

مرسوم سلطاني

رقم ٢٠٠٨/٧٢

بتعديل بعض الأحكام المنظمة للعلاقة بين ملاك ومستأجرى
المساكن والمحال التجارية والصناعية وتسجيل عقود الإيجار
الخاصة بها الصادرة بالمرسوم السلطاني رقم ٨٩/٦

نحن قابوس بن سعيد سلطان عمان .

بعد الاطلاع على النظام الأساسي للدولة الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٩٦/١٠١ ،
وعلى المرسوم السلطاني رقم ٨٩/٦ فى شأن تنظيم العلاقة بين ملاك ومستأجرى
المساكن والمحال التجارية والصناعية وتسجيل عقود الإيجار الخاصة بها ،
وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة .

رسمنا بما هو آت

المادة الأولى : تجرى التعديلات المرافقة على الأحكام المنظمة للعلاقة بين
ملاك ومستأجرى المساكن والمحال التجارية والصناعية وتسجيل
عقود الإيجار الخاصة بها ، الصادرة بالمرسوم السلطاني رقم ٨٩/٦
المشار إليه .

المادة الثانية : يلغى كل ما يخالف هذا المرسوم أو يتعارض مع أحكامه .

المادة الثالثة : يتخذ مجلس الوزراء التدابير اللازمة لتشجيع الاستثمار العقارى
بغرض إحداث التوازن المطلوب بين العرض والطلب وتيسير حصول
المواطنين - خاصة من ذوى الدخلين المتوسط والمحدود - على
السكن اللائم .

المادة الرابعة : ينشر هذا المرسوم فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالى
لتاريخ نشره .

صدر فى : ١٤ من جمادى الأولى سنة ١٤٢٩ هـ

الموافق : ٢٠ من مايو سنة ٢٠٠٨ م

قابوس بن سعيد

سلطان عمان

تعديلات فى الأحكام المنظمة للعلاقة بين ملاك ومستأجرى

المساكن والمحال التجارية والصناعية وتسجيل عقود الإيجار الخاصة بها

أولاً : يستبدل بنصوص المواد (٦ و ٧ و ١٢) من الأحكام المشار إليها النصوص التالية :

المادة (٦) : لا يجوز للمؤجر زيادة أجره المحال السكنية والتجارية والصناعية

وغيرها إلا بعد مضى ثلاث سنوات من تاريخ بدء عقد الإيجار أو

من تاريخ آخر زيادة متعاقد عليها ، على ألا تتجاوز نسبة الزيادة

بعد هذه المدة (٧٪) سبعة بالمائة سنوياً من قيمة الأجرة السنوية

المحددة فى عقد الإيجار .

واستثناء من نص الفقرة السابقة ، يجوز للمؤجر فى أى وقت زيادة الأجرة إذا

طلب المستأجر إجراء بعض التحسينات أو الإضافات فى المحل المؤجر ، وقام

المؤجر بتنفيذها ، ويراعى أن تتناسب زيادة الأجرة مع تكلفة التحسينات

والإضافات التى تم تنفيذها .

المادة (٧) : استثناء من نص المادة (٦ مكرراً) يجوز للمؤجر - قبل انتهاء مدة

عقد الإيجار - أن يطلب من المستأجر إخلاء المحل المؤجر فى

الأحوال التالية :

أ - إذا لم يدفع المستأجر الأجرة المتفق عليها وفق شروط العقد

خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ استحقاقها . ولا يحكم

بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل الفصل فى النزاع بأداء الأجرة

المستحقة مع كافة ما تحمله المؤجر من مصروفات التقاضى .

فإذا تكرر تأخر المستأجر فى سداد الأجرة دون عذر مقبول جاز

الحكم بالإخلاء .

ب - إذا استعمل المستأجر المحل المؤجر أو أذن باستعماله فى غير الغرض الذى استؤجر من أجله أو كان استعماله ضارا بالمحل المؤجر أو بالصحة العامة أو بطريقة مقلقة للراحة أو مخالفة للقوانين أو منافية للأداب العامة .

ج - إذا أجز المستأجر المحل المؤجر أو تنازل عنه للغير دون إذن مكتوب من المؤجر ، ويستثنى من ذلك المحال التجارية والمهنية والصناعية فيجوز أن يكون التنازل عنها شاملا لعقد الإيجار .

د - إذا احتاج المؤجر إلى شغل المحل المؤجر لغرض سكنى بنفسه أو بأحد أقاربه من الدرجتين الأولى والثانية ولم يكن لديه أو لقريبه محل آخر خال يضى بذلك .

وإذا تعددت محاله المؤجرة ، فله أن يختار منها ما يشاء ، على أن يمنح المستأجر مهلة ستة أشهر على الأقل للإخلاء .

فإذا لم يشغل المؤجر المحل خلال ثلاثة أشهر بغير عذر مقبول أو شغله لمدة تقل عن سنة ، جاز الحكم للمستأجر بشغل المحل بذات الأجرة السابقة .

ويسرى حكم هذا البند على المحال المؤجرة للأغراض التجارية والصناعية والمهنية إذا احتاج المؤجر إلى شغل المحل المؤجر بنفسه فحسب .

هـ - إذا قررت البلدية المختصة الترخيص بهدم المحل المؤجر إذا أصبح آيلا للسقوط أو بناء على طلب المؤجر لإعادة بنائه .

ولا يجوز طلب إخلاء المحل المؤجر إلا بعد صدور الترخيص بالهدم أو البناء ، ويمنح المستأجر مهلة لا تتجاوز ثلاثة أشهر للإخلاء إذا كان الهدم بسبب أيلولة المحل للسقوط ، ولمدة ستة أشهر إذا كان الهدم لغرض إعادة البناء ، على أن تبدأ المهلة من تاريخ إخطار المستأجر بصدور الترخيص .

المادة (١٢) : أ - يتم تسجيل فواتير الكهرباء والماء والهاتف والصرف الصحى وغيرها من الخدمات باسم المستأجر بعد تقديم عقد الإيجار المعتمد من البلدية المختصة .

ب - يلتزم المستأجر بسداد قيمة استهلاك الكهرباء والماء والهاتف والصرف الصحى ورسوم البلدية ، وأية رسوم أخرى يلتزم بأدائها قانونا وذلك اعتبارا من تاريخ تسلمه المحل المؤجر وحتى تاريخ إعادة تسليمه إلى المؤجر ما لم يتفق على خلاف ذلك .

ثانيا : تضاف إلى الأحكام المشار إليها المواد الآتية :

المادة (١) مكررا : فى تطبيق هذه الأحكام يقصد بالكلمات والعبارات التالية المعنى الموضح قرين كل منها ما لم يقتض سياق النص خلاف ذلك :

البلدية المختصة : البلدية التى يقع المحل المؤجر فى دائرة اختصاصها .

المؤجر : مالك المحل المؤجر أو وكيله المخول قانونا بإبرام عقد الإيجار .

المستأجر : الشخص الطبيعى أو المعنوى المنتفع بالمحل المؤجر لغرض سكنى أو تجارى أو مهنى أو صناعى أو الخلف الذى تؤول إليه حقوق المستأجر وفقا لهذه الأحكام .

المحل المؤجر : المسكن أو المحل التجارى أو الصناعى أو المهنى وملحقاته المؤجرة وفق هذه الأحكام .

الأجرة : قيمة إيجار المحل المؤجر المنصوص عليها فى عقد الإيجار .

عقد الإيجار : العقد المبرم بين المؤجر والمستأجر وفقا للمادتين (٢) و (٤) من هذه الأحكام .

المادة (٥) مكررا : لمجلس الوزراء - إذا اقتضت الضرورة - تشكيل لجنة لتنظيم الإيجارات يحدد اختصاصاتها وآلية عملها .

المادة (٦) مكررا : لا يجوز للمؤجر أن يطلب من المستأجر إخلاء المحل المؤجر قبل مضي أربع سنوات من تاريخ بدء عقد الإيجار إذا كان المحل مؤجرا لغرض سكنى ، وسبع سنوات إذا كان مؤجرا لغرض تجارى أو مهنى أو صناعى ، فإذا رغب المؤجر - بعد انقضاء المدة - فى عدم تجديد العقد كان عليه إخطار المستأجر بذلك قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر على الأقل .

المادة (٦) مكررا (١) : يسرى عقد الإيجار إلى نهاية المدة المتفق عليها بين طرفيه ويتجدد تلقائيا خلال المدة التى لا يجوز فيها للمؤجر طلب الإخلاء ، ما لم يخطر المستأجر المؤجر كتابة برغبته فى إخلاء المحل المؤجر وذلك قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر على الأقل .

المادة (٧) مكررا (١) : على المستأجر أن يؤدى الأجرة المنصوص عليها فى عقد الإيجار خلال مدة لا تتجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ استحقاقها مقابل إيصال يفيد الأداء ما لم يقتض الاتفاق خلاف ذلك ، ويعتبر إيصال أداء الأجرة عن مدة معينة دليلا على أدائها عن المدد السابقة لها ما لم يثبت العكس ، وإذا لم ينص فى عقد الإيجار على تاريخ محدد لأداء الأجرة ، تكون الأجرة مستحقة الأداء فى بداية كل شهر مقدما ، فإذا امتنع المؤجر عن استلام الأجرة أو لم يعين مكانا يتم فيه الأداء ، جاز للمستأجر أن يودع الأجرة باسم

المؤجر لدى أمانة المحكمة المختصة ، ويعتبر إيصال الإيداع سندا لإبراء ذمة المستأجر من الأجرة بالقدر المودع ، وعلى المستأجر وأمانة المحكمة المختصة إخطار المؤجر بالإيداع ، ولا يجوز للمستأجر سحب ما أودعه إلا بموافقة المؤجر أو بإذن المحكمة المختصة .

المادة (٧) مكررا (٢) : يلتزم المؤجر بإخطار المستأجر خطيا فى حالة أيلولة ملكية المحل المؤجر إلى شخص آخر ، وفى هذه الحالة يجب على المستأجر أن يودى الأجرة إلى المالك الجديد اعتبارا من تاريخ تسجيل الملكية لدى أمانة السجل العقارى بوزارة الإسكان .

ولا يجوز للمالك الجديد المطالبة بزيادة الأجرة أو إنهاء عقد الإيجار إلا وفقا للأحكام المنصوص عليها فى المواد السابقة ، و تنتقل كافة الآثار القانونية للعقد إلى المالك الجديد .

المادة (٩) مكررا : يلتزم المؤجر بتسليم المحل المؤجر صالحا لتحقيق الغرض المؤجر من أجله ، وإذا لم يكن المحل المؤجر صالحا لذلك الغرض أو فشل المؤجر فى تسليم المحل المؤجر ، جاز للمستأجر أن يطلب من المحكمة المختصة ، فسخ عقد الإيجار والحكم على المؤجر برد الأجرة المدفوعة .

المادة (١٥) : تنشأ دائرة للنظر فى المنازعات الناشئة عن العلاقة الإيجارية بالمحكمة التى يقع المحل المؤجر فى نطاق اختصاصها ، وتكون أحكامها مشمولة بالتنفيذ المعجل .

ثالثا : يستبدل بكلمتى (عقد) و (العقد) عبارة (عقد الإيجار) وبكلمة (الإيجار) كلمة (الأجرة) وبكلمتى (المكان) و (العقار) عبارة (المحل المؤجر) وذلك أينما وردت فى هذه الأحكام .