

(٣٨)

بتاريخ ٢٠١٧/١١/١م

١ - الأموال العامة - نطاقها - الحماية المقررة لها .

أضفى المشرع على الأموال العامة حرمتها ، وناط بالدولة بسائر مؤسساتها حماية هذه الأموال ، وأوجب على المواطنين والمقيمين المحافظة عليها ، كما أن البين من نصوص قانون حماية المال العام وتجنب تضارب المصالح ، قد حدد - نطاق تعريف المال العام بحيث شمل كل عقار أو منقول مملوك ملكية عامة أو خاصة للدولة أو لإحدى وحدات الجهاز الإداري بها أو الشركات التي تساهم فيها الحكومة بنسبة تزيد على (٤٠%) أربعين في المائة ، والأموال الخاصة التي تديرها أو تشرف عليها تلك الوحدات - أرسى القانون المذكور مبدأ حرمة الأموال العامة الذي مقتضاه منع التعرض لتلك الأموال أو الحجز عليها أو التعدي عليها أو تملكها أو حيازتها أو اكتساب أي حق عيني عليها بالتقادم أو التصرف فيها بأي نوع من أنواع التصرفات إلا وفقا لأحكام القانون ، ويكون باطلا كل تصرف يتم بالمخالفة لذلك ، وقد ألزم المشرع الجهات المختصة بإزالة أي تعد يقع على الأموال العامة بالطريق الإداري - تطبيق .

٢ - سجل - السجل العقاري - حجية بياناته ووسائل تصحيح ما ورد به من أخطاء .

يهدف نظام السجل العقاري إلى ضبط حق الملكية على قطعة الأرض التي تقع في قسم مساحي واحد ، والتي قد تكون مملوكة لشخص واحد أو أكثر على الشيوع بما يحقق الحماية اللازمة للملكية العقارية ويضمن معها استمرارها والتعامل عليها ، ولما كان السجل العقاري عبارة عن مجموعة من الصحائف التي تختص

كل منها بقطعة أرض محددة - أضفى المشرع للسجل العقاري قوة إثبات لصحة البيانات الواردة فيه ، وعهد لأمانة السجل العقاري إصدار سندات الملكية من واقع البيانات الثابتة في صحيفة كل قطعة أرض المستخلصة من بيانات الصحائف من جهات التخطيط والمساحة وقرارات اللجان المختصة ، وكان مقتضى ما تقدم ، أن حق الملكية لا يثبت في صحائف السجل العقاري ما لم يكن قد نشأ أو تقرر بسبب من أسباب اكتسابه ، وحيث إن صحيفة كل قطعة أرض يجب أن يثبت بها أوصافها وحدودها الطبيعية والحقوق المترتبة عليها والقيود والمعاملات الواردة عليها وأسماء الملاك وأصحاب الشأن - لم يجز المشرع إجراء أي تغيير في البيانات الواردة في السجل العقاري إلا بمقتضى مستندات موثقة صادرة ممن يملك التصرف في الحقوق الثابتة في السجل أو بمقتضى حكم أو قرار نهائي صادر من سلطة إدارية ذات اختصاص قضائي دون الإخلال بحقوق الغير حسن النية - استثناء مما تقدم - أجاز المشرع لأمين السجل العقاري تصحيح الأخطاء المادية الواقعة في السجل من تلقاء نفسه أو بناء على طلب أصحاب الشأن وفق محضر يبين فيه الخطأ وأسبابه وكيفية كشفه - تطبيق .

فبالإشارة إلى الكتب المتبادلة ، والمنتهية بكتابكم رقم: المؤرخ في ، الموافق بشأن طلب الإفادة بالرأي القانوني حول مدى أحقية مؤسسة بإعادة تسجيل قطعة الأرض باسمها مع حكومة سلطنة عمان - وزارة - المقام عليها المجمع السكني بمنطقة وتخلص وقائع الموضوع - حسبما يبين من الأوراق - بأنه أنشئت مؤسسة بموجب المرسوم السلطاني رقم ٧٦/٤٦ لإدارة وتشغيل ميناء " أم السلطان " قابوس عوضاً عن سلطة ميناء قابوس وشركة خدمات موانئ عمان ، وأبرمت

وزارة (آنذاك) اتفاقية امتياز مع مؤسسة خدمات الموانئ لإدارة وتشغيل ميناء السلطان قابوس منذ عام ١٩٧٦م ، وحتى تاريخه ، وبتاريخ ٢٨/٤/١٩٨١م تم تخصيص قطعة الأرض رقم (.....) بمساحة (.....) أمتار مربعة باسم وزارة (.....) ، وذلك لغرض التنفيذ والإشراف على قطاع الموانئ وما يتعلق بها من خدمات مرتبطة ، وبتاريخ ٣١/١/١٩٨٢م قامت الوزارة بإبرام اتفاقية لاستعمال واستخدام أرض ومباني المعسكر السكني بـ..... مع مؤسسة خدمات الموانئ المحدودة بدون قيمة إيجارية ، وبتاريخ ١٧/١/١٩٨٣م قامت الوزارة بتعديل اتفاق الإيجار بمقابل سنوي قدره (.....) ريال عماني ، وبتاريخ ١/٨/١٩٨٣م صدر سند ملكية آخر باسم وزارة وشركة خدمات ميناء قابوس بعد أن ألغي السند السابق بترقيم جديد يحمل رقم (١٤٧) بذات المربع والمساحة ، وقد قامت وزارة في ١٥/١٠/٢٠١١م بمخاطبة وزارة الإسكان لتحديث سندات الملكية والرسومات المساحية لعدد (٥) خمس قطع أراضي تابعة للوزارة بمحافظة مسقط ، ومن ضمنها قطعة الأرض محل طلب الرأي ، وبتاريخ ٣١/٣/٢٠١٤م صدر سند ملكية جديد باسم حكومة سلطنة عمان - وزارة - وإذ ورد خطاب من رئيس مجلس إدارة مؤسسة إلى وزارة يطلب اتخاذ الإجراءات اللازمة مع الجهات المختصة لإعادة تسجيل الأرض المذكورة باسم وزارة ومؤسسة ، فقد تمت مخاطبة هذه المؤسسة لدفع مبلغ الإيجار السنوي عن عام ٢٠١٥م للمجمع السكني المقام على قطعة الأرض محل طلب الرأي ، حيث أفادت برفضها دفع الإيجار ووقفه إلى حين إعادة تسجيل سند ملكية الأرض محل طلب الرأي .

كما تشيرون إلى أن المؤسسة كانت ملتزمة بدفع الإيجار منذ تاريخ ١/١/١٩٨٣ م ، وحتى عام ٢٠١٤ م ، وأن امتناعها عن الدفع يستند إلى شهادة إثبات الحقوق (سند الملكية) الصادر بتاريخ ١/٨/١٩٨٣ م ، والذي يعتبر حجة قاطعة على ملكية الأرض وفقا لنظام السجل العقاري الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٩٨/٢ ، ولا يجوز تغيير البيانات الواردة في السجل إلا وفقا لنظامه ، كما لا يجوز إصدار أكثر من سند ملكية للوحدة العقارية الواحدة ، ذلك أن سند الملكية الجديد قد صدر بدون علم المؤسسة ، وأن المؤسسة تتمسك بحقها في ملكية قطعة الأرض المقام عليها المجمع السكني بالوادي الكبير حفاظا على حقوق المساهمين .

وقد أبدت وزارة رأيها بشأن قطعة الأرض محل طلب الرأي معللة بأنها تداركت خطأ تدوين اسم شركة خدمات ميناء قابوس بجانب المالك وزارة المواصلات ، حيث تم تصحيح الخطأ المذكور في سند الملكية الجديد بالرقم (١) بتاريخ ٣١/٣/٢٠١٤م لتكون لملكها الوحيد حكومة سلطنة عمان - وزارة النقل والاتصالات - كما أشارت وزارة الإسكان بأن المادة (٥٣) من نظام السجل العقاري الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٩٨/٢ أجازت لأمين السجل العقاري أن يصحح الأخطاء المادية الواقعة في السجل من تلقاء نفسه أو بناء على طلب أصحاب الشأن ، وبعرض الموضوع على وزارة المالية أيدت صحة موقف وزارة النقل والاتصالات ، وطلبت عرض الموضوع على وزارة الشؤون القانونية للإفادة بالرأي القانوني فيه ، وإزاء ما تقدم طلبتم الرأي .

وردا على ذلك نفيد: بأن الفقرة الرابعة من المادة (١١) من النظام الأساسي للدولة الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٩٦/١٠١ نصت على أنه : " للأموال العامة حرمتها ، وعلى الدولة حمايتها وعلى المواطنين والمقيمين المحافظة عليها " .

وتنص المادة (١) من قانون حماية المال العام الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠١١/١١٢ على أنه : " المال العام: كل عقار أو منقول مملوك ملكية عامة أو خاصة للدولة أو لإحدى وحدات الجهاز الإداري بها أو الشركات التي تساهم فيها الحكومة بنسبة تزيد على (٤٠%) ، والأموال الخاصة التي تديرها أو تشرف عليها تلك الوحدات ، كأموال الوقف والزكاة ، وأموال الأيتام والقصر .

وتنص المادة (٤) من القانون ذاته على أنه : " للأموال العامة حرمتها ، ويجب المحافظة عليها ، ولا يجوز التصرف فيها بأي نوع من أنواع التصرفات إلا وفقا لأحكام القانون ، ولا يجوز الحجز عليها أو التعدي عليها ، كما لا يجوز تملكها أو كسب أي حق عيني عليها بالتقادم ، ويقع باطلا كل تصرف يتم بالمخالفة لما تقدم ، ويتم إزالة أي تعد على الأموال العامة بالطريق الإداري " .

وتنص المادة (٥٤) من قانون المعاملات المدنية الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠١٣/٢٩ على أنه : " كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله دون تلف أو تغيير هيئته فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول " .

وتنص المادة (٥٦) منه على أنه : " ١- تعتبر أموالا عامة العقارات والمنقولات التي للدولة أو للأشخاص الاعتبارية العامة أو التي تكون مخصصة لمنفعة عامة بمقتضى قانون أو مرسوم سلطاني أو قرار من الوزير المسؤول عن الشؤون المالية بناء على اقتراح الوزير المختص أو بالفعل .

٢- لا يجوز في جميع الأحوال التصرف في هذه الأموال أو الحجز عليها أو تملكها بالتقادم " .

وبالاطلاع على نظام السجل العقاري الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٩٨/٢ تبين أن المادة (١) منه تنص على أنه : " 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 " .

وتنص المادة (٢) من النظام ذاته على أنه : " السجل العقاري هو مجموعة الصحائف التي تختص كل منها بوحدة عقارية محددة ، وتعتبر وثائق ومحاضر التسجيل متممة للسجل العقاري " .

وتنص المادة (٣) منه على أنه : " تتولى أمانة السجل العقاري وفروعها أعمال السجل العيني وفقا لأحكام هذا النظام " .

وتنص المادة (٥) منه على أنه : " تعتبر وحدة عقارية في تطبيق أحكام هذا النظام : أولا : كل قطعة من الأرض تقع في قسم مساحي واحد وتكون مملوكة لشخص واحد أو أكثر على الشيوع دون أن يفصل جزءا 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..... " .

وتنص المادة (١٠) منه على أنه : " يقصد بالحقوق العينية الأصلية في تطبيق أحكام هذا النظام ما يلي : ١- حق الملكية..... " .

وتنص المادة (١٢) منه على أنه : " يكون للسجل العقاري قوة إثبات لصحة البيانات الواردة فيه ، ولا يجوز تغيير البيانات الواردة في السجل إلا طبقا لهذا النظام " .

وتنص المادة (١٥) منه 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 (١٩) منه على أنه : " لا تثبت الحقوق العينية في صحائف السجل ما لم تكن قد نشأت أو تقررت بسبب من أسباب اكتسابها. وتستخلص بيانات الصحائف من جهات التخطيط والمساحة وقرارات اللجان المختصة " .

وتنص المادة (٢٠) منه على أنه : " يثبت في صحيفة كل وحدة عقارية أوصافها وحدودها الطبيعية والحقوق المترتب للوحدة والقيود والمعاملات الواردة عليها ، وأسماء الملاك وأصحاب الشأن " .

وتنص المادة (٥٣) منه على أنه : " لا يجوز إجراء تغيير في البيانات الواردة بالسجل العقاري إلا بمقتضى مستندات موثقة صادرة ممن يملك التصرف في الحقوق الثابتة في السجل ، أو بمقتضى حكم أو قرار نهائي صادر من سلطة إدارية ذات اختصاص قضائي وذلك كله دون إخلال بحقوق الغير حسن النية. ولأمين السجل العقاري أن يصحح الأخطاء المادية الواقعة في السجل من تلقاء نفسه ، أو بناء على طلب أصحاب الشأن ، ويحرر محضرا يوضح فيه الخطأ وأسبابه وكيفية كشفه " .

وقد تبين أن المادة (٦) من المرسوم السلطاني رقم ٧٦/٤٦ بإنشاء مؤسسة خدمات الموانئ - قبل تعديلها بالمرسوم السلطاني رقم ٨٤/٢٤ - كانت تنص على أنه : " تؤول إلى مؤسسة خدمات الموانئ ملكية جميع الممتلكات غير الثابتة التي تمتلكها سلطة ميناء قابوس وشركة مرافئ عمان السابقة على أن تبقى جميع الممتلكات الثابتة من رصيف ومخازن ومبان وساحات بميناء قابوس ملكا للدولة وتستعملها مؤسسة خدمات الموانئ دون دفع إيجار أو رسوم أو ضرائب عنها " .

وتنص المادة ذاتها معدلة بالمرسوم السلطاني رقم ٨٤/٢٤ بتعديل بعض أحكام المرسوم السلطاني رقم ٧٦/٤٦ بإنشاء مؤسسة خدمات الموانئ على أنه : " تؤول إلى مؤسسة خدمات الموانئ ملكية جميع الممتلكات غير الثابتة التي تمتلكها سلطة ميناء قابوس وشركة مرافئ عمان السابقة على أن تبقى جميع الممتلكات الثابتة من رصيف ومخازن ومبان وساحات بميناء قابوس ملكا للدولة وتستعملها مؤسسة خدمات الموانئ مقابل دفع الإيجار ورسم الامتياز اللذين تقدرهما الحكومة وضرائب الدخل على الشركات طبقا للمرسوم السلطاني رقم ٨١/٤٧ المشار إليه وذلك اعتبار من أول يناير عام ١٩٨٤ . "

وباستعراض أحكام اتفاقية امتياز إدارة وتشغيل ميناء السلطان قابوس تبين أن المادة (١) منها تنص على أنه : " تعريفات : يكون للكلمات والعبارات التالية المعاني الموضحة قرين كل منها أينما وردت في الاتفاقية ما لم يقتض سياق النص غير ذلك :

الأراضي والمنشآت خارج منطقة الامتياز : وتشمل الأرض المقام عليها مبنى رئاسة إدارة المؤسسة والأرض المقام عليها المجمع السكني بدارسيت والأرض المقام عليها المجمع السكني بالوادي الكبير والأرض المجاورة لمبنى إدارة المؤسسة (مرفقات ٣ ، ٤ ، ٥ ، ٦) . "

وتنص المادة (٢/١/٢) من الاتفاقية ذاتها على أنه : " تضع الحكومة الميناء وكافة منشآته وتسهيلاته ومرافقه حسب الوضع القائم تحت تصرف المؤسسة طوال مدة هذه الاتفاقية (وذلك وفقا للمرفق رقم ١) كما تضع الحكومة تحت إدارة وتصرف المؤسسة طوال مدة هذه الاتفاقية الأراضي والمنشآت خارج منطقة الامتياز وذلك وفق المرفق (٣ ، ٤ ، ٥ ، ٦) . "

وتنص المادة (١/٢/٢) من الاتفاقية ذاتها على أنه : " تدفع المؤسسة للحكومة إيجارا سنويا مقابل الانتفاع بمنطقة الامتياز بالأراضي والمنشآت خارج منطقة الامتياز الموضحة في المرفقات (٣ ، ٤ ، ٥ ، ٦) ويتم دفع مبلغ الإيجار وفق الجدول رقم (١) المرفق بهذه الاتفاقية. ويحق للحكومة إذا لم يتم الاتفاق على آلية جديدة لاحتساب رسم الامتياز مراجعة القيمة الإيجارية الواردة في الجدول (١) كل خمس سنوات بنسبة عادلة " .

ومفاد النصوص سالفه البيان أن المشرع قد أضفى على الأموال العامة حرمتها ، وناط بالدولة ممثلة في سائر مؤسساتها حماية هذه الأموال ، وأوجب على المواطنين والمقيمين المحافظة عليها ، كما أن البين من نصوص قانون حماية المال العام وتجنب تضارب المصالح المشار إليه ، قد حدد - نطاق تعريف المال العام بحيث شمل كل عقار أو منقول مملوك ملكية عامة أو خاصة للدولة أو لإحدى وحدات الجهاز الإداري بها أو الشركات التي تساهم فيها الحكومة بنسبة تزيد على (٤٠٪) ، والأموال الخاصة التي تديرها أو تشرف عليها تلك الوحدات ، وبموجب المادة (٤) من القانون المذكور تقرر مبدأ حرمة الأموال العامة الذي مقتضاه منع التعرض لتلك الأموال أو الحجز عليها أو التعدي عليها أو تملكها أو حيازتها أو اكتساب أي حق عيني عليها بالتقادم أو التصرف فيها بأي نوع من أنواع التصرفات إلا وفقا لأحكام القانون ، ويكون باطلا كل تصرف يتم بالمخالفة لذلك ، وقد ألزم المشرع الجهات المختصة بإزالة أي تعد يقع على الأموال العامة بالطريق الإداري .

وحيث إن نظام السجل العقاري يهدف إلى ضبط حق الملكية على قطعة الأرض التي تقع في قسم مساحي واحد والتي قد تكون مملوكة لشخص واحد أو أكثر على الشيوع بما يحقق الحماية اللازمة للملكية العقارية ويضمن معها استمرارها والتعامل عليها ، ولما كان السجل العقاري عبارة عن مجموعة من الصحائف التي تختص كل منها بقطعة أرض محددة ، وقد أضفى المشرع للسجل العقاري قوة إثبات لصحة البيانات الواردة فيه ، وعهد لأمانة السجل العقاري إصدار سندات الملكية من واقع البيانات الثابتة في صحيفة كل قطعة أرض المستخلصة من بيانات الصحائف من جهات التخطيط والمساحة وقرارات اللجان المختصة ، وكان مقتضى ما تقدم ، أن حق الملكية لا يثبت في صحائف السجل العقاري ما لم يكن قد نشأ أو تقرر بسبب من أسباب اكتسابه ، وحيث إن صحيفة كل قطعة أرض يجب أن يثبت بها أوصافها وحدودها الطبيعية والحقوق المترتبة عليها والقيود والمعاملات الواردة عليها وأسماء الملاك وأصحاب الشأن ، ولم يجز المشرع إجراء أي تغيير في البيانات الواردة بالسجل العقاري إلا بمقتضى مستندات موثقة صادرة ممن يملك التصرف في الحقوق الثابتة في السجل أو بمقتضى حكم أو قرار نهائي صادر من سلطة إدارية ذات اختصاص قضائي دون الإخلال بحقوق الغير حسن النية ، فإنه استثناء مما تقدم ، أجاز المشرع لأمين السجل العقاري تصحيح الأخطاء المادية الواقعة في السجل من تلقاء نفسه أو بناء على طلب أصحاب الشأن وفق محضر يبين فيه الخطأ وأسبابه وكيفية كشفه ، ولما كان المرسوم السلطاني الذي أنشأ مؤسسة خدمات الموائى قضى بأيلولة جميع الممتلكات غير الثابتة إليها دون الممتلكات الثابتة من رصيف ومخازن ومبان وساحات بميناء السلطان قابوس التي تبقى ملكا للدولة وتستعملها المؤسسة

مقابل الإيجار ورسم للامتياز وفق التقدير الذي تقدره الحكومة ، فإنه ترتيباً على ذلك تكون تلك العقارات المملوكة للدولة أموالاً عامة يجب حمايتها ، حيث لم يجز التصرف فيها أو الحجز عليها أو تملكها بالتقادم ، مما يبيح لأمين السجل العقاري التدخل لتصحيح أي بيانات ترد بالخطأ عليها ما لم يثبت لديه وجود منازعة جدية بشأنها ، حيث يختص القضاء في هذه الحالة بالفصل فيها على نحو نهائي .

وبتطبيق ما تقدم ، ولما كانت وزارة بمقتضى إشرافها على قطاع الموانئ قد أبرمت اتفاقية امتياز لإدارة وتشغيل ميناء مع مؤسسة وبمقتضى الاتفاقية تقرر تأجير قطعة أرض المجمع السكني بـ..... بإيجار سنوي قدره (.....) ريال عماني ، وحيث إنه عند قيام وزارة بتحديث سند الملكية والرسم المساحي لقطعة الأرض المقام عليها المجمع السكني تبين لها من واقع البيانات الثابتة في صحيفة هذه القطعة ورود خطأ مادي يتمثل في تدوين اسم شركة خدمات ميناء بجانب وزارة (آنذاك) ، ولما كانت الأوراق قد خلت من ثبوت اكتساب مؤسسة خدمات الموانئ لحق ملكية قطعة الأرض محل طلب الرأي بأي سبب صحيح من أسباب اكتسابها ، يظهر ذلك أن المؤسسة ذاتها قد أقرت في اتفاقية الامتياز سالفه البيان بثبوت العلاقة الإيجارية بينها وبين وزارة فيما يخص تلك القطعة ، ولما كانت قطعة الأرض محل طلب الرأي من الأموال العامة المملوكة للدولة والتي لا يجوز التعرض لها أو ترتيب أي حق عليها إلا بمقتضى سند صحيح من القانون يبيح ذلك ، وكان واجب حمايتها منوطاً بالكافة ، فإن قيام أمين السجل العقاري بتصحيح الخطأ المادي الوارد في سند الملكية والرسم المساحي لتكون باسم حكومة

سلطنة عمان - وزارة - دون مؤسسة ، قد صادف صحيح حكم القانون ، الأمر الذي يغدو معه ادعاء تلك المؤسسة تملكها قطعة الأرض محل طلب الرأي وامتناعها عن دفع القيمة الإيجارية المقررة قانونا على غير سند صحيح من الواقع أو القانون ، ولا يخل ما تقدم بحق مؤسسة في اللجوء للقضاء فيما يعن لها من طلبات إن ارتأت لها محلا .

لذلك انتهى الرأي ، إلى عدم صحة ادعاء مؤسسة بأحقيتها في تسجيل قطعة الأرض المقام عليها المجمع السكني بمنطقة باسمها مع حكومة سلطنة عمان - وزارة - وذلك على النحو المبين بالأسباب .

فتوى رقم (١٧٢٧٠٠٠٢٦٥٨٨) بتاريخ ٢٠١٧/١١/١ م