

(٣٤)

بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٣ م

١ - عقد - عقد إيجار - أحكامه - وجوب استيفاء الرسوم والغرامات على عقود الإيجار منتهية المدة عند تجديدها .

حدد المشرع التاريخ الذي يبدأ بمقتضاه عقد الإيجار المبرم بين المؤجر والمستأجر ، وذلك بالتعويل على التاريخ الذي تفتتح به العلاقة الإيجارية بينهما ، وذلك بموجب العقد الذي أبرماه ابتداء ، لا بمقتضى التجديد الدوري للعقد ، والذي يتم تسجيله لدى البلدية - ألزم المشرع المؤجر بتسجيل عقد الإيجار لدى البلدية المختصة خلال فترة محددة ، وهي شهر من تاريخ إبرامه ، ما لم يتفق الطرفان على أن يقوم المستأجر بذلك ، وسداد الرسوم المقررة - كما أفصح المشرع عن أن التسجيل لدى البلدية يشمل - إلى جانب تسجيل عقد الإيجار ابتداء - تسجيل التجديد الدوري للعقد المبرم بين المؤجر والمستأجر ذاته - مؤداه - التزام المؤجر بتسجيل تجديد العقد لدى البلدية المختصة خلال الميعاد المحدد - أساسه - قاعدة لا اجتهاد مع صراحة النص - رتب المشرع على مخالفة هذا الالتزام عدم جواز الاعتداد بالعقد أمام أي جهة رسمية ، بالإضافة إلى وجوب توقيع غرامة مالية تعادل ثلاثة أضعاف الرسم المقرر ، فضلا عن وجوب تسجيل العقد ، ودفع الرسوم المقررة أيضا - تطبيق .

٢ - تفسير - قواعد تفسير النصوص وتأويلها .

من المسلمات في تفسير النصوص القانونية أنه لا ينبغي عند تفسير نص لاستظهار حكم القانون منه أن يكون بمعزل عن غيره من النصوص المرتبطة به ، وإنما تتأتى دلالة كل منهما في ضوء دلالة النصوص الأخرى - أساس ذلك - أن نصوص القانون الواحد بل نصوص القوانين السارية في الدولة ينظر إليها ككل ، ويفسر بعضها بعضا ، ويستخلص مفادها من بعضها بعضا ، مما قد يعين على استجلاء مقاصد المشرع ، واستبانة نيته ، وحقيقة مراميه من نص ما مفاد غيره من النصوص - تطبيق .

٣- وزارة الشؤون القانونية - ضوابط استنهاض ولايتها في إبداء الرأي القانوني .
استقر إفتاء وزارة الشؤون القانونية على أن اختصاصها بإبداء الرأي القانوني ، وإصدار الفتاوى ، والتفسيرات الرسمية المعتمدة في السلطنة للمراسيم السلطانية ، والقوانين ، والقرارات ، واللوائح الوزارية لا ينعقد إلا إذا ارتبط طلب الرأي بوجود نص في مرسوم سلطاني أو قانون أو لائحة أو قرار عم على الجهة طالبة الرأي وجه تطبيقه على حالة واقعية ماثلة لديها ، وأن ترتبط الحالة بمركز قانوني قائم ، أو تتصل بالآثار التي تترتب على هذا المركز - لا ينصرف اختصاصها الإفتائي إلى تفسير نصوص مجردة - مقتضى ذلك - أنه يلزم توافر إشكال قانوني صادف جهة الإدارة الطالبة ، واقتضى استدعاء رأي الوزارة بشأنه - مؤدى ذلك - لا تنعقد ولاية وزارة الشؤون القانونية في إبداء الرأي إذا كان طلب الرأي القانوني لمجرد الاستيضاح أو لمحض الفهم السليم لنصوص قانونية أو احتمالية وقوع واقعة معينة ، دون أن يقوم لدى الجهة خلاف أو معضلة في تطبيق النص ، أو لمجرد التثبت من صحة تقدير جهة الإدارة بمناسبة ممارستها لسلطتها التقديرية حيال بعض المسائل - تطبيق .

فبالإشارة إلى الكتاب رقم : بتاريخ ،
الموافق بشأن طلب الإفادة بالرأي القانوني حول مدى
وجوب استيفاء الرسوم والغرامات على العقود والتراخيص المنتهية المدة عند
تجديدها .

وتتلخص وقائع الموضوع - حسبما يبين من الأوراق - أن العمل قد جرى
في عند طلب تجديد عقود الإيجار والتراخيص المسجلة
لديها ، والمنتهية مدد سريانها ، على استيفاء رسوم تجديدها والغرامات المترتبة
عليها ، وذلك تطبيقاً لنص المادة (٤) من الأحكام المنظمة للعلاقة بين ملاك ،

ومستأجري المساكن والمحال التجارية والصناعية ، وتسجيل عقود الإيجار الخاصة بها الصادرة بالمرسوم السلطاني رقم ٨٩/٦ ، ومن ذلك مطالبة بسداد رسوم التسجيل وغرامة التأخير بعد انتهاء مدة سريان عقد إيجار المبنى السكني التجاري بين المؤجر/ ، والمستأجر/ ، حيث لم يتقدم المؤجر بطلب تسجيل عقد الإيجار للمبنى المشار إليه مع الجهة المستأجرة المذكورة ذاتها إلا بعد مرور فترة زمنية من انتهائه .

كما تشير إلى أنه قد تم إصدار ترخيص بلدي لشركة ، وبعد انتهاء مدة الترخيص بفترة زمنية ، تقدم المستفيد بطلب تجديد الترخيص البلدي لمزاولة نشاطه التجاري في الموقع ذاته ، وقد طلبت منه سداد رسوم تجديد الترخيص المنتهي ، والغرامة المترتبة عليه ليتم إلغاء الترخيص السابق ، وإصدار الترخيص الجديد .

وتذكرون أنه ظهرت في السنوات الأخيرة مطالب تنادي بالسماح بتجديد عقود الإيجار والتراخيص البلدية المنتهية مدة سريانها دون إلغاء هذه العقود والتراخيص ، وكذلك دون استيفاء الرسوم والغرامات المقررة في هذا الشأن ، عليه ، فقد قامت بالاستفسار هاتفيا لمعرفة الإجراءات المعمول بها لدى كل من ، و عند

تطبيق المادة المذكورة ، وقد أسفر ذلك عن وجود مغايرة في التطبيق ، فأحداها تستوفي الرسوم والغرامات على العقود والتراخيص المنتهية عند طلب تجديدها ، في حين لا ترى الأخرى مبررا من استيفاء تلك الرسوم والغرامات عند طلب التجديد .

وإزاء ذلك ، تطالبون الإفادة بالرأي القانوني حول مدى وجوب استيفاء الرسوم والغرامات على العقود والتراخيص منتهية المدة عند تجديدها .
وردا على ذلك ، يسرني أن أفيد معاليكم أنه فيما يخص استيفاء الرسوم والغرامات على عقود الإيجار منتهية المدة ، فإن المادة (١) مكررا من المرسوم السلطاني رقم ٨٩/٦ في شأن تنظيم العلاقة بين ملاك ومستأجري المساكن والمحال التجارية والصناعية وتسجيل عقود الإيجار الخاصة بها تنص على أنه :
"في تطبيق هذه الأحكام يقصد بالكلمات والعبارات التالية المعنى الموضح قرين كل منها ما لم يقتض سياق النص خلاف ذلك :

.....

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

بدء عقد الإيجار : التاريخ الذي تفتتح به العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر بموجب العقد المبرم بينهما ابتداء لا بموجب التجديد الدوري الذي يتم تسجيله لدى البلدية .

..... "

وتنص المادة (٢) من المرسوم ذاته 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 (٣) من المرسوم ذاته على أنه : "يلتزم المؤجر بدفع الرسوم التي يصدر بتحديداتها قرار من مجلس الوزراء أو من يفوضه ، ويجوز للمستأجر سداد هذه الرسوم خصما من الأجرة ، وذلك في الأحوال التي يقوم فيها بتسجيل عقد الإيجار " .

وتنص المادة (٤) من المرسوم ذاته 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 " .

ومفاد ما تقدم من نصوص ، أن المشرع قد حدد التاريخ الذي يبدأ بمقتضاه عقد الإيجار المبرم بين المؤجر والمستأجر ، وذلك بالتعويل على التاريخ الذي تفتتح به العلاقة الإيجارية بينهما ، وذلك بموجب العقد الذي أبرماه ابتداء ، لا بمقتضى التجديد الدوري للعقد ، والذي يتم تسجيله لدى البلدية ، وقد ألزم المشرع المؤجر بتسجيل عقد الإيجار لدى البلدية المختصة خلال فترة محددة ، وهي شهر من تاريخ إبرامه ، ما لم يتفق الطرفان على أن يقوم المستأجر بذلك ، وسداد الرسوم المقررة ، ورتب على مخالفة هذا الالتزام عدم جواز الاعتداد بالعقد أمام أي جهة رسمية ، بالإضافة إلى وجوب توقيع غرامة مالية تعادل ثلاثة أضعاف الرسم المقرر ، فضلا عن وجوب تسجيل العقد ، ودفع الرسوم المقررة أيضا .

ومن حيث إنه من المسلمات في تأويل النصوص القانونية ، وتفسيرها ، أنه لا ينبغي عند تفسير نص - لاستظهار حكم القانون منه - أن يكون بمعزل عن غيره من النصوص المرتبطة به ، وإنما تتأى دلالة كل منهما في ضوء دلالة

النصوص الأخرى ، باعتبار أن نصوص القانون الواحد - بل نصوص القوانين السارية في الدولة - ينظر إليها ككل ، ويفسر بعضها بعضا ، ويستخلص مفادها من بعضها بعضا ، مما قد يعين على استجلاء مقاصد المشرع ، واستبانة نيته ، وحقيقة مرامييه من نص ما مفاد غيره من النصوص .

وبتطبيق ما تقدم ، ولما كان المشرع قد ألزم المؤجر بتسجيل عقد الإيجار لدى البلدية المختصة ، وحدد له ميعادا للوفاء بهذا الالتزام خلال شهر من تاريخ إبرام العقد ، وكان الثابت أن المشرع قد أفصح عن أن التسجيل لدى البلدية يشمل - إلى جانب تسجيل عقد الإيجار ابتداء - تسجيل التجديد الدوري للعقد المبرم بين المؤجر والمستأجر ذاته ، وحيث إنه لا اجتهاد مع صراحة النص ، فإن المؤجر يضحى ملتزما بتسجيل تجديد العقد لدى البلدية المختصة خلال الميعاد المحدد بنص المادة (٤) السالف ذكرها ، وسداد الرسوم المقررة على ذلك ، فإن قعد عن القيام بهذا الالتزام وجب في حقه دفع الغرامة المالية المقررة بالمادة ذاتها (٤) المشار إليها ، جزاء عن القعود عن الوفاء بالتزامه خلال الأجل المحدد .

أما فيما يخص استيفاء الرسوم والغرامات على التراخيص منتهية المدة عند تجديدها ، فإن إفتاء وزارة الشؤون القانونية قد استقر على أن اختصاصها بإبداء الرأي القانوني ، وإصدار الفتاوى ، والتفسيرات الرسمية المعتمدة في السلطنة للمراسيم السلطانية ، والقوانين ، والقرارات ، واللوائح الوزارية لا ينعقد إلا إذا ارتبط طلب الرأي بوجود نص في مرسوم سلطاني أو قانون أو لائحة أو قرار غم على الجهة طالبة الرأي وجه تطبيقه على حالة واقعية ماثلة لديها ، وأن ترتبط الحالة بمركز قانوني قائم ، أو تتصل بالآثار التي تترتب على هذا المركز ، ولا يقتصر على تفسير نصوص مجردة ، وأن يتمخض عن ذلك ، مشكلة أو اختلاف في الرأي حول المركز القانوني أو آثاره يغم على الجهة المعنية الوصول إلى

رأي قاطع في شأن ذلك ، ومن ثم يلزم توافر إشكال قانوني صادف جهة الإدارة الطالبة ، واقتضى استدعاء رأي الوزارة بشأنه ، ومعنى ذلك أن طلب الرأي القانوني لمجرد الاستيضاح أو لمحض الفهم السليم لنصوص قانونية أو احتمالية وقوع واقعة معينة ، دون أن يقوم لدى الجهة خلاف أو معضلة في تطبيق النص ، أو لمجرد التثبت من صحة تقدير جهة الإدارة بمناسبة ممارستها لسلطتها التقديرية حيال بعض المسائل ، ولما كان ذلك ، وكان الثابت لدى الوزارة عدم وجود إشكال قانوني صادف فيما يخص استيفاء الرسوم والغرامات على التراخيص منتهية المدة ، لا سيما أن النص القانوني محل طلب الرأي يتعلق فقط بتسجيل عقود الإيجار ، ولا يتعلق بتسجيل التراخيص البلدية ، فإن ولاية وزارة الشؤون القانونية في إبداء الرأي لا تنعقد في هذه الحالة .

لذلك انتهى الرأي ، إلى الآتي :

- ١ - وجوب استيفاء الرسوم والغرامات على عقود الإيجار منتهية المدة عند تجديدها .
- ٢ - تعذر إبداء الرأي القانوني بشأن استيفاء الرسوم والغرامات على التراخيص منتهية المدة عند تجديدها ، وذلك على النحو المبين في الأسباب .

فتوى رقم : (١٩٢٧٢٣١١٩) بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٣ م