

مرسوم سلطاني

رقم ٨٩ / ٦

في شأن تنظيم العلاقة بين ملاك ومستأجري المساكن
والمحال التجارية والصناعية وتسجيل عقود الإيجار الخاصة بها

نحن قابوس بن سعيد سلطان عمان

بعد الاطلاع على المرسوم السلطاني رقم ٧٥/٢٦ بإصدار قانون تنظيم الجهاز الإداري
للدولة وتعديلاته ،
وعلى القرارات السلطانيات رقم ٧٣/٤ ورقم ٧٤/١ بتنظيم العلاقة بين ملاك ومستأجري
المساكن والمحال التجارية ،
وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة .

رسمنا بما هو آت

المادة الأولى

فيما عدا ما ينظمه قانون خاص يعمل بالأحكام المرافقة في تنظيم العلاقة بين ملاك
ومستأجري المساكن والمحال التجارية والصناعية وتسجيل عقود الإيجار الخاصة بها .

المادة الثانية

تختص بالفصل في المنازعات التي تنشأ عن تطبيق أحكام هذا المرسوم لجان تشكل في
البلديات لهذا الغرض . ويحدد قرار تشكيل اللجنة الإجراءات التي تتبع أمامها وقواعد
التظلم من القرارات التي تصدرها .
وتعتبر القرارات النهائية الصادرة من اللجان المشار إليها بمثابة أحكام قضائية واجبة
التنفيذ ، وعلى شرطة عمان السلطانية المعاونة في إجراءات التنفيذ .

المادة الثانية مكررا

في حالة عدم تنفيذ القرارات الصادرة من اللجان المشار إليها ، يحال المخالف إلى المحكمة الجزائية المختصة ، ويعاقب بالسجن لمدة لا تجاوز ستة أشهر وغرامة لا تجاوز ثلاثمائة ريال عماني أو بإحدى هاتين العقوبتين ، مع إلزامه جبريا بتنفيذ القرار .

المادة الثالثة

يلغى القراران السلطانيان رقم ٧٣/٤ ورقم ٧٤/١ المشار إليهما .

المادة الرابعة

ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية ، ويعمل به اعتبارا من تاريخ نشره .

صدر في : ٢٦ من جمادى الأولى سنة ١٤٠٩ هـ

الموافق : ٥ من يناير سنة ١٩٨٩ م

قابوس بن سعيد

سلطان عمان

**الأحكام المنظمة للعلاقة بين ملاك ومستأجري المساكن
والمحال التجارية والصناعية وتسجيل عقود الإيجار الخاصة بها**

المادة (١)

تسري الأحكام التالية على كل عقد إيجار يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالمساكن أو المحال التجارية أو الصناعية لمدة معينة لقاء أجر معلوم .

المادة (١) مكررا

في تطبيق هذه الأحكام يقصد بالكلمات والعبارات التالية المعنى الموضح قرين كل منها ما لم يقتض سياق النص خلاف ذلك :

البلدية المختصة :

البلدية التي يقع المحل المؤجر في دائرة اختصاصها .

المؤجر :

مالك المحل المؤجر أو وكيله المخول قانونا بإبرام عقد الإيجار .

المستأجر :

الشخص الطبيعي أو المعنوي المنتفع بالمحل المؤجر لغرض سكني أو تجاري أو مهني أو صناعي أو الخلف الذي تؤول إليه حقوق المستأجر وفقا لهذه الأحكام .

المحل المؤجر :

المسكن أو المحل التجاري أو الصناعي أو المهني وملحقاته المؤجرة وفق هذه الأحكام .

الأجرة :

قيمة أجرة المحل المؤجر المنصوص عليها في عقد الإيجار .

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 .

المادة (٢)

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 يتم المؤجر بذلك خلال المدة المنصوص عليها في المادة رقم (٤) .

المادة (٣)

يلتزم المؤجر بدفع الرسوم التي يصدر بتحديد قرار من مجلس الوزراء أو من يفوضه . ويجوز للمستأجر سداد هذه الرسوم خصما من الأجرة . وذلك في الأحوال التي يقوم فيها بتسجيل عقد الإيجار .

المادة (٤)

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 عقد الإيجار ودفع الرسوم المقررة بعد ذلك .

المادة (٥)

لا يجوز للمستأجر أن يحول عقد الإيجار إلى أية جهة أخرى ، كما يحظر عليه أن يؤجر المحل المؤجر من الباطن إلا بعد الحصول على موافقة كتابية من المؤجر .

المادة (٥) مكررا

لمجلس الوزراء - إذا اقتضت الضرورة - تشكيل لجنة لتنظيم الإجراءات يحددا اختصاصاتها وآلية عملها .

المادة (٦)

لا يجوز للمؤجر زيادة أجرة 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 .

واستثناء من نص الفقرة السابقة ، يجوز للمؤجر في أي وقت زيادة الأجرة إذا طلب المستأجر إجراء بعض التحسينات أو الإضافات في المحل المؤجر ، وقام المؤجر بتنفيذها ، ويراعى أن تتناسب زيادة الأجرة مع تكلفة التحسينات والإضافات التي تم تنفيذها .

المادة (٦) مكررا

لا يجوز للمؤجر أن يطلب من المستأجر إخلاء المحل المؤجر قبل مضي ثلاث سنوات من تاريخ بدء عقد الإيجار إذا كان المحل مؤجرا لغرض سكني ، وخمس سنوات إذا كان مؤجرا لغرض تجاري أو مهني أو صناعي ، ما لم يتفق على خلاف ذلك . فإذا رغب المؤجر - بعد انقضاء المدة - في عدم تجديد العقد كان عليه إخطار المستأجر بذلك قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر على الأقل .

المادة (٦) مكررا (١)

يسري عقد الإيجار إلى نهاية المدة المتفق عليها بين طرفيه ويتجدد تلقائيا خلال المدة التي لا يجوز فيها للمؤجر طلب الإخلاء ، ما لم يخطر المستأجر المؤجر كتابة برغبته في إخلاء المحل المؤجر وذلك قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر على الأقل .

المادة (٧)

استثناء من نص المادة (٦ مكررا) يجوز للمؤجر - قبل انتهاء مدة العقد - أن يطلب من المستأجر إخلاء المحل المؤجر في الأحوال التالية :

أ - إذا لم يدفع المستأجر الأجرة المتفق عليها وفق شروط العقد خلال خمسة عشر يوما من تاريخ استحقاقها . ولا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل الفصل في النزاع بأداء الأجرة المستحقة مع كافة ما تحمله المؤجر من مصروفات التقاضي .

فإذا تكرر تأخر المستأجر في سداد الأجرة لمرّة ثانية دون عذر مقبول تقضي المحكمة بالإخلاء .

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

ج - إذا أجر 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 سكني بنفسه أو بزوجه أو بأحد أقاربه من الدرجتين الأولى والثانية ولم يكن لديه أو لزوجه أو لقريبه محل آخر يفي 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 .

ويسري 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 .

هـ - إذا قررت البلدية المختصة الترخيص بهدم المحل المؤجر إذا أصبح آيلاً 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 (٧) مكررا

أ - يلتزم الطرفان بعدم إجراء أية تعديلات في المحل المؤجر أو إضافة أي بناء جديد ، أو إجراء أية تحسينات طوال مدة سريان عقد الإيجار ، إلا باتفاق كتابي بينهما ، وبعد الحصول على الترخيص اللازم لذلك من البلدية ، وذلك في الحالات التي تقتضي الأنظمة المعمول بها الحصول على ترخيص أو إباحة لإجراء الأعمال .

ب - إذا قام المستأجر بعد موافقة المؤجر بهذه الأعمال ، فإن المؤجر يلتزم بأن يرد إلى المستأجر عند الإخلاء أقل القيمتين :

ما أنفقه في هذه الأعمال أو ما زاد في قيمة المحل المؤجر ، وذلك ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بغير ذلك .

ج - إذا قام المستأجر بهذه الأعمال دون علم المؤجر أو رغم معارضته ، كان للمؤجر أن يطلب من المستأجر إزالتها مع أحقيته في طلب التعويض عن الضرر الذي قد يلحق المحل المؤجر .

المادة (٧) مكررا (١)

على المستأجر أن يؤدي الأجرة المنصوص عليها في 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 في عقد الإيجار على تاريخ محدد لأداء الأجرة تكون الأجرة مستحقة الأداء في 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 في حالة أيلولة ملكية المحل المؤجر إلى شخص آخر ، وفي هذه الحالة يجب على المستأجر أن يؤدي الأجرة إلى المالك الجديد اعتبارا من تاريخ تسجيل الملكية لدى أمانة السجل العقاري بوزارة الإسكان . ولا يجوز للمالك الجديد المطالبة بزيادة الأجرة أو إنهاء عقد الإيجار إلا وفقا للأحكام المنصوص عليها في المواد السابقة ، وتنتقل كافة الآثار القانونية للعقد إلى المالك الجديد .

المادة (٨)

لا تنتهي الأجرة بوفاة المؤجر أو المستأجر . ومع ذلك إذا توفي المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا إنهاء عقد الإيجار ، ولو لم تنته مدته في الحالتين الآتيتين :
أ - إذا اثبتوا أنه بسبب وفاة مورثهم أصبحت أعباء عقد الإيجار أثقل من أن تتحملها مواردهم أو أصبحت الأجرة مجاوزة حدود حاجتهم .
ب - إذا كانت الأجرة لم تعقد إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات تتعلق بشخصه .

المادة (٩)

مع مراعاة ما ورد في المادة (٨) لا ينتهي عقد الإيجار بوفاة المستأجر أو تركه المحل المؤجر ، ويستمر سريان عقد الإيجار بالنسبة للزوجة والأولاد القصر والوالدين . وكذلك يستمر عقد الإيجار بالنسبة إلى الأقارب حتى الدرجة الثالثة ممن يقيمون إقامة دائمة مع المستأجر لمدة سنة على الأقل قبل الوفاة أو الترك .

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 في تسليم المحل المؤجر ، جاز للمستأجر أن يطلب من المحكمة المختصة ، فسخ عقد الإيجار والحكم على المؤجر برد الأجرة المدفوعة .

المادة (١٠)

يلتزم المؤجر بإجراء الترميمات وأعمال الصيانة الضرورية لبقاء المحل المؤجر صالحا لتحقيق الغرض المؤجر من أجله .

المادة (١١)

يجب على المستأجر أن يقوم بالوفاء بالأجرة في المواعيد المتفق عليها .

المادة (١٢)

أ - يتم تسجيل فواتير الكهرباء والماء والهاتف والصرف الصحي وغيرها من الخدمات باسم المستأجر بعد تقديم عقد الإيجار المعتمد من البلدية المختصة .
ب - يلتزم المستأجر بسداد قيمة استهلاك الكهرباء والماء والهاتف والصرف الصحي ، 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 (١٣)

يلتزم المستأجر بتسليم المحل المؤجر إلى المؤجر في نهاية عقد الإيجار بالحالة التي تسلمه عليها ، إلا ما يكون قد أصابه من هلاك أو تلف بسبب الاستعمال العادي أو لسبب لا يد له فيه . ويلتزم بإصلاح أي تلف في المحل المؤجر نتيجة سوء الاستعمال .

المادة (١٤)

يجوز لأي من الطرفين فسخ عقد الإيجار إذا أخل الطرف الآخر بالتزاماته الواردة فيه .

المادة (١٥)

تنشأ - عند الحاجة - في كل محكمة دائرة أو أكثر للنظر في المنازعات الناشئة عن العلاقة الإيجارية بالمحكمة التي يقع المحل المؤجر في نطاق اختصاصها .
وفي جميع الأحوال يكون الحكم الصادر في شأن هذه الدعاوى مشمولا بالنفذ المعجل .

عقد إيجار محل مؤجر
مسكن / محل تجاري / محل صناعي

أنه في يوم _____ الموافق / / ١٩م

بين كل من :

أولاً : المؤجر (أو من ينوب عنه) _____ جنسيته : _____

وعنوانه : _____ طرف أول

ثانياً : المستأجر (أو من ينوب عنه) _____ جنسيته : _____

وعنوانه : _____ طرف ثان

وقد تم الاتفاق والتراضي بينهما على ما يأتي :

البند الأول

أجر الطرف الأول إلى الطرف الثاني القابل لذلك ، المحل المؤجر الكائن بمنطقة _____

اسم الشارع : _____ المربـع : _____

رقم الزقاق : _____ رقم المنطقة : _____

رقم السكة : _____ نوع استعمال الأرض : _____

رقم البناية : _____ صـك الملكية : رقم : . . . بتاريخ _____

البند الثاني

يسري عقد الإيجار لمدة تبدأ من وتنتهي في ولا يجوز للطرف الأول طلب إخلاء المحل المؤجر إلا في الحالات وطبقا للشروط والإجراءات الواردة في المرسوم السلطاني رقم ٨٩ / ٦ في شأن تنظيم العلاقة بين ملاك ومستأجري المساكن والمحال التجارية والصناعية وتسجيل عقود الإيجار الخاصة بها .

البند الثالث

يلتزم الطرف الثاني بأن يؤدي إلى الطرف الأول أجرة قدرها ريالاً عمانياً (فقط مبلغ ريالاً عمانياً لا غير) يدفع مقدماً في أول كل (١)

البند الرابع

أ - يلتزم الطرف الأول باتخاذ الإجراءات اللازمة لتسجيل هذا العقد لدى البلدية المختصة ، كما يلتزم بسداد الرسوم المقررة ، ويجوز للطرف الثاني اتخاذ إجراءات التسجيل وسداد الرسوم خصماً من الأجرة .

ب - يلتزم الطرف الثاني باتخاذ الإجراءات اللازمة لتسجيل عقد الإيجار لدى البلدية المختصة ، ويحق له خصم الرسوم التي يسدها من الأجرة .

(تشطب الفقرة غير المنطبقة حسب اتفاق الطرفين)

(١) يكون دفع الأجرة في أول كل شهر أو كل ثلاثة أشهر أو ستة أشهر أو سنة أو لأي مدة يتم الاتفاق عليها بين الطرفين .

البند الخامس

يلتزم الطرف الثاني بسداد قيمة استهلاك الكهرباء والمياه ، وعوائد البلدية وخدمات المجاري وأية رسوم أخرى يلتزم بدفعها قانونا ، اعتبارا من تاريخ استلام المحل المؤجر حتى تاريخ إعادة تسليمه إلى الطرف الأول . وذلك كله ما لم يتم الاتفاق كتابة على غير ذلك .

البند السادس

يلتزم الطرف الأول بإجراء الترميمات وأعمال الصيانة اللازمة لبقاء المحل المؤجر صالحا لتحقيق الغرض المؤجر من أجله .

البند السابع

يلتزم الطرفان بعدم إجراء أية تعديلات في المحل المؤجر أو إضافة أي بناء جديد طوال مدة سريان عقد الإيجار إلا باتفاق كتابي بينهما ، وبعد الحصول على الترخيص اللازم من البلدية . وذلك في الحالات التي تقضي الأنظمة المعمول بها بالحصول على تصريح أو إباحة لإجراء الأعمال .

إذا قام المستأجر بعد موافقة المؤجر بهذه الأعمال ، فإن المؤجر يلتزم بأن يرد إلى المستأجر عند الإخلاء أقل القيمتين : ما أنفقه في هذه الأعمال أو مازاد في قيمة المحل المؤجر ، وذلك ما لم يكن هنالك اتفاق بغير ذلك . وإذا قام المستأجر بهذه الأعمال دون علم المؤجر أو رغم معارضته ، كان للمؤجر أن يطلب من المستأجر إزالتها مع أحقيته في طلب التعويض عن الضرر الذي قد يلحق المحل المؤجر .

البند الثامن

يلتزم الطرف الثاني بتسليم المحل المؤجر إلى الطرف الأول عند انتهاء عقد الإيجار . ويلتزم بإصلاح أي تلف في المحل المؤجر نتيجة سوء الاستعمال .

البند التاسع

لا يجوز للطرف الثاني أن يحول هذا العقد إلى أية جهة أخرى ، كما يحظر عليه أن يؤجر المحل المؤجر من الباطن ، إلا بعد الحصول على موافقة كتابية من الطرف الأول .

البند العاشر

يجوز لكل من الطرفين طلب فسخ هذا العقد إذا أخل الطرف الآخر بالتزاماته الواردة فيه .

البند الحادي عشر

يجوز إضافة بنود أخرى بما يتم الاتفاق عليه بين الطرفين بشرط ألا تتعارض مع الأحكام السابقة .

البند الثاني عشر

تسري أحكام المرسوم السلطاني رقم ٦ / ٨٩ في شأن تنظيم العلاقة بين ملاك ومستأجري المساكن والمحال التجارية والصناعية فيما لم يرد بشأنه نص خاص في هذا العقد .

البند الثالث عشر

حرر هذا العقد من أربع نسخ ، وتم التوقيع عليها من الطرفين ، وقد تسلم كل منهما نسخة منها للعمل بمقتضاها ، وسلمت نسختان إلى البلدية المختصة .

الطرف الأول

الطرف الثاني

.....
بطاقة شخصية رقم : بطاقة شخصية رقم :
جواز سفر رقم : جواز سفر رقم :

خاص لاستعمال البلدية

تم تحصيل الرسوم العقارية المقررة ومقدارها ريالاً عمانياً (فقط مبلغ
..... ريالاً عمانياً لا غير) ، بالإيصال رقم بتاريخ وذلك عن
المدة من إلى

المحصل

التوقيع :

خاتم البلدية المختصة :

يعتمد :

(البلدية المختصة)

سلمت نسخة لكل من :

- المؤجر أو من ينوب عنه .
- المستأجر أو من ينوب عنه .
- البلدية المختصة (نسختان) .

(تنبيه)

يترتب على عدم تسجيل عقد الإيجار وسداد الرسوم المقررة خلال شهر من تاريخ إبرامه ،
عدم جواز الاعتداد به أمام أية جهة رسمية في السلطنة ، بالإضافة إلى دفع غرامة مالية
تعادل ثلاثة أضعاف الرسم المقرر ، ويجب اتخاذ إجراءات تسجيل العقود وسداد الرسوم
المقررة بعد ذلك .