

مرسوم سلطاني
رقم ١٩/٦
في شأن تنظيم العلاقة بين ملاك ومستأجرى
المساكن والمحال التجارية والصناعية
وتسجيل عقود الايجار الخاصة بها

نحن قابوس بن سعيد سلطان عمان

بعد الاطلاع على المرسوم السلطاني رقم ٧٥/٢٦ باصدار قانون تنظيم الجهاز الاداري للدولة وتعديلاته .

وعلى القرارين السلطانيين رقم ٧٣/٤ ورقم ٧٤/١ بتنظيم العلاقة بين ملاك ومستأجرى المساكن والمحال التجارية .
وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة .

رسمنا بما هوآت

مادة (١) : فيما عدا ما ينظمه قانون خاص يعمل بالاحكام المرافقة في تنظيم العلاقة بين ملاك ومستأجرى المساكن والمحال التجارية والصناعية وتسجيل عقود الايجار الخاصة بها .

مادة (٢) : تختص بالفصل في المنازعات التى تنشأ عن تطبيق أحكام هذا المرسوم لجان تشكل في البلديات لهذا الغرض . ويحدد قرار تشكيل اللجنة الاجراءات التى تتبع امامها وقواعد التظلم من القرارات التى تصدرها .

مادة (٣) : يلغى القراران السلطانيان رقم ٧٣/٤ ورقم ٧٤/١ المشار اليهما .

مادة (٤) : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية و يعمل به اعتبارا من تاريخ نشره .

صدر في : ٢٦ جمادى الأولى سنة ١٤٠٩ هـ

الموافق : ٥ يناير سنة ١٩٨٩ م

قابوس بن سعيد
سلطان عمان

نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية رقم (٣٩٩)

الصادرة في ١٥/١/١٩٨٩ م

الاحكام المنظمة للعلاقة بين ملاك ومستأجرى المساكن والمحال التجارية والصناعية وتسجيل عقود الايجار الخاصة بها

- مادة (١) : تسرى الاحكام التالية على كل عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه ان يمكن المستأجر من الانتفاع بالمساكن أو المحال التجارية أو الصناعية لمدة معينة لقاء اجر معلوم .
- مادة (٢) : يلتزم المؤجر بأن يقوم بتسجيل العقد لدى البلدية المختصة طبقا للنموذج الذى يعد لهذا الغرض . وذلك مالم يتفق الطرفان على ان يقوم المستأجر بذلك . وفي جميع الاحوال يكون للمستأجر القيام بتسجيل العقد اذا لم يقم المؤجر بذلك خلال المدة المنصوص عليها في المادة رقم (٤) .
- مادة (٣) : يلتزم المؤجر بدفع الرسوم التى يصدر بتحديدھا قرار من مجلس الوزراء أو من يفوضه . ويجوز للمستأجر سداد هذه الرسوم خصما من الايجار . وذلك في الاحوال التى يقوم فيها بتسجيل العقد .
- مادة (٤) : يترتب على عدم تسجيل عقد الايجار وسداد الرسوم المقررة خلال شهر من تاريخ ابرامه ، عدم جواز الاعتداد بهذا العقد أمام اية جهة رسمية في السلطنة ، بالإضافة الى دفع غرامة مالية تعادل ثلاثة أضعاف الرسم المقرر ، و يجب اتخاذ اجراءات تسجيل العقد ودفع الرسوم المقررة بعد ذلك .
- مادة (٥) : لايجوز للمستأجر ان يحول عقد الايجار الى اية جهة أخرى ، كما يحظر عليه ان يؤجر المكان من الباطن الا بعد الحصول على موافقة كتابية من المؤجر .
- مادة (٦) : لايجوز للمؤجر زيادة الاجرة الا بعد انتهاء مدة العقد أو كل ثلاث سنوات اذا زادت مدة العقد عن ذلك . غير انه يجوز للمؤجر في أى وقت زيادة الاجرة اذا طلب المستأجر اجراء بعض التحسينات أو الاضافات في المكان المؤجر ، وقام المؤجر بتنفيذھا . وتتحدد الزيادة في جميع الحالات باتفاق الطرفين ، وعند عدم الاتفاق يرفع الامر الى اللجنة المختصة في البلدية لتحديد الزيادة مراعية في ذلك الظروف الاقتصادية والاجتماعية ، كما يراعى في حالة التحسينات أو الاضافات ان تتناسب الزيادة مع نوعية الاعمال الجديدة وتكلفتھا .
- مادة (٧) : يسرى عقد الايجار الى نهاية المدة المحددة فيه ، و يتجدد لمدة أو مدد أخرى مماثلة مالم يعلن أحد الطرفين للطرف الآخر رغبته في اخلاء المكان المؤجر قبل انتهاء المدة السارية بثلاثة أشهر على الاقل أو بنصف مدة العقد اذا كانت اقل من ذلك ، ولايجوز للمؤجر -قبل إنتهاء مدة الايجار أو المدة الجديدة السارية - طلب اخلاء المكان المؤجر الا في الاحوال التالية :
- أ - اذا لم يدفع المستأجر الاجرة المتفق عليها في المواعيد المقررة وفق شروط العقد خلال خمسة عشر يوما من تاريخ استحقاقھا . ولايحكم بالاخلاء اذا قام المستأجر قبل الفصل في النزاع باداء الاجرة المستحقة مع كافة ماتحملة المؤجر من مصروفات التقاضى . فاذا تكرر تأخر المستأجر في سداد الاجرة دون عذر مقبول جاز الحكم بالاخلاء .
- ب - اذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله في غير الغرض الذى استؤجر من أجله أو بطريقة ضارة بالمكان أو بالصحة العامة أو بطريقة مقلقة

للراحة أو منافية للقوانين أو الآداب العامة .

ج - إذا اجر المستأجر المكان المؤجر أو تنازل عنه للغير دون إذن كتابي من المؤجر .
ويستثنى من ذلك المحال التجارية والصناعية فيجوز ان يكون التنازل عنها شاملا
لعقد الايجار .

د - اذا احتاج الى شغل المكان المؤجر بنفسه أو بزوجه أو بأولاده أو بوالديه ولم يكن
لديه مكان آخر خال . واذا تعددت عقاراته المؤجرة فله ان يختار منها مايشاء .
ويمنح المستأجر مهلة ستة أشهر على الاقل للاخلاء . فاذا لم يشغل المؤجر المكان
بغير عذر مقبول خلال ثلاثة اشهر من تاريخ الاخلاء ، أو شغله لمدة تقل عن
سنة ، جاز الحكم للمستأجر بالعودة لشغل المكان أو بالتعويض .

هـ - اذا قررت الجهة الادارية المختصة الموافقة على هدم العقار لانه اصبح آيلا
للسقوط أو بناء على طلب المالك لاعادة بنائه . ولايجوز طلب اخلاء العقار الا بعد
صدور الترخيص بالهدم أو البناء . ويمنح المستأجر مهلة للاخلاء قدرها ستة
أشهر على الاقل بعد الترخيص بهدم العقار لاعادة بنائه . وتكون الافضلية في
استئجار العقار للمستأجر السابق .

مادة (٨) : لا ينتهى الايجار بوفاة المؤجر أو المستأجر . ومع ذلك اذا توفى المستأجر جاز لورثته ان
يطلبوا انهاء العقد ، ولولم تنته مدته في الحالتين الآتيتين :

أ - اذا اثبتوا انه بسبب وفاة مورثهم اصبحت اعباء العقد اثقل من ان تتحملها
مواردهم أو اصبحت الايجار مجاوزا حدود حاجتهم .
ب - اذا كان الايجار لم يعقد الا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات تتعلق بشخصه .

مادة (٩) : مع مراعاة ماورد في المادة (٨) لا ينتهى العقد بوفاة المستأجر أو تركه المكان المؤجر ،
ويستمر سريان العقد بالنسبة للزوجة والاولاد القصر والوالدين . وكذلك يستمر العقد
بالنسبة الى الاقارب حتى الدرجة الثالثة ممن يقيمون اقامة دائمة مع المستأجر لمدة سنة
على الاقل قبل الوفاة أو الترك .

مادة (١٠) : يلتزم المؤجر باجراء الترميمات واعمال الصيانة الضرورية لبقاء العقار صالحا لتحقيق
الغرض المؤجر من أجله .

مادة (١١) : يجب على المستأجر ان يقوم بالوفاء بالاجرة في المواعيد المتفق عليها .

مادة (١٢) : يلتزم المستأجر بسداد قيمة استهلاك الكهرباء والمياه والهاتف وعوائد البلدية وخدمات
المجارى ، واية رسوم اخرى يلتزم بدفعها قانونا ، اعتبارا من تاريخ تسلم العقار حتى
تاريخ اعادة تسليمه الى المؤجر في نهاية مدة العقد ، وذلك كله ما لم يتم الاتفاق على غير
ذلك .

مادة (١٣) : يلتزم المستأجر بتسليم المكان الى المؤجر في نهاية العقد بالحالة التى تسلمه عليها ، الا
ما يكون قد اصابه من هلاك أو تلف بسبب الاستعمال العادي أو لسبب لايد له فيه .
و يلتزم باصلاح أى تلف في المكان المؤجر نتيجة سوء الاستعمال .

مادة (١٤) : يجوز لاي من الطرفين فسخ العقد اذا اخل الطرف الآخر بالتزاماته الواردة فيه .

عقد ايجار عقار مسكن / محل تجاري / محل صناعي

انه في يوم _____ الموافق _____ / _____ / ١٩م
بين كل من :

اولا : المؤجر (أو من ينوب عنه) _____ جنسيته : _____
وعنوانه : _____ طرف أول

ثانيا : المستأجر (أو من ينوب عنه) _____ جنسيته : _____
وعنوانه : _____ طرف ثان

وقد تم الاتفاق والتراضي بينهما على ما يأتي :

البند الأول

أجر الطرف الأول الى الطرف الثاني المقابل لذلك ، العقار الكائن
بمنطقة _____

اسم الشارع : _____ المرربع : _____

رقم الرزقاق : _____ رقم المنطقة : _____

رقم السكة : _____ نوع استعمال الأرض : _____

رقم البناية : _____ صك الملكية : رقم بتاريخ _____

البند الثاني

يسرى العقد لمدة تبدأ من وتنتهى في ولا يجوز للطرف
الأول طلب اخلاء العقار الا في الحالات وطبقا للشروط والاجراءات الواردة في المرسوم السلطاني
رقم ٦ / ٨٩ في شأن تنظيم العلاقة بين ملاك ومستأجرى المساكن والمحال التجارية والصناعية
وتسجيل عقود الايجار الخاصة بها .

البند الثالث

يلتزم الطرف الثاني بأن يؤدي الى الطرف الأول ايجارا قدره ريالاً عمانياً (فقط
مبلغ ريالاً عمانياً لاغير) يدفع مقدما في أول كل (١)

البند الرابع

١ - يلتزم الطرف الأول باتخاذ الاجراءات اللازمة لتسجيل هذا العقد لدى البلدية المختصة ، كما يلتزم
بسداد الرسوم المقررة ، ويجوز للطرف الثاني اتخاذ اجراءات التسجيل وسداد الرسوم خصما من
الايجار .

(١) يكون دفع الايجار في أول كل شهر أو كل ثلاثة اشهر أو ستة اشهر أو سنة ، أو لى مدة يتم الاتفاق عليها بين الطرفين

ب - يلتزم الطرف الثاني باتخاذ الاجراءات اللازمة لتسجيل العقد لدى البلدية المختصة ، و يحق له خصم الرسوم التى يسدها من الايجار .
(تشطب الفقرة غير المنطبقة حسب اتفاق الطرفين)

البند الخامس

يلتزم الطرف الثاني بسداد قيمة استهلاك الكهرباء والمياه ، وعوائد البلدية وخدمات المجارى وأية رسوم أخرى يلتزم بدفعها قانونا ، اعتبارا من تاريخ استلام العقار حتى تاريخ اعادة تسليمه الى الطرف الأول .. وذلك كله مالم يتم الاتفاق كتابة على غير ذلك .

البند السادس

يلتزم الطرف الأول باجراء الترميمات وأعمال الصيانة اللازمة لبقاء العقار صالحا لتحقيق الغرض المؤجر من أجله .

البند السابع

يلتزم الطرفان بعدم اجراء اية تعديلات في العقار المؤجر أو إضافة أى بناء جديد طوال مدة سريان العقد الا باتفاق كتابي بينهما ، وبعد الحصول على الترخيص اللازم من البلدية . وذلك في الحالات التى تقضى الانظمة المعمول بها بالحصول على تصريح او اباحة لاجراء الاعمال .

البند الثامن

يلتزم الطرف الثاني بتسليم العقار الى الطرف الأول عند انتهاء العقد . و يلتزم باصلاح أى تلف في العقار نتيجة سوء الاستعمال .

البند التاسع

لايجوز للطرف الثاني ان يحول هذا العقد الى اية جهة أخرى ، كما يحظر عليه ان يؤجر العقار من الباطن ، الا بعد الحصول على موافقة كتابية من الطرف الأول .

البند العاشر

يجوز لكل من الطرفين طلب فسخ هذا العقد اذا اخل الطرف الآخر بالتزاماته الواردة فيه .

البند الحادى عشر

يجوز اضافة بنود أخرى بما يتم الاتفاق عليه بين الطرفين بشرط الاتتعارض مع الاحكام السابقة .

البند الثاني عشر

تسرى أحكام المرسوم السلطاني رقم ٦ / ٨٩ في شأن تنظيم العلاقة بين ملاك ومستأجرى المساكن والمحال التجارية والصناعية فيما لم يرد بشأنه نص خاص في هذا العقد .

البند الثالث عشر

حرر هذا العقد من اربع نسخ ، وتم التوقيع عليها من الطرفين ، وقد تسلم كل منهما نسخة منها للعمل بمقتضاها ، وسلمت نسختان الى البلدية المختصة .

الطرف الأول

الطرف الثاني

.....
بطاقة شخصية رقم :
جواز سفر رقم :

.....
بطاقة شخصية رقم :
جواز سفر رقم :

خاص لاستعمال البلدية

تم تحصيل الرسوم العقارية المقررة ومقدارها ريالاً عمانياً (فقط مبلغ ريالاً عمانياً لاغير) ، بالايصال رقم بتاريخ وذلك عن المدة من الى

المحصل

التوقيع :

خاتم البلدية المختصة :

يعتمد :
(البلدية المختصة)

سلمت نسخة لكل من :

- المؤجر أو من ينوب عنه .
- المستأجر أو من ينوب عنه .
- البلدية المختصة (نسختان) .

(تنبيه)

يترتب على عدم تسجيل عقد الايجار و سداد الرسوم المقررة خلال شهر من تاريخ ابرامه ، عدم جواز الاعتداد به امام اية جهة رسمية في السلطنة ، بالاضافة الى دفع غرامة مالية تعادل ثلاثة اضعاف الرسم المقرر ، و يجب اتخاذ اجراءات تسجيل العقود و سداد الرسوم المقررة بعد ذلك .