

(١٥)

م٢٠٢٠/٦/١٨

١ - المجمعات السياحية المتكاملة - نطاق حظر تملك غير العمانيين فيها .
قرر المشرع عدم جواز تملك غير العمانيين للأراضي والعقارات بجميع استعمالاتها
في بعض الأماكن - يستثنى من ذلك تملك المجمعات السياحية المتكاملة المرخصة
في تلك الأماكن - أثر ذلك - جواز تملك غير العمانيين الأراضي أو الوحدات
المبنية في المجمعات السياحية المتكاملة المرخص لها من الجهات المختصة في
الدولة - تطبيق .

٢ - تفسير - تفسير النصوص التشريعية .

إن المقرر أن نصوص التشريعات السارية في الدولة تشكل فيما بينها منظومة
تشريعية تفرز نسيجاً قانونياً واحداً متكامل البنين، وأن القانون فور صدوره
ودخوله حيز التنفيذ يدخل هذا النسيج، وتتألف نصوصه، وتتكامل مع غيرها
من نصوص القوانين الأخرى، كما أن المستقر عليه في تفسير النصوص القانونية
أنه لا اجتهاد مع صراحة النص، إذ من المقرر أنه متى كانت عبارة النص القانوني
واضحة لا لبس فيها ولا غموض، فإنها تعد تعبيراً صادقاً عن إرادة المشرع -
تطبيق .

فبالإشارة إلى الكتاب رقم: بتاريخ..... هـ،
الموافق.....م، بشأن طلب الرأي القانوني حول مدى سريان قانون حظر
تملك غير العمانيين للأراضي والعقارات في بعض الأماكن الصادر بالمرسوم
السلطاني رقم ٢٠١٨/٢٩ على منتجع..... السياحي المتكامل في شاطئ.....
وتتلخص وقائع الموضوع - حسبما يبين من كتاب طلب الرأي - في أن
نظام تملك العقارات في المجمعات السياحية المتكاملة قد صدر بموجب المرسوم
السلطاني رقم ٢٠٠٦/١٢، والذي سمح لغير العمانيين من الأشخاص الطبيعيين

أو الاعتباريين بتملك الأراضي أو الوحدات المبنية، في المجمعات السياحية المتكاملة المرخص لها من الجهات المختصة في الدولة، وصدر قانون حظر تملك غير العمانيين للأراضي والعقارات في بعض الأماكن بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠١٨/٢٩، بتاريخ ١١ من نوفمبر ٢٠١٨م، والذي حظر على غير العمانيين تملك الأراضي والعقارات بجميع استعمالاتها في بعض الأماكن، من بينها محافظة ظفار، والتي يقع فيها المنتجع المشار إليه.

وتذكرون أن منتجع..... السياحي المتكامل في شاطئ..... في ولاية..... حاصل على ترخيص صفة المجمعات السياحية المتكاملة بتاريخ.....، أي قبل صدور قانون حظر تملك غير العمانيين للأراضي والعقارات في بعض الأماكن المشار إليه، وحيث إن شركة..... للسياحة تقدمت بطلب الموافقة على تملك الأجانب في المنتجع المشار إليه، فقد ثار التساؤل حول مدى سريان قانون حظر تملك غير العمانيين للأراضي والعقارات في بعض الأماكن الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠١٨/٢٩ على منتجع..... السياحي المتكامل في شاطئ.....

وإزاء ما تقدم، فإنكم تطلبون الإفادة بالرأي القانوني في الموضوع المشار إليه.

وردا على ذلك، يسرني أن أفيد معاليكم بأن المادة (١) من نظام تملك العقارات في المجمعات السياحية المتكاملة الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠٠٦/١٢ تنص على أنه: "يسمح للعمانيين وغير العمانيين من الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين بتملك الأراضي أو الوحدات المبنية، في المجمعات السياحية المتكاملة المرخص لها من الجهات المختصة في الدولة، وذلك بغرض السكن أو الاستثمار، وبإحدى طرق التملك المقررة قانونا.

ومع عدم الإخلال بحق الدولة في قصر التملك على العمانيين في أي مجمع سياحي متكامل تبين اللائحة التنفيذية إجراءات وقواعد وشروط وضوابط التملك في المجمعات سواء بالنسبة للعمانيين أو لغيرهم".

وتنص المادة (١) من قانون حظر تملك غير العمانيين للأراضي والعقارات في بعض الأماكن الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠١٨/٢٩ على أنه: "مع عدم الإخلال بنظام تملك غير العمانيين للعقارات في المجمعات السياحية المتكاملة المشار إليه، يحظر على غير العمانيين تملك الأراضي والعقارات بجميع استعمالاتها في أي من الأماكن الآتية:

١ - محافظات كل من: (ظفار عدا ولاية صلالة، ومسندم، والبريمي، والظاهرة، والوسطى).

٢ - ولايات لوى، وشناص، ومصيرة.

٣ - الجبل الأخضر، وجبل شمس، وأي جبال أخرى لها أهمية استراتيجية تحددها الجهات المختصة.

٤ - الجزر.

٥ - المواقع القريبة من القصور، والجهات الأمنية، والعسكرية، والتي تحددها الجهات المختصة.

٦ - المحارات الأثرية، والقديمة، والتي تحددها الجهات المختصة".

كما تنص المادة (٣) من اللائحة التنفيذية لقانون حظر تملك غير العمانيين للأراضي والعقارات في بعض الأماكن الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٢٠٢٠/٢٩٢ على أنه: "تحدد الأراضي والعقارات المبنية المحظور على غير العمانيين تملكها، وأماكنها في السلطنة، اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون على النحو الآتي:

١ - الأراضي الزراعية في جميع المحافظات.

٢ - الأراضي الأخرى والعقارات المبنية بجميع استعمالاتها في المحافظات والولايات والجبال المحددة في المادة (١) من القانون، وكذلك الكائنة في جميع الجزر بالسلطنة، وفي إحرامات القصور ومقار الجهات الأمنية والعسكرية المحددة بموجب نص المادة (٢) من هذه اللائحة، وفي الحارات الأثرية والقديمة المحددة من وزارة التراث والثقافة، ولا يشمل ذلك الأراضي والعقارات الكائنة في المجمعات السياحية المتكاملة".

ومفاد النصوص المتقدمة، أن نظام تملك العقارات في المجمعات السياحية المتكاملة المشار إليه سمح للعمانيين وغير العمانيين من الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين بتملك الأراضي أو الوحدات المبنية في المجمعات السياحية المتكاملة المرخص لها من الجهات المختصة في الدولة بغرض السكن أو الاستثمار، وبإحدى طرق التملك المقررة قانوناً، وقرر الحق للدولة في قصر التملك على العمانيين في أي مجمع سياحي متكامل، كما أن قانون حظر تملك غير العمانيين للأراضي والعقارات في بعض الأماكن المشار إليه قد حظر على غير العمانيين تملك الأراضي والعقارات بجميع استعمالاتها في بعض الأماكن، واستثنى من ذلك الأراضي والعقارات الخاضعة لأحكام نظام تملك العقارات في المجمعات السياحية المتكاملة.

ومن حيث إن المقرر أن نصوص التشريعات السارية في الدولة تشكل فيما بينها منظومة تشريعية تفرز نسيجاً قانونياً واحداً متكامل البنیان، وأن القانون فور صدوره ودخوله حيز التنفيذ يدخل هذا النسيج، وتتألف نصوصه، وتتكامل مع غيرها من نصوص القوانين الأخرى، كما أن المستقر عليه في تفسير النصوص القانونية أنه لا اجتهاد مع صراحة النص، إذ من المقرر أنه متى كانت عبارة النص القانوني واضحة لا لبس فيها ولا غموض، فإنها تعد تعبيراً صادقاً عن إرادة المشرع.

وبتطبيق ما تقدم، ولما كان منتج..... المشار إليه حاصلًا على ترخيص
صفة المجمعات السياحية المتكاملة، فإنه يسمح للعمانيين، وغير العمانيين من
الأشخاص الطبيعيين، أو الاعتباريين بتملك الأراضي أو الوحدات المبنية فيه،
وكان المشرع بموجب قانون حظر تملك غير العمانيين للأراضي والعقارات
في بعض الأماكن المشار إليه نص في المادة (١) منه صراحة على استثناء
المجمعات السياحية المتكاملة المرخصة من تملك العمانيين، وغير العمانيين من
الأشخاص الطبيعيين وغيرهم للعقارات والوحدات المبنية بها، فإن قانون حظر
تملك غير العمانيين للأراضي والعقارات في بعض الأماكن المشار إليه لا يسري
على المجمعات السياحية المتكاملة المرخصة، ومنها منتج..... السياحي
المتكامل في شاطئ..... - محل طلب الرأي القانوني - وإن كانت تقع ضمن
الأماكن المنصوص عليها في المادة (١) من القانون ذاته، ومن ثم فإنه يجوز لغير
العمانيين التملك في هذا المنتج ما لم قد يكن هناك قرار من الدولة بقصر التملك
فيه على العمانيين طبقاً لنص المادة (١) من نظام تملك العقارات في المجمعات
السياحية المتكاملة المشار إليه.

لذلك، انتهى الرأي إلى عدم سريان قانون حظر تملك غير العمانيين للأراضي
والعقارات في بعض الأماكن الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠١٨/٢٩ على
منتج..... السياحي المتكامل في شاطئ.....، ويجوز لغير العمانيين
التملك في هذا المنتج ما لم يكن هناك قرار من الدولة بغير ذلك طبقاً لنص المادة
(١) من نظام تملك العقارات في المجمعات السياحية المتكاملة المشار إليه، وذلك
على النحو الوارد بالأسباب.

فتوى رقم (٢٠٢٧٣٢٦١٦) بتاريخ ١٨/٦/٢٠٢٠م