

## مرسوم سلطاني

رقم ٨٦/٧٨

### بإصدار قانون تنظيم أعمال الوساطة في المجالات العقارية

سلطان عمان

نحن قابوس بن سعيد

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 الرأسمال الأجنبي وتعديلاته ،  
وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة .

## رسمنا بما هو آت

### المادة الأولى

يعمل بأحكام القانون المرافق في تنظيم أعمال الوساطة في المجالات العقارية .

### المادة الثانية

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

صدر في : ١٣ من صفر سنة ١٤٠٧ هـ

الموافق : ١٨ من أكتوبر سنة ١٩٨٦ م

قابوس بن سعيد

سلطان عمان

## قانون تنظيم أعمال الوساطة في المجالات العقارية

### المادة ( ١ )

يقصد بالوساطة في تطبيق هذا المرسوم أي عمل من أعمال الوساطة في بيع أو إيجار 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 طبقا للأوضاع والشروط الموضحة في هذا المرسوم . وقد يكون الوسيط مفوضا من قبل أحد طرفي الصفقة أو كليهما .

### المادة ( 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 وفقا لأحكامه خلال سنتين من تاريخ العمل به .

### المادة ( ٣ )

يشترط فيمن يرخص له في مزاوله مهنة الوساطة في المجالات العقارية ما يأتي :

أولا : 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 .

ج - أن يكون مقيدا في السجل التجاري وعضوا في غرفة تجارة وصناعة

عمان .

د - ألا يكون قد صدر ضده حكم في جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة أو أشهر

إفلاسه . ما لم يكن قد رد إليه اعتباره .

هـ - أن يكون له مقر أو مكتب خاص مناسب باسمه في السلطنة .

ثانيا : 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 .

ب- أن يكون مقيدا في السجل التجاري وعضوا في غرفة تجارة وصناعة عمان .

ج- أن يكون له مقر أو مكتب خاص مناسب باسمه في السلطنة .

### المادة ( ٣ ) مكررا

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 .

### المادة ( ٤ )

يقدم طلب الترخيص إلى وزارة التجارة والصناعة على النموذج المعد لذلك مشفوعا بالمستندات المؤيدة له . وعلى الوزارة أن تبت في الطلب خلال مدة أقصاها ٢٠ يوما من تاريخ تقديمه . ويجوز للوزارة رفض الطلب مع بيان أسباب الرفض وإخطار مقدم الطلب بها .

### المادة ( ٥ )

يعد في وزارة التجارة والصناعة سجل خاص لقبول المرخص لهم في مزاولة مهنة الوساطة في المجالات العقارية يصدر بتنظيمه وتحديد بياناته قرار من الوزير .

### المادة ( ٥ ) مكررا

على المرخص لهم في مزاولة مهنة الوساطة في المجالات العقارية موافاة وزارة الإسكان بالترخيص الصادر لهم ورقم القيد لتسجيلهما لديها .

### المادة ( ٦ )

يلتزم الوسيط بما يلي :

أ - مسك سجلات عن جميع المعاملات والصفقات التي يتوسط فيها ونتيجتها والأسعار التي تمت بها مع الاحتفاظ 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 إليها . ويصدر بتنظيم السجلات قرار من وزير التجارة والصناعة .

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

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

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

#### المادة ( 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 . وتحقق مخالفة هذا الحظر إذا  
بيع العقار المشتري أو أعيد تأجيره قبل مرور سنتين على تاريخ الشراء أو الاستئجار .

#### المادة ( ٨ )

لا يستحق الوسيط أجره إلا إذا تم إبرام العقد الذي توسط فيه مهما كانت الجهود التي  
بذلها في تلك الوساطة . فإذا كان إبرام العقد معلقا على شرط فلا يستحق الأجر إلا إذا  
تحقق الشرط .

#### المادة ( ٨ ) مكررا

يجب أن يكون عقد الوساطة مكتوبا ، وتوضح فيه أسماء الأطراف المتعاقدة ومواصفات  
العقار وشروط الوساطة وأجرة الوسيط وأية بيانات أخرى .

#### المادة ( ٩ )

لا يكون الوسيط مسؤولا عن تنفيذ العقد بعد إبرامه أو عن وفاء كل من طرفيه بالتزامه .  
وإذا فسخ العقد لسبب غير راجع إلى الوسيط جاز له المطالبة بأجره أو الاحتفاظ به إن  
كان قد تسلمه .

#### المادة ( 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 .

### المادة ( ١١ )

لا يحق للوسيط المطالبة باسترداد ما تكبده من مصروفات في القيام بوساطته علاوة على الأجر إلا إذا إتفق على ذلك صراحة مع من فوضه . وفي هذه الحالة يحق له المطالبة باسترداد المصروفات ولو لم يتم إبرام العقد ما لم يكن عدم إبرام الصفقة راجعا إلى خطأ الوسيط أو إهماله .

### المادة ( ١٢ )

تتقادم بخمس سنوات حقوق الوسيط المستحقة له عما أداه من أعمال وساطته وما تكبده في سبيلها من مصروفات ، ويبدأ سريان التقادم من اليوم الذي تصبح فيه هذه الحقوق واجبة الأداء .

### المادة ( ١٣ )

على الوسيط ولو لم يكن مفوضا إلا من أحد طرفي الصفقة أن يكون أمينا في عرض ظروفها وكافة ما يحصل عليه من بيانات عنها على الطرفين ، ويكون مسؤولا أمامهما عن كل غش أو خطأ أو إهمال يصدر منه أثناء وساطته .

### المادة ( ١٤ )

يكون الوسيط مسؤولا عن حفظ ما يتسلمه من مستندات أو أوراق أو أشياء متعلقة بالصفقة التي يتوسط في إبرامها وتعويض صاحبها عن أي ضرر ينجم عن هلاكها أو فقدها ، ما لم يكن ذلك راجعا إلى سبب خارج عن إرادته ورغم اتخاذ كافة الاحتياطات اللازمة لحمايتها .

### المادة ( ١٥ )

على الوسيط أن يحدد قيده في السجل الخاص المشار إليه في المادة (٥) كل خمس سنوات وذلك خلال الثلاثة أشهر التالية لانتهاء القيد السابق على الأكثر وإلا اعتبر تاركا لمهنته ويجوز للوزارة شطب قيده مع النشر عن ذلك في جريدتين يوميتين محليتين على الأقل .

### المادة ( ١٦ )

إذا رغب الوسيط في التوقف عن مزاوله مهنة الوساطة في المجالات العقارية تعين إخطار 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 الأقل .

#### المادة ( ١٧ )

لوكيل وزارة التجارة والصناعة بناء على تحقيق تجريه الدائرة المختصة ، أن يأمر بسحب الترخيص المشار إليه في المادة (٢) وشطب قيد الوسيط في السجل الخاص المشار إليه في المادة (٥) إذا ثبت أن ذلك قد تم على أساس خاطئ أو استنادا إلى بيانات غير صحيحة .

#### المادة ( ١٨ )

للسيوط أن يتظلم من القرارات الصادرة برفض طلب الترخيص له في مزاولة مهنة الوساطة العقارية أو سحبه أو رفض القيد في السجل الخاص بهم أو تجديده إلى وزير التجارة والصناعة خلال موعد أقصاه ٣٠ يوما من تاريخ إخطاره بالقرار . ويكون قرار الوزير في التظلم نهائيا وينشر منطوقه في جريدتين يوميتين محليتين على الأقل .

#### المادة ( 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 مرخصا 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 مزاولة المهنة لمدة لا تزيد على ستة أشهر فإذا تكررت المخالفة بعد ذلك جاز الحكم عليه بحرمانه من مزاولة المهنة نهائيا وسحب الترخيص الممنوح له وشطب قيده من السجل الخاص بالوساطة في المجالات العقارية .

#### المادة ( ٢٠ )

في حالة الشركات توقع العقوبات المادية المشار إليها في المادة السابقة على المديرين المسؤولين وفقا لعقود تأسيسها ونظمها الأساسية .