

مرسوم سلطاني

رقم (٨٩/٤٨)

بإصدار نظام تملك الشقق والطبقات

سلطان عمان .

نحن قابوس بن سعيد

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

وعلى المرسوم السلطاني 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 إليه ، ( ( يجوز للشركات المملوكة بالكامل لعمانيين )) تملك

الأراضي لإقامة مبان عليها بقصد تملكها.

مادة (٣) : على وزير الإسكان إصدار القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا المرسوم.

مادة (٤) : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية ويعمل به اعتباراً من تاريخ نشره.

صدر في : ١٢ شعبان سنة ١٤٠٩ هـ

الموافق : ٢٠ مارس سنة ١٩٨٩ م

قابوس بن سعيد

سلطان عمان

## نظام تملك الشقق والطبقات

### الباب الأول

#### التعريفات

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

#### أ - الشقة أو الطبقة أو المحل :

هي كل جزء مفرد من المبنى يستقل به مالك أو أكثر ويشمل على وجه خاص ما يوجد من حواجز فاصلة بين الحجرات وما يوجد فيها من أنابيب الماء والغاز وأسلاك الكهرباء والأدوات الصحية وغيرها من الأدوات المثبتة، وكذلك الباب الخارجي والأبواب والنوافذ والشرفات والبلاط والأخشاب التي تكسو الأرضية والسقف والجدران.

#### ب- الأجزاء الشائعة :

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

#### ج- الوحدة العقارية القابلة للتسجيل :

هي كل طبقة أو شقة أو محل يخضع لأحكام هذا القانون في موقع وحدود ومساحة معينة، بحيث لا يفصل 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 إنشاء المباني بقصد تمليك كل أو بعض الطبقات والشقق والمحال الموجودة بها.
- ٢- تسري أحكام هذا النظام على المباني القائمة ، والتي يرخص بينها بعد العمل به.

## الفصل الثاني

### أحكام ملكية الشقة أو الطبقة أو المحل

مادة (٣) : إذا تعدد ملاك طبقات المباني أو شققه أو محاله المختلفة فإنهم يعدون شركاء على الشيوع في ملكية الأرض وملكية أجزاء البناء المعدة للإستعمال المشترك بين الجميع وبوجه خاص الأساسات والجدران الرئيسية والمداخل والأفنية والأسطح والمصاعد والممرات والدهاليز وقواعد الأرضيات ، وكل أنواع الأنايب إلا ما كان منها داخل الطبقة أو الشقة أو المحل كل هذا ما لم يوجد في سندات الملك ما يخالفه.

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

مادة (٥) : الأجزاء الشائعة من المبنى لا تقبل القسمة ، ويكون نصيب كل مالك فيها بنسبة الجزء الذي يملكه في المبنى ، وليس للمالك أن يتصرف في نصيبه هذا مستقلاً عن الجزء الذي يملكه.

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

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

ويجوز له بغير موافقة الملاك إدخال تعديلات يكون من شأنها تيسير إستعمال الجزء الشائع دون تغيير في تخصيصه ودون إلحاق ضرر بالملاك الآخرين بشرط أن يكون ذلك على نفقته الخاصة .

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

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

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

٢- فإذا امتنع عن القيام بهذه الترميمات جاز للمحكمة المختصة أن تأمر بإجرائها خلال أجل مناسب تحدده ، وإذا انقضى الأجل دون إجرائها جاز للمحكمة أن تأمر ببيع الطبقة السفلى . ويجوز للمحكمة في جميع الأحوال أن تأمر بإجراء الترميمات العاجلة.

مادة (١٠) :١- إذا انهدم البناء وجب على صاحب الطبقة السفلى أن يعيد بناءها ، فإذا امتنع جاز للمحكمة أن تأمر ببيع هذه الطبقة ، إلا إذا 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 والإنتفاع ، حتى يؤدي ما في ذمته ، ويجوز له أن يحصل من المحكمة على إذن لإيجار تلك الطبقة أو سكنها إستيفاء لحقه.

مادة (١١) : لا يجوز لصاحب الطبقة العليا أن يزيد في إرتفاع بنائه أو أن يهدمه أو يسئ إستعماله بحيث يضر بالطبقات السفلى.

## الباب الثالث

### إدارة العقار وجمعية الملاك

مادة (١٢) : ١- حيثما وجدت ملكية مشتركة لعقار مقسم إلى طبقات وشقق ومحال إلترم الملاك جميعاً بتكوين جمعية فيما بينهم لإدارة الأجزاء الشائعة في العقار.

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

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

مادة (١٤) : للجمعية أن تضع بموافقة أغلبية الأعضاء نظاماً لضمان حسن الإنتفاع بالعقار المشترك وحسن إدارته.

مادة (١٥) : إذا لم يوجد نظام للإدارة أو إذا خلا النظام من النص على بعض الأمور تكون إدارة الأجزاء الشائعة من حق الجمعية ، وتكون قراراتها في ذلك ملزمة بشرط أن يدعى جميع ذوي الشأن بكتاب موصى عليه إلى الإجماع ، وأن تصدر القرارات من أغلبية الملاك محسوبة على أساس الأنصبة.

مادة (١٦) : يصدر وزير الإسكان بقرار منه نظاماً نموذجياً لجمعيات ملاك العقارات لضمان الإنتفاع بالأجزاء الشائعة بالعقار وحسن إدارتها.

ويتضمن النظام كيفية سير العمل بالجمعية وقواعد تحديد إلتزامات وواجبات أعضائها وتنظيم إستعمالهم لحقوقهم وقواعد تمثيل الملاك وبائع العقار إذا تعددوا.

مادة (١٧) : تتولى وزارة الإسكان والوحدات الإدارية التابعة لها مراقبة التحقق من قيام الجمعيات المبينة في هذا القانون والإشراف على أعمالها ويكون لها على الأخص ما يلي :

١- التحقق من قيام الجمعية وبيان أسماء أعضائها وممثلها القانوني.

٢- متابعة دعوة الجمعية إلى الإجماع لمباشرة أعمالها.

٣- فحص الشكاوي والتظلمات التي تقدم من ذوي الشأن في قرارات الجمعية والبت فيها إذا اقتضى الأمر.

## الباب الرابع

### التسجيل

مادة ( ١٨ ) : يجب أن يكون لكل شقة أو طبقة أو محل صحيفة عقارية ، ويتم تسجيل ملكيتها طبقاً للنظام والأحكام المنظمة لذلك .