مرســـوم ســـلطاني

رقـم ١٢ / ٢٠٢٥

بتعديـل بعض أحكام المرسـوم السلطاني رقـم ٦ / ٨٩

فـي شـأن تنظيـم العلاقـة بيـن ملاك ومستأجـري المساكـن

والمحـال التجاريـة والصناعيـة وتسجيـل عقـود الإيجـار الخاصـة بهـا

نحـن هيثـم بـن طـارق سلطـان عمـان

بعد الاطلاع على النظام الأساسي للدولة،

وعلى المرسوم السلطاني رقم ٨٩/٦ في شأن تنظيم العلاقة بين ملاك ومستأجري المساكن والمحال التجارية والصناعية وتسجيل عقود الإيجار الخاصة بها،

وعلى قانون الإجراءات المدنية والتجارية الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠٠٢/٢٩،

وعلى قانون تبسيط إجراءات التقاضي في شأن بعض المنازعات الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠٢٠/١٢٥،

وعلى نظام المحافظات الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠٢٢/٣٦،

وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة،

رسمنـــا بمـــا هـــو آت

المـادة الأولـــى

تجرى التعديلات المرفقة على الأحكام المنظمة للعلاقة بين ملاك ومستأجري المساكن والمحال التجارية والصناعية وتسجيل عقود الإيجار الخاصة بها المرفقة بالمرسوم السلطاني رقم ٨٩/٦ المشار إليه.

المـادة الثانيـــة

تستمر المحاكم في نظر الدعاوى التي أصبحت بمقتضى هذا المرسوم من اختصاص لجنة الفصل في المنازعات الإيجارية، متى كانت قد رفعت إليها قبل تاريخ العمل بهذا المرسوم.

المـادة الثالثـــة

يلغى كل ما يخالف هذا المرسوم والتعديلات المرفقة، أو يتعارض مع أحكامهما.

المـادة الرابعـــة

ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية، ويعمل به بعد مضي (٦) ستة أشهر من تاريخ صدوره.

صـدر فـي: ٧ من رجـــــــــب سنـة ١٤٤٦هـ

الموافـــق: ٧ من ينـــايـــــــر سنـة ٢٠٢٥م

هيثـم بن طـارق

سـلطان عـمـان

تعديلات على بعض الأحكام المنظمة للعلاقة بين ملاك ومستأجري المساكن والمحال التجارية والصناعية وتسجيل عقود الإيجار الخاصة بها

المادة (١)

تستبدل بعبارة (المحل المؤجر) أينما وردت في الأحكام المنظمة للعلاقة بين ملاك ومستأجري المساكن والمحال التجارية والصناعية وتسجيل عقود الإيجار الخاصة بها المرفقة بالمرسوم السلطاني رقم ٨٩/٦ المشار إليه، عبارة (العقار المؤجر)، كما تستبدل بعبارتي (المحكمة) و(المحكمة المختصة) عبارة (لجنة الفصل في المنازعات الإيجارية).

المادة (٢)

يستبدل بنص المادة (١٥) من الأحكام المنظمة للعلاقة بين ملاك ومستأجري المساكن والمحال التجارية والصناعية وتسجيل عقود الإيجار الخاصة بها المرفقة بالمرسوم السلطاني رقم ٨٩/٦ المشار إليه، النص الآتي:

تشكل في كل محافظة لجنة أو أكثر تسمى (لجنة الفصل في المنازعات الإيجارية)، تتولى الفصل في كافة المنازعات الناشئة عن أحكام هذا المرسوم، بما في ذلك المنازعات المتعلقة بإخلاء العقار المؤجر.

ويصدر بتشكيل اللجنة قرار من وزير الداخلية، وتكون برئاسة أحد قضاة المحكمة الابتدائية في المحافظة يرشحه المجلس الأعلى للقضاء، وعضوية (٢) اثنين من موظفي المحافظة والبلدية يرشحهما المحافظ، وتندب أمانة سر اللجنة إلى أحد أمناء السر في المحكمة الابتدائية في المحافظة.

المادة (٣)

تضاف مواد جديدة بأرقام (١٦، ١٧، ١٨، ١٩، ٢٠، ٢١، ٢٢، ٢٣، ٢٤، ٢٥، ٢٦، ٢٧، ٢٨، ٢٩، ٣٠، ٣١، ٣٢، ٣٣) إلى الأحكام المنظمة للعلاقة بين ملاك ومستأجري المساكن والمحال التجارية والصناعية وتسجيل عقود الإيجار الخاصة بها المرفقة بالمرسوم السلطاني رقم ٨٩/٦ المشار إليه، فيما يأتي نصوصها:

المادة (١٦)

يكون لعقد الإيجار قوة السند التنفيذي، ويتولى قسم التنفيذ في المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار وضع الصيغة التنفيذية على عقد الإيجار، وفي حالة امتناعه عن ذلك يحق لأي من الأطراف أن يلجأ إلى رئيس تلك المحكمة بطلب إصدار أمر على عريضة بتسليمه الصورة التنفيذية.

المادة (١٧)

تتولى أمانة سر لجنة الفصل في المنازعات الإيجارية القيام بالآتي:

١ - تلقي طلبات الفصل في المنازعات الإيجارية مرفقا بها المستندات المؤيدة لها، وما يفيد سداد الرسم المقرر، ثم قيدها في السجل المعد لهذا الغرض، وتسليم مقدم الطلب إيصالا بذلك.

٢ - إعداد ملخص للطلب والمستندات المرفقة به، وعرضه على رئيس اللجنة.

٣ - تسجيل محاضر جلسات اللجنة ومواعيد الجلسات.

٤ - قيد القرارات الصادرة عن اللجنة، وتاريخ إبلاغ أطراف النزاع بها في السجل المعد لذلك.

المادة (١٨)

يقدم طلب الفصل في المنازعة الإيجارية كتابة إلى أمين سر لجنة الفصل في المنازعات الإيجارية، مرفقا به الآتي:

١ - الاسم الثلاثي لأطراف النزاع وعناوينهم وصفة كل منهم.

٢ - وقائع الطلب وأسانيده وطلبات المدعي.

٣ - المستندات المؤيدة للطلب، ويجب أن ترفق بأي مستند محرر بغير اللغة العربية ترجمة معتمدة إلى اللغة العربية.

ويوقع الطلب من المدعي أو من يمثله، وذلك بعد التثبت من شخصية كل منهما.

ويجب إرفاق نسخ بحسب عدد أطراف النزاع، ونسخة تودع لدى أمانة سر اللجنة.

المادة (١٩)

استثناء من قانون المعاملات الإلكترونية، يجوز تقديم الطلب المشار إليه في المادة (١٨) من هذه الأحكام عن طريق النظام الإلكتروني المخصص لذلك وفقا للضوابط التي يصدر بتحديدها قرار من وزير الداخلية، كما يجوز إيداع المذكرات وتقديم المستندات وغير ذلك من أوراق الطلب إلكترونيا.

المادة (٢٠)

تقوم أمانة سر لجنة الفصل في المنازعات الإيجارية بإعلان الأوراق وسائر الإجراءات إلى أطراف النزاع إلكترونيا، ويعتد بأرقام الهواتف وأرقام الفاكس وعناوين البريد الإلكتروني كموطن لأصحابها لإعلانهم إلكترونيا بالأوراق وسائر الإجراءات، وإذا تعذر الإعلان بالطرق الإلكترونية يتم استيفاؤه وفقا للطرق المقررة في قانون الإجراءات المدنية والتجارية.

المادة (٢١)

يتحقق الإعلان الإلكتروني بإرسال ورقة الإعلان أو رسالة إلكترونية إلى عنوان البريد الإلكتروني، أو رقم فاكس المطلوب إعلانه، أو إلى رقم هاتفه باستخدام خدمة الرسائل القصيرة (SMS)، ورجوع تقرير إلكتروني إلى أمانة سر لجنة الفصل في المنازعات الإيجارية يثبت نجاح الإرسال، ويعتبر ذلك إعلانا للشخص المطلوب إعلانه في موطنه، وينتج آثاره من تاريخ نجاح إرسال الإعلان الإلكتروني.

المادة (٢٢)

يجب أن تشتمل ورقة الإعلان على بيان تاريخ اليوم والشهر والعام والساعة التي يتم فيها إرسال ورقة الإعلان، وعلى بيان لجنة الفصل في المنازعات الإيجارية وموضوع الإعلان والموظف الذي قام به، واسم كل من طالب الإعلان ووكيله والمطلوب إعلانه، وقبيلة كل منهم أو لقبه ومهنته أو وظيفته وموطنه ورقم هاتفه، أو أرقام الفاكس وعناوينهم الإلكترونية - إن وجدت - ونوع المستندات المرفقة.

المادة (٢٣)

يتعين على الموظف الذي قام بإجراءات الإعلان أن يحفظها في الملف الإلكتروني للطلب، وأن يستخرج ورقة الإعلان والرسالة الإلكترونية والتقرير الإلكتروني المثبت لنجاح إرسال الإعلان للمعلن إليه وساعته وتاريخه ومن قام به، ويرفقها في الملف الورقي للطلب.

المادة (٢٤)

يتولى أمين سر لجنة الفصل في المنازعات الإيجارية تسليم نسخة من الطلب المشار إليه في المادة (١٨) من هذه الأحكام إلى لجنة الفصل في المنازعات الإيجارية في ميعاد لا يتجاوز (٧) سبعة أيام من تاريخ تقديمه، وتفصل اللجنة في الطلب خلال مدة لا تجاوز (٩٠) تسعين يوما من تاريخ إحالته إليها.

المادة (٢٥)

تقوم لجنة الفصل في المنازعات الإيجارية بفحص الطلب والاطلاع على مذكرات الأطراف وما قدموه من مستندات، ولها سماع أقوالهم، وطلب من ترى ضرورة الاستماع إلى شهاداتهم.

ولا يجوز للجنة تأجيل نظر الطلب أكثر من مرة لذات السبب.

المادة (٢٦)

يجوز لرئيس لجنة الفصل في المنازعات الإيجارية تكليف أي من طرفي النزاع تقديم ما يراه لازما من الإيضاحات أو المستندات قبل الجلسة المحددة لنظر النزاع أو في أثناء نظره.

المادة (٢٧)

يجب على لجنة الفصل في المنازعات الإيجارية أن تراعي الأصول والمبادئ العامة لإجراءات التقاضي، ومن ذلك احترام مبدأي المواجهة وحق الدفاع، وسماع الشهود وندب الخبراء وتسبيب القرارات والالتزام بطرق الإعلان والمواعيد المحددة قانونا.

المادة (٢٨)

تكون جلسات لجنة الفصل في المنازعات الإيجارية علنية، ومداولاتها سرية، وتصدر قراراتها مسببة بأغلبية الآراء، فإذا تساوت الأصوات يرجح الجانب الذي منه الرئيس، ويعتبر قرار اللجنة نهائيا، ولا يجوز الطعن فيه بأي من طرق الطعن المقررة قانونا.

ويجب أن يبين في القرار اللجنة التي أصدرته، وأسماء رئيس وأعضاء اللجنة، ومكان وتاريخ إصدار القرار، وأسماء أطراف النزاع وصفاتهم، وعنوان كل منهم.

كما يجب أن يشمل القرار عرضا مجملا لوقائع الطلب، ثم طلبات الخصوم وأوجه دفاعهم، والمستندات المقدمة، ثم يذكر بعد ذلك أسباب القرار ومنطوقه.

ويوقع رئيس اللجنة وأمين السر نسخة القرار الأصلية خلال مدة لا تجاوز (٣) ثلاثة أيام من تاريخ صدوره، وتحفظ في ملف الطلب، وتسلم نسخة منه إلى أطراف النزاع، ويجوز إعطاء صورة رسمية من نسخة القرار الأصلية لمن يطلبها من أطراف النزاع، أو وكلائهم، ولا تعطى لغيرهم إلا بإذن من رئيس اللجنة.

المادة (٢٩)

لا يجوز لرئيس لجنة الفصل في المنازعات الإيجارية أو أي عضو من أعضائها أن يحضر اجتماعاتها أو يشترك في أعمالها للفصل في نزاع سبق أن أبدى فيه رأيا أو كان طرفا فيه، أو له فيه مصلحة مباشرة أو غير مباشرة، أو إذا كان زوجا أو قريبا لأحد الأطراف حتى الدرجة الرابعة، أو وكيلا لأحد الخصوم في أعماله الخاصة، أو ممثلا قانونيا له أو وصيا أو قيما عليه.

المادة (٣٠)

تحدد بقرار من وزير الداخلية بعد موافقة مجلس الوزراء الرسوم الواجب تحصيلها عن الطلبات المقدمة إلى لجنة الفصل في المنازعات الإيجارية.

المادة (٣١)

يختص قاضي التنفيذ في المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار بالفصل في جميع منازعات تنفيذ القرارات والأوامر الصادرة تطبيقا لأحكام هذا المرسوم، ويجب تنفيذ تلك القرارات والأوامر خلال أجل لا يتجاوز (٣٠) ثلاثين يوما من تاريخ صدورها من لجنة الفصل في المنازعات الإيجارية.

المادة (٣٢)

يجوز لقاضي التنفيذ أن يأمر بحبس المحكوم عليه أو المفوض بالإدارة والتوقيع عن الشخص الاعتباري المحكوم عليه إذا ثبت امتناعه عن التنفيذ رغم قدرته على الوفاء. وفي جميع الأحوال، لا يجوز إصدار أمر الحبس إلا بعد إعلان المحكوم عليه بالسند التنفيذي بشخصه.

المادة (٣٣)

تطبق أحكام قانون الإجراءات المدنية والتجارية فيما لم يرد بشأنه نص خاص في هذا المرسوم، وبما لا يتعارض مع أحكامه.