

قرار مجلس الوزراء رقم (334) وتاريخ 1398/3/7هـ بشأن "لائحة تنظيم المكاتب العقارية"

مقدمة:

أن المكاتب العقارية التي تتعاطى بيع أو إيجار العقار هي مكاتب تجارية بطبيعتها وخاضعة بالتالي منذ إنشائها للأحكام الواردة في نظام المحكمة التجارية الصادر عام 1350هـ، ونظام السجل التجاري الصادر عام 1375هـ، بالإضافة إلى الأحكام الآتية:

المادة الأولى:

لا يجوز فتح أي مكتب عقاري ما لم يكن مُسجلاً بالسجل التجاري ويُشترط لذلك،
أ. أن يكون مملوكاً بالكامل لشخص سعودي أو شركة سعودية مملوكة بالكامل للسعوديين وأن يكون مُديره المسؤول سعودي الجنسية.
ب. أن يكون كل من صاحب المكتب ومديره المسؤول أن وُجد حسن السيرة ولم يسبق أدانته فيما يخل بالشرف والأمانة.
ج. ألا يكون مالكة أو مديره المسؤول قد أشهر إفلاسه ما لم يكن اعتباره قد رُدَّ إليه.
د. أن لا يزاول المكتب العقاري أي نشاط آخر.

المادة الثانية:

لا يجوز لأي مكتب عقاري أن يزاول أي عمل آخر سوى نشاطه العقاري المُحدّد في السجل التجاري.

المادة الثالثة:

في حالة تعدّد مُلاك المكتب العقاري يعتبر المُلاك متضامنين تجاه الغير في الالتزامات الناشئة عن الأعمال التي يقوم بها المكتب.

المادة الرابعة:

لا يجوز لأي مكتب عقاري بيع أو التوسط في بيع أي عقار إلا بعد حيازته على نُسخٍ من وثائق الملكية ويُشترط إلا تكون الملكية محل مُنازعة، ويعتبر المكتب مسؤولاً عن جميع الأضرار التي تلحق البائع أو المشتري نتيجة مخالفته ذلك.

المادة الخامسة:

أ. تُحدّد عمولة البيع بالاتفاق بين صاحب مكتب العقار والبائع والمشتري، كما يُحدّد الطرف أو الأطراف التي تتحمّل تلك العمولة. وفي جميع الأحوال لا يجوز أن يتجاوز مجموع العمولة عن 2.5 في المائة من قيمة العقد.

ب. يحدّد عقد الإيجار عمولة المكتب العقاري والطرف الذي يتحمّلها، ولا يجوز أن تزيد تلك العمولة عن 2.5 في المائة من إيجار سنة، حتى لو كان العقد لمدة أطول، أو حتى لو جاز تجديده لمدة أخرى.

المادة السادسة:

لا يجوز التصرف في الأموال التي يستلمها المكتب العقاري من المشتري أو المستأجر في غير الأغراض المخصصة التي استلمها من أجلها.

المادة السابعة:

مع عدم الإخلال بما تقضي به الأنظمة الأخرى من عقوبات من يخالف أحكام هذه اللائحة بإحدى العقوبات الآتية:

- الغرامة بما لا يتجاوز خمسة وعشرون ألف ريال.
- قفل المكتب لمدة معينة لا تتجاوز سنة.
- إلغاء ترخيص المكتب نهائياً.

ويصدر بهذه العقوبات قرار من وزير التجارة ويجوز التظلم منه أمام ديوان المظالم في فترة لا تتجاوز ثلاثين يوماً.

المادة الثامنة:

على المكاتب العقارية القائمة حالياً تنظيم أوضاعها وفقاً لأحكام هذه اللائحة خلال مهلة لا تزيد عن ثلاثة أشهر من تاريخ نشرها.

المادة التاسعة:

يصدر وزير التجارة القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذه اللائحة.

المادة العاشرة:

تُنشر هذه اللائحة بالجريدة الرسمية ويُعمل بها من تاريخ نشرها.