

## مرسوم السلطاني رقم ٨٦/٧٨

### بإصدار قانون تنظيم أعمال الوساطة في المجالات العقارية<sup>١</sup>

نحن قابوس بن سعيد سلطان عمان

بعد الاطلاع على المرسوم السلطاني رقم ٧٥/٢٦ بإصدار قانون تنظيم الجهاز الإداري للدولة وتعديلاته.

وعلى قانون السجل التجاري رقم ٧٤/٣ وتعديلاته.

وعلى قانون الشركات التجارية رقم ٧٤/٤.

وعلى المرسوم السلطاني رقم ٧٤/٤ بإصدار قانون الحرف الأجنبية واستثمار الأسهم الأجنبية وتعديلاته.

وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة.

رسمنا بما هو آت

المادة (١): يعمل بأحكام القانون المرافق في تنظيم أعمال الوساطة في المجالات العقارية.

المادة (٢): ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية ويعمل به اعتباراً من تاريخ نشره.

صدر في: ١٣ صفر سنة ١٤٠٧ هـ

الموافق: ١٨ أكتوبر سنة ١٩٨٦ م

قابوس بن سعيد

سلطان عمان

١ تم اضافة التعديلات الصادرة بالمرسوم السلطاني رقم (٢٠١٠/٩١) في نص المرسوم السلطاني رقم (٨٦/٧٨).

## قانون تنظيم أعمال الوساطة في المجالات العقارية

مادة (١): يقصد بالوساطة في تطبيق هذا المرسوم أي عمل من أعمال الوساطة في بيع أو ايجار أو أي تصرف آخر في الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها مقابل أجر. وكما يقصد بالوسيط كل شخص طبيعي أو معنوي يزاول أعمال الوساطة في المجالات العقارية ومرخص له بذلك من وزارة التجارة والصناعة طبقاً للأوضاع والشروط الموضحة في هذا المرسوم. وقد يكون الوسيط مفوضاً من قبل احد طرفي الصفقة أو كليهما.

مادة (٢): لا يجوز لغير الحاصلين على ترخيص خاص في ذلك من وزارة التجارة والصناعة مزاوله مهنة الوساطة في المجالات العقارية. وعلى جميع الأفراد والشركات التي تزاول مهنة الوساطة العقارية وقت صدور هذا المرسوم توفيق أوضاعهم وفقاً لأحكامه خلال سنتين من تاريخ العمل به<sup>٢</sup>.

مادة (٣): يشترط فيمن يرخص له في مزاوله مهنة الوساطة في المجالات العقارية ما يأتي:

أولاً: بالنسبة للشخص الطبيعي:

- أ. أن يكون عماني الجنسية أو من مواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية إقامتهما العادية في عمان.
- ب. ألا يقل عمره عن ( ٢١ ) سنة ميلادية<sup>٣</sup>.
- ج . أن يكون مقيداً في السجل التجاري وعضواً في غرفة تجارة وصناعة عمان.
- د . الا يكون قد صدر ضده حكم في جريمة مخلة بالشرف أو الامانة او اشهر افلاسه. ما لم يكن قد رد اليه اعتباره.
- هـ . أن يكون له مقر أو مكتب خاص مناسب باسمه في السلطنة.

ثانياً: بالنسبة للشخص المعنوي:

- أ . أن تكون مؤسسة أو شركة عمانية مرخصا لها مزاوله أعمال الوساطة في المجالات العقارية ولا تقل نسبة العاملين لديها بمهنة الوساطة عن ( ٨٠٪ ) من العمانيين ويحملون على الأقل مؤهل دبلوم التعليم العام أو ما يعادله<sup>٤</sup>.
- ب . أن يكون مقيداً في السجل التجاري وعضواً في غرفة تجارة وصناعة عمان.
- ج . أن يكون له مقر أو مكتب خاص مناسب باسمه في السلطنة.

مادة (٣) مكرراً: يشترط فيمن يعمل في مجال الوساطة العقارية اجتياز دورة تدريبية متخصصة في المجال العقاري قبل الترخيص له بممارسة المهنة، على أن تتولى وزارة القوى العاملة وضع ضوابط وآليات اجتياز تلك الدورة<sup>٥</sup>.

مادة (٤): يقدم طلب الترخيص الى وزارة التجارة والصناعة على النموذج المعد لذلك مشفوعاً بالمستندات المؤيدة له. وعلى الوزارة ان تبت في الطلب خلال مدة اقصاها ٢٠ يوماً من تاريخ تقديمه. ويجوز للوزارة رفض الطلب مع بيان أسباب الرفض واطار مقدم الطلب بها.

مادة (٥): يعد في وزارة التجارة والصناعة سجل خاص لقيود المرخص لهم في مزاوله مهنة الوساطة في المجالات

<sup>٢</sup>صدر المرسوم السلطاني رقم (٢٠١٠/٩١) في ١٦ يوليو ٢٠١٠م

<sup>٣</sup> تم تعديل الفقرة (أ) و (ب) بالمرسوم السلطاني رقم (٢٠١٠/٩١)

<sup>٤</sup> تم تعديل الفقرة (أ) بالمرسوم السلطاني رقم (٢٠١٠/٩١)

<sup>٥</sup> تم اضافة المادة بالمرسوم السلطاني رقم (٢٠١٠/٩١)

العقارية يصدر بتنظيمه وتحديد بياناته قرار من الوزير.

مادة (٥) مكررا: على المرخص لهم في مزاوله مهنة الوساطة في المجالات العقارية موافاة وزارة الإسكان بالترخيص الصادر لهم ورقم القيد لتسجيلهما لديها<sup>٦</sup>.

مادة (٦): يلتزم الوسيط بما يلي:

أ . مسك سجلات عن جميع المعاملات والصفقات التي يتوسط فيها ونتيجتها والاسعار التي تمت بها والاحتفاظ بالسجلات المنتهية ونسخ مما يوجد لديه من وثائق وعقود خاصة بتلك المعاملات معتمدة منه لمدة خمس سنوات على الأقل من تاريخ قيد آخر معاملة في السجلات المشار اليها. ويصدر بتنظيم السجلات قرار من وزير التجارة والصناعة.

ب . تقديم السجلات ونسخ الوثائق والعقود التي يحتفظ بها الى من يطلبها للاطلاع عليها من الجهات الحكومية المختصة.

ج . الإعلان عن اسمه ورقم قيده في السجل الخاص المشار اليه في المادة (٥) في جميع المكاتب والأوراق التي تصدر عنه.

د . ابلاغ قسم المهن والحرف بدائرة شؤون الشركات عن كل تغيير في عنوان مكتبه أو مقر عمله خلال ١٥ يوما من تاريخ التغيير.

مادة (٧) : لا يجوز للوسيط أن يشتري أو يستأجر لنفسه أو لزوجه أو لأولاده القصر العقارات بغرض المتاجرة فيها وتحقيق أرباح من إعادة بيعها أو تأجيرها. وتتحقق مخالفة هذا الحظر اذا بيع العقار المشتري أو أعيد تأجيره قبل مرور سنتين على تاريخ الشراء أو الاستئجار.

مادة (٨) : لا يستحق الوسيط اجره الا اذا تم ابرام العقد الذي توسط فيه مهما كانت الجهود التي بذلها في تلك الوساطة. فاذا كان ابرام العقد معلقا على شرط فلا يستحق الاجر الا اذا تحقق الشرط.

مادة (٨) مكررا: يجب أن يكون عقد الوساطة مكتوبا، وتوضح فيه أسماء الأطراف المتعاقدة ومواصفات العقار وشروط الوساطة وأجرة الوسيط وأية بيانات أخرى<sup>٧</sup>.

مادة (٩) : لا يكون الوسيط مسئولا عن تنفيذ العقد بعد ابرامه أو عن وفاء كل من طرفيه بالتزامه. واذا فسخ العقد لسبب غير راجع الى الوسيط جاز له المطالبة بأجره أو الاحتفاظ به ان كان قد تسلمه.

مادة (١٠): يتقاضى الوسيط أجره من الطرف الذي يفوضه، فإذا كان مفوضا من طرفي العقد التزم كل منهما بنصف الأجر المتفق عليه، وفي حالة عدم الاتفاق يحدد الأجر بنسبة (٣٪) من قيمة العقد إذا كان التصرف بنقل الملكية أو أي حق من الحقوق العينية أو (٥٪) من أجرة العقار خلال عام أو المدة الإجمالية لعقد الإيجار أيهما أقل إذا كان التصرف إيجارا.

مادة (١١): لا يحق للوسيط المطالبة باسترداد ما تكبده من مصروفات في القيام بوساطته علاوة على الأجر الا اذا اتفق على ذلك صراحة مع من فوضه. وفي هذه الحالة يحق له المطالبة باسترداد المصروفات ولو لم يتم

٦ تم اضافة المادة بالمرسوم السلطاني رقم (٢٠١٠/٩١)

٧ تم اضافة المادة بالمرسوم السلطاني رقم (٢٠١٠/٩١)

ابرام العقد ما لم يكن عدم ابرام الصفقة راجعا الى خطأ الوسيط أو اهماله.

مادة (١٢): تتقدم بخمس سنوات حقوق الوسيط المستحقة له عما اداه من اعمال وساطته وما تكبده في سبيلها من مصروفات. ويبدأ سريان التقادم من اليوم الذي تصبح فيه هذه الحقوق واجبة الاداء.

مادة (١٣): على الوسيط ولو لم يكن مفوضا الا من أحد طرفي الصفقة أن يكون أميناً في عرض ظروفها وكافة ما يحصل عليه من بيانات عنها على الطرفين، ويكون مسئولاً امامهما عن كل غش أو خطأ أو اهمال يصدر منه اثناء وساطته.

مادة (١٤): يكون الوسيط مسئولاً عن حفظ ما يتسلمه من مستندات أو أوراق أو أشياء متعلقة بالصفقة التي يتوسط في ابرامها وتعويض صاحبها عن أي ضرر ينجم عن هلاكها أو فقدها، ما لم يكن ذلك راجعا الى سبب خارج عن ارادته ورغم اتخاذه كافة الاحتياطات اللازمة لحمايتها.

مادة (١٥): على الوسيط أن يجدد قيده في السجل الخاص المشار اليه في المادة (٥) كل خمس سنوات وذلك خلال الثلاثة اشهر التالية لانتهاء القيد السابق على الاكثر والا اعتبر تاركا لمهنته ويجوز للوزارة شطب قيده مع النشر عن ذلك في جريدتين يوميتين محليتين على الاقل.

مادة (١٦): اذا رغب الوسيط في التوقف عن مزاوله مهنة الوساطة في المجالات العقارية تعين اخطار أمانة السجل التجاري ودائرة سجل المشتغلين في مجال الوساطة العقارية بذلك خلال شهر واحد من التاريخ المحدد للتوقف. وعلى كل من الجهتين التأشير بذلك في سجلاتها مع النشر عنه في جريدتين يوميتين محليتين على الاقل.

مادة (١٧): لوكيل وزارة التجارة والصناعة بناء على تحقيق تجريه الدائرة المختصة، ان يأمر بسحب الترخيص المشار اليه في المادة (٢) وشطب قيد الوسيط في السجل الخاص المشار اليه في المادة (٥) اذا ثبت ان ذلك قد تم على أساس خاطيء أو استناداً الى بيانات غير صحيحة.

مادة (١٨): للوسيط أن يتظلم من القرارات الصادرة برفض طلب الترخيص له في مزاوله مهنة الوساطة العقارية او سحبه أو رفض القيد في السجل الخاص بهم أو تجديده الى وزير التجارة والصناعة خلال موعده أقصاه ٣٠ يوماً من تاريخ اخطاره بالقرار. ويكون قرار الوزير في التظلم نهائياً وينشر منطوقه في جريدتين يوميتين محليتين على الأقل.

مادة (١٩): مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون آخر، يعاقب بالسجن مدة لا تزيد على ستة أشهر وبغرامة لا تزيد على (٣٠٠٠) ثلاثة آلاف ريال عماني أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من يزاول مهنة الوساطة بمقابل في المجالات العقارية دون أن يكون مرخصاً له في ذلك، كما يعاقب بغرامة لا تزيد على (١٠٠٠) ألف ريال عماني كل من يرتكب مخالفة أخرى لأحكام هذا القانون من المشتغلين بالوساطة في المجالات العقارية المرخص لهم في ذلك.

وفي حالة تكرار المخالفة للمرة الأولى يجوز بالإضافة إلى الغرامة وقف المخالف عن مزاوله المهنة لمدة لا تزيد على ستة أشهر فإذا تكررت المخالفة بعد ذلك جاز الحكم عليه بحرمانه من مزاوله المهنة نهائياً وسحب الترخيص الممنوح له وشطب قيده من السجل الخاص بالوساطة في المجالات العقارية.

مادة (٢٠): في حالة الشركات توقع العقوبات المادية المشار اليها في المادة السابقة على المديرين المسؤولين وفقاً لعقود تأسيسها ونظمها الاساسية.