

مرسوم سلطاني
رقم ٨٩/٤٨
بإصدار نظام تملك الشقق والطبقات

نحن قابوس بن سعيد سلطان عمان

بعد الاطلاع على المرسوم السلطاني رقم ٧٥/٢٦ بإصدار قانون تنظيم الجهاز الاداري للدولة وتعديلاته .
وعلى المرسوم السلطاني رقم ٨٠/٥ بإصدار قانون الأراضي وتعديلاته .
وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة .

رسمنا بما هو آت

- مادة (١) : يعمل بأحكام نظام تملك الشقق والطبقات المرافق .
مادة (٢) : استثناء من أحكام قانون الأراضي المشار اليه ، «يجوز للشركات المملوكة بالكامل لعمانيين» تملك الأراضي لاقامة مبان عليها بقصد تملكها .
مادة (٣) : على وزير الاسكان اصدار القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا المرسوم .
مادة (٤) : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية و يعمل به اعتبارا من تاريخ نشره .

صدر في : ١٢ شعبان سنة ١٤٠٩ هـ
الموافق : ٢٠ مارس سنة ١٩٨٩ م

قابوس بن سعيد
سلطان عمان

نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية رقم (٤٠٤)
الصادرة في ١٩٨٩/٤/١ م

نظام تمليك الشقق والطبقات

الباب الأول

التعريفات

مادة (١) : تكون للكلمات والمصطلحات التالية المعاني المبينة أمام كل منها مالم يقتض سياق النص معنى آخر .

أ - الشقة أو الطبقة أو المحل :

هى كل جزء مفرز من المبنى يستقل به مالك أو أكثر و يشمل على وجه خاص مايوجد من حواجز فاصلة بين الحجرات ومايوجد فيها من أنابيب الماء والغاز واسلاك الكهرباء والأدوات الصحية وغيرها من الأدوات المثبتة ، وكذلك الباب الخارجي والأبواب والنوافذ والشرفات والبلاط والاشباب التى تكسو الأرضية والسقف والجدران .

ب - الأجزاء الشائعة :

هى كل أجزاء المبنى الأخرى المعدة للاستعمال المشترك بين جميع الملاك ويشمل بوجه خاص الأرض التى أقيم عليها البناء والاساسات والجدران الرئيسية والمداخل والأفنية والأسطح والمصاعد والممرات والدهاليز وقواعد الأرضيات والأسقف وأنابيب المياه والغاز واسلاك الكهرباء (الا ما كان من ذلك داخل الطبقة أو الشقة أو المحل) والسلم وغرفة البواب ومحل سكنه والحديقة أو الحدائق المشتركة وأعمال المداخل ومواقف السيارات .

ج - الوحدة العقارية القابلة للتسجيل :

هى كل طبقة أو شقة أو محل يخضع لأحكام هذا القانون في موقع وحدود ومساحة معينة ، بحيث لايفصل أجزاءه عن بعض فاصل من ملك عام أو خاص .

الباب الثاني

الفصل الأول

أحكام عامة

مادة (٢) : ١ - يجوز للوزارات والهيئات الحكومية المختصة والشركات المملوكة بالكامل لعمانيين وللأفراد انشاء المباني بقصد تمليك كل أو بعض الطبقات والشقق والمحال الموجودة بها .

٢ - تسرى أحكام هذا النظام على المباني القائمة ، والتي يرخص بينهاها بعد العمل به .

الفصل الثاني احكام ملكية الشقة أو الطبقة أو المحل

مادة (٣) : اذا تعدد ملاك طبقات المبنى أو شققه أو محاله المختلفة فانهم يعدون شركاء على الشيوع في ملكية الأرض وملكية أجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك بين الجميع وبوجه خاص الأساسات والجدران الرئيسية والمداخل والافنية والاسطح والمصاعد والممرات والدهاليز وقواعد الارضيات ، وكل أنواع الانابيب الا ما كان منها داخل الطبقة أو الشقة أو المحل كل هذا مالم يوجد في سندات الملك ما يخالفه .

مادة (٤) : كل شريك في الشيوع يمتلك حصته ملكا تاما وله أن يستفيد منها وأن يستولى على ثمارها وأن يستغلها ، بحيث لا يلحق الضرر بحقوق سائر الشركاء .

مادة (٥) : الاجزاء الشائعة من المبنى لا تقبل القسمة ، و يكون نصيب كل مالك فيها بنسبة الجزء الذى يملكه في المبنى ، وليس لمالك أن يتصرف في نصيبه هذا مستقلا عن الجزء الذى يملكه .

مادة (٦) : الحواجز الفاصلة بين شقتين أو محلين تكون ملكيتها مشتركة بين أصحابهما .

مادة (٧) : لا يجوز لمالك الشقة أو الطبقة أو المحل ادخال أى تعديل في الأجزاء الشائعة للمبنى بغير موافقة سائر الملاك .

و يجوز له بغير موافقة الملاك ادخال تعديلات يكون من شأنها تيسير استعمال الجزء الشائع دون تغيير في تخصيصه ودون الحاق ضرر بالملاك الآخرين بشرط أن يكون ذلك على نفقته الخاصة .

مادة (٨) : أ - تكون تكاليف حفظ الاجزاء الشائعة وصيانتها وادارتها وتجديدها عند الاقتضاء بمساهمة جميع الملاك وتكون بينهم بنسبة ما يملكه كل منهم .

ب - ولا يحق لمالك أن يتخلى عن نصيبه في الأجزاء الشائعة للتخلص من الاشتراك في التكاليف المتقدمة الذكر .

مادة (٩) : ١ - على صاحب الطبقة السفلى أن يقوم بالاعمال والترميمات اللازمة لمنع سقوط الطبقات العليا .

٢ - فاذا امتنع عن القيام بهذه الترميمات جاز للمحكمة المختصة أن تأمر باجرائها خلال اجل مناسب تحدده ، واذا انقضى الأجل دون اجرائها جاز للمحكمة أن تأمر ببيع الطبقة السفلى . و يجوز للمحكمة في جميع الاحوال أن تأمر باجراء الترميمات العاجلة .

مادة (١٠) : ١ - اذا انهدم البناء وجب على صاحب الطبقة السفلى أن يعيد بناءها ، فاذا امتنع جاز للمحكمة أن تأمر ببيع هذه الطبقة ، الا اذا طلب صاحب الطبقة العليا أن يعيد هو بناء الطبقة السفلى على نفقة صاحبها بقدر ما يدفع به الضرر المحقق حصوله في الطبقة العليا .

٢ - وفي الحالة الأخيرة يجوز لصاحب الطبقة العليا أن يمنع صاحب الطبقة السفلى من السكنى والانتفاع ، حتى يؤدي ما في ذمته ، و يجوز له أن يحصل من المحكمة

على اذن لايجار تلك الطبقة أو سكنها استيفاء لحقه .
مادة (١١) : لايجوز لصاحب الطبقة العليا أن يزيد في ارتفاع بنائه أو أن يهدمه أو يسيء استعماله بحيث يضر بالطبقات السفلى .

الباب الثالث

ادارة العقار وجمعية الملاك

مادة (١٢) : ١ - حيثما وجدت ملكية مشتركة لعقار مقسم الى طبقات وشقق ومحال التزم الملاك جميعا بتكوين جمعية فيما بينهم لادارة الأجزاء الشائعة في العقار .

٢ - ويجوز أن يكون الغرض من تكوين الجمعية بناء العقارات أو مشتراها لتوزيع ملكية اجزائها على أعضائها .

مادة (١٣) : تتمتع جمعية الملاك بشخصية معنوية مستقلة عن شخصية اعضائها وتكون لها ذمة مالية مستقلة ، ويجب أن يكون لها مدير يتولى تنفيذ قراراتها .

مادة (١٤) : للجمعية أن تضع بموافقة أغلبية الاعضاء نظاما لضمان حسن الانتفاع بالعقار المشترك وحسن ادارته .

مادة (١٥) : اذا لم يوجد نظام لادارة أو اذا خلا النظام من النص على بعض الامور تكون ادارة الاجزاء الشائعة من حق الجمعية ، وتكون قراراتها في ذلك ملزمة بشرط أن يدعى جميع ذوى الشأن بكتاب موصى عليه الى الاجتماع ، وأن تصدر القرارات من أغلبية الملاك محسوبة على اساس الانصبة .

مادة (١٦) : يصدر وزير الاسكان بقرار منه نظاما نموذجيا لجمعيات ملاك العقارات لضمان الانتفاع بالاجزاء الشائعة بالعقار وحسن ادارتها .

و يتضمن النظام كيفية سير العمل بالجمعية وقواعد تحديد التزامات وواجبات أعضائها وتنظيم استعمالهم لحقوقهم وقواعد تمثيل الملاك و بائع العقار اذا تعددوا .

مادة (١٧) : تتولى وزارة الاسكان والوحدات الادارية التابعة لها مراقبة التحقق من قيام الجمعيات المبينة في هذا القانون والاشراف على اعمالها و يكون لها على الأخص ماييلي :

١ - التحقق من قيام الجمعية و بيان اسماء اعضائها وممثلها القانوني .

٢ - متابعة دعوة الجمعية الى الاجتماع لمباشرة أعمالها .

٣ - فحص الشكاوى والتظلمات التى تقدم من ذوى الشأن في قرارات الجمعية والبت فيها اذا اقتضى الامر .

الباب الرابع

التسجيل

مادة (١٨) : يجب أن يكون لكل شقة أو طبقة أو محل صحيفة عقارية ، و يتم تسجيل ملكيتها طبقا للنظام وللأحكام المنظمة لذلك .