

## قرار وزير الاسكان رقم (٢) لسنة ١٩٩٧

بشأن اللائحة التنفيذية لقانون تملك الطبقات والشقق والمحلات

### وزير الاسكان

بعد الإطلاع على القانون رقم (١) لسنة ١٩٩٦ بشأن تملك الطبقات والشقق والمحلات.  
ولاسيما المادة (٤٩) منه،

وبناءً على ما مقتضيات المصلحة العامة،

قرر ما يلي:

### الفصل الأول

#### أحكام عامة

مادة ١- يحق لكل شخص أن يملك طابقاً أو شقة أو محلاً تجارياً أو أكثر في البناء المنشأ على عقاره أو عقار غيره كجزء مفرز ومستقل ويجوز التصرف به على هذا الوجه.

مادة ٢- لكل صاحب شقة أو طابق أو محل أو أي بناء منشأ على عقاره أو عقار غيره أن يسجل لدى دائرة تسجيل الأراضي ما يملكه كجزء مفرز ومستقل وتعتبر عندئذ أرض العقار المنشأ عليها البناء وأجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك قسماً مشتركاً لجميع أصحاب تلك الطوابق أو الشقق أو المحلات.

مادة ٣- يكون السجل الخاص المعد من قبل دائرة تسجيل الأراضي لتسجيل الشقق والطبقات طبقاً للقانون رقم (١) لسنة ١٩٩٦ مرقم الصفحات بأرقام متتابعة تبدأ برقم (١) وتدرج فيها أرقام طلبات التسجيل بحسب أسبقية تقديمها للموظف المختص، وتخصص لكل عقار (أرض) أو شقة أو محل صفحة مستقلة.

مادة ٤- تنظم صفحة العقار في السجل المذكور بالمادة السابقة وفقاً للنموذج الملحق رقم (١) على أن تتضمن البيانات التالية:

رقم القطعة ورقم القسيمة وموقع العقار (الأرض) وأسماء المالكين المتصرفين وحصص كل واحد منهم على الشيوخ ومقياس الرسم لخارطة الأرض ومشروعات عن الأجزاء المشتركة في البناء والمستند المطلوب تسجيله وتاريخ ونوع المعاملة بالإضافة لقيمة الأرض والأجزاء المشتركة بقصد تقدير الرسوم.

مادة ٥- تنظم صفحة الشقة أو الطابق أو المحل في السجل المشار إليه سابقاً وفقاً للنموذج الملحق رقم (٢) على أن تتضمن البيانات التالية:

رقم القطعة (الحوض) ورقم القسيمة (القطعة) ورقم البناية ورقم الطابق ورقم الشقة واسم المالك المتصرف ومساحة الشقة أو الطابق ومقياس الرسم لخارطة البناء وعقد البيع الخاص بالشقة أو الطابق أو المحل أو أي سند من مستندات التملك المعتبرة قانوناً وتاريخه ونوع المعاملة وحصص المالك ومشروعات عن قيمة البناء من أجل تقدير الرسوم.

## الفصل الثاني طلبات التسجيل

مادة ٦- تتم إجراءات تسجيل ونقل ملكية الشقق أو الطبقات أو المحلات مفردة ومستقلة بناء على طلب كتابي يقدم للموظف المختص من ذوي الشأن أو من يقوم مقامهم وفق نموذج معد لذلك من قبل دائرة تسجيل الأراضي.

مادة ٧- يرفق بطلب التسجيل الأوراق والمستندات التالية:

- ١- رخصة البناء أو صورة مصدقة عنها وشهادة باتمامه.
- ٢- خارطة مساحية مبيناً عليها الموقع العام لقسيمة الأرض المقام عليها البناء،
- ٣- خارطة للبناء مبيناً فيها مساحة الطابق أو الشقة أو المحل ورقم كل منها المؤقت والأجزاء المشتركة في البناء كمواقف السيارات والمناور والسلام والمساعد وأماكن التهوية وخلافة موقعة من مهندس مرخص.

- ٤- كشف بأسماء جميع أصحاب الشقق أو الطبقات أو المحلات ومساحة كل شقة وتفاصيل عن الأجزاء المشتركة المعدة للإستعمال المشترك وحصة كل شريك على الشيوع فيها.
- ٥- بيان بحدود قسيمة الأرض (العقار) المنشأ عليها البناء ومساحتها ومواقعها موقع من مساح مرخص.
- ٦- شهادات خلو طرف من الضرائب البلدية والأملاك والدخل.
- ٧- نظام ادارة البناء الذي ينظم العلاقة بين جميع أصحاب الشقق والطبقات والمحال المقامة على أن يكون موقعاً من البائع والمشتري وكافة أصحاب الشقق والطبقات.
- ٨- عقد البيع أو الشراء المراد تسجيله (العقد الابتدائي) أو أي سند من سندات التمليك المعتبرة قانوناً.
- ٩- شهادة تسجيل العقار (الأرض المقام عليها البناء) الصادرة عن مكتب تسجيل الأراضي.

### الفصل الثالث

### تدقيق الأوراق

- مادة ٨- يقوم الموظف المختص بدائرة تسجيل الأراضي باستيفاء البيانات الخاصة بالأوراق والمستندات المقدمة له مع الطلب من واقع القيودات الموجودة بالدائرة فإذا ما رأى أن ما قدم له غير كاف لإتمام إجراءات التسجيل أعاد الطلب ومرفقاته الى صاحب الشأن مؤشراً عليه بما يجب أن يستوفي فيه من الناحية القانونية.
- مادة ٩- يتولى مراجعة الخرائط من الناحية المساحية والهندسية وتدقيقها موظف متخصص في دائرة المساحة على أن يؤشر عليها بما يفيد بأنها روجعت ودقت حسب الأصول.
- مادة ١٠- بعد استيفاء كافة المستندات والخرائط والأوراق المطلوبة والتأشير عليها بما يفيد أنها روجعت ودقت من قبل الموظف المختص بدائرة تسجيل الأراضي يقوم الموظف المذكور بوضع رقم وتاريخ طلب التسجيل وتحفظ الأوراق بملف خاص للمعاملة حيث تحال لموظف التسجيل.

## الفصل الرابع التسجيل في السجل

مادة ١١- يقوم موظف التسجيل بتعبئة نموذج العقد المعد لدى دائرة تسجيل الأراضي حسب نوع المعاملة المقدمة من واقع المستندات المرفقة بها ويذكر به أسماء أصحاب الشأن وأسماء الشهود ومحال إقامتهم ويستمتع لإيجاب وقبول طرفي العقد بعد التأكد من شخصياتهم من خلال بطاقة تحقيق الشخصية أو جوازات السفر بحضور الشهود.

مادة ١٢- يوقع الطرفان العقد وعلى الشهود التوقيع عليه إثباتاً لصحة شخصية المتعاقدين وصحة ما يشتمله العقد من بيانات.

مادة ١٣- بعد التوقيع على العقد من قبل ذوي الشأن والشهود يصدق الموظف المختص على توقيعاتهم.

مادة ١٤- يقوم موظف التسجيل وعلي الصفحة المخصصة للعقار (الأرض) في السجل بتسجيل رقم القسيمة والقطعة والموقع والمساحة الكلية للأرض المقام عليها البناء والأجزاء المشتركة في البناء ومساحة كل جزء كالمناور وأماكن التهوية والمساعد والسلام وأماكن توقيف السيارات وغيرها من أجزاء البناء المعد للإستعمال المشترك وحصه كل مالك فيها على الشيوخ.

مادة ١٥- تحسب حصه مالك الشقة أو الطابق أو المحل في الأرض المقام عليها البناء والأجزاء الأخرى المشتركة منه كما يلي:

مساحة الأرض المقام عليها البناء مقسمة على مجموع مساحات الشقق والمحلات المكون منها البناء وتضرب في مساحة الشقة أو المحل الذي يخص المالك فتكون الحصيلة هي حصه مالك الشقة أو المحل في الأجزاء المشتركة في الأرض والبناء على الشيوخ وهذه الحصه تشكل جزءاً من مجموع حصص أصحاب الشقق أو الطلقات أو المحلات جميعها الموجودة في البناء بعد حسابها بنفس الطريقة.

مادة ١٦- يقوم موظف التسجيل وعلي الصفحة المخصصة للشقة أو الطابق أو المحل في السجل بتسجيل الرقم النهائي للوحدة العقارية (الشقة أو الطابق أو المحل) ومساحتها ورقم

البنائة مقترناً برقم قسيمة الأرض والقطعة واسم المالك للوحدة العقارية وتسجل الوحدة العقارية باسم المالك كاملاً.

مادة ١٧- تنظم دائرة تسجيل الأراضي صحيفة إضافية أو أكثر لكل صفحة من صفحات السجل تقيد فيها أنواع التصرفات اللاحقة والحقوق العينية الخاصة بكل وحدة عقارية والناشئة عن أي تصرفات جديدة.

## الفصل الخامس

### دفاتر الطلبات

مادة ١٨- على دائرة تسجيل الأراضي إعداد دفاتر لقيود طلبات التسجيل بأرقام متسلسلة حسب ترتيب تقديمها وأخرى لإدراج أسماء أصحاب الشقق مرتبة حسب الحروف الأبجدية ورقم صفحة السجل الخاص المعد للتسجيل وتاريخ الشراء ورقم البناء والشقة والطابق والقسيمة والقطعة المقام عليها البناء وأية دفاتر أخرى إذا رأت ذلك ضرورياً لسير العمل.

## الفصل السادس

### ترقيم الشقق والمباني والطبقات

مادة ١٩- ترقم الأبنية المتعددة المنشأة على قطعة أرض واحدة ترقيماً متسلسلاً حسب موقعها من المدخل الرئيس لقطعة الأرض وتبدأ برقم (١) من اليمين الى اليسار.

مادة ٢٠- ترقم الطوابق في كل بنائة حسب ترتيب كل طابق من حيث أرضيته القائم عليها ترتيباً متسلسلاً يبدأ بالرقم (٠) للطابق الواقع على مستوى الشارع العام ورقم (١) للطابق الذي يعلوه ورقم (٢) للطابق الذي يليه وهكذا.

مادة ٢١- ترقم الشقق في كل طابق حسب موقعها من المدخل الرئيس للطابق ترقيماً متسلسلاً حيث تبدأ بالرقم (١) من اليمين الى اليسار واذا تعددت المداخل الرئيسية في البناء فليبدأ الترقيم من المدخل الأيمن الرئيس.

مادة ٢٢- إذا وقع البناء على عدة شوارع وكانت له عدة مداخل رئيسة عليها فليبدأ الترقيم من المدخل الرئيس الواقع على الشارع الرئيس.

مادة ٢٣- السطح المفرز يأخذ رقماً كالتابع أو الشقة وإذا كان التابع موحداً لا يشتمل على شقق فإنه يأخذ رقم الشقة الأولى كما تأخذ البناية الرقم (١) إذا لم يكن هناك أبنية أخرى على قطعة الأرض الواحدة ويكون الرقم الدال على التابع الواقع على مستوى الشارع مثلاً هو (١٠).

مادة ٢٤- يتكون رقم كل وحدة عقارية (شقة) من ثلاثة أعداد الأول على أقصى اليمين ويشير الى موقع وترتيب الشقة والثاني في الوسط ويشير لموقع وترتيب التابع والثالث في أقصى اليسار ويشير لموقع وترتيب البناية وأن الرقم الناتج هو رقم الشقة الذي يسجل في السجل.

مادة ٢٥- فإذا كان الرقم لدينا (١٠١) فإن الرقم الأول من اليمين يشير الى ترتيب الشقة من الشقق الأخرى وأن الرقم (٠) الأوسط يشير الى ترتيب التابع وأن الرقم الثالث على اليسار يشير الى ترتيب البناية ليكون رقم الشقة الأولى من التابع الواقع على مستوى الشارع (الأرضي) من البناية الأولى.

مادة ٢٦- ترقيم الطوابق تحت أرضية (القبو) وأن نزل وما بها من شقق بنفس الطريقة المشار إليها في المواد السابقة مع وضع الإشارة السلبية (-) أمام الرقم الدال على ترتيب التابع أو الشقة في البناية ويعتبر الرقم الناتج من ثلاثة أعداد هو رقم الشقة الذي يسجل في السجل.

مادة ٢٧- فإذا كان الرقم لدينا (-١٠١) فإن الرقم الأول من اليمين يشير الى ترتيب الشقة وأن الرقم الثاني من اليمين يشير الى التابع الذي يقع تحت مستوى الشارع (الأرض) وأن الرقم الثالث على اليسار ويشير الى رقم البناية ليكون رقم الشقة الأولى من التابع الواقع تحت مستوى الشارع (الأرضي) من البناية الأولى.

مادة ٢٨- إذا تمت إضافات لاحقة لبناء أو طابق أو شقة فإنها تأخذ رقماً متسلسلاً بعد الأرقام الفعلية المسجلة حتى ولو كانت ذات ترتيب اتجاهي مخالف.

مادة ٢٩- إذا كان البناء مؤلفاً من الطابق الأرضي (القبو) وطابق فوق سطح الأرض وكان الطابقان يشكلان وحدة عقارية واحدة يصلان بعضهما بسلم داخلي فإن رقمه الأصلي يأخذ رقم الطابق الأرضي (القبو) باعتبار السطح القائم عليه الطابق الذي يقع فوق سطح الأرض هو تحت مستوى أرض الشارع ويشار إليه بالإشارة السلبية (-) أمام الرقم الدال على ترتيب الطابق أو الشقة في البناية.

مادة ٣٠- لا يتم تغيير أرقام الشقق أو الطوابق أو الأبنية المرقمة إذا جرى إفراز أو توحيد لقطعة الأرض المقام عليها البناء بل تبقى كما هي مع إجراء تغيير رقم القسيمة نتيجة الإفراز أو التوحيد الذي يتم نتيجة ذلك.

## الفصل السابع

### اتحاد المالكين

مادة ٣١- يؤلف أصحاب الشقق والطوابق والمحللات في البناية الواحدة اتحاداً لإدارة المصالح المشتركة في البناء ويعتبر لكل صاحب طابق أو شقة صوت أو أصوات انتخابية بنسبة الحصص التي يملكها على الشيوخ في الأجزاء المشتركة من البناء والأرض.

مادة ٣٢- ينتخب الاتحاد مديراً له لإدارة المصالح المشتركة في البناء بأغلبية أصوات المالكين العادية وتكون مدة ولايته سنتين كاملتين قابلتين للتجديد بالانتخاب.

مادة ٣٣- يعزل مدير الاتحاد بأغلبية ثلثي الأصوات الانتخابية فان لم تتوافر أغلبية الثلثين في الاجتماع الأول فبالأغلبية المطلقة في الاجتماع الثاني على أن لا يقل عدد الناخبين الحاضرين في هذا الاجتماع عن ثلثي الأصوات الانتخابية.

مادة ٣٤- يقوم مدير الاتحاد بالإشراف على إدارة المصالح المشتركة في البناء والأماكن المشتركة الملحقة به والمحافظة عليها وإمساك سجل حسابات المصاريف ويستوفي المصاريف من المالكين كل بنسبة ما يملك من الشقق والطوابق. وإذا تسبب أحد المالكين في وقوع ضرر أو عطل في أي جزء من الأجزاء المشتركة في البناء سواء بنفسه أو بواسطة مستأجره أو وكيله أو زائرته أو أحد أفراد عائلته أو أي شخص منحه حقاً في شقته أو طابقه فتستوفي مصاريف إزالة الضرر وإصلاحه من قبل ذلك المالك وإذا كان الضرر أو العطل ناتجاً بفعل الطبيعة والقضاء والقدر

فتستوفي المصاريف من جميع مالكي الشقق أو الطبقات بنسبة ما يملكه كل واحد منهم في الأجزاء المشاعة.

مادة ٣٥- يعقد الاتحاد اجتماعاً كل ستة شهور للتداول والإطلاع على سجل حسابات المصاريف وتصديق هذه الحسابات بالتوقيع على سجل الحسابات في الخانة المخصصة ولا يكون الاجتماع قانونياً الا اذا حضره أغلبية الأصوات الانتخابية المطلقة على الأقل واذا لم يحضر هذا العدد يؤجل الاجتماع لمدة خمسة عشر يوماً ويوجه المدير دعوة لجميع المالكين ويعتبر الاجتماع قانونياً في هذه الحالة بأي عدد من الحضور.

مادة ٣٦- اذا كان الطابق أو الشقة مملوكاً لعدة أشخاص فليمثلهم من يختارونه من بينهم بالنسبة لحضور الاجتماعات .

مادة ٣٧- يمثل المدير الاتحاد أمام المحاكم والدوائر والغير ويحق له أن ينيب عنه أي شخص آخر من المالكين بموجب توكيل خطي .

مادة ٣٨- تختص المحاكم بالفصل في الخلافات الناشئة بين أصحاب الطوابق والشقق إذا لم يستطع المدير حلها أما الخلافات الناشئة بين المدير واحد اصحاب الشقق أو الطوابق أو المحلات فيجري التحكيم بشأنها ويكون قرار المحكمين فيها نهائياً.

مادة ٣٩- يمكن عقد اجتماع طارئ بناء على دعوة مدير الاتحاد للنظر في الاصلاحات الضرورية المستعجلة وتسليم النفقات الواجبه عنها .

مادة ٤٠- ان النفقات المشتركة تمثل على سبيل المثال لا الحصر المصاريف العائده لجميع الطوابق والشقق المشاركه في البناء ورواتب وأجرة الاشخاص المعينين لصيانة الاقسام المشتركة في البناء ومصاريف التنظيفات والكهرباء وبدل التأمين ضد الحريق والحوادث وضرر المياه الصحية والمجاري وإصلاح الواجهات عند الاقتضاء وهكذا .

ماده ٤١- فيما عدا ما ذكر في المواد السابقه يلتزم الاتحاد بالاحكام الواردة في قانون تمليك الطبقات والشقق والمحلات رقم (١) السنة ١٩٩٦.



## الفصل الثامن الرسوم

ماده ٤٢- - أولاً :- تستوفي الرسوم بالاسس والفئات المبينة فيما يلي :

- ١- البيع : واحد في الالف من قيمة العقار المراد تسجيله تدفع من قبل المشتري وقابلة للتعديل
  - ٢- المبادله : واحد في الالف من قيمة اعلى العقارات التي يتم المبادلة عليها وتدفع بالتساوي بين المتبادلين . وقابله للتعديل
  - ٣- الهبة والوصية : لغير الاصول او الفروع او الزوج واحد في الالف من قيمة العقار تدفع من قبل المنتفع .
  - ٤- الهبة والوصية للاصول والفروع والزوج نصف في الالف من قيمة العقار تدفع من قبل المنتفع.
  - ٥- الارث: مجاناً إذا أجرى الانتقال خلال ستة اشهر من وفاة المورث ونصف في الالف من قيمة العقار إذا لم يجر الانتقال خلال المدة المذكورة من قبل الوارث .
  - ٦- الرهن : نصف في الالف من قيمة مبلغ الدين وتدفع من قبل الدائن المرتهن قابلة للتعديل
  - ٧- التخارج : نصف في الالف من المبلغ المحدد للتخارج تدفع من المنتفع طالب التملك قابلة للتعديل
- ثانياً : - تعفى من رسوم التسجيل المباني المطلوب تسجيلها باسم مالك الارض المقام عليها تلك المباني .
- ماده ٤٣- يحصل من صاحب المعاملة عن كل فحص أو تدقيق أو تنظيم فني للخرائط يتطلب اتخاذه عملاً على العقار أو في داخل المكتب رسماً بمبلغ خمسة دنانير اردنية أو ما يعادلها من العملة المتداولة وتتضمن هذه الرسوم الرسم اللازم لتسليم نسخه واحده من الخريطه أو المخطط الذي جرى فحصه وتدقيقه وتنظيمه .
- ماده ٤٤- تحصل من الطالب عن اعطاء سند الملكيه أو شهادة الرهن أو اي بيانات او

صور أحد القيود من سجلات الملكية رسم دينارين أردنيين أو ما يعادلها من العملة المتداولة .

مادة ٤٥- تتولى لجنة تقدير الاراضي أو الموظف المختص حسب الأحوال مهمة تقدير العقار في الاحوال التي تستلزم ذلك فاذا اعترض صاحب الشأن على التقدير قدم تظلماً بذلك الى وزير العدل لاعادة النظر في تقدير قيمة العقار ويكون قرار وزير العدل في ذلك نهائياً غير قابل للطعن .

مادة ٤٦- تعفى المستندات والمحركات الصادره لمصلحة السلطة والمؤسسات العامة وتلك المتعلقة بالهبات والوصايا والاقواف لوجه الخير والبر من الرسوم .

## الفصل التاسع

### مبادئ عامه

ماده ٤٧- لا تجري معاملات تسجيل الشقق والطبقات والمحال المكون منها ذلك البناء باسماء الشركاء ما لم يكن هناك انتقال للحصص المشاعة في الارض والاجزاء المشتركة في البناء على الشيوخ لصاحب المعاملة .

ماده ٤٨- يجوز افراز البناء وتسجيل الشقق والطبقات والمحال المكون منها ذلك البناء باسماء الشركاء بدون قصد البيع متى كانوا شركاء على الشيوخ في ملكية الارض والبناء وينفس الشروط المذكورة في هذا النظام .

ماده ٤٩- تسجل حصة مالك الشقة أو الطابق أو المحل في الأرض والأجزاء المشتركة في البناء على الشيوخ في حين تسجل الشقة أو الطابق او المحل كاملاً

ماده ٥٠- صفحات السجل تكمل بعضها بعضاً وإذا ملئت احداها يرفق بها ملحق يوضع خلف الصفحة المملوءة داخل السجل .

ماده ٥١- يحصل مالك الشقة علي شهادتين للتسجيل الاولى للشقة والثانية للحصة المشاعة في الارض والأجزاء المشتركة من البناء .

ماده ٥٢- في حساب الحصة الشائعة في الارض والاجزاء المشتركة من البناء لا يعتد بالكسور في مساحة الشقة أو الطابق أو المحل ويقرب الكسر إلى اقرب عدد صحيح

مادة ٥٣ - لا يقبل الجزء المشترك من الأرض والاجزاء المشتركة في البناء القسمة الرضائية أو الجبرية ولا التصرف به أو ببعضه مستقلا عن الطابق أو الشقة إذ ان حق كل مالك فيه يتبع حكماً ملكية الطابق أو الشقة ولا ينفصل عنها في جميع الحالات .

مادة ٥٤ - يلغى كل ما يتعارض مع هذا القرار .

مادة ٥٥ - على جميع الجهات المختصة، كل فيما يخصه، تنفيذ هذا القرار ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية

صدر في : ٢٥ / ٨ / ١٩٩٧ ميلاديه

د. عبد الرحمن حمد  
وزير الاسكان

## مجمل ملكية الطبقات والشقق والمحلات النموذج الملحق رقم (١)

القضاء ..... المدينة أو القرية ..... رقم مسلسل .....

ملاحظات ومشروعات عن مساحة وقيمة الأجزاء المشتركة في البناء وأوصافها وأي مشروعات أخرى خاصة بها .....	خارطة الأرض رقم		رقم القطعة / الحوض
	مقياس الرسم		رقم القسيمة
	مساحة الأرض التابعة للبناء		الاسم
	دونم	متر مربع	الموقع
راجع	نوع الأرض		بيان التغيير
الصفحات			نقل من القسيمة رقم
الملحقة			الى القسيمة رقم
رقم			

الموظف المختص .....

ملاحظات	الحصة	إسم المالك	نوع المعاملة	تاريخ التسجيل			رقم العقد
				يوم	شهر	سنة	

الموظف المختص .....



## سجل ملكية الطبقات والشقق والمحلات النموذج الملحق رقم (٢)

القضاء ..... المدينة أو القرية ..... رقم مسلسل .....

ملاحظات ومشروحات عن قيمة البناء المطلوب تسجيله وأي مشروحات أخرى متعلقة به	خارطة البناء رقم .....		القطعة / الحوض
	مقياس الرسم		القسيمة
	مساحة البناء		نوع الأرض
	دونم	متر مربع	الموقع
راجع الصفحات الملحق رقم	نوع البناء	البنائية	
		رقم البنائية	
		رقم الطابق	
		رقم الشقة	
		الشارع أو الحي	

الموظف المختص .....

ملاحظات	الحصة	إسم المالك	نوع المعاملة	تاريخ التسجيل			رقم العقد
				سنة	شهر	يوم	

الموظف المختص .....