



الرقم : م / ٥

التاريخ : ١١ / ٢ / ١٤٢٣ هـ

بمعون الله تعالى

نحن فهد بن عبدالعزيز آل سعود

ملك المملكة العربية السعودية

بناء على المادة (السبعين) من النظام الأساسي للحكم الصادر بالامر الملكي رقم (٩٠/أ) وتاريخ ٢٧ / ٨ / ١٤١٢ هـ.

وبناء على المادة (العشرين) من نظام مجلس الوزراء ، الصادر بالامر الملكي رقم (١٣/أ) وتاريخ ٣ / ٣ / ١٤١٤ هـ.

وبناء على المادتين السابعة عشرة و الثامنة عشرة من نظام مجلس الشورى ، الصادر بالامر الملكي رقم (٩١/أ) وتاريخ ٢٧ / ٨ / ١٤١٢ هـ.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الشورى رقم (٧٩/٧١) وتاريخ ٢٠ / ١ / ١٤٢٢ هـ

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم (٤٠) وتاريخ ٩ / ٢ / ١٤٢٣ هـ.

رسمنا بما هو آت :

أولاً : لموافقة على نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها بالصيغة المرفقة .

ثانياً : على سمو نائب رئيس مجلس الوزراء والوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ

مرسومنا هذا.

فهد بن عبدالعزيز

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



المملكة العربية السعودية
مجلس الوزراء
الأمانة العامة

قرار رقم: (٤٠)
وتاريخ: ١٤٢٣/٢/٩ هـ

ان مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم ٤٠٤٠/ر وتاريخ ١٤٢٢/٢/٢٨ هـ ، المشتملة على خطاب وزارة الأشغال العامة والإسكان رقم ٦٠/٢٩٦٣ وتاريخ ١٤٠٨/٧/١٠ هـ ، المرفق به مشروع نظام ملكية الطبقات وفرزها .
وبعد الاطلاع على المحضر رقم (٣٨) وتاريخ ١٤١٩/٢/١٩ هـ المعد في هيئة الخبراء .
وبعد النظر في قرار مجلس الشورى رقم (٧١/٧٩) وتاريخ ١٤٢٢/١/٢٠ هـ .
وبعد الاطلاع على المحضر رقم (٢٥٣) وتاريخ ١٤٢٢/٦/٦ هـ المعد في هيئة الخبراء .
وبعد الاطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (٥٩) وتاريخ ١٤٢٣/١/٢٥ هـ .

يقرر

الموافقة على نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها بالصيغة المرفقة .
وقد أعد مشروع مرسوم ملكي بذلك صيغته مرفقة بهذا .

رئيس مجلس الوزراء

نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها ولائحتها التنفيذية

المادة الأولى:

يقصد بالكلمات أو العبارات الواردة في هذا النظام ما يلي:

- ١- الأرض: هي القطعة المخصصة لتشييد بناء عليها، وإنشاء مرافقه وخدماته، حسب المخطط الهندسي المعتمد برخصة البناء.
- ٢- الوحدة العقارية: هي الدار، أو الطبقة، أو الشقة، أو المرآب (القراج أو الدكان)، أو أي جزء من البناء النظامي يمكن فرزه، وإجراء حقوق الملكية عليه، والتصرف به مستقبلاً عن أجزاء البناء الأخرى.
- ٣- المالك: هو الذي يملك وحدة عقارية مستقلة، سواء كان واحداً أو أكثر.
- ٤- الصيانة والترميم: هي الأعمال اللازمة لحفظ العين أو حفظ المنفعة سواء كانت لوحدة مستقلة أو لما تشمله الملكية المشتركة، كالمصعد والسلّم والحديقة.
- ٥- الأجزاء المشتركة: هي الأرض المشيد عليها البناء، والحوائق، والارتدادات، وهيكل البناء، والسطح، والمداخل، والسلّم، وجميع أجزاء البناء الأخرى المعدة للاستعمال المشترك، ملتصقة أو منفصلة، كالمواقف، والممرات، والنوافير، والمصاعد، ما لم يتفق على خلاف ذلك.
- ١/١- يتم فرز البناء إلى وحدات عقارية وفقاً لما صدر بشأنها من مخططات وتراخيص معتمدة من البلدية المختصة، أما المباني التي لم يسبق إصدار مخططات أو تراخيص بشأنها أو التي لم يحدد الترخيص إمكانية تجزئتها وفرزها فيتم فرزها - بعد عمل رفع مساحي للوحدة وتقدم شهادة مصادقة من مكتب هندسي معتمد بسلامة المبنى إنشائياً -.

المادة الثانية:

- ١- لكل مالك أن يبني على أرضه ضمن حدود الأنظمة والتعليمات بناء من طبقة أو أكثر، ويفرزه إلى وحدات عقارية مستقلة تبعاً للتصميم المعتمد في المخطط والرخصة، ويكون تصرفه في كل أو بعض هذه الوحدات باعتبار كل وحدة منها مستقلة عن الأخرى.
- ٢- ترقيم الوحدات العقارية في البناء الواحد ترقيماً تسلسلياً، بحيث لا يتكرر رقم واحد لوحدين عقاريين في البناء الواحد.
- ٣- يجب أن يبقى شكل وحدود الأرض وأطوالها والبناء ومقاييسه مطابقاً للمخطط المعتمد.
- ٤- تبقى محتويات صك الملكية مطابقة لأوصاف الأرض وحدودها وشكلها وأوصاف الوحدة العقارية، وحدودها وشكلها الهندسي، فإذا اختلفت الأوصاف عن الواقع تجري الجهة المختصة تصحيح بيانات الصك وفقاً للإجراءات النافذة، ويمكن إصدار صك لكل وحدة.
- ٥- أ- إذا اشترك شخصان فأكثر في تشييد بناء، اعتبروا جميعاً شركاء في ملكيته، أرضاً وبنياً، ملكية شائعة في كل طبقاته ووحداته العقارية، وملاحقه، كل بنسبة مساهمته في رأس المال والمصروفات، ما لم يكن في العقد اتفاق بخلاف ذلك.
- ب- يجب أن يتضمن العقد أسماء أصحاب الحصص العينية من مالكي الأرض، وأصحاب الحصص النقدية، وأوصاف الأرض المعدة للبناء، ورقم صك الملكية وتاريخه ومصدره والتزامات الشركاء وحقوقهم الأخرى.

١/٢ للمالك فرز وحدة عقارية أو أكثر من صك أرضه بصك مفرز يحدد فيه كافة المعلومات عن موقع الوحدة العقارية ومساحتها ورقمها التسلسلي في البناء والدور (سفلى أو علو) ونصابها من الأجزاء المشتركة التي لا تقبل القسمة في كامل البناء ونصابها من الأجزاء المشتركة التي تقبل القسمة وتقتصر منفعتها على وحدة سكنية أخرى أو أكثر وذلك بعد الحصول على موافقة البلدية المختصة .

المادة الثالثة:

للشركاء أن يتقاسموا حصصهم الشائعة في البناء المشترك، ويختص كل منهم بوحدة عقارية أو أكثر، فإن لم يتفقوا على القسمة فلطالبها اللجوء إلى القضاء.

١/٣ الأجزاء المشتركة في العقار التي لا تقبل القسمة على الملاك لا يجوز للمالك أن يتصرف في حصة منها مستقلة عن الجزء الذي يملكه مفزراً، ويشمل التصرف في الجزء المفرز حصة المتصرف في الأجزاء المشتركة التي لا يمكن قسمتها .
٢/٣ للمالك أن يتصرف في الجزء المفرز له وأن يستعمله أو يستغله بما لا يتعارض مع التخصيص المتفق عليه شريطة ألا يقوم بعمل من شأنه الإضرار بحقوق سائر المالكين .

المادة الرابعة:

- ١- يكون مالكو الوحدات العقارية في بناء واحد، شركاء في الأجزاء المشتركة ما لم يتفق على خلاف ذلك.
- ٢- تكون الحواجز الجانبية والحيطان بين وحدتين متلاصقتين في بناء قائم مشتركة بين أصحابها ما لم يثبت خلاف ذلك، ولا يحق لأي منهما استعمال حصته فيما يلحق ضرراً بالآخر.
- ٣- تكون الأجزاء المشتركة التي تقتصر منفعتها على بعض المالكين ملكاً مشتركاً بينهم ما لم يتفق على خلاف ذلك.
- ٤- يكون نصيب كل مالك في الأجزاء المشتركة فيما لا يقبل القسمة جزءاً مشاعاً في الأرض والبناء، ويلحق بالوحدة العقارية إلحاقاً تاماً في التصرفات جميعاً ما لم يتفق على خلاف ذلك.
- ٥- تكون حصة كل مالك في الأجزاء المشتركة بنسبة قيمة الجزء الذي يملكه مفزراً.

المادة الخامسة:

- ١- يشترك كل مالك وحدة عقارية أو أكثر في تكاليف صيانة الأجزاء المشتركة المذكورة في المادة الرابعة، وإدارتها وترميمها، كل بقدر ما يملك من البناء.
- ٢- لأي مالك بعد موافقة جمعية الملاك أن يحسن على نفقته الانتفاع بالأجزاء المشتركة أو جزء منها دون أن يغير من تخصيصها أو ما يلحق الضرر بالآخرين.
- ٣- على مالك الوحدة صيانة حصته المستقلة وترميمها، ولو لم يكن ينتفع بها لدفع الضرر عن الآخرين أو عن الأجزاء المشتركة.
- ٤- ليس لأي مالك وحدة عقارية التخلي عن حصته في الأجزاء المشتركة بغية التخلص من الاشتراك في تكاليف حفظها أو صيانتها أو ترميمها.
- ٥- على صاحب السفلى القيام بالأعمال والترميمات العادية لمنع ضرر العلو وسقوطه، وعلى صاحب العلو ألا يحدث في بنائه ما يضر بالسفل، وأن يقوم بالأعمال والترميمات اللازمة لمنع ضرر السفلى.
- ٦- إذا دعت الضرورة إجراء بعض الأعمال حفظاً لسلامة البناء المشترك أو لحسن الانتفاع بالأجزاء المشتركة أو صيانتها وترميمها داخل أي وحدة من هذا البناء، فليس لمالكها أو جمعية الملاك معارضة المتضرر في ذلك، على أن تعاد الحال في هذه الوحدة إلى ما كانت عليه على نفقة المباشر فور انتهاء الإصلاحات اللازمة.

المادة السادسة:

على كل مالك وفقاً لهذا النظام ألا يغلو في استعمال حقه إلى الحد الذي يضر بجاره، وليس للحجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة التي لا يمكن تجنبها، وإنما له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت المألوف، على أن يراعي في ذلك الآداب الشرعية والعرف وطبيعة العقار، وموقع كل وحدة عقارية بالنسبة للأخرى، والغرض الذي خصصت له كل وحدة.

١/٦ لكل مالك أن يستعمل الأجزاء المشتركة فيما خصصت له للانتفاع بما يخصه منها ، مع مراعاة حقوق غيره من الملاك .

٢/٦ لا يجوز لأي مالك أن يقوم بعمل من شأنه أن يهدد سلامة البناء أو يغير في شكله أو مظهره الخارجي أو إساءة استخدامه .

٣/٦ يحق للمالك تغيير استخدام ملكه بعد الحصول على الموافقة الخطية لجمعية الملاك وصدور الترخيص اللازم بالموافقة على التعديل من البلدية المختصة .

٤/٦ يتحمل الملاك نفقات حفظ الأجزاء المشتركة وصيانتها وإدارتها كل بنسبة حصته في تلك الأجزاء ، أما الأجزاء المشتركة التي تخص بعض الملاك فتوزع النفقات على المنتفعين منهم بحسب نسبة انتفاعهم أو حسب نسبة المساحات المملوكة لهم وفقاً لما تقرره جمعية الملاك .

نقل الملكية**المادة السابعة:**

تم إجراء نقل الملكية أمام الجهة المختصة في توثيق العقود والإقرارات وإصدار الصكوك المتعلقة بها، وفقاً للإجراءات النافذة، مع مراعاة ما ورد في هذا النظام.

١) يقوم المالك بتقديم طلب فرز الوحدة العقارية للبلدية المختصة مرفقاً به صورة من صك الملكية ونسخة من المخططات المعتمدة للمبنى ورخصة البناء ، أما المباني التي لم يصدر لها رخصة بناء من قبل فيكتفي بتقديم رسم كروكي يحدد الموقع ورفع مساحي للوحدة العقارية المراد فرزها .

٢) تقوم البلدية - بعد استكمال كافة الاشتراطات اللازمة للفرز - بالتحقق من المستندات المقدمة والتأكد من استيفاء كافة البيانات المتعلقة بالمساحة الإجمالية والمجاورين وذكر اسم الشارع ورقم الشقة وعدد الطبقات ورقم البناء .. الخ .

٣) تتولى البلدية إحالة طلب فرز الوحدة العقارية لكتابة العدل لإكمال مايلزم نحو إصدار وثيقة الملكية للعين التي تم فرزها حسب الإجراءات المتبعة نظاماً.

المادة الثامنة:

١- إذا اقتضت المصلحة العامة نزع ملكية البناء، فإن كان النزع لكامل البناء أو بعضه، أو لما هو مشترك كالحديقة والارتداد؛ فإن لكل مالك من التعويض بقدر نسبة قيمة ما يملكه من البناء.

٢- أما إن كان المنزوع جزءاً مفرزاً من البناء فإن التعويض لصاحب الجزء المنزوع.

تكوين جمعية الملاك**المادة التاسعة:**

١- إذا وجدت ملكية مشتركة لعقار مقسم إلى وحدات عقارية يزيد عددها على عشر، وجاوز عدد ملاكها خمسة، فعلى الملاك أن يكونوا جمعية فيما بينهم، لمصلحة العقار، ويجوز تكوين جمعية فيما بينهم إذا كان عدد هذه الوحدات عشراً فأقل، أو كان الملاك خمسة فأقل.

٢- تتمتع جمعية الملاك بشخصية معنوية وتكون لها ذمة مالية مستقلة، وتسجل في وزارة العمل والشؤون الاجتماعية.

٣- تتكون موارد جمعية الملاك مما يأتي:

أ- اشتراكات الملاك.

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

ج - القروض.

د - التبرعات والهبات.

هـ - عائد استثمار الأجزاء القابلة لذلك.

١/٩ يجوز للملاك بأغلبية الأنصبة أن يكونوا جمعية ملاك لإدارة العقار وضمان حسن الانتفاع به ويلزمهم تكوين الجمعية إذا كان عدد الوحدات عشر فأكثر وعدد الملاك خمسة فأكثر .

٢/٩ يكون لجمعية الملاك ذمة مالية مستقلة وتسجل في وزارة العمل والشؤون الاجتماعية ويتم الفصل فيما يطرأ من منازعات بين الملاك من قبل جهات الاختصاص .

٣/٩ تكون الجمعية نافذة المفعول بعد موافقة وزارة العمل والشؤون الاجتماعية على تسجيلها شريطة أن تقدم جمعية الملاك مسوغات التسجيل ممثلة في (صك الملكية - عدد الوحدات العقارية - عدد الملاك وأسمائهم - عدد الوحدات السكنية - عدد الوحدات التجارية بالإضافة إلى كافة البيانات المتعلقة بالموقع والمدينة والحى والشارع ورقم العقار ونوع المبنى وكافة ماتطلبه وزارة العمل والشؤون الاجتماعية حيال ذلك) .

٤/٩ إذا لم يقم الملاك بإتمام الإجراءات اللازمة لإنشاء جمعية الملاك كان لأي منهن أن يطلب من وزارة العمل والشؤون الاجتماعية إتمام هذه الإجراءات .

٥/٩ إذا تعدد الأشخاص الذين يملكون معاً طبقة أو شقة أو بناء في مجموع أبنية ، فيعتبرون فيما يتعلق بعضوية الجمعية مالكةً واحداً . وعليهم أن يوكلوا من يمثلهم فيها .

٦/٩ يجوز لجمعية الملاك أن تؤمن مقرأً لها حسب الحاجة إلى ذلك .

٧/٩ تعتبر جمعية الملاك حارساً على الأجزاء المشتركة ، ومسئولة عن الأضرار التي تلحق بالملاك أو الغير ، ولها الحق في مراجعة الجهات المختلفة ومطالبة المتسبب في الضرر بإزالته .

المادة العاشرة:

تنتخب جمعية الملاك رئيساً لها من بين أعضائها يتولى رئاسة اجتماعاتها ومتابعة قراراتها، ويتم انتخابه بالأغلبية المنصوص عليها في المادة الثانية عشرة، وتكون مدته ثلاث سنوات قابلة للتجديد.

المادة الحادية عشرة:

لجمعية الملاك أن تضع بموافقة ثلاثة أرباع الملاك لائحة لضمان حسن الانتفاع بالعقار المشترك، وحسن إدارته.

المادة الثانية عشرة:

إذا لم يوجد لائحة للإدارة أو خلت من النص على بعض الأمور، تكون إدارة الأجزاء المشتركة من حق جمعية الملاك، وقراراتها في ذلك ملزمة بشرط أن يدعى جميع ذوي الشأن بخطاب مسجل إلى الاجتماع، وأن تصدر القرارات بأغلبية الملاك محسوبة على أساس قيمة الأنصبة.

المادة الثالثة عشرة:

لجمعية الملاك بأغلبية الأصوات المنصوص عليها في المادة الثانية عشرة أن تأذن في إجراء أي أعمال أو تركيبات يترتب عليها زيادة في قيمة العقار كله أو بعضه، وذلك على نفقة من يطلبه من الملاك، وبما تضعه الجمعية من شروط، وما تفرضه من تعويضات والتزامات أخرى لمصلحة الشركاء.

١/١٣ لكل مالك عدد من الأصوات في جمعية الملاك يتناسب مع حصته في العقار .

٢/١٣ إذا كانت حصة أحد الملاك تزيد على النصف ، انقص عدد ماله من أصوات إلى ما يساوي مجموع أصوات باقي الملاك .

٣/١٣ لا يجوز لشخص واحد أن يكون وكيلاً عن أكثر من مالك ، كما لا يجوز لمن له عدد من الأصوات مساوية لأصوات باقي الأعضاء أن يكون وكيلاً عن غيره .

٤/١٣ لا يجوز لمدير الجمعية ولا لأحد معاونيه ولا أفرائهم من الدرجة الأولى أن يكونوا وكلاء عن الملاك.

٥/١٣ مع مراعاة ما ورد في المادة (١٣) تصدر قرارات الجمعية بأغلبية أصوات الملاك محسوبة على أساس قيمة الأنصبة بشأن:

- ١) التفويض في اتخاذ قرار من القرارات التي تكفي للموافقة عليها أغلبية أصوات الحاضرين .
- ٢) انتخاب أو عزل مدير الجمعية أو أعضاء مجلس الإدارة مع مراعاة ما ورد بالمادة ٢/١٥ من النظام .
- ٣) التصريح لأحد الملاك بإحداث تعديل في الأجزاء المشتركة .
- ٤) عند تغيير أنصبة الملاك في العقار يتم تعديل نسب توزيع النفقات وفقاً لذلك .
- ٥) تحديد الأسلوب المناسب لتنفيذ الأعمال التي تفرضها الأنظمة واللوائح .
- ٦) تجديد البناء في حالة الهلاك كلياً أو جزئياً بعد إقراره من البلدية المختصة .
- ٧) وضع لائحة لضمان حسن الانتفاع بالعقار وإدارته أو تعديله .
- ٨) إحداث تعديل أو تغيير أو إضافة في الأجزاء المشتركة إذا كان من شأن ذلك تحسين الانتفاع بها في حدود ما خصص له العقار ، وعلى الجمعية في هذه الحالة أن تقرر بنفس الأغلبية توزيع ما قرره من أعمال وكذلك نفقات تشغيل وصيانة ما أستحدث . ولا يجوز لأي مالك أن يمنع أو يعطل تنفيذ ما قرره الجمعية ولو اقتضى هذا التنفيذ القيام بأعمال داخل ملكه ولئن يلحقه ضرر بسبب تنفيذ الأعمال التي قررتها الجمعية الحق في مطالبة الجمعية بالتعويض.

٩) التصرفات العقارية التي من شأنها كسب أو نقل أو ترتيب حق من الحقوق العينية بالنسبة للأجزاء المشتركة.

١٠) استثمار الأموال العائدة من التأجير وخلافه أو توزيعه بشكل سنوي أو حفظه أو جزء منه احتياطياً .

٦/١٣ تصدر قرارات الجمعية بإجماع أصوات الملاك في شأن :

١) التصرفات في جزء من الأجزاء المشتركة إذا كان الاحتفاظ بهذا الجزء ضرورياً للانتفاع بالعقار وفقاً للتخصيص المتفق عليه .

٢) إنشاء طبقات أو شقق جديدة بغرض تملكها ملكية مفرزة بعد موافقة الجهات المختصة على ذلك .

المادة الرابعة عشرة:

١- يكون لجمعية الملاك مدير يتولى تنفيذها قراراتها، ويعين بالأغلبية المشار إليها في المادة الثانية عشرة، وعلى المدير إذا اقتضى الحال أن يقوم بما يلزم لحفظ جميع الأجزاء المشتركة وحراستها وصيانتها، وله أن يطالب كل ذي شأن بتنفيذ ذلك ما لم يوجد نص في لائحة الجمعية يخالفه.

٢- يمثل المدير جمعية الملاك أمام القضاء والجهات الأخرى، وله مقاضاة المالك.

٤/١ إذا تعذر انتخاب مدير للجمعية من بين المالك فلوزارة العمل والشؤون الاجتماعية اتخاذ مآثره مناسباً حيال ذلك .

المادة الخامسة عشرة:

١- يحدد أجر المدير بالقرار الصادر بتعيينه.

٢- يجوز عزل المدير بقرار تتوفر فيه الأغلبية المشار إليها في المادة الثانية عشرة.

رسوم الخدمات والمرافق**المادة السادسة عشرة:**

١- إذا تضرر البناء بسبب حريق أو غيره فعلى الشركاء أن يلتزموا لتجديده بما تقرره جمعية المالك بالأغلبية المنصوص عليها في المادة الثانية عشرة ما لم يتفق على خلاف ذلك.

٢- إذا أهدم البناء تقرر جمعية المالك ما تراه، وفي حال الاختلاف يرفع الأمر للقضاء.

٦/١ يراعى في المباني الجديدة تأمين عداد لكل وحدة سكنية من مرفقي الكهرباء والماء ويقوم مالك الوحدة بتسديد قيمة رسوم استهلاكه للخدمة وفقاً لعداد وحدته .

٦/٢ يطبق البند السابق على المباني القائمة قبل صدور هذه اللائحة إذا توفر فيها عداد لكل وحدة .

المادة السابعة عشرة:

يصدر وزير الشؤون البلدية والقروية اللائحة التنفيذية والقرارات اللازمة لتنفيذ هذا النظام.

المادة الثامنة عشرة:

يلغي هذا النظام كل ما يتعارض معه من أحكام.

المادة التاسعة عشرة:

ينشر هذا النظام في الجريدة الرسمية، ويعمل به بعد تسعين يوماً من تاريخ نشره.