مرســوم ســلطاني

رقـم ٧٩ / ٢٠٢٥

بإصـدار قانـون التنظيـم العقـاري

نحـن هيثـم بـن طـارق سلطـان عمـان

بعد الاطلاع على النظام الأساسي للدولة،

وعلى قانون الأراضي الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٨٠/٥،

وعلـى قانون تنظيم أعمال الوساطـة في المجـالات العقارية الصادر بالمرسـوم السلطانـي رقم ٨٦/٧٨،

وعلى نظام تمليك الشقق والطبقات الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٨٩/٤٨،

وعلى نظام السجل العقاري الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٩٨/٢،

وعلى نظام تملك العقارات في المجمعات السياحية المتكاملة الصـادر بالمرسـوم السلطانـي رقم ٢٠٠٦/١٢،

وعلى قانون حظر تملك غير العمانيين للأراضي والعقارات في بعض الأماكن الصـادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠١٨/٢٩،

وعلـى نظـام حسـاب الضمـان لمشروعـات التطويـر العقاري الصادر بالمرسـوم السلطانـي رقم ٣٠ /٢٠١٨،

وعلى القانون المصرفي الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠٢٥/٢،

وبعد العرض على مجلس عمان،

وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة،

رسمنـا بمـا هـو آت

المـادة الأولـى

يعمل بأحكام قانون التنظيم العقاري المرفق.

المـادة الثانيــة

يصـدر وزيـر الإسكان والتخطيط العمراني اللائحـة التنفيذيـة للقانون المرفـق خـلال عام واحد من تاريخ العمل به، كما يصدر القرارات اللازمة لتنفيذ أحكامه، وإلى أن تصدر يستمر العمل باللوائح والقرارات المعمول بها بما لا يتعارض مع أحكامه.

المـادة الثالثــة

يلغى قانون تنظيم أعمال الوساطة في المجالات العقارية، ونظام تمليك الشقق والطبقات، ونظام حساب الضمان لمشروعات التطوير العقاري، المشار إليها، كما يلغى كل ما يخالف القانون المرفق أو يتعارض مع أحكامه.

المـادة الرابعـة

ينشـر هـذا المرسـوم في الجريـدة الرسميـة، ويعمـل بـه بعـد (١٨٠) مائـة وثمانـين يومـا من تاريخ نشره.

صـدر في: ١٧ من ربيـع الأول سنـة ١٤٤٧هـ

المـوافــق: ١٠ من سبتمبـــــر سنـة ٢٠٢٥م

هيثـم بن طـارق

سـلطان عمــان

قانون التنظيم العقـاري

الفصل الأول

تعريفـات وأحكـام عامـة

المـادة (١)

في تطبيق أحكام هذا القانون، يكون للكلمات والعبارات الآتية المعنى المبين قرين كل منها، ما لم يقتض سياق النص معنى آخر:

١ - الوزارة:

وزارة الإسكان والتخطيط العمراني.

٢ - الوزيـــر:

وزير الإسكان والتخطيط العمراني.

٣ - التطوير العقاري:

تشييد المشروعات العقارية السكنية، أو التجارية، أو السكنية التجارية، أو الصناعية، أو السياحية، كالمجمعات السكنية أو المشروعات متعددة الطبقات، بهدف بيع وحداتها المفرزة على الخارطة أو تامة البناء، أو تجهيز واستصلاح الأراضي وتقسيمها وإدخال الخدمات إليها بغرض بيعها.

٤ - الخدمات الإسكانية الحكومية:

منح قطعة أرض سكنية أو دعم مالي لشراء أو تمليك أو تمويل أو بناء أو الانتفاع بوحدة سكنية أو دعم للقروض السكنية المقدمة من الجهات التمويلية وغيرها.

٥ - المشروع:

مشروع التطوير العقاري.

٦ - اتفاقية تطوير المشروع:

العقد المعتمد من الوزارة والمبرم بين المطور ومالك أرض المشروع، للانتفاع بكامل الأرض أو جزء منها، ويبين حقوق والتزامات كل منهما في المشروع.

٧ - خطة تطوير المشروع:

المخططات الأولية والتفصيلية وضوابط ومواصفات وإجراءات وشروط البناء في المشروع.

٨ - المطـــور:

الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له من الوزارة بمزاولة أعمال التطوير العقاري.

٩ - استشاري المشروع:

المكتب الهندسي أو مكتب الاستشارات الهندسية المسجل لدى الوزارة، المتعاقد مع المطور للإشراف على تنفيذ المشروع.

١٠ - شهادة إنجاز الأعمال:

الوثيقة التي يصدرها المطور، ويعتمدها استشاري المشروع وفق مراحل الإنجاز المعتمدة التي تبين حجم الأعمال التي أنجزت من مشروع البيع على الخارطة والمبالغ المطلوب صرفها من حساب الضمان.

١١ - شهادة إنجاز المشروع:

الوثيقة التي تصدرها الجهة المعنية بناء على طلب استشاري المشروع، والتي تبين اكتمال تنفيذ المشروع بكافة مكوناته ومراحله طبقا للخرائط والتراخيص المعتمدة.

١٢ - السجل العقاري المبدئي:

مجموعة الصحائف العقارية والوثائق المكملة لها التي تثبت فيها، بصفة مبدئية، ملكية الوحدات العقارية في مشروع البيع على الخارطة وماهيتها وأوصافها، والتصرفات القانونية الواردة عليها.

١٣ - الخارطة:

المخططات العامة للمشروع، والرسومات الهندسية التفصيلية للوحدات العقارية والخدمات في المشروع، المعتمدة من الجهات المختصة التي تصدر بموجبها إباحة البناء وترخيص المشروع.

١٤ - مشروع البيع على الخارطة :

بيع الوحدات العقارية في المشروع، والمفرزة على الخارطة قبل إنشائها أو اكتمال بنائها.

١٥ - عقد البيع على الخارطة :

العقد المعتمد من الوزارة والمبرم بين المطور والمشتري لشراء وحدة عقارية محددة ضمن مشروع البيع على الخارطة، يقوم بمقتضاه المشتري بسداد قيمة الوحدة العقارية المشتراة بالموازاة مع تقدم الإنجاز في المشروع أو مقابل مبلغ مقدم يدفعه المشتري عند توقيع العقد.

١٦ - حساب الضمان :

الحساب المصرفي الذي يفتحه المطور باسم مشروع البيع على الخارطة، لدى أحد المصارف المرخصة في سلطنة عمان، ويقوم المشترون أو ممولو المشروع بإيداع الدفعات فيه، ويخصص لبناء وتنفيذ وإدارة المشروع.

١٧ - العقار المشترك :

المبنى أو أي جزء منه أو الأرض أو أحدهما أو كلاهما المخصصة للاستخدام المشترك، والتي يتم تقسيم أي منها إلى وحدات مخصصة للتملك أو الانتفاع بها.

١٨ - الوحدة العقارية :

الجزء المفرز من العقار المشترك، القابل للتسجيل بشكل مستقل.

١٩ - الجزء المشترك :

كل جزء من العقار مخصص للاستخدام المشترك لجميع ملاك وشاغلي الوحدات العقارية في العقار المشترك، وفق المخطط المعتمد للمشروع.

٢٠ - نظام إدارة الانتفاع المشترك :

نظام إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء والخدمات والمرافق المشتركة الذي يعده المطور أو المالك أو جمعية الملاك بحسب الأحوال، وتعتمده الوزارة.

٢١ - جمعية الملاك:

الجمعية التي تؤسس من قبل ملاك الوحدات العقارية الواقعة في العقار المشترك والمنتفعين بها، لغرض ضمان حسن الانتفاع بالأجزاء والخدمات والمرافق المشتركة، وإدارتها وصيانتها.

٢٢ - نظام جمعية الملاك:

مجموعة القواعد الخاصة بتنظيم وإدارة جمعية الملاك.

٢٣ - الوساطة العقارية:

التوسط لإبرام عقود البيع أو الإيجار أو أي تصرف آخر يرد على العقارات المبنية وغير المبنية والتسويق لها، مقابل أجر.

٢٤ - الوسيط العقاري:

الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له بمزاولة الوساطة العقارية.

٢٥ - التثمين العقاري:

عملية تقييم وتحديد قيمة العقارات المبنية وغير المبنية أو أي حقوق عقارية عليها، مقابل أجر.

٢٦ - المثمن العقاري:

الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له بمزاولة التثمين العقاري.

٢٧ - اللائحة:

اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

المادة (٢)

تسري أحكام هذا القانون على مشروعات التطوير العقاري، وتنظيم العقارات المشتركة، وتنظيم الوساطة العقارية، والتثمين العقاري، ويستثنى من ذلك الآتي:

١ - المشروعات التي ينظمها قانون أو مرسوم سلطاني خاص.

٢ - المجمعات السياحية المتكاملة فيما عدا: المادتين (٨) و(٩)، والفصلين الثالث والخامس من هذا القانون، والفصل السابع من هذا القانون ما لم يرد نص خاص في اتفاقية تطوير المجمع السياحي المتكامل المبرمة بين المطور والحكومة.

المـادة (٣)

يلتزم المطور بتسجيل جميع الوحدات العقارية المفرزة في مشروع البيع على الخارطة، وجميع التصرفات الواردة عليها، التي تمت قبل العمل بأحكام هذا القانون، في السجل العقاري المبدئي المنصوص عليه في المادة (٢١) من هذا القانون، وذلك خلال (٦) ستة أشهر من تاريخ العمل به.

المـادة (٤)

يجوز لوحدات الجهاز الإداري للدولة وغيرها من الأشخاص الاعتبارية العامة طرح الأراضي المخصصة لها، لإقامة المشروعات بعد الحصول على موافقة الوزارة ووزارة المالية، على النحو الذي تبينه اللائحة.

المـادة (٥)

مع عدم الإخلال بقانون حظر تملك غير العمانيين للأراضي والعقارات في بعض الأماكن المشار إليه، يجوز للوزارة منح أراض للمطورين بحق الانتفاع لإقامة المشروعات، لغرض توفير الخدمات الإسكانية الحكومية طبقا للقواعد والأحكام التي تبينها اتفاقية تطوير المشروع، واستثناء من أحكام قانون الأراضي المشار إليه يجوز تمليك جزء من أرض المشروع للمطور، بناء على اقتراح الوزارة بعد موافقة وزارة المالية، واعتماد مجلس الوزراء.

المـادة (٦)

يحظر الإعلان أو الترويج أو التسويق داخل سلطنة عمان للمشروعات المحلية أو الدولية، كما يحظر الإعلان أو الترويج أو التسويق خارج سلطنة عمان للمشروعات المحلية، إلا بعد الحصول على ترخيص من الوزارة خاص بكل مشروع، على النحو الذي تبينه اللائحة.

المـادة (٧)

يكون للموظفين الذين يصدر بتحديدهم قرار من السلطة المختصة بالاتفاق مع الوزير صفة الضبطية القضائية في تطبيق أحكام هذا القانون واللائحة والقرارات الصادرة تنفيذا لهما.

الفصل الثاني

التطوير العقاري

المادة (٨)

لا يجوز مزاولة نشاط التطوير العقاري إلا بعد الحصول على ترخيص من الوزارة، على النحو الذي تبينه اللائحة.

وتصنف هذه التراخيص إلى فئات على النحو الذي يصدر به قرار من الوزير.

المادة (٩)

تنشئ الوزارة سجلا لقيد المطورين المرخص لهم بمزاولة نشاط التطوير العقاري، على النحو الذي تبينه اللائحة.

المادة (١٠)

يكون المطور مالكا، أو حاصلا على حق انتفاع لأرض المشروع.

ويجب أن يكون حق الانتفاع بموجب عقد معتمد من الوزارة بين المطور ومالك أرض المشروع، تبين فيه حقوق والتزامات كل منهما في المشروع، ومسجل في السجل العقاري لأغراض تطوير المشروع.

المادة (١١)

يجوز للمطور أن يعهد إلى مطور فرعي مرخص تطوير جزء من المشروع، وذلك بموجب عقد مبرم بينهما معتمد من الوزارة.

المادة (١٢)

لا يجوز إقامة المشروع إلا بعد الحصول على ترخيص من الوزارة على النحو الذي تبينه اللائحة، وفي حالة تقسيم المشروع إلى مراحل تعتبر كل مرحلة بمثابة مشروع مستقل.

المادة (١٣)

تنشئ الوزارة سجلا لقيد المشروعات، يكون متاحا للاطلاع عليه من قبل الجمهور، على النحو الذي تبينه اللائحة.

المـادة (١٤)

يلتزم المطور قبل الحصول على ترخيص إقامة المشروع بإعداد خطة تطوير المشروع بالاشتراك مع استشاري المشروع وتقديمها للوزارة للاعتماد، وذلك على النحو الذي تبينه اللائحة.

المـادة (١٥)

يجوز للمطور تحديد وفرز مساحات خاصة له في المشروع للاستعمال الخاص أو الاستثماري أو للتطوير المستقبلي، بما يتفق والمخطط العام المعتمد، وذلك قبل بيع الوحدات العقارية، وبعد موافقة الوزارة، على النحو الذي تبينه اللائحة.

المـادة (١٦)

يتم احتساب نصيب الوحدة العقارية من مساحة أرض المشروع طبقا للخرائط المعتمدة في إباحة البناء الصادرة عن الجهة المختصة، وفي حال لم يتم تنفيذ المشروع كاملا خلال مدة تحددها اللائحة، تتم إعادة احتساب ذلك النصيب، على النحو الذي تبينه اللائحة.

المـادة (١٧)

يلتزم المطور بتسليم الوحدة العقارية للمشتري وفق المواصفات والمساحة المتفق عليها في العقد المبرم بينهما، وإذا تبين عند التسليم وجود اختلاف في المواصفات أو المساحة بالزيادة أو النقص فيعاد احتساب قيمة الوحدة العقارية على النحو الذي تبينه اللائحة.

المـادة (١٨)

مع عدم الإخلال بحكم المادة (٦٣٤) من قانون المعاملات المدنية، وحكم المادة (٢٢) من قانون تنظيم عمل مكاتب الاستشارات الهندسية، يضمن المطور أي عيوب جوهرية في بناء أو هيكل الوحدة العقارية، أو أي عيوب في البنية التحتية للمشروع لمدة (١٠) عشرة أعوام من تاريخ تسليم الوحدة العقارية، على النحو الذي تبينه اللائحة.

المـادة (١٩)

لا يجوز للمطور أو جمعية الملاك تقاضي أي مقابل نظير قيام مالك الوحدة العقارية ببيع وحدته في المشروع.

المـادة (٢٠)

مع مراعاة الالتزامات المنصوص عليها في هذا الفصل، تبين اللائحة التزامات المطور الأخرى.

الفصـل الثالـث

السجـل العقـاري المبدئـي

المـادة (٢١)

ينشأ في أمانة السجل العقاري في الوزارة سجل يسمى "السجل العقاري المبدئي" تقيد فيه الوحدات العقارية المفرزة في مشروع البيع على الخارطة وأوصافها وجميع التصرفات القانونيـة الـواردة عليهـا، وذلك على النحو الذي تبينـه اللائحـة، ولا يعتـد بأي تصـرف في تلك الوحدات ما لم يكن مقيدا في السجل العقاري المبدئي.

المـادة (٢٢)

يلتزم المطور بنقل تسجيل الوحدات العقارية المسجلة بأسماء المشترين من السجل العقاري المبدئي إلى السجل العقاري على النحو الذي تبينه اللائحة، ولا يجوز للمطور تقاضي أي مقابل من المشترين عن نقل تسجيل هذه الوحدات، عدا الرسوم التي تتقاضاها الوزارة نظير تسجيل عقد البيع.

الفصـل الرابـع

مشـروع البيـع على الخارطـة

المـادة (٢٣)

يجب أن يكون المطور في مشروعات البيع على الخارطة شخصا اعتباريا.

المـادة (٢٤)

يلتزم المطور في حالة البيع على الخارطة بإعداد عقد البيع على الخارطة، على أن يتضمن هذا العقد حقوق والتزامات كل من المطور والمشتري، على النحو الذي تبينه اللائحة.

المـادة (٢٥)

فيما عدا عقد البيع على الخارطة المعتمد من الوزارة، يقع باطلا كل عقد أو اتفاق موضوعه نقل ملكية وحدة عقارية إلى المشتري قبل إتمام بناء المشروع.

المـادة (٢٦)

يلتزم مشترو الوحدات العقارية بسداد قيمة الدفعات المتفق عليها في عقد البيع على الخارطة، كما يلتـزم المطـور بالإنجـاز حسـب مراحـل البناء المبينة في العقد، وتبين اللائحة حق كل من المطور والمشتري في حال إخلال أي منهما بالتزاماته تجاه الآخر.

المـادة (٢٧)

لا يجوز نقل ملكية أرض مشروع البيع على الخارطة عند صدور ترخيص مشروع البيع على الخارطة إلا بموافقة الوزارة، ويتم التأشير بذلك في السجل العقاري فور قيد المشروع في سجل المشروعات المنصوص عليه في المادة (١٣) من هذا القانون.

المـادة (٢٨)

يلتزم استشاري المشروع - إذا تعثر مشروع البيع على الخارطة لأي سبب من الأسباب - بأن يقدم للوزارة تقريرا وافيا خلال (٣٠) ثلاثين يوما من تاريخ التعثر، يبين فيه أسباب التعثـر، وعلـى الـوزارة دراسة أسباب التعثـر، وإيجـاد معالجـة لاستكمـال تنفيـذ المشـروع، أو إحالة الموضوع إلى المحكمة المختصة.

الفصـل الخامـس

حسـاب الضمـان

المـادة (٢٩)

يلتـزم المطـور عند إقامة مشروع البيع على الخارطة بفتـح حساب الضمان باسـم المشـروع في أحد المصارف المرخصة والمسجلة لدى الوزارة، يخصص لإيداع دفعات الوحدات العقارية المباعة، وفي حال تعدد مراحل المشروع يلتزم بفتح حساب مستقل لكل مرحلة.

المـادة (٣٠)

يلتزم المطور بالحصول على موافقة الوزارة قبل فتح أو إغلاق حساب الضمان، وتحدد اتفاقية حساب الضمان المبرمة بين المطور والمصرف المرخص شروط إدارة الحساب والصرف وحقوق والتزامات الأطراف المتعاقدة، وغيرها من الشروط والضوابط التي تبينها اللائحة، ويجب على المطور إيداع نسخة من اتفاقية حساب الضمان لدى الوزارة قبل إصدار ترخيص مشروع البيع على الخارطة.

المـادة (٣١)

يلتزم المطور بإيداع نسبة من التكلفة الإجمالية لمشروع البيع على الخارطة تبينها اللائحة في حساب الضمان قبل إصدار الترخيص، ويجوز احتساب قيمة الأرض أو ما تم إنجازه من أعمال البناء قبل فتح الحساب ضمن تلك النسبة، كما يلتزم ممولو المشروع بإيداع مبلغ تمويل إنشاء المشروع كاملا مباشرة في حساب الضمان في حال رهن الأرض أو حق الانتفاع المسجل عليها.

المـادة (٣٢)

يقوم المصرف المرخص بتزويد المطور بكشف يبين الإيرادات والمدفوعات التي تمت في حساب الضمان، وذلك بشكل دوري، ويلتزم المطور بتزويد الوزارة بنسخة من هذا الكشف وأي معلومات أو بيانات أو كشوف تتعلق بحساب الضمان أو مشروع البيع على الخارطة ترى الاطلاع عليها متى طلبتها.

المـادة (٣٣)

لا يجوز رهن ملكية أرض مشروع البيع على الخارطة أو حق الانتفاع الممنوح لإقامة المشروع، إلا للحصول على تمويل لتنفيذ المشروع وبعد موافقة الوزارة، على أن يتم إيداع مبالغ التمويل في حساب الضمان.

المـادة (٣٤)

يجوز للوزارة إذا ثبت لها عدم صحة البيانات الواردة في شهادة إنجاز الأعمال تعيين استشاري آخر على نفقة المطور لتحديد نسبة ما تم إنجازه من أعمال في مشروع البيع

على الخارطة، وإبلاغ المصرف المرخص كتابة بالامتناع عن صرف أي دفعات لاحقة للمطور، وذلك دون الإخلال بحق الوزارة في اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة بشأن المبالغ التي تم سحبها بناء على مستندات أو بيانات غير صحيحة.

المادة (٣٥)

يجوز للوزارة تعيين مدقق حسابات معتمد لفحص سجلات المطور الخاصة بحساب الضمان وكافة المستندات المتعلقة بمشروع البيع على الخارطة، على النحو الذي تبينه اللائحة.

المادة (٣٦)

يلتزم المطور بضمان حسن التنفيذ وإصلاح العيوب التي قد تظهر بعد إنجاز مشروع البيع على الخارطة، وذلك من خلال الاحتفاظ بنسبة من قيمة مبيعات الوحدات العقارية في المشروع في حساب الضمان لمدة عام من تاريخ تسليم المطور الوحدة العقارية للمشتري، وتبين اللائحة النسبة الواجب الاحتفاظ بها وشروط وإجراءات صرفها.

المادة (٣٧)

استثناء من قانون الإفلاس، لا يجوز الحجز على المبالغ المودعة في حساب الضمان لصالح دائني المطور، كما لا يدخل مشروع البيع على الخارطة في الضمان العام للدائنين في حالة الحكم بإشهار إفلاس المطور، إلا للوفاء بالالتزامات المتعلقة بالمشروع وحقوق المشترين فيه.

الفصل السادس

الأجزاء والخدمات والمرافق المشتركة

المادة (٣٨)

يكون ملاك الوحدات العقارية في العقار المشترك شركاء على الشيوع في ملكية الأرض وملكية الأجزاء المشتركة، وتكون مسؤوليتهم في إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء والخدمات المشتركة، كل بقدر مساحة الوحدة العقارية التي يملكها ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك، وتبين اللائحة ما يعد من الأجزاء والخدمات المشتركة.

المادة (٣٩)

تكون مواقف السيارات في المشروع والمرافق المخصصة للوحدة العقارية جزءا لا يتجزأ منها، ولا يجوز فصلها أو التصرف فيها بشكل مستقل، ويجوز للمطور أو جمعية الملاك - بحسب الأحوال - استغلال المواقف الإضافية - إن وجدت - للاستعمال ذاته، وفقا للقواعد التي يبينها نظام إدارة الانتفاع المشترك.

المادة (٤٠)

لا يجوز تحويل الأجزاء المشتركة إلى ملكية خاصة أو التصرف فيها أو استغلالها بطريقة تحد من الانتفاع بها من قبل الملاك أو شاغلي الوحدات العقارية.

المادة (٤١)

لا يجوز التصرف في المرافق المشتركة بأي شكل من الأشكال أو استغلالها أو تغييرها أو إعادة تخطيطها بطريقة تحد من الانتفاع بها من قبل الملاك أو شاغلي الوحدات العقارية إلا بعد الحصول على موافقة الوزارة، وتبين اللائحة ما يعد من المرافق المشتركة.

المادة (٤٢)

لا يجوز للمالك التخلي عن نصيبه في الأجزاء المشتركة للتخلص من تكاليف الإدارة والصيانة والإصلاح، ويجب سداد ما يترتب عليه من مساهمة في تلك التكاليف.

المادة (٤٣)

يحظر على المطور أو جمعية الملاك اتخاذ أي إجراء بحق المالك يحول دون انتفاعه بالوحدة العقارية التي يملكها أو الأجزاء والخدمات المشتركة، وذلك لإلزامه بسداد مساهمته في تكاليف إدارة وصيانة وإصلاح الأجزاء والمرافق المشتركة، وأي تكاليف أخرى معتمدة في نظام إدارة الانتفاع المشترك.

المادة (٤٤)

لا يجوز للملاك أو المنتفعين بالوحدات العقارية إجراء أي تعديلات على الهيكل أو الشكل الخارجي للوحدة العقارية أو أي جزء من العقار المشترك أو الأجزاء المشتركة، إلا وفقا للضوابط التي تبينها اللائحة وبموافقة الملاك، ويتحمل المخالف نفقات وتكاليف الإصلاح.

المـادة (٤٥)

يلتزم مالك الوحدة العقارية أو المنتفع بها بتنفيذ الأعمال اللازمة لصيانتها وترميمها كلما تطلب الأمر ذلك.

المـادة (٤٦)

استثناء من قانون الإجراءات المدنية والتجارية، تصدر الدائرة الابتدائية في المحكمة المختصة الأمر بالسداد في حالة عدم أداء أحد الملاك مساهمته في تكاليف إدارة وصيانة وإصلاح الأجزاء والخدمات والمرافق المشتركة، وأي تكاليف أخرى معتمدة في نظام إدارة الانتفاع المشترك، ويكون هذا الأمر مشمولا بالنفاذ المعجل.

المـادة (٤٧)

يلتزم المطور بإعداد نظام إدارة الانتفاع المشترك قبل بيع الوحدات العقارية في المشروع على أن يعتمد من الوزارة.

المـادة (٤٨)

يلتزم المطور بإدارة وصيانة الأجزاء والمرافق المشتركة في المشروع لمدة لا تقل عن (٢) عامين من تاريخ إصدار شهادة إنجاز المشروع، وفقا لنظام إدارة الانتفاع المشترك، وعليه تنظيم نقل هذه المسؤولية إلى جمعية الملاك قبل انقضاء هذه المدة، ويجوز للوزارة إلزام المطور إدارة وصيانة الأجزاء والمرافق المشتركة في المشروع لمدة تزيد على ذلك وفق ما تبينه اللائحة.

الفصل السابـع

جمعيـات المـلاك

المـادة (٤٩)

يجب إنشاء جمعية ملاك في العقارات المشتركة، تتولى إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء والخدمات والمرافق المشتركة، وذلك من خلال التعاقد مع شركة أو أكثر، على النحو الذي تبينه اللائحة.

المـادة (٥٠)

تتكون جمعية الملاك من مالكي العقار المشترك بما في ذلك المنتفع بموجب عقد مسجل في الوزارة، وتبدأ عضويتهم في جمعية الملاك من تاريخ صدور سند الملكية أو من تاريخ تسجيل عقد الانتفاع في السجل العقاري.

المـادة (٥١)

يلتزم المطور أو المالك - بحسب الأحوال - بإعداد نظام جمعية الملاك، وفقا لنموذج يصدر به قرار من الوزير، ولا يمكن الاعتداد بذلك النظام أو أي تعديل يطرأ عليه ما لم يعتمد من الوزارة، وعلى المطور أو المالك - بحسب الأحوال - تسجيل جمعية الملاك عند تسجيل عقد بيع أول وحدة عقارية في العقار المشترك إذا زاد عدد وحداته على العدد الذي تبينه اللائحة.

المـادة (٥٢)

تنشئ الوزارة سجلا خاصا لقيد جمعيات الملاك على النحو الذي تبينه اللائحة، ويكون للجمعية الشخصية الاعتبارية من تاريخ قيدها في السجل.

ويجوز لجمعية الملاك تملك الأراضي والعقارات لغرض إقامة مقر لها بعد موافقة الوزارة.

المـادة (٥٣)

تتولى الوزارة التحقق من إنشاء جمعيات الملاك والإشراف على أعمالها، على النحو الذي تبينه اللائحة.

المـادة (٥٤)

يجب على جمعيات الملاك في العقارات التي تشترك في خدمات ومرافق المشروع إنشاء جمعية ملاك رئيسية لإدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح تلك الخدمات والمرافق من خلال التعاقد مع شركة أو أكثر.

ويجوز إنشاء جمعية ملاك واحدة للمشروع، تتولى إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح جميع الأجزاء والخدمات والمرافق المشتركة فيه من خلال التعاقد مع شركة أو أكثر.

المادة (٥٥)

يجب أن يتولى إدارة جمعية الملاك في العقارات المشتركة التي يزيد عدد وحداتها على العدد الذي تبينه اللائحة مجلس إدارة يتم انتخابه من قبل الجمعية العمومية.

المادة (٥٦)

تبين اللائحة القواعد والتدابير التي تحمي أقلية الملاك من سيطرة مالك أو مطور يملك النصف أو أكثر من الوحدات العقارية في العقار المشترك على قرارات جمعية الملاك.

الفصل الثامن

الوساطة العقارية والتثمين العقاري

المادة (٥٧)

لا يجوز مزاولة مهنتي الوساطة العقارية والتثمين العقاري إلا بعد الحصول على ترخيص من الوزارة على النحو الذي تبينه اللائحة.

وتصنف التراخيص الصادرة لمزاولة مهنتي الوساطة العقارية والتثمين العقاري إلى فئات، على النحو الذي يصدر به قرار من الوزير.

المادة (٥٨)

ينشأ لدى الوزارة سجل لقيد الوسطاء العقاريين، وسجل لقيد المثمنين العقاريين، على النحو الذي تبينه اللائحة.

المادة (٥٩)

يلتزم كل من الوسيط العقاري والمثمن العقاري، بإبرام عقد مع المستفيد من خدماتهما، وتبين اللائحة بيانات العقد وحقوق والتزامات أطرافه، وضوابط تحديد أجرة كل من الوسيط والمثمن.

المادة (٦٠)

يلتزم كل من الوسيط العقاري والمثمن العقاري بقواعد والتزامات ممارسة المهنة، على النحو الذي تبينه اللائحة.

المادة (٦١)

يحظر الجمع بين مزاولة مهنتي الوساطة العقارية والتثمين العقاري.

المادة (٦٢)

تسقط بالتقادم حقوق كل من الوسيط العقاري والمثمن العقاري المستحقة له عما أداه من أعمال بموجب عقد الوساطة أو التثمين بمضي (٥) خمسة أعوام، ويبدأ سريان التقادم من اليوم الذي تصبح فيه هذه الحقوق واجبة الأداء.

الفصل التاسع

العقوبات والجزاءات الإدارية

المادة (٦٣)

يعاقب بالسجن مدة لا تقل عن سنة، ولا تزيد على (٣) ثلاث سنوات، وبغرامة لا تقل عن (١٠٠٠٠) عشرة آلاف ريال عماني، ولا تزيد على (١٠٠٠٠٠) مائة ألف ريال عماني، أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من ارتكب أيا من الأفعال الآتية:

١ - مزاولة نشاط التطوير العقاري دون ترخيص.

٢ - تنفيذ المشروع دون ترخيص.

٣ - الإعلان أو الترويج أو التسويق أو إقامة معارض عقارية دون ترخيص.

٤ - سحب المطور الدفعات التي تم إيداعها في حساب الضمان من قبل المشترين أو ممولي المشروع بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو اللائحة، أو القرارات التي تصدر تنفيذا لهما.

٥ - تقديم مدقق الحسابات تقريرا غير صحيح عن نتيجة مراجعته للمركز المالي للمطور أو إخفاء وقائع جوهرية في تقريره عمدا.

٦ - الإخلال بضمان العيوب الجوهرية في بناء أو هيكل الوحدة العقارية، أو أي عيوب في البنية التحتية التي تظهر بعد تسليم الوحدة العقارية وفقا لحكم المادة (١٨) من هذا القانون.

٧ - عدم التزام المطور بضمان حسن التنفيذ وإصلاح العيوب التي قد تظهر بعد إنجاز مشروع البيع على الخارطة وفقا لحكم المادة (٣٦) من هذا القانون.

٨ - مصادقة الاستشاري على مستندات غير صحيحة تتعلق بالمشروع مع علمه بذلك.

٩ - تقديم المطور أو استشاري المشروع بيانات أو مستندات غير صحيحة للمصرف المرخص.

١٠ - عدم قيام المطور بتزويد الوزارة بأي من الكشوفات أو المعلومات أو البيانات المشار إليها في المادة (٣٢) من هذا القانون.

المادة (٦٤)

يعاقب بالسجن مدة لا تقل عن (١٠) عشرة أيام، ولا تزيد على (٦) ستة أشهر، وبغرامة لا تقل عن (١٠٠٠) ألف ريال عماني، ولا تزيد على (١٠٠٠٠) عشرة آلاف ريال عماني أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من زاول مهنتي الوساطة العقارية أو التثمين العقاري دون ترخيص.

المادة (٦٥)

مع عدم الإخلال بالعقوبات الجزائية المقررة في هذا القانون، يجوز للوزير فرض جزاءات إدارية فيما يصدره من لوائح وقرارات عما يرتكب من مخالفات لأحكام هذا القانون أو اللائحة أو القرارات الصادرة تنفيذا لهما، ويجوز أن تتضمن هذه الجزاءات سحب أو وقف أو إلغاء التراخيص أو الغرامة، على ألا يزيد مقدار الغرامة على (١٠٠٠٠) عشرة آلاف ريال عماني، وتضاعف الغرامة في حالة تكرار المخالفة.