

(٧)

بتاريخ ٢٠١٩ / ٢ / ١٢ م

١- عقد إيجار - تسجيله - نطاق اختصاص بلدية مسقط وأمانة السجل العقاري في تسجيل العقد .

ألزم المشرع المؤجر تسجيل عقد الإيجار لدى البلدية المختصة ، طبقاً للنموذج المعد لذلك ، ما لم يتفق الطرفان على قيام المستأجر بالتسجيل خلال المدة المحددة قانوناً -رتب المشرع على الإخلال بهذا الالتزام عدم جواز الاعتداد بالعقد أمام أي جهة رسمية ، فضلاً عن دفع غرامة مالية مقدارها ثلاثة أضعاف الرسم المقرر للتسجيل - أكد قانون بلدية مسقط ، على اختصاص البلدية بتسجيل كافة عقود الإيجار التي تبرم في النطاق الإقليمي لمحافظة مسقط مهما كانت مدتها - مؤدى ذلك - اختصاص بلدية مسقط في تسجيل العقود التي تزيد مدتها على (٧) سبع سنوات - كما يجب تسجيل حقوق الإيجار التي ترد على العقار إذا زادت مدتها على (٧) سبع سنوات في أمانة السجل العقاري - الحكمة من ذلك - ضبط حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى الواردة على الوحدة العقارية ، وتحقيق الحماية اللازمة لها ، وضمان استقرارها ، والتعامل عليها - أساس ذلك - أن النص العام لا يخصص إلا بدليل ، ولا يقيد إلا بقريضة ، وأن لكل قانون مجاله ، وإطار تطبيقه - تطبيق .

٢- تفسير - تفسير النصوص القانونية - لا اجتهاد مع صراحة النص .

الأصل المستقر عليه في تفسير النصوص القانونية هو ألا تحمل على غير مقاصدها ، وألا تفسر عبارتها بما يخرجها عن معناها ، أو بما يؤول إلى الالتواء بها عن سياقها ، وأن العام يحمل على عمومته ما لم يوجد ما يخصصه ، وأن المطلق يؤخذ على إطلاقه ما لم يوجد ما يقيدده - مؤدى ذلك - يتعين في مجال استظهار

مقاصد المشرع من إقراره حكما معيناً ، التعويل على العبارة التي صاغ المشرع بها النص التشريعي ، وبحيث يضحى من غير الجائز العدول عنها إلى سواها ، ما لم يكن الالتزام بحرفيتها يخالف الأهداف التي سعى لها المشرع - من المقرر أنه متى كانت عبارة النص القانوني واضحة لا لبس فيها ، ولا غموض ، فإنها تعد تعبيرا صادقا عن إرادة المشرع ، ولا يجوز الانحراف عنها عن طريق التفسير أو التأويل أيا كان الباعث على ذلك - أساس ذلك - القاعدة الأصولية التي تقضي بأن لا اجتهاد مع صراحة النص - تطبيق .

٣ - تفسير - تفسير نصوص القانون - إعمال النص خير من إهماله .

المقرر أن نصوص التشريعات السارية في الدولة تشكل فيما بينها منظومة تشريعية تفرز نسيجاً قانونياً واحداً متكامل البنیان - كما أن القانون فور صدوره ودخوله حيز التنفيذ يدخل هذا النسيج ، وتتألف نصوصه ، وتتكامل مع غيرها من نصوص القوانين الأخرى - يتعين عند إعمال هذه النصوص السعي إلى التوفيق بين ما تضمنته من أحكام حتى يمكن الجمع بينها في التطبيق من دون تعطيل لأحدهما بما يجعل لكل منها مجالاً ينطبق فيه دون تصادم مع الآخر - أساس ذلك - إعمال النص خير من إهماله - تطبيق .

فبالإشارة إلى الكتاب رقم : ..... المؤرخ ..... ،  
الموافق ..... بشأن طلب الإفادة بالرأي القانوني حول مدى  
وجود تعارض بين اختصاص بلدية ..... واختصاص  
وزارة ..... بشأن تسجيل عقود الإيجار التي تتجاوز مدتها (٧)  
سبع سنوات .

وتتلخص وقائع الموضوع - حسبما يبين من الأوراق - في أن أمانة السجل العقاري في وزارة ..... تختص بتسجيل حقوق الإيجار التي تتجاوز مدتها (٧) سبع سنوات ، باعتبار أن تلك الحقوق تعتبر حقوقا عينية ، دون الإشارة إلى تسجيل عقود الإيجار المنشئة للحقوق المذكورة ، ومنها قيام أمانة السجل العقاري بتسجيل اتفاقية إيجار مبنى ..... ، والتي مدتها (١٣) ثلاثة عشر عاما .

وتذكرون أن بلدية ..... تختص بتسجيل عقود إيجار العقارات بشكل عام ، ومهما كانت مدتها ، وذلك وفقا لنص المادة (٢) من المرسوم السلطاني رقم ٨٩/٦ في شأن تنظيم العلاقة بين ملاك ومستأجري المساكن والمحال التجارية والصناعية وتسجيل عقود الإيجار الخاصة بها ، والبند (٢٤) من المادة (٧) من قانون بلدية مسقط الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠١٥/٣٨ .

وتضيفون أنه بالرغم من الفصل الواضح بين اختصاص أمانة السجل العقاري في تسجيل حق الإيجار ، واختصاص بلدية مسقط في تسجيل عقد الإيجار ، إلا أن بعض المؤجرين قد عمدوا إلى توثيق عقودهم لدى وزارة ..... دون تسجيلها لدى بلدية ..... ، لاسيما أن البلدية قد حددت رسم تسجيل عقود الإيجار بنسبة (٥%) خمسة بالمائة من القيمة الإجمالية للعقد طبقا للمدة المحددة فيه ، الأمر الذي فوت على ..... إيرادات مالية ضخمة ، كان من المفترض توظيفها في تنفيذ مشاريع البلدية ، وخططها التنموية .

وإزاء ما تقدم ، فإن ..... تطالبون الإفادة بالرأي القانوني حول مدى وجود تعارض بين اختصاص بلدية ..... واختصاص وزارة ..... بشأن تسجيل عقود الإيجار التي تتجاوز مدتها (٧) سبع سنوات .

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 أنه : "يلتزم المؤجر بأن يقوم بتسجيل عقد الإيجار 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 يقم المؤجر بذلك خلال المدة المنصوص عليها في المادة رقم (٤) ."

وتنص المادة (٤) من الأحكام ذاتها على أنه : "يترتب على عدم تسجيل عقد الإيجار وسداد الرسوم المقررة خلال شهر من تاريخ إبرامه عدم جواز الاعتداد بهذا العقد أمام أي 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 عقد الإيجار ودفع الرسوم المقررة بعد ذلك ."

وتنص المادة (٣) من قانون بلدية مسقط الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠١٥/٣٨ على أنه : "يكون نطاق عمل البلدية في حدود محافظة مسقط وفق التحديد الوارد في الملحق رقم (١) المرفق بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠١١/١١٤ باعتماد التقسيم الإداري للسلطنة وتنظيم عمل المحافظين ."

كما تنص المادة (٧) من القانون ذاته على أن : " تختص البلدية بالآتي :

.....

٢٤ - تسجيل عقود الإيجار .

..... "

ومفاد ما تقدم من نصوص ، أن المشرع قد ألزم المؤجر بتسجيل عقد الإيجار

لدى البلدية المختصة ، طبقا للنموذج المعد لذلك ، ما لم يتفق الطرفان على قيام المستأجر بالتسجيل خلال المدة المحددة قانونا ، ورتب المشرع على الإخلال بهذا الالتزام عدم جواز الاعتداد به أمام أي جهة رسمية ، فضلا عن دفع غرامة مالية مقدارها ثلاثة أضعاف الرسم المقرر للتسجيل ، وقد أكد قانون بلدية مسقط ، اختصاص البلدية بتسجيل كافة عقود الإيجار التي تبرم في النطاق الإقليمي لمحافظة مسقط . وحيث إنه ، ولما كان الأصل المستقر عليه في مجال استظهار مقاصد المشرع من إقراره حكما معينا ، فإنه يتعين التعويل على العبارة التي صاغ المشرع بها النص التشريعي ، وبحيث يضحى من غير الجائز العدول عنها إلى سواها ، ما لم يكن الالتزام بحرفيتها يخالف الأهداف التي سعى لها المشرع ، إذ إنه من المقرر أنه متى كانت عبارة النص القانوني واضحة لا لبس فيها ، ولا غموض ، فإنها تعد تعبيراً صادقا عن إرادة المشرع ، ولا يجوز الانحراف عنها عن طريق التفسير أو التأويل أيا كان الباعث على ذلك ، وهو ما يعبر عنه في أصول الفقه بعبارة : " لا اجتهاد مع صراحة النص " ، فالأصل في النصوص التشريعية هو ألا تحمل على غير مقاصدها ، وألا تفسر عبارتها بما يخرجها عن معناها ، أو بما يؤول إلى الالتواء بها عن سياقها ، وأن العام يحمل على عمومته ما لم يوجد ما يخصصه ، وأن المطلق يؤخذ على إطلاقه ما لم يوجد ما يقيدده .

ومن حيث إن المقرر أن نصوص التشريعات السارية في الدولة تشكل فيما بينها منظومة تشريعية تفرز نسيجا قانونيا واحدا متكامل البنيان ، وأن القانون فور صدوره ودخوله حيز التنفيذ يدخل هذا النسيج ، وتتألف نصوصه وتتكامل مع غيرها من نصوص القوانين الأخرى ، وأنه يتعين عند إعمال هذه النصوص السعي إلى التوفيق بين ما تضمنته من أحكام حتى يمكن الجمع بينها في التطبيق من دون تعطيل لأحدهما بما يجعل لكل منها مجالا ينطبق فيه دون تصادم مع الآخر ، إذ إن إعمال النص خير من إهماله .

وبتطبيق ما تقدم ، ولما كانت عبارة " تسجيل عقود الإيجار " - المنصوص عليها في كل من المادة (٢) من المرسوم السلطاني رقم ٨٩/٦ ، والمادة (٧) من قانون بلدية مسقط المشار إليهما - وردت عامة دونما تخصيص ، ومطلقة دون قيد ، بما لا يستقيم معه القول بتخصيصها وتقييدها دون مخصص أو مقيد ، ذلك أن النص العام لا يخصص إلا بدليل ، ولا يقيد إلا بقريضة ، ومن ثم فإن بلدية مسقط تضحى هي الجهة المختصة بتسجيل عقود الإيجار مهما كانت مدتها .

ولا ينال من ذلك القول بأن أمانة السجل العقاري هي المختصة بتسجيل عقود الإيجار التي تتجاوز مدتها (٧) سبع سنوات تأسيسا على المادة (٣٣) من نظام السجل العقاري الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٩٨/٢ ، والتي تنص على أنه : " يجب تسجيل حقوق الإيجار التي ترد على العقار إذا زادت مدتها على (٧) سبع سنوات ، وكذلك الأحكام والقرارات المثبتة لذلك ، ويترتب على عدم تسجيلها أنها لا تكون نافذة في حق الغير فيما زاد على هذه المدة " ، ذلك لأن المشرع ولغاية أدركها ، ناط - وفقا للمادة المذكورة - بأمانة السجل العقاري الاختصاص بتسجيل حقوق الإيجار التي ترد على العقار إذا زادت مدتها على (٧) سبع سنوات ، بغية ضبط حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى الواردة على الوحدة العقارية ، وبما يحقق الحماية اللازمة لها ، ويضمن استقرارها ، والتعامل عليها ، كأن يتم قيد حق الانتفاع والرهن على الصحيفة الخاصة بالقيود القانونية وهو ما أكدت عليه المادة (١) من النظام المشار إليه ، وما يدعم ذلك ويؤكدده نص المادة (١٩) من اللائحة التنفيذية لنظام السجل العقاري الصادرة بالقرار رقم ٩٩/٢٩ التي نصت

على أنه : " يدون في قسم الصحيفة الخاص بالقيود القانونية ، القيود الواردة على حق الملكية كشرط منع التصرف وحق الانتفاع وحق الحكر والإيجارات إذا زادت مدتها على (٧) سبع سنوات والرهن ، والأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك " .  
وعليه ، تغدو أمانة السجل العقاري المختصة بتسجيل حقوق الإيجار التي ترد على العقار إذا زادت مدتها على (٧) سبع سنوات ، دون أن يمس ذلك باختصاص بلدية مسقط في تسجيل عقود الإيجار بصرف النظر عن مدتها ، إذ إن لكل قانون مجاله ، وإطار تطبيقه .

لذلك انتهى الرأي ، إلى عدم وجود تعارض ما بين اختصاص بلدية ..... ، واختصاص وزارة ..... بشأن تسجيل عقود الإيجار التي تتجاوز مدتها (٧) سبع سنوات ، وذلك على النحو المبين بالأسباب .

فتوى رقم (١٨٢٧١٥٢١٤) تاريخ ٢٠١٩/٢/١٢ م