

الفصل الثالث

القوانين والقرارات الخاصة
بتسجيل الشقق والطبقات



قرار رئيس سلطة الأراضي رقم (7 / 2019)

بشأن إجراءات تسجيل البناءات والشقق

بعد الإطلاع على أحكام القانون الأساسي لسنة 2003 وتعديلاته،
وعلى أحكام القانون (1) للعام 1996 بشأن تملك الطبقات والشقق والمحلات ولائحته التنفيذية،
وعلى القانون رقم (4) لسنة 2017 المعدل بعض أحكام قانون تملك الطبقات والشقق والمحلات
رقم (1) للعام 1996م،

وعلى أحكام القانون المدني رقم (5) لسنة 2012م،

وبناءً على الصلاحيات المخولة لنا قانوناً

وبناءً على مقتضيات المصلحة العامة

وتحقيقاً لمصلحة العمل وحسن سيره

قررنا ما يلي:

المادة "1"

- يقدم الطلب بتسجيل البناءة أو الشقة من قبل المالك أو وكيله بموجب وكالة عدلية إلى دائرة الاستقبال لدى الإدارة العامة للأراضي والعقارات.

المادة "2"

- تتحقق دائرة الاستقبال من الأوراق والمستندات المقدمة مع طلب التسجيل، والمستندات المطلوبة هي كالتالي:

1. صورة إثبات شخصية مقدم الطلب لم يمض على إصدارها أكثر من عشر سنوات.
2. رخصة البناء أو تطبيق النظام أو صورة مصدقة عنها وشهادة بإتمامه صادرة من جهة الاختصاص.
3. خارطة رفع عن الطبيعة تحدد موقع البناء في القسيمة موضح عليها إحداثيات البناء صادرة عن المساحة العامة ويتم إعدادها بعد تقديم الطلب مباشرة.

1

(120)



4. خارطة للبناء مبيناً فيها مساحة الطابق أو الشقة أو المحل.
5. شهادات خلو طرف من الضرائب.
6. عقد البيع المراد تسجيله (العقد الابتدائي) أو أي سند من سندات التملك المعتبرة قانوناً.
7. مستخرج قيد حديث للأرض المقام عليها البناء ويجوز استخراجها لصالح المعاملة.

المادة "3"

- إذا ما تم استيفاء كافة المستندات المطلوبة في المادة أعلاه والتأشير عليها بما يفيد أنه تم مراجعتها وتدقيقها من قبل الموظف المختص بدائرة الاستقبال، يقوم الموظف المذكور بفتح معاملة تسجيل وتعطى رقم وتاريخ تسجيل.

المادة "4"

- يعرض ملف المعاملة على لجنة خاصة مشكلة من عضو من الإدارة العامة للأراضي والعقارات والإدارة العامة للمساحة والوحدة القانونية لمراجعة وتدقيق تسلسل العقود وكافة المستندات بالخصوص إذا لم يكن مقدم طلب التسجيل هو نفسه المالك للأرض المقام عليها البناء وتقوم اللجنة بإعطاء توصية بالموافقة على التسجيل من عدمه، وكذلك إذا كانت الأرض غير مفرزة.

المادة "5"

- في حال اكتمال وصحة كافة الأوراق والمستندات المقدمة وعدم وجود أي عائق من التسجيل يقوم الموظف المختص بدائرة التدقيق بإعداد طلب نشر إعلان في صحيفة يومية على مدار ثلاثة أيام ويوقع من مسجل أراضي غزة وينشر على نفقة مقدم طلب التسجيل على أن يحتوي الإعلان تسلسل عقود البيع وصولاً للمالك المسجل في الطابو ووصف دقيق للعقار في حالة إعلان الأرض الغير مفرزة، ويستثنى من ذلك إذا كان مقدم طلب التسجيل هو نفسه مالك الأرض المقام عليها البناء و الأرض مفرزة.

- يعلق نفس الإعلان على باب البناء وفي أقرب مسجد للبناء.
- تكون مدة الاعتراض ستين يوماً من تاريخ الإعلان.

مكتبة
الأراضي
سلطة
الأراضي
دمشق



المادة "6"

- تحيل دائرة الاستقبال الخرائط المقدمة إلى الإدارة العامة للمساحة لتدقيقها واعتمادها حسب النظام المعتمد ومن ثم تعيدها للدائرة المختصة في الإدارة العامة للأراضي والعقارات.

المادة "7"

- يتم دفع الرسوم على النحو التالي:

أولاً: 1% من قيمة الأرض رسوم تسجيل إذا كان المالك المسجل غير طالب تسجيل الشقق. (توزع نسبة الشقة إلى إجمالي الشقق والباقي يسجل رهناً)، هذا إذا كان مقدم طلب التسجيل غير مالك للأرض المقام عليها المباني.

ثانياً: 1% من قيمة الأرض رسوم إفراز مساحي لأرض البناء إذا كانت الأرض غير مفرزة وتدفع عن مساحة الأرض المقام عليها البناء فقط (توزع نسبة الشقة إلى إجمالي الشقق والباقي يسجل رهناً).

ثالثاً: رسوم تسجيل الشقة (واحد في الألف) من قيمة العقار المراد تسجيله.

✓ تعفى من رسوم التسجيل المباني المطلوب تسجيلها باسم مالك الأرض المقام عليها تلك المباني باعتبارها معاملة تصحيح قيد عقاري.

المادة "8"

- تحال المعاملة إلى دائرة التسجيل لتسجيلها في السجلات الخاصة بالشقق والطبقات.

المادة "9"

- بعد إتمام عملية التسجيل يحصل مالك الشقة أو البناية على شهادتين للتسجيل الأولى للشقة أو البناية والثانية للحصة المشاعة في الأرض والأجزاء المشتركة من البناء.

المادة "10"

- بقية الشقق التي لم يطلب أحد تسجيلها وتم إفرازها بالخارطة الرئيسية يتم تسجيلها تحت التسجيل ويسجل عليها رسوم رهن للمساحة وللطابو بنفس الرسوم التي دفعت لباقي الشقق.



"المادة 11"

- في الحالة التي يتقدم بها ذوي الشأن باعتراض خلال المدة القانونية المنصوص عليها في المادة رقم "5" من هذا القرار توقف معاملة التسجيل ويحال طلب الاعتراض إلى اللجنة الخاصة بالاعتراضات المنصوص عليها في المادة (4 و5 و6) من قانون رقم 4 لسنة 2017.

"المادة 12"

- يطبق على معاملة التسجيل القرارات الصادرة من رئيس سلطة الأراضي بالخصوص، وقرار مجلس الوزراء رقم 9 لسنة 2011.

"المادة 13"

- كل ما لم يرد بشأنه نص في هذا القرار يطبق عليه قرار وزير الإسكان رقم 2 لسنة 1997 بشأن اللائحة التنفيذية لقانون تملك الطبقات والشقق والمحلات.

غزة في: 2019/01/28م

أ. وادفا علي أبو صبحه
رئيس سلطة الأراضي
State of Palestine

قانون رقم (4) لسنة 2017

بشأن تعديل بعض أحكام قانون تملك الطبقات والشقق والمحلات رقم (1) للعام 1996م

بعد الاطلاع على :
القانون الأساسي الفلسطيني لسنة 2003م وتعديلاته،
وعلى القانون رقم (1) للعام 1996 بشأن تملك الطبقات والشقق والمحلات
وقانون الأراضي العثماني لسنة 1274هـ
قانون الأراضي (المعدل) رقم 25 لسنة 1933م،
قانون (تسوية حقوق ملكية) الأراضي رقم 9 لسنة 1928م
قانون التصرف بالأموال غير المنقولة الصادر 1331 هـ
قانون التصرف في الأموال غير المنقولة رقم 49 لسنة 1953م.
قانون رقم 28 لسنة 1936 بشأن تنظيم المدن،
القانون المدني الفلسطيني رقم (4) لسنة 2012م،
وبناء على ما أقره المجلس التشريعي في جلسته المنعقدة بتاريخ 19/04/2017م،
وبناء على الصلاحيات المخولة لنا،
وتحقيقاً للمصلحة العامة،
أصدرنا القانون الآتي:

مادة (1)

تُضاف لقانون تملك الطبقات والشقق والمحلات رقم (1) لسنة 1996 مادة مستحدثة تحمل رقم (10) مكرر على النحو التالي:

1. لغايات تطبيق هذا القانون وبناء على طلب يقدمه المالك بتسجيل بنيته أو شقته:
تعتبر الأرض المقام عليها البناية سواء كانت حاصلة على رخصة أو تطبيق نظام من الجهة المختصة؛ مُعرّزة بقوة القانون؛ وبناءً على الإفراز تُسجل البناية أو الشقة باسم مالكيها بقوة القانون لدى دائرة تسجيل الأراضي.
2. يلتزم مقدم الطلب بدفع رسوم من نسبة قيمة نصيبه في الأرض المقام عليها البناية وفق التالي:
أ. (1%) رسم إفراز مساحي.
ب. (1%) رسم تسجيل.

مادة (2)

1. تُقدم الطلبات المشار إليها في المادة (1) من هذا القانون إلى رئيس سلطة الأراضي.
2. تُنظم إجراءات تقديم طلبات التسجيل للبنايات بموجب تعليمات تصدر عن رئيس سلطة الأراضي.

المادة (3)

بعد انتهاء إجراءات الإفراز والتسجيل المبينة في المادة (1) من هذا القانون؛ يقوم رئيس سلطة الأراضي بنشر إعلان في صحيفة يومية لمدة ثلاثة أيام وتعلق نسخه منه على باب البناية وأقرب مسجد يدعو فيه كل من له اعتراض على قرارات الإفراز والتسجيل أن يقدم اعتراضه بالتفصيل إلى رئيس سلطة الأراضي أو المفوض من قبله خلال ستين

يوماً من تاريخ الإعلان في الصحيفة، فإذا انقضت المدة ولم يقدم أحد اعتراضاً تعتبر قرارات الإفراز والتسجيل قطعية.

مادة (4)

تُشكل بموجب أحكام هذا القانون لجنة اعتراضات على قرارات الإفراز والتسجيل مكونة من: مسجل الأراضي ومندوب عن وزارة الحكم المحلي والمساحة الحكومية للنظر في معاملات الإفراز والتسجيل والاعتراضات الواردة عليها وإصدار القرارات المناسبة بشأنها.

مادة (5)

كل شخص بصفته صاحب حق في الأرض المفروزة والمسجلة وفق هذا القانون؛ يجوز له خلال ستين يوماً من تاريخ الإعلان للعام في الصحيفة أن يعترض باستدعاء خطي يقدمه إلى رئيس سلطة الأراضي مباشرة أو بواسطة مسجل الأراضي يبين فيه وجه اعتراضه.

مادة (6)

يحيل رئيس سلطة الأراضي الاعتراضات وملاحظاته عليها إلى لجنة الاعتراضات المشكلة بموجب هذا القانون والتي لها الحق في إعادة الكشف على الأرض المسجلة والاستماع إلى البيئات وترفع توصياتها لرئيس سلطة الأراضي ويصدر القرار بذلك.

مادة (7)

تصدر الجهات المخولة قانوناً اللوائح والأنظمة اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.

مادة (8)

يُلغى كل ما يتعارض مع أحكام هذا القانون.

مادة (9)

على جميع الجهات المختصة، كل فيما يخصه، تنفيذ أحكام هذا القانون، ويُعمل به بعد ثلاثين يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

صدر في مدينة غزة بتاريخ: 3 / 6 / 2017 ميلادية.

الموافق: 8 / ربيع / 1438 هجرية.

رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية

قرار وزير الاسكان رقم (٢) لسنة ١٩٩٧

بشان اللائحة التنفيذية لقانون تمليك الطبقات والشقق والمحلات

وزير الاسكان

بعد الإطلاع على القانون رقم (١) لسنة ١٩٩٦ بشأن تمليك 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 يمتلك 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 وحصّة 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 التمليك المعتبرة قانوناً وتاريخه ونوع المعاملة وحصّة 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 مفرزة 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 باقمامه.
- 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 والسلالم والمصاعد وأماكن التهوية وخلقه 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 ودققت حسب الأصول.
- مادة ١٠- بعد استيفاء كافة المستندات والخرائط والأوراق المطلوبة والتأشير عليها بما يفيد أنها روجعت ودققت 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 ويستمع 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 وعلى 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 والمصاعد والسلالم 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 وعلى الصفحة المخصصة للشقة أو الطابق أو المحل في السجل بتسجيل الرقم النهائي للوحدة العقارية (الشقة أو الطابق أو المحل) ومساحتها ورقم

البنائة مقترناً برقم قسائة الأراض والقائة واسم المالك للواحدة العقارية وتسجل الواحدة العقارية باسم المالك كاملاً.

مادة ١٧- تنظم دائرة تسجيل الأراضى صائمة إضافة أو أكثر لكل صافة من صافات السجل تقيد قباها أنواع التصرفات اللاحقة والقوق العائنا الخاصة بكل واة عقارية والناشئة عن أى تصرفات جاةة.

الفصل الخامس

دفاتر الطباا

مادة ١٨- على دائرة تسجيل الأراضى إعااء دفاا لقاب الطباا التسابل بأرقام مسلسلة حسب ارباب قاءها وأخرى لإااا أسماء أصحاب الشقق مرابة حسب الحروف الأبجاةة ورقم صافة السجل الخاص الماع للسابل واراا الشراء ورقم البناء والشقة والطابا والقساا والقائة الماا علبها البناء وأاة دفاا أخرى إذا رأا ذلك ضروراً لسرا العمل.

الفصل السادس

ارقام الشقق والمبانا والطباا

مادة ١٩- ارقام الأبناء الماعاة المنشأة على قائة أراض واةة ارقاماً مسلسلاً حسب موقعا من المااا الرابا لقائة الأراض وابدأ برقم (١) من الابا إلى الاباا.

مادة ٢٠- ارقام الطوابا فى كل بنااة حسب ارباب كل طابا من ابا أراضاها القابا علبها ارباباً مسلسلاً ببأ بالرقم (٠) للطابا الواقع على مسابى الشارع العام ورقم (١) للطابا الذى علوا ورقم (٢) للطابا الذى بلبه وهكنا.

مادة ٢١- ارقام الشقق فى كل طابا حسب موقعا من المااا الرابا للطابا ارقاماً مسلسلاً ابا بالرقم (١) من الابا إلى الاباا وإذا اعااا المااا الرابا فى البناء فلببأ ارقام من المااا الأابا الرابا.

مادة ٢٢- اذا 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 كالتالي أو الشقة اذا كان الطابق موحداً لا يشتمل على شقق فإنه يأخذ رقم الشقة الأولى كما تأخذ البناية الرقم (١) اذا لم يكن هناك أبنية أخرى على قطعة الأرض الواحدة ويكون الرقم الدال على الطابق 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 الطابق والثالث في أقصى اليسار ويشير لموقع وترتيب البناية وأن الرقم الناتج هو رقم الشقة الذي يسجل في السجل.

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

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

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

مادة ٢٨- اذا 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 (القبر) وطابق فوق سطح الأرض وكان الطابقان يشكلان وحدة عقارية واحدة يصلان بعضهما بسلم داخلي فإن رقمه الأصلي يأخذ رقم الطابق الأرضي (القبر) 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 الافراز 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 الشروع 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 الإتحاد 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 وإمسك 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 زائره 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 إلا إذا حضره أغلبية الأصوات الانتخابية المطلقة على الأقل وإذا لم يحضر هذا العدد يوزل الاجتماع لمدة خمسة عشر يوماً ويوجه المدير دعوة لجميع المالكين ويعتبر الاجتماع قانونياً في هذه الحالة بأي عدد من الحضور.

مادة ٣٦- إذا 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 تفويض 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 الواجبات عند الاقتضاء وهكذا .

ماده ٤١- فيما عدا ما ذكر في المواد السابقه يلتزم الاتحاد بالاحكام الواردة في قانون تملك 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 . وقابلة 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 اذا 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 الملكية 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 بالهيئات 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 الشيوع لصاحب المعاملة .

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

ماده ٤٩- تسجل حصة مالك الشقة أو الطابق أو المحل في الأرض والاجزاء المشتركة في البناء على الشيوع في حين تسجيل 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 والاجزاء 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 مستقلاً عن الطابق أو الشقة إذ ان حق كل مالك
فيه يتبع حكماً ملكية الطابق أو الشقة ولا يفصل 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		الإسم
	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 والمحللات
الملحق رقم للصحيفة رقم

القسيمة رقم

الموقع:

القضاء المدينة أو القرية القطعة / الحوض

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

الموظف المختص

٢٨٧

سجل ملكية الطبقات والشقق والمحلات
النموذج الملحق رقم (٢)

القضاء المدينة أو القرية رقم مسلسل

ملاحظات ومشروعات عن قيمة البناء المطلوب تسجيله وأي مشروعات أخرى متعلقة به	خارطة البناء رقم	القطعة / الحوض
	مقياس الرسم	القسيمة
	مساحة البناء	نوع الأرض
	متر مربع دونم	الموقع
راجع الصفحات الملحقه رقم	البنائية
	نوع البناء	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

قانون رقم ١ لسنة ١٩٩٦

بشأن تملك الطبقات والشقق والمحلات

رئيس اللجنة التنفيذية لمنظمة التحرير الفلسطينية

رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية

بعد الإطلاع على القانون رقم (٥) لسنة ١٩٩٥ بشأن نقل السلطات والصلاحيات،

وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة،

وبناء على عرض وزير الاسكان،

وبعد موافقة مجلس السلطة بتاريخ ١٩٩٦/١/٦م،

أصدرنا القانون التالي:-

(الفصل الأول)

تعريف وأحكام عامة

مادة ١- يكون للكلمات والعبارات التالية الواردة في هذا القانون المعاني المخصصة لها أدناه، ما لم تدل القرينة على خلاف ذلك:-

"الشخص" كل شخص طبيعي أو معنوي يحق له إمتلاك الأموال غير المنقولة بحسب القانون.

"الوحدة العقارية" الجزء المفرز من المبنى سواء كان طابق أو شقة أو محل.

"الشقة" وحدة كاملة مستقلة في طابق سواء أعدت للسكن أو لغير ذلك.

"الطابق" شقة واحدة أو أكثر في مستوى أفقي واحد.

"البناء" البناء بأكمله بما فيه من أجزاء مفرزة وأخرى شائعة.
"الأجزاء المشتركة" تشمل الأرض، هيكل البناء، وأجزائه وملحقاته غير المعدة للإستعمال الخاص بأحد الملاك، وتشمل بوجه خاص:-

- (أ) الأرض المقام عليها البناء والأقنية، والممرات الخارجية، والحدائق، ومواقف السيارات.
- (ب) أساسات البناء والأسقف، والأعمدة المعدة لحملها، والجدران الرئيسية.
- (ج) المداخل، والممرات الداخلية، والسلالم والمصاعد.
- (د) الأماكن المخصصة للحراس وغيرهم من العاملين في خدمة البناء.
- (هـ) الأماكن المخصصة للخدمات المشتركة.
- (و) كل أنواع الأتاييب والأجهزة إلا ما كان منها داخل الأجزاء المفرزة، وتقتصر منفعتها على مالك هذا الجزء.

(ز) كل ما سبق ما لم يرد في سندات الملك ما يخالفه.

مادة ٢-١- تعتبر الأجزاء المشتركة (الشائعة) من ملحقات الجزء المفرز.

٢- من يملك جزء مفرز يعتبر مالكا لحصة شائعة في الأجزاء المشتركة كالأرض مثلاً ما لم يثبت خلاف ذلك.

مادة ٣-١- الأجزاء المشتركة التي تقتصر منفعتها على بعض الملاك فقط تكون ملكاً مشتركاً لهؤلاء الملاك.

٢- وبوجه خاص تكون الجدران الفاصلة بين جزئين من أجزاء الطبقة ملكاً مشتركاً للمالكين.

مادة ٤- تكون حصة كل مالك في الأجزاء المشتركة بنسبة قيمة الجزء الذي يملكه مفرزاً وقت إبرام عقد الملكية وبناء عليه يحدد نصيبه في تكاليف الأجزاء المشتركة.

مادة ٥- الأجزاء المشتركة لا تقبل القسمة، ولا يجوز للمالك أن يتصرف في حصة منها مستقلة عن الجزء الذي يملكه مفرزاً، والتصرف في الجزء المفرز بأي شكل يشمل حصة المتصرف

في الأجزاء الشائعة.

مادة ٦- لكل مالك أن يتصرف في الجزء المفرز الذي يملكه، وله أن يستعمله، وأن يستغله بما لا يتعارض مع التخصيص المتفق عليه أو مع ما أعد له.

مادة ٧- لكل مالك في سبيل الإنتفاع بالجزء الذي يملكه مفزراً أن يستعمل الأجزاء المشتركة، فيما خصصت له، مع مراعاة حقوق غيره من الملاك.

مادة ٨- ١- لا يجوز إحداث أي تعديل في الأجزاء المشتركة بغير موافقة جميع الملاك حتى عند تجديد البناء، إلا إذا كان التعديل الذي يقوم به أحد الملاك على نفقته الخاصة، من شأنه أن يسهل استعمال تلك الأجزاء، دون أن يغير من تخصصها أو يلحق الضرر بالملاك الآخرين.

٢- لا يجوز إجراء أي تعديل أو تغيير في الشكل الخارجي للبناء إلا بعد موافقة اتحاد ملاك البناء.

مادة ٩- ١- نفقات حفظ الأجزاء المشتركة وصيانتها وإدارتها وتجديدها يتحملها جميع الملاك كل بنسبة حصته في تلك الأجزاء.

٢- المنافع التي تخص بعض الملاك أو التي تتفاوت من شخص إلى آخر توزع نفقاتها توزيعاً نسبياً ما لم يتفق على خلاف ذلك.

الفصل الثاني

تسجيل الوحدة العقارية

مادة ١٠- ١- تعد دائرة تسجيل الأراضي سجلاً خاصاً يسجل به أسماء ملاك الوحدات العقارية لكل بناء.

٢- على كل مالك وحدة عقارية، تسجيل وحدته العقارية في السجل المشار إليه آنفاً والإبلاغ عند نقل الملكية إلى مالك جديد أو إجراء أي تغيير أو تعديل.

٣- يجب أن تشمل الصحيفة العقارية في السجل المشار إليه على البيانات والمستندات الآتية:-

(أ) المساحة الكلية للأرض المقام عليها البناء.

- (ب) مساحة كل وحدة عقارية وأرصافها وتقسيماتها.
- (ج) بيان لمساحة البناء الفعلية على الأرض، ومساحة الأجزاء المشتركة والخدمات الخاصة بالمبنى وعدد الطوابق والشقق والمحللات في المبنى.
- (د) أية مستندات أخرى قد تطلب من المالك.
- (هـ) بيان الحقوق العينية الأصلية والحقوق العينية التبعية الواردة على العقار.
- مادة ١١- يعطى العقار المقام عليه البناء رقماً خاصاً يقيد على الصحيفة العقارية للبناء لدى دائرة تسجيل الأراضي ويعطى لكل وحدة عقارية رقماً مسلسلاً.

الفصل الثالث

التزامات مالكي الطبقتين، السفلى والعلو

مادة ١٢- 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 انقضى الأجل جاز للمحكمة أن تأمر ببيع الطبقة السفلى، ويجوز لصاحب العلو أن يحصل على إذن من المحكمة بإجراء الترميمات الضرورية في الطبقة السفلى على نفقة مالكيها.

مادة ١٣- لا يلتزم صاحب الطبقة السفلى بإجراء ترميمات في العلو لمنع سقوطه.

مادة ١٤- إذا تهدم البناء وجب على صاحب الطبقة السفلى أن يعيد بناها 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، أو له 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 استيفاء لحقه.

مادة ١٥- إذا كان إنهدام المبنى بخطأ صاحب العلو كان لصاحب الطبقة السفلى أن يرجع عليه بالتعويض المناسب ولا يكون ملزماً بإعادة بناء الطبقة السفلى، ولكن إذا أعاد البناء كان لصاحب الطبقة العليا حتى العلو عليه بعد أداء التعويض.

مادة ١٦- إذا كان إنهدام البناء بغير خطأ صاحب العلو سواء كان الإنهدام بخطأ صاحب الطبقة السفلى أو بغير خطئه فإن على صاحب الطبقة السفلى أن يعيد بنائها وإذا كان الإنهدام بسبب خطأ صاحب الطبقة السفلى وجب عليه تعويض صاحب العلو عن الضرر الذي يصيبه من جراء علوه ثم إعادة بنائه.

مادة ١٧- لا يجوز لصاحب العلو أن يزيد في إرتفاع بنائه أو يهدمه أو يسيء استعماله 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 ١٨- 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

مادة ١٩- ١- يجوز للملاك بأغلبية الأنصبة، أن يكونوا اتحاداً لإدارة العقار وضمان حسن الانتفاع به.

٢- ومع ذلك يعتبر اتحاد الملاك قائماً بقوة القانون إذا زاد عدد ملاك العقار على أربعة ملاك، وفي تطبيق أحكام هذه الفقرة إذا تعدد الأشخاص الذين يملكون معاً طبقة أو شقة أو بناء في مجموعة أبنية فإنهم يعتبرون مالكاً واحداً وعليهم أن يوكلوا من يمثلهم لتنفيذ الإجراءات اللازمة لإنشاء اتحاد الملاك فإذا لم يتفقوا فللمحكمة بناء على طلب أحدهم أو بناء على طلب أي من ذوي الشأن تعيين من يمثلهم.

٣- إذا لم يتم الملاك بإتمام الإجراءات اللازمة لإنشاء اتحاد الملاك في حالة ما إذا كان وجوده إجبارياً بقوة القانون فإن كان لأي منهم أو لأي من ذوي الشأن أن يطلب من المحكمة إتمام هذه الإجراءات ويدخل في الإجراءات الأمر بتوثيق اتفاق تكوين الاتحاد أمام كاتب العدل طبقاً للمادة (٢٠) من هذا القانون وكذلك تعيين مدير للاتحاد.

مادة ٢٠- ١- يكون للإتحاد شخصية اعتبارية من تاريخ توثيق اتفاق تكوينه أمام كاتب العدل.

٢- ينظم قرار يصدره وزير العدل أحكام توثيق اتفاق تكوين اتحاد الملاك.

مادة ٢١- إذا لم يوجد اتحاد ملاك تكون ادارة الأجزاء المشتركة وفقاً للأحكام الواردة في المادة الخامسة والمواد ٢٢ (٢٣) (٢٤) (٢٥) من هذا القانون وكذلك الأحكام العامة في إدارة الملكية الشائعة.

مادة ٢٢- لكل مالك أن يتخذ ما يلزم لحفظ الأجزاء المشتركة ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الملاك.

مادة ٢٣- أعمال الإدارة المعتادة للأجزاء المشتركة ينفذ بشأنها رأي الملاك بأغلبية الأنصبة والذي يكون ملزماً لباقي الملاك وخلفائهم سواء كان الخلف عاماً أو خاصاً، فإذا لم تتوافر الأغلبية فللمحكمة - بناء على طلب أحد الملاك - أن تتخذ ما تقتضيه الضرورة أو المصلحة ولها أن تعين عند الحاجة من يتولى ادارة الأجزاء المشتركة، كما لها أن تتخذ من الاجراءات الوقتية ما يلزم للمحافظة على هذه الأجزاء.

مادة ٢٤- إذا قام أحد الملاك بعمل من أعمال الإدارة المعتادة بالنسبة للأجزاء المشتركة ولم يعترض عليه الملاك بأغلبية الأنصبة في وقت مناسب، اعتبر فيما قام به نائباً عن الجميع، فإذا اعترضت الأغلبية فلا ينفذ تصرف المالك في حق باقي الملاك.

مادة ٢٥- في تطبيق أحكام المادتين السابقتين لا تتوافر الأغلبية من مالك واحد مهما بلغت حصته في الأجزاء المشتركة.

مادة ٢٦- إذا وجد إتحاد الملاك تسري عليه النصوص التالية واللائحة العامة لإدارة ملكية الطبقات والشقق التي تصدر بقرار من وزير العدل .

مادة ٢٧- ١- يجوز لاتحاد الملاك أن يمتلك طبقة أو شقة أو أكثر ملكية مفرزة، يكون له أن يتصرف فيها.

٢- ولا يكون للإتحاد بسبب ملكية بعض الأجزاء المفرزة أصوات في الجمعية العمومية.

مادة ٢٨- يعتبر إتحاد الملاك حارساً على الأجزاء المشتركة، ويكون مسئولاً بهذه الصفة عن الأضرار التي تلحق الملاك أو الغير، دون إخلال بحقه من الرجوع على غيره وفقاً للقانون.

مادة ٢٩- ١- تتكون الجمعية العمومية من جميع الملاك.

٢- وإذا تعدد الأشخاص الذين يملكون معاً طبقة أو شقة أو بناء في مجموعة أبنية، فيعتبرون فيما يتعلق بعضوية الجمعية مالكاً واحداً، وعليهم أن يركلوا من يمثلون فيها، فإذا لم يتفقوا فللمحكمة بناء على طلب أحدهم أو على طلب مدير الإتحاد أن تعين من يمثلهم.

مادة ٣٠- ١- لكل مالك عدد من الأصوات في الجمعية العمومية يتناسب مع حصته في الأجزاء المشتركة.

٢- ومع ذلك فإذا كانت حصة المالك تزيد على النصف، أنقص عدد ما له من أصوات الى ما يساوي مجموع أصوات باقي الملاك.

مادة ٣١- ١- يجوز للمالك أن يركل غيره من حضور إجتماعات الجمعية العمومية والتصويت فيها.

٢- ولا 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.

٣- لا يجوز لمدير الإتحاد ولا لأحد معاونيه ولا لأزواجهم أن يكونوا وكلاء عن الملاك.

مادة ٣٢- تصدر قرارات الجمعية العمومية بأغلبية ما للحاضرين من أصوات، ما لم ينص القانون على غير ذلك.

مادة ٣٣- تصدر قرارات الجمعية العمومية بأغلبية أصوات جميع الأعضاء في شأن:-

(أ) التفويض في اتخاذ قرار من القرارات التي تكفي للموافقة عليها بأغلبية أصوات الحاضرين.

(ب) تعيين أو عزل مدير الإتحاد أو أعضاء مجلس الإدارة.

(ج) التصريح لأحد الملاك بإحداث تعديل في الأجزاء المشتركة.

(د) تعديل نسب توزيع النفقات المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة (٩) إذا أصبح هذا التعديل ضرورياً بسبب تغيير تخصيص بعض الطبقات أو الشقق.

(هـ) شروط تنفيذ الأعمال التي تفرضها القوانين واللوائح.

(و) الشروط التي يتم بها التصرف في الأجزاء المشتركة إذا أصبح هذا التصرف واجباً تفرضه القوانين أو اللوائح.

(ز) تجديد البناء في حالة الهلاك كلياً أو جزئياً، وتوزيع نفقاته على الملاك.

مادة ٣٤- عند هلاك البناء كلياً أو جزئياً بخصص ما قد يستحق بسببه لأعمال التجديد ما لم توافق أغلبية الملاك على غير ذلك.

مادة ٣٥- تصدر قرارات الجمعية العمومية بأغلبية ثلاثة أرباع أصوات جميع الأعضاء في شأن:-

(أ) وضع لائحة داخلية لضمان حسن الانتفاع بالعقار وإدارته أو تعديله.

(ب) 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 استحدث.

ولا يجوز لأي مالك أن يمنع أو يعطل ما قرره الجمعية ولو اقتضى هذا التنفيذ القيام بأعمال داخل طبقته أو شقته ولمن يلحقه ضرر بسبب تنفيذ الأعمال التي قررتها الجمعية الحق في مطالبة الاتحاد بالتعويض.

(ج) التصرفات العقارية التي من شأنها كسب أو نقل أو ترتيب حق من الحقوق العينية بالنسبة للأجزاء المشتركة وتستثنى التصرفات المنصوص عليها في المادة (٢٣) بند (و) التي تكفي فيها أغلبية أصوات جميع أعضاء الجمعية العمومية.

(د) تملك الاتحاد جزءاً من الأجزاء المفزة، والتصرف فيما يملكه من هذه الأجزاء.

مادة ٣٦- تصدر قرارات الجمعية العمومية بإجماع أصوات الأعضاء في شأن:-

(أ) التصرفات في جزء من الأجزاء المشتركة إذا كان الاحتفاظ بهذا الجزء ضرورياً للإنتفاع بالعمارة وفقاً للتخصيص المتفق عليه.

(ب) إنشاء طبقات أو شقق جديدة بفرض تملكها ملكية مفرزة.

مادة ٣٧- ١- تعيين الجمعية العمومية مديراً للإتحاد من بين الملاك أو من غيرهم، لمدة لا تزيد على سنتين قابلة للتجديد.

٢- وإذا لم تعين الجمعية العمومية مديراً للإتحاد، كان لكل مالك أن يطلب من المحكمة تعيين مدير مؤقت.

مادة ٣٨- يمثل المدير الإتحاد أمام المحاكم والجهات الإدارية وفي التعامل مع الغير.

مادة ٣٩- يتولى المدير تنفيذ نظام الملكية وقرارات الجمعية العمومية وحفظ الأجزاء المشتركة، وذلك بالإضافة إلى ما يتقرر له من اختصاصات أخرى وفقاً للقانون.

مادة ٤٠- ١- يجوز إنشاء مجلس لإدارة الإتحاد، لمساعدة المدير والرقابة على أعماله، وإبداء الرأي للجمعية فيما يراه والقيام بما تكلفه به.

٢- إذا لم ينص في نظام الملكية على إنشاء مجلس للإدارة، يجوز للجمعية العمومية بأغلبية أصوات جميع الأعضاء أن تقرر إنشاء المجلس.

مادة ٤١- تتكون موارد الجمعية مما يأتي:-

(أ) اشتراكات الأعضاء.

(ب) المبالغ التي يقرر تحصيلها من الأعضاء لمواجهة التزامات الجمعية.

(ج) القروض.

(د) التبرعات والهبات.

الفصل الخامس أحكام ختامية

مادة ٤٢ - ١- إذا هلك البناء بحريق أو بسبب آخر، فعلى الشركاء أن يلتزموا من حيث تجديده ما يقرره الاتحاد بالأغلبية المنصوص عليها في هذا القانون ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك.

٢- فإذا قرر الاتحاد تجديد البناء خصص ما قد يستحق من تعويض بسبب هلاك العقار لأعمال التجديد، دون إخلال بحقوق أصحاب الديون المقيدة.

مادة ٤٣ - ١- كل قرض يمنحه الاتحاد أحد الشركاء لتمكينه من القيام بالتزاماته يكون مضموناً بامتياز على الجزء المفرز الذي يملكه وعلى حصته الشائعة في الأجزاء المشتركة من العقار.

٢- وتحسب مرتبة هذا الامتياز من يوم قيده.

مادة ٤٤ - لكل شريك في طابق أو شقة حق الأفضلية لشراء الحصة الشائعة التي يراد بيعها بالتراضي لشخص غير شريك ولا ينشأ ذلك الحق إذا كان البيع بين الزوجين أو الأصول أو الفروع أو الأخوة أو الأخوات وفروعهم.

مادة ٤٥ - ١- يسقط حق الأفضلية إذا أبلغ البائع اسم المشتري وعنوانه وشروط البيع بواسطة كاتب العدل إلى الشركاء في الشقة أو الطابق أو البناية ولم يقبلوا بهذه الشروط خلال خمسة أيام من تاريخ التبليغ.

٢- إذا قبل الشركاء الشروط المعروضة يجب عليهم إبلاغ ذلك إلى البائع بواسطة كاتب العدل وتنفيذ الشروط في دوائر التسجيل خلال يومين اعتباراً من تاريخ تبليغ قبول العرض إلى البائع.

٣- حق الأفضلية لا يتجزأ، فلا يجوز استعماله أو إسقاطه إلا بكامله فإذا تعدد أصحاب حق الأفضلية استعمل كل واحد منه بنسبة الأسهم التي يملكها، وإذا أسقط أحدهم أو بعضهم حقه انتقل الحق إلى الباقيين بالتساوي بالإضافة إلى سهام كل منهم، أما إذا تعدد المشترون فلاصحاب حق الأفضلية أن يمارسوا هذا الحق إجماعاً بعضهم على الوجه المتقدم.

مادة ٤٦- إذا ثبت أن الشراء تم بشروط أفضل من الشروط المبينة في الاشعار الموصل الى أصحاب حق الأفضلية يكون البائع مسئولاً إيجاباً هؤلاء يعطل وضرر يوازي على الأقل ربع قيمة المبيع وذلك دون حاجة الى انذار.

مادة ٤٧- لا تطبق على العقارات المسجلة بمقتضى هذا القانون الأحكام المتعلقة بالشفعة وبحق الرجحان أو بأي حق آخر مماثل.

مادة ٤٨- يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون.

مادة ٤٩- يصدر وزير الاسكان القرارات واللوائح اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.

مادة ٥٠- على جميع الجهات المختصة، كل فيما يخصه، تنفيذ هذا القانون، ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

صدر بمدينة غزة بتاريخ ١٩٩٦/١/٦ ميلادية

الموافق ١٥ / شعبان / ١٤١٦ هجرية

ياسر عرفات

رئيس اللجنة التنفيذية لمنظمة التحرير الفلسطينية

رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية