

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.
- * البناية: البناء بأكمله بما فيه من أجزاء مفرزة وأخرى شائعة.
- * الأجزاء المشتركة: تشمل الأرض، هيكل البناء، وأجزائه وملحقاته غير المعدة للاستعمال الخاص بأحد الملاك، وتشمل بوجه خاص:-
 - (أ) الأرض المقام عليها البناء والأفنية، والمرات الخارجية، الحدائق، مواقف السيارات
 - (ب) أساسات البناء والأسقف، والأعمدة المعدة لحملها، والجدران الرئيسية.
 - (ج) المداخل، والمرات الداخلية، والسلالم والمصاعد.
 - (د) الأماكن المخصصة للحراس وغيرهم من العاملين في خدمة البناء.
 - (هـ) الأماكن المخصصة للخدمات المشتركة.
 - (و) كل أنواع الأنابيب والأجهزة إلا ما كان منها داخل الأجزاء المفرزة، وتقتصر منفعتها على ما 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 (٢)

- 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 الانتفاع بالجزء الذي يملكه مفرزاً 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 الى 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 بناية.
- ٢- على كل مالك وحدة عقارية، تسجيل وحدته العقارية في السجل المشار اليه آنفاً والابلاغ عند نقل الملكية الى مالك جديد أو إجراء أي تغيير أو تعديل.
- ٣- يجب أن تشمل الصحيفة العقارية في السجل المشار اليه على البيانات والمستندات الآتية:-

(أ) المساحة الكلية للأرض المقام عليه البناء.

(ب) مساحة كل وحدة عقارية وأوصافها وتقسيماتها.

(ج) بيان لمساحة البناء الفعلية على الأرض، ومساحة الأجزاء المشتركة والخدمات الخاصة بالمبنى وعدد الطوابق والشقق والمحلات في المبنى.

(د) أية مستندات أخرى قد تطلب من المالك.

(هـ) بيان الحقوق العينة الأصلية والحقوق العينية التبعية الواردة على العقار.

مادة (١١)

يعطى العقار المقام عليه البناء رقماً خاصاً يقيد على الصحيفة العقارية للبنانية لدى دائرة تسجيل الأراضي. ويعطى لكل وحدة عقارية رقماً مسلسلأ.

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 انهدم البناء وجب على صاحب الطبقة السفلى أن يعيد بناءها فإذا امتنع جاز للمحكمة أن تأمر ببيعها، ويجوز لصاحب الطبقة العليا أن يحصل على إذن من المحكمة لاعادة بناء الطبقة السفلى على نفقة مالكيها لدفع الضرر المحقق حصوله في الطبقة العليا، أو له أن يمنح 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 انهدام 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 حق 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 بناؤها وإذا كان الإتهام 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 ارتفاع 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 الذي يملكون معاً طبقة أو شقة أو بناء في مجموعة أبنية فإنهم يعتبرون مالكاً واحداً وعليهم أن يوكلوا من يمثلهم لتنفيذ الاجراءات اللازمة لإنشاء اتحاد الملاك فإذا لم يتفقوا فللمحكمة بناء على طلب أحدهم أو بناء على طلب أي ذوي الشأن تعيين من يمثلهم.
- ٣- إذا لم يتم الملاك بإتمام الاجراءات 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 الاجراءات ويدخل في الاجراءات الأمر بتوثيق اتفاق تكوين الاتحاد أمام كاتب العدل طبقاً للمادة (٢٠) من هذا

انون وكذلك تعيين مدير للاتحاد.

مادة (٢٠)

- يكون للاتحاد شخصية اعتبارية من تاريخ توثيق اتفاق تكوينه أمام كاتب العدل.
- وينظم قرار يصدره وزير العدل والشئون الاسلامية أحكام توثيق اتفاق تكوين اتحاد الملاك.

مادة (٢١)

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

مادة (٢٢)

كل مالك أن يتخذ ما يلزم لحفظ الأجزاء المشتركة ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الملاك.

مادة (٢٣)

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

مادة (٢٤)

١ قام أحد الملاك بعمل من أعمال الادارة المعتادة بالنسبة للأجزاء المشتركة ولم يعترض عليه الملاك غلبية الأنصبة في وقت مناسب، اعتبر فيما قام به نائباً عن الجميع، فإذا اعترضت الأغلبية فلا ينفذ سرف المالك في حق باقي الملاك.

مادة (٢٥)

تطبيق أحكام المادتين السابقتين لا تتوافر الأغلبية من مالك واحد مهما بلغت حصته في

الأجزاء المشتركة.

مادة (٢٦)

إذا وجد إتحاد الملاك تسري النصوص التالية واللائحة العامة لإدارة ملكية الطبقات والشقق التي تصدر بقرار من وزير العدل والشئون الإسلامية.

مادة (٢٧)

- ١- يجوز لاتحاد الملاك أن يمتلك طبقة أو شقة أو أكثر ملكية مفرزة، يكون له أن يتصرف فيها.
- ٢- ولا يكون للاتحاد بسبب ملكية بعض الأجزاء المفرزة أصوات في الجمعية العمومية.

مادة (٢٨)

يعتبر اتحاد 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 يوكلوا من يمثلون فيها، فإذا لم يتفقوا فللمحكمة بناء على طلب أحدهم أو على طلب مدير الاتحاد 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، انقص عدد ماله من أصوات إلى ما يساوي مجموع أصوات باقي الملاك.

مادة (٣١)

- ١- يجوز للمالك أن يوكل 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 الاتحاد 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 أغلبية أصوات الحاضرين.
 - (ب) تعيين أو عزل مدير الاتحاد أو أعضاء مجلس الإدارة.
 - (ج) التصريح لأحد الملاك بإحداث تعديل في الأجزاء المشتركة.
 - (د) تعديل نسب توزيع النفقات المنصوص عليها في الفقرة الثانية من م (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 يخصص 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 بالعمارة وإدارته أو تعديله.

(ب) أحداث 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 قررت من أعمال وكذلك نفقات تشغيل وصيانة ما استحدث.

ولا يجوز لأي مالك أن يمنع أو يعطل ما قررت الجمعية ولو اقتضى هذا التنفيذ القيام بأعمال داخل طبقتة 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 م (٣٣) بند (و) التي تكفي فيها أغلبية أصوات جميع أعضاء الجمعية العمومية.

(د) تملك الاتحاد جزءاً من الأجزاء المفروزة، 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 للانتفاع بالعمارة وفقاً للتخصيص المتفق عليه.

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

مادة (٣٧)

١- تعين الجمعية العمومية مديراً للاتحاد، من بين الملاك أو من غيرهم، لمدة لا تزيد على سنتين قابلة للتجديد.

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

مادة (٣٨)

يمثل المدير الاتحاد أمام المحاكم والجهات الادارية وفي التعامل مع الغير.

مادة (٣٩)

يتولى المدير تنفيذ نظام الملكية وقرارات الجمعية العمومية وحفظ الأجزاء المشتركة، وذلك بالإضافة الى ما يتقرر له من إختصاصات أخرى وفقاً للقانون.

مادة (٤٠)

١- يجوز إنشاء مجلس لإدارة الاتحاد، 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 بإمتياز 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 الى الشركاء في الشقة أو الطابق أو البناية ولم يقبلوا بهذه الشروط خلال خمسة أيام من تاريخ

التبليغ.

٢- اذا قبل الشركاء الشروط المعروضة يجب عليهم ابلاغ ذلك الى البائع بواسطة كاتب العدل وتنفيذ الشروط في دوائر التسجيل خلال يومين اعتباراً من تاريخ تبليغ قبول العرض الى 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 الى الباقيين بالتساوي بالاضافة الى سهام كل منهم أما إذا تعدد المشترون فلأصحاب حق الأفضلية أن يارسوا هذا الحق إتجاه 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 مسؤولاً إتجاه هؤلاء بعطل وضرر يوازي على الأقل ربع قيمة المبيع وذلك دون حاجة الى إنذار.

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
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