

مرسوم سلطاني
رقم ٨٦/٧٨
باصدار قانون تنظيم اعمال السمسرة في المجالات العقارية

نحن قابوس بن سعيد سلطان عمان

بعد الاطلاع على المرسوم السلطاني رقم ٧٥/٢٦ باصدار قانون تنظيم الجهاز الاداري للدولة وتعديلاته .
وعلى قانون السجل التجاري رقم ٧٤/٣ وتعديلاته .
وعلى قانون الشركات التجارية رقم ٧٤/٤ .
وعلى المرسوم السلطاني رقم ٧٤/٤ باصدار قانون الحرف الاجنبية واستثمار الراسمال الاجنبي وتعديلاته .
وبناء على ماتقتضيه المصلحة العامة .

رسمنا بما هو آت

- مادة (١) : يعمل باحكام القانون المرافق في تنظيم اعمال السمسرة في المجالات العقارية .
مادة (٢) : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية ويعمل به اعتبارا من تاريخ نشره .

صدر في : ١٣ صفر سنة ١٤٠٧ هـ
الموافق : ١٨ اكتوبر سنة ١٩٨٦ م

قابوس بن سعيد
سلطان عمان

قانون تنظيم اعمال السمسرة في المجالات العقارية

- مادة (١) : يقصد بالسمسرة في تطبيق هذا المرسوم أي عمل من اعمال الوساطة في بيع أو ايجار أو أي تصرف آخر في الاملاك العقارية على اختلاف انواعها مقابل أجر. وكما يقصد بالسمسار كل شخص طبيعي أو معنوي يزاول اعمال السمسرة في المجالات العقارية ومرخص له بذلك من وزارة التجارة والصناعة طبقا للاوضاع والشروط الموضحة في هذا المرسوم . وقد يكون السمسار مفوضا من قبل احد طرفي الصفقة او كليهما .
- مادة (٢) : لا يجوز لغير الحاصلين على ترخيص خاص في ذلك من وزارة التجارة والصناعة مزاوله مهنة السمسرة في المجالات العقارية . وعلى جميع الافراد والشركات التي تزاول مهنة السمسرة العقارية وقت صدور هذا المرسوم توفيق اوضاعهم وفقا لاحكامه خلال ستة أشهر من تاريخ العمل به .
- مادة (٣) : يشترط فيمن يرخص له في مزاوله مهنة السمسرة في المجالات العقارية ما يأتي :

- أولا : بالنسبة للشخص الطبيعي :
- (أ) ان يكون عُماني الجنسية اقامته العادية في عمان .
- (ب) الا يقل سنه عن ١٨ سنة ميلادية .
- (ج) ان يكون مقيدا في السجل التجاري وعضوا في غرفة تجارة وصناعة عمان .
- (د) الا يكون قد صدر ضده حكم في جريمة مخلة بالشرف أو الامانة أو أشهر افلاسه . مالم يكن قد رد اليه اعتباره .
- (هـ) ان يكون له مقر أو مكتب خاص مناسب باسمه في السلطنة .

- ثانيا : بالنسبة للشخص المعنوي :
- (أ) ان يكون شركة عمانية مؤسسه وفقا لاحكام قانون الشركات التجارية وقانون الحرف الاجنبية واستثمار الرأسمال الاجنبي المشار اليهما . وان يكون من بين أغراضها مزاوله اعمال السمسرة في المجالات العقارية .
- (ب) ان يكون مقيدا في السجل التجاري وعضوا في غرفة تجارة وصناعة عمان .

(ج) ان يكون له مقر أو مكتب خاص مناسب باسمه في السلطنة .

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

مادة (٥) : يعد في وزارة التجارة والصناعة سجل خاص لقبول المرخص لهم في مزاوله مهنة السمسرة في المجالات العقارية يصدر بتنظيمه وتحديد بياناته قرار من الوزير .

مادة (٦) : يلتزم السمسار بما يلي :
(أ) مسك سجلات عن جميع المعاملات والصفقات التي يتوسط فيها وتبنيجتها والاسعار التي تمت بها مع الاحتفاظ بالسجلات المنتهية ونسخ مما يوجد لديه من وثائق وعقود خاصة بتلك المعاملات معتمدة منه لمدة خمس سنوات على الاقل 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) الاعلان عن اسمه ورقم قيده في السجل الخاص المشار اليه في المادة (٥) في جميع المكاتب والاوراق التي تصدر عنه .
(د) ابلاغ قسم المهن الحرة بدائرة شئون الشركات عن كل تغيير في عنوان مكتبه أو مقر عمله خلال ١٥ يوما من تاريخ التغيير .

مادة (٧) : لا يجوز للسمسار ان يشتري أو يستاجر لنفسه أو لزوجه أو لاولاده القصر العقارات بغرض المتاجرة فيها وتحقيق ارباح من اعادة بيعها أو تاجيرها .
وتتحقق مخالفة هذا الحظر اذا بيع العقار المشتري أو أعيد تأجيره قبل مرور سنتين على تاريخ الشراء أو الاستئجار .

مادة (٨) : لا يستحق السمسار 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 .

وساطة في
ن انواعها
وي يزاول
رة التجارة
وقد يكون
رة التجارة
بيع الافراد
ذا المرسوم
مل به .
العقارية .

ا في غرفة
ة بالشرف
رد اليه
باسمه في

كام قانون
ة واستثمار
من بين
عقارية .
ا في غرفة

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

مادة (١٠) : يتقاضى السمسار اجره من الطرف الذي فوضه ، فاذا كان مفوضاً من طرفي العقد التزم كل منهما بنصف الأجر المتفق عليه ، وفي حالة عدم الاتفاق يحدد الأجر بنسبة ٣٪ من قيمة العقد اذا كان التصرف بنقل الملكية أو أي حق من الحقوق العينية أو ٥٪ من أجر العقار المؤجر خلال عام أو المدة الاجمالية لعقد الايجار أيهما اقل اذا كان التصرف ايجاراً . ويجوز لهيئة حسم المنازعات التجارية ان تخفض اجر السمسار اذا كان غير متناسب مع الخدمات التي اداها .

مادة (١١) : لا يحق للسمسار 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 ابرام العقد ما لم يكن عدم ابرام الصفقة راجعاً الى خطأ السمسار أو اهماله .

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

مادة (١٣) : على السمسار ولو لم يكن مفوضاً الا من أحد طرفي الصفقة ان 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 ووساطته .

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

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

- مادة (١٦) : اذا رغب السمسار في التوقف عن مزاوله مهنة السمسرة في المجالات العقارية تعين عليه اخطار امانة السجل التجارى ودائرة سجل المشتغلين في مجال السمسرة 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 تجرية الدائرة المختصة ، ان يأمر بسحب الترخيص المشار اليه في المادة (٢) وشطب قيد السمسار في السجل الخاص المشار اليه في المادة (٥) اذا ثبت ان ذلك قد تم على أساس خاطيء أو استنادا الى بيانات غير صحيحة .
- مادة (١٨) : للسمسار ان يتظلم من القرارات الصادرة برفض طلب الترخيص له في مزاوله مهنة السمسرة العقارية أو سحبه أو رفض القيد في السجل الخاص بهم أو تجديده الى وزير التجارة والصناعة خلال موعده أقصاه ٣٠ يوما من تاريخ اخطاره بالقرار . ويكون قرار الوزير في التظلم نهائيا وينشر منظوقه في جريدتين يوميتين محليتين على الاقل .
- مادة (١٩) : مع عدم الاخلال باية عقوبة اشد ينص عليها قانون آخر يعاقب بالحبس مدة لاتزيد على سنة وبغرامة لاتزيد على الف ريال عماني أو باحدى العقوبتين ، كل من يزاول مهنة السمسرة في المجالات العقارية دون ان يكون مرخصا له في ذلك أو يخالف احكام المادة (٧) من هذا المرسوم ، ويعاقب بغرامة لاتزيد على ٣٠٠ ريال عماني كل من يرتكب مخالفة اخرى لاحكام هذا المرسوم من المشتغلين بالسمسرة في المجالات العقارية المرخص لهم في ذلك . وفي حالة تكرار المخالفة للمرة الأولى يجوز بالاضافة الى الغرامة وقف المخالف عن مزاوله المهنة لمدة لاتزيد على ستة أشهر فاذا تكررت المخالفة بعد ذلك جاز الحكم عليه بحرمانه من مزاوله المهنة نهائيا وسحب الترخيص الممنوح له وشطب قيده في السجل الخاص بالسمسرة في المجالات العقارية .
- مادة (٢٠) : في حالة الشركات توقع العقوبات المادية المشار اليها في المادة السابقة على المديرين المسؤولين وفقا لعقود تأسيسها ونظمها الاساسية .

اء كل من
ار جاز له

فوضا من
حالة عدم
رف بنقل
جر خلال
، ايجارا .
ا كان غير

في القيام
فوضه .
رام العقد

من اعمال
تقادم من

كون امينا
لطرفين ،
منه اثناء

اوراق أو
با عن أي
ب خارج

المادة (٥)
بد السابق
النشر عن