

( ٦ )

بتاريخ ٢٩/٣/٢٠١١م

عقد - عقد إيجار - وجوب تسجيله لدى البلدية خلال مدة محددة - جزاء مخالفة هذا الالتزام - تأخر التسجيل لسبب خارج عن إرادة المؤجر - عدم جواز توقيع غرامة التأخير .

ألزم المشرع بموجب الأحكام المنظمة للعلاقة بين ملاك ومستأجري المساكن والمحال التجارية والصناعية وتسجيل عقود الإيجار الخاصة بها الصادرة بالمرسوم السلطاني رقم ٨٩/٦ ، المؤجر بتسجيل عقد الإيجار لدى البلدية المختصة خلال فترة محددة وهي شهر من تاريخ إبرامه ما لم يتفق الطرفان على أن يقوم المستأجر بذلك - مخالفة هذا الالتزام يترتب عليه عدم جواز الاعتداد بهذا العقد أمام أية جهة رسمية وتوقيع غرامة مالية تعادل ثلاثة أضعاف الرسم المقرر - مناط توقيع الغرامة المذكورة هو التأخير غير المبرر وليس مجرد التأخير - تقتضي قواعد العدالة عدم تحميل المؤجر نتيجة التأخير طالما أنه كان راجعا لأسباب خارجة عن إرادته - تطبيق .

بالإشارة إلى الكتاب رقم ..... بتاريخ ..... الموافق ..... بشأن طلب الإفادة بالرأي القانوني عن مدى جواز احتساب غرامة تأخير على المؤجر عند تسجيل أو تجديد عقود الإيجار بعد المهلة القانونية عندما يكون ذلك التأخير خارجا عن إرادة المؤجر بسبب المستأجر .  
وتخلص وقائع الموضوع - حسبما يبين من الأوراق - في أن المؤجر/ ..... قد أبرم عقد إيجار لصالح سفارة ..... تنتهي مدته في ١٩/٤/٢٠١١م ، إلا أنه لم يقيم بسداد رسوم تجديد هذا العقد خلال المهلة القانونية .  
وتذكرون أن وزارة ..... بسلطنة عمان قد تقدمت بكتابها رقم ..... المؤرخ في ..... الموافق ..... بطلب إلى مدير عام المديرية العامة ..... لاعتماد العقد وإعفاء المؤجر من غرامات التأخير المترتبة عليه

، على سند من أن التأخير في سداد رسوم تجديد عقد الإيجار كان خارجا عن إرادة المؤجر حيث استغرق الاتفاق بين وزارتي البلدين وقتا حول الاتفاق على تجديد العقد المذكور .

وإزاء ذلك تطلبون الإفادة بالرأي حول مدى جواز إعفاء المعروضة حالته من غرامة التأخير بسبب عدم تسجيل عقد الإيجار وسداد الرسوم المقررة خلال الأجل القانوني المقرر ، لكون التأخير ناتجا عن أسباب خارجة عن إرادته . وردا على ذلك نفيد بأن المادة (٢) من الأحكام المنظمة للعلاقة بين ملاك ومستأجري المساكن والمحال التجارية والصناعية وتسجيل عقود الإيجار الخاصة بها الصادرة بالمرسوم السلطاني رقم ٨٩/٦ تنص على أن " يلتزم المؤجر بأن يقوم بتسجيل العقد لدى البلدية المختصة طبقا للنموذج الذي يعد لهذا الغرض ، وذلك ما لم يتفق الطرفان على أن يقوم المستأجر بذلك . وفي جميع الأحوال يكون للمستأجر القيام بتسجيل عقد الإيجار إذا لم يتم المؤجر بذلك خلال المدة المنصوص عليها في المادة رقم (٤) " .

كما تنص المادة (٤) من ذات الأحكام المعدلة بالمرسوم السلطاني رقم ٩٣/٦٠ على أنه " يترتب على عدم تسجيل عقد الإيجار وسداد الرسوم المقررة خلال شهر من تاريخ إبرامه عدم جواز الاعتداد بهذا العقد أمام أية جهة رسمية في السلطنة ، بالإضافة إلى دفع غرامة مالية تعادل ثلاثة أضعاف الرسم المقرر محسوبا على أساس الأجرة المستحقة عن مدة التأخير ، ويجب اتخاذ إجراءات تسجيل العقد ودفع الرسوم المقررة بعد ذلك " .

ومفاد هذين النصين ، أن المشرع ألزم المؤجر بتسجيل عقد الإيجار لدى البلدية المختصة خلال فترة محددة وهي شهر من تاريخ إبرامه ما لم يتفق الطرفان على أن يقوم المستأجر بذلك ، ورتب على مخالفة هذا الالتزام عدم جواز الاعتداد بهذا العقد أمام أية جهة رسمية ، بالإضافة إلى وجوب توقيع غرامة مالية تعادل ثلاثة أضعاف الرسم المقرر ، فضلا عن وجوب تسجيل العقد ودفع الرسوم المقررة أيضا .

وإذ استبان ذلك ، وكان الثابت أن المعروضة حالته قد أبرم عقد إيجار وحدة سكنية بينه وبين سفارة ..... لمدة عام ينتهي في ٢٠١٠/٤/١٩ م ، وقد خلت الأوراق من ثمة دليل يفيد أن أحد طرفي هذا العقد قد أنذر الطرف الآخر برغبته في إنهائه خلال المواعيد المقررة قانونا ، ومن ثم فإن هذا العقد يتجدد بذات شروطه لمدة مماثلة ، مما كان يتعين معه على المؤجر والحال كذلك أن يبادر إلى سداد رسوم تجديده خلال شهر من تاريخ انتهاء مدته ، إلا أنه تأخر في سداد هذه الرسوم بعد المهلة القانونية ، ولما كان البين من تعميم رئيس بلدية مسقط رقم م . ر . ب / ٨٨٤ / ٢٠٠٨ بتاريخ ١٧ / ٣ / ٢٠٠٨ م ( المرفق بالأوراق ) أنه لا يجوز لموظفي البلدية تسجيل أو تجديد عقد الإيجار إلا إذا كان موقعا من طرفيه ، لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن المستأجر لم يقيم بالتوقيع على العقد إلا بتاريخ ٢٠١١/١/٢٩ م ، وأن تأخير توقيع المستأجر- سفارة ..... - على تجديد عقد الإيجار المشار إليه يرجع إلى أن الاتفاق بين وزارتي ..... البلديين حول تجديد العقد قد استغرق وقتا ( كتاب وزارة ..... بتاريخ ..... الموافق ..... ) ، وبالتالي فإنه كان يتعذر عملا على المؤجر والحال كذلك سداد رسوم تجديد عقد الإيجار خلال الأجل المحدد قانونا ، حيث إن العقد لم يكن موقعا من طرفيه ، ومن ثم فإنه لا يجوز توقيع غرامة تأخير على المؤجر نتيجة تأخيره في سداد تلك الرسوم ، بحسبان أن مناط توقيع هذه الغرامة هو التأخير غير المبرر وليس مجرد التأخير ، فضلا عن أن قواعد العدالة تأبى تحميل المؤجر نتيجة هذا التأخير طالما أنه كان راجعا لأسباب خارجة عن إرادته .

لذلك انتهى الرأي إلى عدم جواز فرض غرامة تأخير على المعروضة حالته على النحو السالف بيانه .

فتوى رقم : ( وش ق/م و/٢٢/٥/٦١٧/٢٠١١ م ) بتاريخ ٢٩/٣/٢٠١١م