ولما كان الثابت أن وزارة ..... قد تلقت العديد من طلبات المواطنين الراغبين في البناء والتصرف القانوني الناقل لملكية العقارات والممتلكات الواقعة في منطقة الخيران ، فإنه يتعين على وزارة ..... - والحال

كذلك - التفرقة بين طلبات المواطنين الخاصة بالتصرفات الناقلة للملكية ؛ كالبيع والشراء ، وبين تلك التصرفات التي من شأنها تغيير استخدام تلك الممتلكات ، فبالنسبة لحق المواطنين في التصرفات الناقلة لملكية العقارات والممتلكات الواقعة بمنطقة الخيران المشار إليها ، فهو حق مصون بموجب أحكام النظام الأساسي للدولة وقانون المعاملات المدنية ، ولا يمنع المالك من التصرف في ملكه إلا في حدود القانون ، أما تلك التصرفات التي من شأنها تغيير استخدام الممتلكات والبناء ، فهي مقيدة بما ورد في المادة الثالثة من المرسوم السلطاني رقم ٢٠٠٧/٤٥ بمنح منطقة الخيران صفة المنطقة السياحية البيئية العامة ، والتي تحظر إقامة أي مشروعات سياحية أو اقتصادية أو غيرها من المشروعات التي تؤثر على طبيعة المنطقة كونها مخصصة لأغراض السياحة البيئية العامة .

لذلك انتهى الرأي ، إلى جواز التصرفات الناقلة لملكية العقارات والممتلكات الواقعة في منطقة الخيران المشار إليها ، أما فيما يخص تطويرها أو تغيير استخدامها أو البناء عليها فهو مشروط بموافقة وزارة السياحة وبما لا يغير طبيعة المنطقة ، وعدم إقامة مشروعات سياحية أو اقتصادية أو غيرها من المشاريع فيها ، وذلك على النحو السالف بيانه .

فتوى رقم (و ش ق/ م و/ ٥٥/ ١/ ١٩٩٩/ ٢٠١٥م) بتاريخ ٤/ ١٠/ ٢٠١٥م