

المملكة العربية السعودية
المركز الوطني للوثائق والمحفوظات

نظام

ملكية الوحدات العقارية وفرزها

الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/ ٥) وتاريخ ١١/٢/١٤٢٣هـ .
والمنشور في جريدة أم القرى في عددها رقم (٣٨٩٠)
وتاريخ ٢٧/٢/١٤٢٣هـ .

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



الرقم : م/ ٥

التاريخ : ١١/ ٢/ ١٤٢٣ هـ

بِعون الله تعالى

نحن فهد بن عبدالعزيز آل سعود

ملك المملكة العربية السعودية

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

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

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

وبعد الاطلاع على مشروع نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/ ٦٥) وتاريخ ١٦ / ١١ / ١٣٩٢ 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 : الموافقة على نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على

العقار بالصيغة المرفقة لهذا

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
مجلس الوزراء
الأمير العام

قرار رقم : (٤٠)

وتاريخ : ١٤٢٣ / ٢ / ٩ هـ

إن مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم (٤٠٤٠ / ر) وتاريخ ١٤٢٢ / ٢ / ٢٨ هـ، المشتمة 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 / ٧١) 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 .

فهد بن عبدالعزيز
رئيس مجلس الوزراء

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
ديوان رئاسة مجلس الوزراء

الرقم - : ٣٨٧٦
التاريخ : ١٤ / ٢ / ١٤٢٣ هـ
المرفقات : ١٠

معالي وزير الشؤون البلدية والقروية

نبحث لكم طيّه ما يلي :-

- ١ - نسخة من قرار مجلس الوزراء رقم (٤٠) وتاريخ ٩ / ٢ / ١٤٢٣ هـ القاضي بالموافقة على نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها بالصيغة المرفقة بالقرار .
- ٢ - نسخة من المرسوم الملكي رقم (م / ٥) وتاريخ ١١ / ٢ / ١٤٢٣ هـ الصادر بالمصادقة على ذلك .

ونأمل إكمال اللازم على ضوء ذلك .. وتقبلوا تحياتنا ..

عبدالعزیز بن فهد بن عبدالعزيز

رئيس ديوان رئاسة مجلس الوزراء

نسخة لوزارة الأشغال العامة والإسكان .
نسخة لوزارة الداخلية .
نسخة لمجلس الشورى .
نسخة لوزارة العدل .
نسخة لوزارة الخدمة المدنية .
نسخة لوزارة الإعلام .
نسخة لوزارة المالية والاقتصاد الوطني .
نسخة لوزارة العمل والشؤون الإجتماعية .
نسخة للأمانة العامة لمجلس الوزراء .
نسخة لديوان المراقبة العامة .
نسخة لهيئة 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 الطابق ، أو الشقة ، أو المرائب (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 ، والحدائق ، والارتدادات ، وهيكل البناء ، والسطح ، والمداخل ، والسلم ، وجميع أجزاء البناء الأخرى المعدة للاستعمال المشترك ، ملتصقة أو منفصلة ، كالمواقف ، والممرات ، والنوافير ، والمصاعد ، مالم يتفق على خلاف ذلك .

(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 ، مالم 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 .

(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 .
- 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 يحسّن 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 للمالكها 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 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 يراعى في ذلك الآداب الشرعية والعرف وطبيعة العقار ، وموقع كل وحدة عقارية بالنسبة للآخرى ، 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 مفرزاً من البناء فإن التعويض لصاحب الجزء المنزوع .

(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 .

(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 بكتاب 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 .
- 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 تقرر جمعيّة الملاك بالأغلبية المنصوص عليها في المادة الثانية عشرة مالم يتفق على خلاف ذلك .
- ٢ - إذا انهدم البناء تقرر جمعيّة 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 . (١)

(١) نشر بجريدة أم القرى في عددها رقم ٣٨٩٠ وتاريخ ٢٧ / ٢ / ١٤٢٣ هـ