

## القرار الوزاري

رقم ٨٩/٥٠

### بإصدار اللائحة التنفيذية لنظام تملك الشقق والطبقات والمحلات

وزير الإسكان ،

بعد الإطلاع على المرسوم السلطاني رقم ٧٥/٢٦ بإصدار قانون تنظيم الجهاز الإداري للدولة وتعديلاته ،

وعلى المرسوم السلطاني ٨٠/٥ بإصدار قانون الأراضي ولائحته التنفيذية ،

وبناء على ما تقتضيه مصلحة العمل ،

### تقرر

مادة أولى : يعمل بأحكام اللائحة التنفيذية المرافقة لنظام تملك الشقق والطبقات والمحلات.

مادة ثانية : ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية ويعمل به اعتباراً من تاريخ صدوره.

مالك بن سليمان بن سعيد العمري

وزير الإسكان

صدر في : ٢٢ شعبان سنة ١٤٠٩ هـ

الموافق : ٢٨ مارس سنة ١٩٨٩ م

## اللائحة التنفيذية لنظام تملك الطبقات والشقق والمحلات

مادة (١) : تسري أحكام هذه اللائحة على الطبقات والشقق والمحلات الموجودة في المباني القائمة أو التي يرخص ببنائها بقصد تملكها كلها أو بعضها، وتكون للكلمات والمصطلحات الواردة فيها ذات المعاني الواردة في نظام تملك الشقق والطبقات الصادرة بالمرسوم السلطاني رقم ٨٩/٤٨ المشار إليه ما لم يقتض سياق النص معنى آخر .

## الفصل الأول

### الأجزاء المفرزة والأجزاء الشائعة

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

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

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

مادة (٥) : تعتبر أجزاء شائعة الأرض التي أقيم عليها البناء وأجزاء المبنى الأخرى المعدة للإستعمال المشترك بين جميع الملاك.

مادة (٦) : تحدد سندات الملكية الأجزاء الشائعة والأجزاء المفرزة من المبنى ، ويجب أن تشمل العقود على تقدير لقيمة الأجزاء المفرزة وقت إنشاء المبنى وتكون أساساً 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 ، ويكون نصيب كل مالك فيها بنسبة قيمة الجزء الذي له في البناء ، ولا يجوز له التصرف في هذا النصيب مستقلاً عن الجزء الذي يملكه.

مادة (٨) : لا يجوز لأحد من الملاك إدخال أي تعديل في الأجزاء الشائعة بغير موافقة سائر الملاك ، ويجوز له بغير موافقة الملاك إدخال تعديلات إذا كان من شأنها تيسير إستعمال الجزء الشائع دون تغيير تخصيصه ودون إلحاق ضرر بالآخرين وبشرط أن يكون ذلك على نفقته الخاصة.

مادة (٩) : يجب على كل مالك ألا يسئ إستعمال الوحدة العقارية المملوكة له والأجزاء الشائعة من المبنى بما يلحق الضرر بالملاك الآخرين ، فيحظر عليه أن يقوم بأي عمل من شأنه أن يوهن البناء أو يضعف من متانته ، وعليه صيانة ما يكسو أرضية الوحدة العقارية المملوكة له وسقفها من بلاط وأخشاب وغير ذلك حتى لا تتأثر الأرضيات والسقوف - وهي ملك شائع - من التقصير والإهمال في الصيانة.

مادة (١٠) : يلتزم جميع الملاك بتكاليف حفظ وصيانة وإدارة وإصلاح الأجزاء الشائعة في المبنى ، كما يلتزمون بتكاليف إستهلاك المياه والكهرباء والمصعد وأجور الأشخاص الموكلين بتعهد هذه الأجزاء ، وكذلك أقساط التأمين ورسوم البلدية وغير ذلك من التكاليف اللازمة للعقار ، ولا يغير من ذلك عدم إنتفاع 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 إتفاق على غير ذلك.

## الفصل الثاني

### إلتزامات صاحب الطبقة السفلى

مادة (١١) : على صاحب الطبقة السفلى صيانة جميع أجزائها المملوكة له ملكية مفرزة وأن يقوم بالأعمال والترميمات اللازمة لها ، فإذا امتنع عن ذلك جاز للمحكمة أن تأمر بإجرائها خلال أجل مناسب تحدده فإذا أنقضى الأجل جاز للمحكمة أن تأمر ببيع الطبقة السفلى ، ويجوز لصاحب العلو أن يحصل على إذن المحكمة بإجراء الترميمات الضرورية في الطبقة السفلة على نفقة مالكيها.

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

مادة (١٣) : إذا انهدم البناء وجب على صاحب الطبقة السفلى أن يعيد بنائها فإذا امتنع جاز للمحكمة أن تأمر ببيعها ، ويجوز لصاحب الطبقة العليا أن يحصل على إذن من المحكمة لإعادة بناء الطبقة السفلى على نفقة مالكيها لدفع الضرر المحقق حصوله في الطبقة العليا ، وله أن يمنع صاحب الطبقة السفلى من السكنى والانتفاع حتى يؤدي ما في ذمته ، وله أن يحصل على إذن من المحكمة لتأجير هذه الطبقة أو سكنها إستيفاء لحقه .

مادة (١٤) : إذا كان إنهدام البناء بخطأ صاحب العلو كان لصاحب الطبقة السفلى أن يرجع عليه بالتعويض المناسب ولا يكون ملزماً بإعادة بناء الطبقة السفلى ، ولكنه إذا أعاد البناء كان لصاحب الطبقة العليا حق العلو عليه بعد أداء التعويض .

مادة (١٥) : إذا كان إنهدام البناء بغير خطأ صاحب العلو سواءً كان الإنهدام بخطأ صاحب الطبقة السفلى أو بغير خطئه فإن على صاحب الطبقة السفلى أن يعيد بناءها وإذا كان الإنهدام بسبب خطأ صاحب الطبقة السفلى وجب عليه تعويض صاحب العلو عن الضرر الذي يصيبه من جراء هدم علوه ثم إعادة بنائه.

## الفصل الثالث

### إلتزامات صاحب العلو

مادة (١٦) : لا يجوز لصاحب العلو أن يزيد في ارتفاع بنائه أو يهدمه أو يسيئ إستعماله أو يقوم بأي عمل يزيد في عبء العلو بحيث يضر الطبقة السفلى . ويجوز لصاحب هذه الطبقة أن يحصل على إذن من المحكمة لمنعه من إجراء ذلك.

مادة (١٧) : على صاحب العلو إجراء الأعمال اللازمة لصيانة أرضية علوه من بلاط وألواح وغير ذلك حتى لا يتأثر سقف الطبقة السفلى من الإهمال في الصيانة ، ويجوز لصاحب هذه الطبقة أن يحصل على إذن من المحكمة لإجراء هذه الترميمات على نفقة صاحب العلو.

## الفصل الرابع

### إدارة العقار وجمعية الملاك

مادة (١٨) : يجب تكوين جمعية من ملاك العقار المقسم إلى طبقات وشقق ومحلات لإدارة الأجزاء الشائعة فيه ، ويجوز تكوين الجمعية لغرض شراء العقارات أو بنائها لتوزيع ملكية أجزاءها على الأعضاء .

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

مادة (٢٠) : تتكون موارد الجمعية من ما يأتي :

أ- إشتراكات الأعضاء .

ب- المبالغ التي يتقرر تحصيلها من الأعضاء لمواجهة إلتزامات الجمعية.

ج- القروض .

د- التبرعات والهبات .

مادة (٢١) : يجوز أن تضع الجمعية بموافقة أغلبية الأعضاء نظاماً لضمان حسن الإنتفاع بالعقار المشترك وحسن إدارته ، وتسري أحكام هذا النظام على جميع الملاك ، وعلى ورثتهم من بعدهم وعلى من يتم التصرف في الطبقة أو الشقة أو المحل إليه ، ويحل هؤلاء محل المالك في عضوية الجمعية ، ولا يجوز تعديل نظام الجمعية إلا بموافقة أغلبية على أساس قيمة حصة كل مالك في العقار .

مادة (٢٢) : إذا لم يوجد نظام للإدارة أو خلا من النص على بعض الأمور تكون إدارة 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 إجراء تعديلات في المبنى كله أو بعضه في الأجزاء الشائعة مما يترتب عليه زيادة في قيمة البناء ، وذلك بموافقة جميع الملاك . ويعتبر البناء الجديد ملكاً شائعاً فيما بينهم بنسبة نصيب كل منهم .

مادة (٢٤) : يجوز للجمعية أن تمنح الأعضاء قروضاً للوفاء بالتزاماتهم على يكون القرض مضموناً برهن الجزء المفرض الذي يملكه العضو وحصلته في الأجزاء الشائعة من العقار ، ويحسب هذا الرهن من يوم تسجيله .

مادة (٢٥) : يجب أن تعين الجمعية مديراً لها يمثلها مع الغير وأمام القضاء حتى في مخاصمة الملاك إذا لزم الأمر ، وإذا لم يتفق الأعضاء على إختياره فيصدر قرار من وزير الإسكان بتعيينه ، ويجوز أن تحدد الجمعية أو وزير الإسكان حسب الأحوال أجراً للمدير ويعتبر من ضمن تكاليف العقار ، ويلتزم جميع الملاك بأدائه كل حسب نصيبه .

مادة (٢٦): يتولى مدير الجمعية الإختصاصات الآتية :

- أ - تنفيذ قرارات الجمعية ويكون مسؤولاً عن هذا التنفيذ.
- ب- مطالبة كل مالك بتنفيذ إلتزاماته سواءً كان مصدرها القانون أو نظام الجمعية أو القرارات الفردية التي تصدر بها ، ومتابعة ذلك.
- ج- تحصيل إشتراكات الأعضاء والتزاماتهم المالية .
- د - القيام بما يلزم لحفظ الأجراء المشتركة وحراستها وصيانتها ، ويجوز في حالات الضرورة تنفيذ ذلك على مسؤوليته دون قرار من الجمعية على أن يعرض الأمر عليها في أول إجتماع .
- 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 ، ويكون لكل وحدة صحيفة عقارية تسجل فيها وفق النظام والأحكام المعمول بها .

ويجب أن تشتمل 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 - إشتراطات البناء التي تحددها البلدية المختصة وعدد الطوابق والشقق والمحلات في المبنى .

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



## الفصل السادس

### أحكام ختامية

مادة (٢٨): تتولى وزارة الإسكان والوحدات الإدارية التابعة لها مراقبة جمعيات الملاك للتحقق من قيامها وانعقدتها والإشراف على أعمالها وفحص الشكاوى والتظلمات التي تقدم من ذوي الشأن والبت فيها.