

وزارة الاسكان

قرار وزاري

رقم ٨٩/٥٠

وزير الاسكان

بعد الاطلاع على المرسوم السلطاني رقم ٧٥/٢٦ باصدار قانون تنظيم الجهاز الاداري للدولة وتعديلاته .

وعلى المرسوم السلطاني رقم ٨٠/٥ باصدار قانون الأراضي ولائحته التنفيذية .
وعلى المرسوم السلطاني رقم ٨٩/٤٨ باصدار نظام تملك الشقق والطبقات .
وبناء على ما تقتضيه مصلحة العمل .

قرر

مادة اولى : يعمل باحكام اللائحة التنفيذية المرافقة لنظام تملك الشقق والطبقات والمحلات .
مادة ثانية : ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية و يعمل به اعتبارا من تاريخ صدوره .

مالك بن سليمان بن سعيد المعمرى
وزير الاسكان

صدر في : ٢٢ شوال ١٤٠٩ هـ
الموافق : ٢٨ مايو ١٩٨٩ م

نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية رقم (٤٠٩)
الصادرة في ١٥/٦/١٩٨٩ م

اللائحة التنفيذية لنظام تملك الطبقات والشقق والمحلات

مادة (١) : تسرى أحكام هذه اللائحة على الطبقات والشقق والمحلات الموجودة في المباني القائمة أو التي يرخس بنائها بقصد تملكها كلها او بعضها ، وتكون للكلمات والمصطلحات الواردة فيها ذات المعاني الواردة في نظام تملك الشقق والطبقات الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٨٩/٤٨ المشار اليه مالم يقتض سياق النص معنى آخر .

الفصل الأول

الأجزاء المفترزة والأجزاء الشائعة

مادة (٢) : يجوز أن يتكون المبنى من أجزاء مفترزة هي الطبقات والشقق والمحلات ، وتعتبر كل منها وحدة عقارية و يكون لكل منها مالك مستقل بها ، و يجوز أن تكون الملكية مشتركة مع آخرين على الشيوع وذلك مالم يتفق الملاك على أن يكون لكل وحدة عقارية مالك واحد فقط .

مادة (٣) : يكون للمالك في حدود القانون حق الاستعمال والاستغلال والتصرف في الوحدة العقارية المملوكة له ، فيجوز له استعمالها بنفسه أو مع غيره ، وله أن يستغلها بتأجيرها الى الغير ، وله أن يتصرف فيها بالبيع والهبة والرهن وغير ذلك من التصرفات .

مادة (٤) : يعتبر ملاك الوحدات العقارية شركاء في ملكية الارض مالم يوجد في سندات الملكية ما يخالف ذلك ، و يتحدد نصيب كل منهم بنسبة قيمة الجزء الذي يملكه في المبنى .

مادة (٥) : تعتبر اجزاء شائعة الارض التى اقيم عليها البناء واجزاء المبنى الاخرى المعدة للاستعمال المشترك بين جميع الملاك .

مادة (٦) : تحدد سندات الملكية الأجزاء الشائعة والأجزاء المفروزة من المبنى ، و يجب ان تشمل العقود على تقدير لقيمة الأجزاء المفروزة وقت انشاء المبنى وتكون اساسا لتحديد حصة كل مالك في الأجزاء الشائعة وفيما يتحمله من النفقات والتكاليف اللازمة لها .

مادة (٧) : تعتبر الأجزاء الشائعة مملوكة ملكية مشتركة بين ملاك الطبقات والشقق والمحلات ولا تقبل القسمة ، و يكون نصيب كل مالك فيها بنسبة قيمة الجزء الذى له في البناء ، ولا يجوز له التصرف في هذا النصيب مستقلا عن الجزء الذى يملكه .

مادة (٨) : لا يجوز لأحد من الملاك ادخال أى تعديل في الأجزاء الشائعة بغير موافقة سائر الملاك ، و يجوز له بغير موافقة الملاك ادخال تعديلات اذا كان من شأنها تيسير استعمال الجزء الشائع دون تغيير تخصيصه ودون الحاق ضرر بالآخرين و بشرط ان يكون ذلك على نفقته الخاصة .

مادة (٩) : يجب على كل مالك الايسى استعمال الوحدة العقارية المملوكة له والأجزاء الشائعة من المبنى بما يلحق الضرر بالملاك الآخرين ، فيحظر عليه ان يقوم بأى عمل من شأنه ان يوهن البناء أو يضعف من متانته ، وعليه صيانة مايكسو ارضية الوحدة العقارية المملوكة له وسقفها من بلاط وأخشاب وغير ذلك حتى لا تتأثر الأرضيات والسقوف — وهى ملك شائع — من التقصير والاهمال في الصيانة .

مادة (١٠) : يلتزم جميع الملاك بتكاليف حفظ وصيانة وادارة واصلاح الأجزاء الشائعة في المبنى ، كما يلتزمون بتكاليف استهلاك المياه والكهرباء والمصعد وأجور الأشخاص الموكلين بتعهد هذه الاجزاء ، وكذلك اقساط التأمين ورسوم البلدية وغير ذلك من التكاليف اللازمة للعقار ، ولايغير من ذلك عدم انتفاع المالك بالأجزاء المشتركة كلها أو بعضها أو تخليه عن نصيبه فيها ، وتكون مساهمة كل مالك بنسبة قيمة الوحدة العقارية كما وردت في سندات الملكية ما لم يوجد اتفاق على غير ذلك .

الفصل الثاني

التزامات صاحب الطبقة السفلى

مادة (١١) : على صاحب الطبقة السفلى صيانة جميع أجزائها المملوكة له ملكية مفروزة وأن يقوم بالأعمال والترميمات اللازمة لها ، فاذا أمتنع عن ذلك جاز للمحكمة أن تأمر باجرائها خلال أجل مناسب تحدده فاذا أنقضى الأجل جاز للمحكمة أن تأمر ببيع الطبقة السفلى ، و يجوز لصاحب العلو أن يحصل على إذن من المحكمة باجراء الترميمات الضرورية في الطبقة السفلى على نفقة مالكيها .

مادة (١٢) : لا يلتزم صاحب الطبقة السفلى باجراء ترميمات في العلو لمنع سقوطه .

مادة (١٣) : اذا انهدم البناء وجب على صاحب الطبقة السفلى أن يعيد بناؤها فاذا أمتنع جاز للمحكمة أن تأمر ببيعها ، و يجوز لصاحب الطبقة العليا أن يحصل على إذن من المحكمة لاعادة بناء الطبقة السفلى على نفقة مالكيها لدفع الضرر المحقق حصوله في الطبقة

العليا ، وله أن يمنع صاحب الطبقة السفلي من السكنى والانتفاع حتى يؤدي ما في ذمته ، وله ان يحصل على اذن من المحكمة لتأجير هذه الطبقة أو سكنها استيفاء لحقه .

مادة (١٤) : اذا كان انهدام المبنى بخطأ صاحب العلو كان لصاحب الطبقة السفلى ان يرجع عليه بالتعويض المناسب ولا يكون ملزما باعادة بناء الطبقة السفلى ، ولكنه اذا اعاد البناء كان لصاحب الطبقة العليا حق العلو عليه بعد أداء التعويض .

مادة (١٥) : اذا كان انهدام البناء بغير خطأ صاحب العلو سواء كان الانهدام بخطأ صاحب الطبقة السفلى أو بغير خطئه فان على صاحب الطبقة السفلى ان يعيد بناءها واذا كان الانهدام بسبب خطأ صاحب الطبقة السفلى وجب عليه تعويض صاحب العلو عن الضرر الذي يصيبه من جراء هدم علوه ثم اعادة بنائه .

الفصل الثالث

التزامات صاحب العلو

مادة (١٦) : لايجوز لصاحب العلو ان يزيد في ارتفاع بنائه أو يهدمه أو يسيء استعماله أو يقوم بأى عمل يزيد في عبء العلو بحيث يضر الطبقة السفلى ، و يجوز لصاحب هذه الطبقة يحصل على اذن من المحكمة لمنعه من اجراء ذلك .

مادة (١٧) : على صاحب العلو اجراء الأعمال اللازمة لصيانة أرضية علوه من بلاط وألواح وغير ذلك حتى لايتأثر سقف الطبقة السفلى من الاهمال في الصيانة ، و يجوز لصاحب هذه الطبقة ان يحصل على اذن من المحكمة لاجراء هذه الترميمات على نفقة صاحب العلو .

الفصل الرابع

ادارة العقار وجمعية الملاك

مادة (١٨) : يجب تكوين جمعية من ملاك العقار المقسم الى طبقات وشقق ومحلات لادارة الأجزاء الشائعة فيه ، و يجوز تكوين الجمعية لغرض شراء العقارات أو بنائها لتوزيع ملكية أجزائها على الاعضاء .

مادة (١٩) : تتمتع جمعية الملاك بشخصية معنوية مستقلة عن شخصية أعضائها وتكون لها ذمة مالية مستقلة .

مادة (٢٠) : تتكون موارد الجمعية مما يأتي :

أ - اشتراكات الاعضاء .

ب - المبالغ التي يتقرر تحصيلها من الاعضاء لمواجهة التزامات الجمعية .

ج - القروض .

د - التبرعات والهبات .

مادة (٢١) : يجوز ان تضع الجمعية بموافقة أغلبية الاعضاء نظاما لضمان حسن الانتفاع بالعقار المشترك وحسن ادارته ، وتسرى أحكام هذا النظام على جميع الملاك وعلى ورثتهم من

بعدهم وعلى من يتم التصرف في الطبقة أو الشقة أو المحل اليه ، و يحل هؤلاء محل المالك في عضوية الجمعية ، ولا يجوز تعديل نظام الجمعية الا بموافقة اغلبية على أساس قيمة حصة كل مالك في العقار .

مادة (٢٢) : اذا لم يوجد نظام للإدارة أو خلا من النص على بعض الأمور تكون ادارة الأجزاء الشائعة بقرارات فردية تصدر بأغلبية الملاك محسوبة على أساس قيمة أنصبتهم ، وتكون هذه القرارات ملزمة لجميع الملاك ولو كانوا لم يوافقوا عليها .

مادة (٢٣) : يجوز للجمعية القيام بأعمال جديدة أو اجراء تعديلات في المبنى كله أو بعضه في الاجزاء الشائعة مما يترتب عليه زيادة في قيمة البناء ، وذلك بموافقة جميع الملاك . و يعتبر البناء الجديد ملكا شائعا فيما بينهم بنسبة نصيب كل منهم .

مادة (٢٤) : يجوز للجمعية أن تمنح الأعضاء قروضا للوفاء بالتزاماتهم على أن يكون القرض مضمونا برهن الجزء المفرز الذي يملكه العضو وحصته في الاجزاء الشائعة من العقار ، و يحسب هذا الرهن من يوم تسجيله .

مادة (٢٥) : يجب أن تعين الجمعية مديرا لها يمثلها مع الغير وأمام القضاء حتى في مخاصمة الملاك اذا لزم الامر ، واذا لم يتفق الاعضاء على اختياره فيصدر قرار من وزير الاسكان بتعيينه ، و يجوز أن تحدد الجمعية أو وزير الاسكان حسب الاحوال اجرا للمدير و يعتبر من ضمن تكاليف العقار ، و يلتزم جميع الملاك بأدائه كل حسب نصيبه .

مادة (٢٦) : يتولى مدير الجمعية الاختصاصات الآتية :

- أ - تنفيذ قرارات الجمعية و يكون مسئولا عن هذا التنفيذ .
- ب - مطالبة كل مالك بتنفيذ التزاماته سواء كان مصدرها القانون أو نظام الجمعية أو القرارات الفردية التي تصدر بها ، ومتابعة ذلك .
- ج - تحصيل اشتراكات الأعضاء والتزاماتهم المالية .
- د - القيام بما يلزم لحفظ الأجزاء المشتركة وحراستها وصيانتها ، و يجوز في حالات الضرورة تنفيذ ذلك على مسؤوليته دون قرار من الجمعية على أن يعرض الأمر عليها في أول اجتماع .
- هـ - تقديم تقارير دورية عن أعمال الجمعية وحساباتها ومركزها المالي .

الفصل الخامس

تسجيل الوحدة العقارية

مادة (٢٧) : يجب على كل مالك تسجيل ملكية الطابق أو الشقة أو المحل المخصص له في المبنى ، و يكون لكل وحدة صحيفة عقارية تسجل فيها وفق النظام والأحكام المعمول بها .

و يجب أن تتضمن على البيانات والمستندات الآتية :

- أ - كروكي يبين الموقع والمساحة الكلية للعقار .
- ب - كروكي خاص لكل وحدة عقارية ومساحة كل منها على حدة .
- ج - بيان بمساحة البناء الفعلية على الأرض ، ومساحة الأجزاء المشتركة والخدمات الخاصة بالمبنى .

د - اشتراطات البناء التي تحددها البلدية المختصة وعدد الطوابق والشقق والمحلات في المبنى .

هـ - مستندات الملكية وأية مستندات أخرى قد تطلب من المالك .

الفصل السادس أحكام ختامية

مادة (٢٨) : تتولى وزارة الاسكان والوحدات الادارية التابعة لها مراقبة جمعيات الملاك للتحقق من قيامها وانعقادها والاشراف على أعمالها وفحص الشكاوى والتظلمات التي تقدم من ذوى الشأن والبت فيها .

قرار وزاري رقم ٨٩/٥١

وزير الاسكان

بعد الاطلاع على المرسوم السلطاني رقم ٨٠/٥ باصدار قانون الأراضي ولائحته التنفيذية .
وعلى القرار الوزاري رقم ٨٨/٦٥ بتشكيل لجنة لدراسة ايجار الأراضي الحكومية الخاصة بمشروعات حظائر بيع المشية .
وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة .

قرر

مادة اولى : يعمل بالأحكام المرافقة في شأن ايجار الأراضي اللازمة لمشروعات حظائر بيع المشية .
مادة ثانية : ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية ، ويعمل به اعتبارا من تاريخ نشره .

مالك بن سليمان بن سعيد المعمرى
وزير الاسكان

صدر في : ٣٠ شوال ١٤٠٩ هـ
الموافق : ٥ يونيو ١٩٨٩ م

نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية رقم (٤٠٩)
الصادرة في ١٩٨٩/٦/١٥ م

أحكام إيجار الأراضي الخاصة لمشروعات حظائر بيع المشية

مادة (١) : يتم تخطيط مناطق خاصة لمشروعات حظائر بيع المشية ، تكون بعيدة عن الشارع العام والوحدات السكنية ، ويراعى فيها اكتمال الخدمات اللازمة لتلك المشروعات على أن يؤخذ في الاعتبار موافقة الوزارات والجهات المختصة والتخطيط المستقبلي للمناطق التي تقع فيها .

مادة (٢) : لايجوز تملك الأراضي المخصصة لحظائر بيع المشية ، ويظل الانتفاع بها بطريق الايجار ، وتعامل تلك الأراضي معاملة الأراضي المخصصة للمخازن .

مادة (٣) : يشترط لاقامة مشروع حظيرة لبيع المشية موافقة الوزارات والجهات المختصة و يجب الا تزيد مساحة المشروع على خمسة وعشرين ألف متر مربع غير قابلة للامتداد ، ومع ذلك