

مرسوم سلطاني

رقم ١٠٧ / ٢٠١٠

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 ،  
وعلى المرسوم السلطاني رقم ٢٠٠٨/٧٢ بتعديل بعض أحكام المرسوم السلطاني رقم ٨٩/٦ ،  
وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة .

رسمنا بما هو آت

**المادة الأولى :** تجرى التعديلات المرافقة على بعض 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 :** يستبدل بنص المادة الثالثة من المرسوم السلطاني رقم ٢٠٠٨/٧٢  
المشار إليه النص الآتى :

الجريدة الرسمية العدد (٩٢٢)

" يجرى مجلس الوزراء التعديلات اللازمة على الأحكام المرافقة  
للمرسوم السلطاني رقم ٨٩/٦ المشار إليه بما يحقق التوازن في  
العلاقة الإيجارية بين أطرافها ويتفق والظروف والمتغيرات  
الاقتصادية . وعلى المجلس اتخاذ التدابير المناسبة لتشجيع  
الاستثمار العقاري بغرض تيسير حصول المواطنين - خاصة من  
ذوي الدخلين المتوسط والمحدود - على السكن الملائم "

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

**المادة الرابعة :** ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية ، ويعمل به اعتبارا من تاريخ  
العمل بأحكام المرسوم السلطاني رقم ٧٢/٢٠٠٨ .

**صدر في : ١٠ من ذي القعدة سنة ١٤٣١ هـ**

**الموافق : ١٩ من أكتوبر سنة ٢٠١٠ م**

**قابوس بن سعيد**

**سلطان عمان**

## تعديلات على بعض الأحكام المنظمة للعلاقة

بين ملاك ومستأجرى المساكن والمحال التجارية والصناعية

وتسجيل عقود الإيجار الخاصة بها

أولاً : يستبدل بنصوص المواد ( ٦ فقرة أولى ، ٦ مكرراً ، ٧ بند " أ " ، ٧ بند " د "

فقرة أخيرة ، ١٢ بند " ب " ، ١٥ ) من الأحكام المشار إليها النصوص الآتية :

المادة ( ٦ فقرة أولى ) : " لا يجوز للمؤجر زيادة أجره المحال السكنية

والتجارية والصناعية وغيرها إلا بعد مضي ثلاث سنوات من تاريخ بدء عقد

الإيجار أو من تاريخ آخر زيادة متعاقد عليها ، إلا إذا اتفق على خلاف ذلك . "

المادة ( ٦ مكرراً ) : " لا يجوز للمؤجر أن يطلب من المستأجر إخلاء

المحل المؤجر قبل مضي ثلاث سنوات من تاريخ بدء عقد الإيجار إذا كان المحل

مؤجراً لغرض سكني ، وخمس سنوات إذا كان مؤجراً لغرض تجارى أو مهني

أو صناعي ، ما لم يتفق على خلاف ذلك . فإذا رغب المؤجر - بعد انقضاء المدة -

فى عدم تجديد العقد كان عليه إخطار المستأجر بذلك قبل انتهاء مدة العقد

بثلاثة أشهر على الأقل . "

المادة ( ٧ بند " 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 لمرّة ثانية دون عذر مقبول تقضى

المحكمة بالإخلاء . "

الجريدة الرسمية العدد (٩٢٢)

المادة ( ٧ بند " د " فقرة أخيرة ) : " ويسرى حكم هذا البند على المحال المؤجرة للأغراض التجارية والصناعية والمهنية إذا احتاج المؤجر إلى شغل المحل المؤجر بنفسه أو بزوجه أو بأحد أقاربه من الدرجة الأولى " .

المادة ( ١٢ بند " ب " ) : يلتزم المستأجر بسداد قيمة استهلاك الكهرباء والماء والهاتف والصرف الصحى ، 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 " .

المادة ( ١٥ ) : " تنشأ - عند الحاجة - فى كل محكمة دائرة أو أكثر للنظر فى المنازعات الناشئة عن العلاقة الإيجارية بالمحكمة التى يقع المحل المؤجر فى نطاق اختصاصها .

وفى جميع الأحوال يكون الحكم الصادر فى شأن هذه الدعاوى مشمولاً بالنفذ المعجل " .

ثانيا : يضاف إلى التعريفات الواردة بالمادة ( ١ ) مكررا من الأحكام المشار إليها تعريف لعبارة " بدء عقد الإيجار " عقب تعريف عبارة " عقد الإيجار " وذلك على النحو الآتى :

" بدء عقد الإيجار : التاريخ الذى تفتح به العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر بموجب العقد المبرم بينهما ابتداء لا بموجب التجديد الدورى الذى يتم تسجيله لدى البلدية " .