

نظام ملكية الوحدات

العقارية وفرزها

١٤٢٣ هـ



الرقم : م / ٥

التاريخ : ١٤٢٣/٢/١١ هـ

بِعون الله تعالى

نحن فهد بن عبدالعزيز آل سعود

ملك المملكة العربية السعودية

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

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

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

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

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

رسمنا بما هو آت :

أولاً : الموافقة 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

قرار رقم: (٤٠)
وتاريخ: ١٤٢٣/٢/٩ هـ



المملكة العربية السعودية
مجلس الوزراء
الأمانة العامة


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 (٧٩/٧٩) 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

الرقم :

التاريخ :

المشروعات :



المملكة العربية السعودية
هيئة الخبراء بمجلس الوزراء

نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها

المادة الأولى :

يقصد بالكلمات أو العبارات الواردة في هذا النظام ما يأتي :

- 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 مستقلاً 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 والسلم والحديقة .
- ٥ - الأجزاء المشتركة : هي الأرض المشيد عليها البناء ، والحوائق ، والارتدادات ، وهيكل البناء ، والسطح ، والمداخل ، والسلم ، وجميع أجزاء البناء الأخرى المعدة للاستعمال المشترك ، ملتصقة أو منفصلة ، كالمواقف ، والممرات ، والنوافير ، والمصاعد ، ما لم يتفق على خلاف ذلك .



الرقم :

التاريخ :

المشروعات :



المملكة العربية السعودية
 هيئة الخبراء بمجلس الوزراء

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 - ترقم الوحدات العقارية في البناء الواحد ترقيماً تسلسلياً ، بحيث لا يتكرر رقم واحد لوحدتين عقاريتين 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 وبناء ، ملكية شائعة في كل طبقاته ووحداته العقارية ، وملاحقه ، كل بنسبة مساهمته في رأس المال والمصروفات ، ما لم يكن في العقد اتفاق بخلاف ذلك.



الرقم :

التاريخ :

المشروعات :



المملكة العربية السعودية
هيئة الخبراء بمجلس الوزراء

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.

المادة الثالثة :

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

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 .



الرقم :

التاريخ :

المشروعات :



المملكة العربية السعودية
هيئة الخبراء بمجلس الوزراء

٥ - تكون حصة كل مالك في الأجزاء المشتركة بنسبة قيمة الجزء الذي يملكه مفرزاً.

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 - لاي 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 لاي 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



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الرقم :

التاريخ :

المشروعات :



المملكة العربية السعودية
مجلس الوزراء

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 للجار 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.

المادة السابعة:

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

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 مفزناً من البناء فإن التعويض لصاحب الجزء المنزوع.



الرقم :

التاريخ :

المشروعات :



المملكة العربية السعودية
هيئة الخبراء بمجلس الوزراء

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 .

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 .



الرقم :

التاريخ :

المشروعات :



المملكة العربية السعودية
هيئة الخبراء بمجلس الوزراء

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.

المادة الرابعة عشرة:

١ - يكون لجمعية الملاك مدير يتولى تنفيذ 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.



الرقم :

التاريخ :

المشروعات :



المملكة العربية السعودية
هيئة الخبراء بمجلس الوزراء

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

المادة الخامسة عشرة:

١ - يحدد أجر المدير بالقرار الصادر بتعيينه.

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

المادة السادسة عشرة:

١ - إذا تضرر البناء بسبب حريق أو غيره فعلى الشركاء أن يلتزموا لتجديده بما

تقرره جمعية الملاك بالأغلبية المنصوص عليها في المادة الثانية عشرة ما لم

يتفق على خلاف ذلك.

٢ - إذا انهدم البناء تقرر جمعية الملاك ما تراه ، وفي حال الاختلاف يرفع الأمر

للقضاء.

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.





image