

مرسوم سلطاني

رقم ٨٦/٧٨

بإصدار قانون تنظيم أعمال السمسرة في المجالات العقارية

نحن قابوس بن سعيد سلطان عمان

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

وعلى قانون السجل التجاري رقم ٧٤/٣ وتعديلاته .

وعلى قانون الشركات التجارية رقم ٧٤/٤ .

وعلى المرسوم السلطاني رقم ٧٤/٤ بإصدار قانون الحرف الأجنبية واستثمار الرأسمال الأجنبي وتعديلاته .

وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة .

رسمنا بما هو آت

مادة (١) : يعمل بأحكام القانون المرافق في تنظيم أعمال السمسرة في المجالات العقارية .

مادة (٢) : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية و يعمل به اعتبارا من تاريخ نشره .

صدر في : ١٣ صفر سنة ١٤٠٧ هـ

الموافق : ١٨ أكتوبر سنة ١٩٨٦ م

قابوس بن سعيد

سلطان عمان

نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية رقم (٣٤٦)  
الصادرة في ١٩٨٦/١١/١ م

## قانون تنظيم أعمال السمسرة في المجالات العقارية

**مادة (١) :** يقصد بالسمسرة في تطبيق هذا المرسوم أي عمل من أعمال الوساطة في بيع أو ايجار أو أي تصرف آخر في الاملاك العقارية على اختلاف انواعها مقابل أجر . وكما يقصد بالسمسار كل شخص طبيعي أو معنوي يزاول اعمال السمسرة في المجالات العقارية ومرخص له بذلك من وزارة التجارة والصناعة طبقا للاوضاع والشروط الموضحة في هذا المرسوم . وقد يكون السمسار مفوضا من قبل احد طرفي الصفقة أو كليهما .

**مادة (٢) :** لا يجوز لغير الحاصلين على ترخيص خاص في ذلك من وزارة التجارة والصناعة مزاوله مهنة السمسرة في المجالات العقارية . وعلى جميع الافراد والشركات التي تزاول مهنة السمسرة العقارية وقت صدور هذا المرسوم توفيق اوضاعهم وفقا لاحكامه خلال ستة أشهر من تاريخ العمل به .

**مادة (٣) :** يشترط فيمن يرخص له في مزاوله مهنة السمسرة في المجالات العقارية ما يأتي :  
أولا : بالنسبة للشخص الطبيعي :

- (أ) ان يكون عماني الجنسية اقامته العادية في عمان .
- (ب) ألا يقل سنه عن ١٨ سنة ميلادية .
- (ج) ان يكون مقيدا في السجل التجاري وعضوا في غرفة تجارة وصناعة عمان .
- (د) الا يكون قد صدر ضده حكم في جريمة مخلة بالشرف أو الامانة أو أشهر افلاسه . مالم يكن قد رد اليه اعتباره .
- (هـ) ان يكون له مقر أو مكتب خاص مناسب باسمه في السلطنة .

ثانيا : بالنسبة للشخص المعنوي :

- (أ) ان يكون شركة عمانية مؤسسه وفقا لاحكام قانون الشركات التجارية وقانون الحرف الاجنبية واستثمار الرأسمال الاجنبي المشار اليهما . وان يكون من بين أغراضها مزاوله اعمال السمسرة في المجالات العقارية .
- (ب) ان يكون مقيدا في السجل التجاري وعضوا في غرفة تجارة وصناعة عمان .
- (ج) ان يكون له مقر أو مكتب خاص مناسب باسمه في السلطنة .

**مادة (٤) :** يقدم طلب الترخيص الى وزارة التجارة والصناعة على النموذج المعد لذلك مشفوعا بالمستندات المؤيدة له . وعلى الوزارة ان تبت في الطلب خلال مدة اقصاها ٢٠ يوما من تاريخ تقديمه . ويجوز للوزارة رفض الطلب مع بيان اسباب الرفض واخطار مقدم الطلب بها .

**مادة (٥) :** يعد في وزارة التجارة والصناعة سجل خاص لقيود المرخص لهم في مزاوله مهنة السمسرة في المجالات العقارية يصدر بتنظيمه وتحديد بياناته قرار من الوزير .

مادة (٦) : يلتزم السمسار بما يلي :

- (أ) مسك سجلات عن جميع المعاملات والصفقات التي يتوسط فيها ونتيجتها والاسعار التي تمت بها مع الاحتفاظ بالسجلات المنتهية ونسخ مما يوجد لديه من وثائق وعقود خاصة بتلك المعاملات معتمدة منه لمدة خمس سنوات على الاقل من تاريخ قيد آخر معاملة في السجلات المشار اليها .  
و يصدر بتنظيم السجلات قرار من وزير التجارة والصناعة .
- (ب) تقديم السجلات ونسخ الوثائق والعقود التي يحتفظ بها الى من يطلبها للاطلاع عليها من الجهات الحكومية المختصة .
- (ج) الاعلان عن اسمه ورقم قيده في السجل الخاص المشار اليه في المادة (٥) في جميع المكاتب والاوراق التي تصدر عنه .
- (د) ابلاغ قسم المهن والحرف بدائرة شئون الشركات عن كل تغيير في عنوان مكتبه أو مقر عمله خلال ١٥ يوما من تاريخ التغيير .

مادة (٧) : لا يجوز للسمسار ان يشتري أو يستاجر لنفسه أو لزوجه أو لاولاده القصر العقارات بغرض المزاولة فيها وتحقيق ارباح من اعادة بيعها أو تاجيرها . وتتحقق مخالفة هذا الحظر اذا بيع العقار المشتري أو أعيد تاجيره قبل مرور سنتين على تاريخ الشراء أو الاستئجار .

مادة (٨) : لا يستحق السمسار اجره الا اذا تم ابرام العقد الذي توسط فيه مهما كانت الجهود التي بذلها في تلك الوساطة . فاذا كان ابرام العقد معلقا على شرط فلا يستحق الاجر الا اذا تحقق الشرط .

مادة (٩) : لا يكون السمسار مسئولاً عن تنفيذ العقد بعد ابرامه أو عن وفاء كل من طرفيه بالتزامه . واذا فسخ العقد لسبب غير راجع الى السمسار جاز له المطالبة باجره أو الاحتفاظ به ان كان قد تسلمه .

مادة (١٠) : يتقاضى السمسار اجره من الطرف الذي فوضه ، فاذا كان مفوضا من طرفي العقد التزم كل منهما بنصف الأجر المتفق عليه ، وفي حالة عدم الاتفاق يحدد الأجر بنسبة ٢% من قيمة العقد اذا كان التصرف بنقل الملكية أو أي حق من الحقوق العينية أو ٥% من أجر العقار المؤجر خلال عام أو المدة الاجمالية لعقد الايجار ايهما اقل اذا كان التصرف ايجارا . ويجوز لهيئة حسم المنازعات التجارية ان تخفض اجر السمسار اذا كان غير متناسب مع الخدمات التي اداها .

مادة (١١) : لا يحق للسمسار المطالبة باسترداد ما تكبده من مصروفات في القيام بوساطته علاوة على الأجر الا اذا اتفق على ذلك صراحة مع من فوضه . وفي هذه الحالة يحق له المطالبة باسترداد المصروفات ولو لم يتم ابرام العقد مالم يكن عدم ابرام الصفقة راجعا الى خطأ السمسار أو اهماله .

مادة (١٢) : تتقادم بخمس سنوات حقوق السمسار المستحقة له عما اداه من اعمال وساطته وما تكبده في سبيلها من مصروفات ، ويبدأ سريان التقادم من اليوم الذي تصبح فيه هذه الحقوق واجبة الاداء .

- مادة (١٣) :** على السمسار ولو لم يكن مفوضا الا من أحد طرفي الصفقة ان يكون أميناً في عرض ظروفها وكافة ما يحصل عليه من بيانات عنها على الطرفين ، و يكون مسئولاً امامهما عن كل غش أو خطأ أو اهمال يصدر منه اثناء وساطته .
- مادة (١٤) :** يكون السمسار مسئولاً عن حفظ ما يتسلمه من مستندات أو اوراق أو أشياء متعلقة بالصفقة التي يتوسط في ابرامها وتعويض صاحبها عن اى ضرر ينجم عن هلاكها أو فقدها ، مالم يكن ذلك راجعاً الى سبب خارج عن ارادته ورغم اتخاذه كافة الاحتياطات اللازمة لحمايتها .
- مادة (١٥) :** على السمسار ان يجدد قيده في السجل الخاص المشار اليه في المادة (٥) كل خمس سنوات وذلك خلال الثلاثة اشهر التالية لانتها القيد السابق على الاكثر والا اعتبر تاركاً لمهنته و يجوز للوزارة شطب قيده مع النشر عن ذلك في جريدتين يوميتين محليتين على الاقل .
- مادة (١٦) :** اذا رغب السمسار في التوقف عن مزاولة مهنة السمسرة في المجالات العقارية تعين عليه اخطار امانة السجل التجاري ودائرة سجل المشتغلين في مجال السمسرة العقارية بذلك خلال شهر واحد من التاريخ المحدد للتوقف . وعلى كل من الجهتين التأشير بذلك في سجلاتها مع النشر عنه في جريدتين يوميتين محليتين على الاقل .
- مادة (١٧) :** لو كبل وزارة التجارة والصناعة ببناء على تحقيق تجريه الدائرة المختصة ، ان يأمر بسحب الترخيص المشار اليه في المادة (٢) وشطب قيد السمسار في السجل الخاص المشار اليه في المادة (٥) اذا ثبت ان ذلك قد تم على اساس خاطيء أو استناداً الى بيانات غير صحيحة .
- مادة (١٨) :** للسمسار ان يتظلم من القرارات الصادرة برفض طلب الترخيص له في مزاولة مهنة السمسرة العقارية أو سحبه أو رفض القيد في السجل الخاص بهم أو تجديده الى وزير التجارة والصناعة خلال موعد أقصاه ٣٠ يوماً من تاريخ اخطاره بالقرار . و يكون قرار الوزير في التظلم نهائياً و ينشر منطوقه في جريدتين يوميتين محليتين على الاقل ..
- مادة (١٩) :** مع عدم الاخلال بأية عقوبة اشد ينص عليها قانون آخر يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على سنة وبغرامة لا تزيد على الف ريال عماني أو باحدى العقوبتين ، كل من يزاوّل مهنة السمسرة في المجالات العقارية دون ان يكون مرخصاً له في ذلك أو يخالف احكام المادة (٧) من هذا المرسوم . و يعاقب بغرامة لا تزيد على ٣٠٠ ريال عماني كل من يرتكب مخالفة اخرى لاحكام هذا المرسوم من المشتغلين بالسمسرة في المجالات العقارية المرخص لهم في ذلك . وفي حالة تكرار المخالفة للمرة الأولى يجوز بالاضافة الى الغرامة وقف المخالف عن مزاولة المهنة لمدة لا تزيد على ستة أشهر فاذا تكررت المخالفة بعد ذلك جاز الحكم عليه بحرمانه من مزاولة المهنة نهائياً وسحب الترخيص الممنوح له وشطب قيده في السجل الخاص بالسماسره في المجالات العقارية .
- مادة (٢٠) :** في حالة الشركات توقع العقوبات المادية المشار اليها في المادة السابقة على المديرين المسئولين وفقاً لعقود تأسيسها ونظمها الاساسية .