



ديوان الفتوى والتشريع

Advisory and Legislation Bureau

**قانون رقم (1) لسنة 1996م بشأن تملك الطبقات
والشقق والمحلات**

**القانون رقم (4) لسنة 2017م بشأن تعديل بعض أحكام قانون
تمليك الطبقات والشقق والمحلات رقم (1) لسنة 1996م**

**قرار وزير الإسكان رقم (2) لسنة 1997م بشأن اللائحة
التنفيذية لقانون تملك الطبقات والشقق والمحلات**

كلمة رئيس ديوان الفتوى والتشريع



إضطلاعاً بدور ديوان الفتوى والتشريع في إعداد وصياغة ونشر التشريعات وتذليلاً للعقبات التي قد تبرز في مسار العمل القانوني في أي من سلطات الدولة الثلاث التشريعية والتنفيذية

والقضائية، وكذلك أمام كافة العاملين في المجال القانوني والحقوقي من المؤسسات والأفراد، وتحقيقاً لمبدأ سيادة القانون، فقد عكف ديوان الفتوى والتشريع خلال الفترة الماضية على إعداد مجموعة من التشريعات في كتيبات وإخراجها بشكل يسهل معه الرجوع إليها والبحث فيها من قبل المختصين وكافة الراغبين في الإطلاع عليها، راجين من الله تعالى أن يحقق هذا العمل الغاية المرجوة منه.

المستشار/ أسامة سعيد سعد

رئيس ديوان الفتوى والتشريع

تنويه وتحذير

يمنع منعاً باتاً تصوير أو إعادة طباعة ما ورد في هذا الكتيب بأي شكل من الأشكال وبأي حال من الأحوال دون الحصول على موافقة ديوان الفتوى والتشريع وأخذ إذن رسمي مكتوب وتحت طائلة المسؤولية القانونية.

رئيس ديوان الفتوى والتشريع

تمت المراجعة والتدقيق بقرار من
رئيس ديوان الفتوى والتشريع

فريق العمل:

م.م	الاسم	المسمى الوظيفي
1.	مُخلد جبر جنديّة	مدير دائرة الفتوى والتشريع والعقود الاتفاقيات "المكلف"
2.	محمد رياض الزهارة	مدير دائرة الوقائع الفلسطينية والمطبوعات والنشر "المكلف"
3.	إبراهيم حاتم حماد	مساعد قانوني
4.	محمد درويش اللوح	مساعد قانوني
5.	مصعب بكر الشناط	باحث قانوني
6.	أحمد صبحي صلوحه	مدخل بيانات
7.	إسراء أدهم أبو شعبان	تنسيق وتصميم

**قانون رقم (1) لسنة 1996م بشأن تمليك
الطبقات والشقق والمحللات**

قانون رقم (1) لسنة 1996م

بشأن تملك الطبقات والشقق والمحلات

رئيس اللجنة التنفيذية لمنظمة التحرير الفلسطينية،

رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية،

بعد الإطلاع على القانون رقم (5) لسنة 1995م بشأن نقل

السلطات والصلاحيات،

وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة،

وبناء على عرض وزير الإسكان،

وبعد موافقة مجلس السلطة بتاريخ 1996/1/6م،

أصدرنا القانون التالي:

(الفصل الأول)

تعريف وأحكام عامة

مادة (1)

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.

البنائية: البناء بأكمله بما فيه من أجزاء مفرزة وأخرى شائعة.

الأجزاء المشتركة: تشمل الأرض، هيكل البناء، وأجزاؤه

وملحقاته غير المعدة للاستعمال الخاص بأحد الملاك، وتشمل

بوجه خاص:-

(أ) الأرض المقام عليها البناء والأفنية، 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 الأنابيب والأجهزة إلا ما كان منها داخل الأجزاء المفترزة، وتقتصر منفعته على مالك هذا الجزء.

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

مادة (2)

1- تعتبر الأجزاء المشتركة (الشائعة) من ملحقات الجزء المفرز.

2- من يملك جزء مفرز يعتبر مالكاً لحصّة شائعة في الأجزاء المشتركة كالأرض مثلاً ما لم يثبت خلاف ذلك.

مادة (3)

1- الأجزاء المشتركة التي تقتصر منفعتها على بعض الملاك فقط تكون ملكاً مشتركاً لهؤلاء الملاك.

2- وبوجه خاص تكون الجدران الفاصلة بين جزئين من أجزاء الطبقة ملكاً مشتركاً لمالكيها.

مادة (4)

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 (5)

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 (6)

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 (7)

لكل مالك في سبيل الانتفاع بالجزء الذي يملكه مفرزاً أن يستعمل الأجزاء المشتركة، فيما خصصت له، مع مراعاة حقوق غيره من الملاك.

مادة (8)

- 1- 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.
- 2- لا يجوز إجراء أي تعديل أو تغيير في الشكل الخارجي للبنية إلا بعد موافقة اتحاد ملاك البنية.

مادة (9)

- 1- نفقات حفظ الأجزاء المشتركة وصيانتها وإدارتها وتجديدها يتحملها جميع الملاك كل بنسبة حصته في تلك الأجزاء .
- 2- 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 (10)

- 1- تعد دائرة تسجيل الأراضي سجلاً خاصاً يسجل به أسماء ملاك الوحدات العقارية لكل بناية.
- 2- 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.
- 3- 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 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 (11)

يعطى العقار المقام عليه البناء رقماً خاصاً يقيد على الصفيحة العقارية للبناء لدى دائرة تسجيل الأراضي. ويعطي لكل وحدة عقارية رقماً مسلسلاً.

الفصل الثالث

التزامات مالكي الطبقتين، السفلى والعلو

مادة (12)

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 مالكاها.

مادة (13)

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

مادة (14)

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 لإعادة بناء الطبقة السفلى على نفقة مالكاها 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 (15)

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 صاحب الطبقة العليا حق العلو عليه بعد أداء التعويض.

مادة (16)

إذا كان انهدام البناء بغير خطأ صاحب العلو سواء كان الانهدام بخطأ صاحب الطبقة السفلى أو بغير خطئه فإن على صاحب الطبقة السفلى أن يعيد بناءها وإذا كان الانهدام بسبب خطأ صاحب الطبقة السفلى وجب عليه تعويض صاحب العلو عن الضرر الذي يصيبه من جراء علوه ثم إعادة بنائه.

مادة (17)

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 (18)

على صاحب 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 (19)

- 1- يجوز للملاك بأغلبية الأنصبة، أن يكونوا اتحاداً لإدارة العقار وضمان حسن الانتفاع به.
- 2- 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 الإجراءات اللازمة لإنشاء اتحاد الملاك فإذا لم

يتفقوا فللمحكمة بناء على طلب أحدهم أو بناء على طلب أي
ذوي الشأن تعيين من يمثلهم.

3- 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
(20) من هذا القانون وكذلك تعيين مدير للاتحاد.

مادة (20)

1- يكون للاتحاد شخصية اعتبارية من تاريخ توثيق اتفاق
تكوينه أمام كاتب العدل.

2- وينظم قرار يصدره وزير العدل والشئون الإسلامية أحكام
توثيق اتفاق تكوين اتحاد الملاك.

مادة (21)

إذا لم يوجد اتحاد ملاك تكون إدارة الأجزاء المشتركة وفقاً للأحكام الواردة في المادة الخامسة والمواد (22) (23) (24) (25) من هذا القانون وكذلك الأحكام العامة في إدارة الملكية الشائعة.

مادة (22)

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

مادة (23)

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 إدارة الأجزاء المشتركة، كما لها أن تتخذ من الإجراءات الوقتية ما يلزم للمحافظة على هذه الأجزاء.

مادة (24)

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 (25)

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

مادة (26)

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

مادة (27)

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

2- ولا يكون للاتحاد بسبب ملكية بعض الأجزاء المفردة أصوات في الجمعية العمومية.

مادة (28)

يعتبر اتحاد الملاك حارساً على الأجزاء المشتركة، ويكون مسؤولاً بهذه الصفة عن الأضرار التي تلحق الملاك أو الغير، دون إخلال بحقه من الرجوع على غيره وفقاً للقانون.

مادة (29)

1- تتكون الجمعية العمومية من جميع الملاك.
2- 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 (30)

1- لكل مالك عدد من الأصوات في الجمعية العمومية يتناسب مع حصته في الأجزاء المشتركة.

2- ومع ذلك فإذا كانت حصة المالك تزيد على النصف، انقص عدد ماله من أصوات إلى ما يساوي مجموع أصوات باقي الملاك.

مادة (31)

1- يجوز لمالك أن يوكل غيره من حضور اجتماعات الجمعية العمومية والتصويت فيها.

2- 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.

3- لا يجوز لمدير الاتحاد ولا لأحد معاونيه ولا لأزواجهم أن يكونوا وكلاء عن الملاك.

مادة (32)

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

مادة (33)

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 (9) إذا أصبح هذا التعديل ضرورياً بسبب تغيير تخصيص بعض الطبقات أو الشقق.
- (هـ) شروط تنفيذ الأعمال التي تفرضها القوانين اللوائح.
- (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 (34)

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

مادة (35)

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 استحدثت.

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 وتستنثى

التصرفات المنصوص عليها في م (33) بند (و) التي تكفي فيها أغلبية أصوات جميع أعضاء الجمعية العمومية. (د) تملك الاتحاد جزءاً من الأجزاء المفرزة، والتصرف فيما يملكه من هذه الأجزاء.

مادة (36)

تصدر قرارات الجمعية العمومية بإجماع أصوات الأعضاء في شأن:-
(أ) التصرفات في جزء من الأجزاء المشتركة إذا كان الاحتفاظ بهذا الجزء ضرورياً للانتفاع بالعقار وفقاً للتخصيص المتفق عليه.
(ب) إنشاء طبقات أو شقق جديدة بغرض تملكها ملكية مفرزة.

مادة (37)

1- تعين الجمعية العمومية مديراً للاتحاد، من بين الملاك أو من غيرهم، لمدة لا تزيد على سنتين قابلة للتجديد.
2- وإذا لم تعين الجمعية العمومية مديراً للاتحاد، كان لكل مالك أن يطلب من المحكمة تعيين مدير مؤقت.

مادة (38)

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

مادة (39)

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

مادة (40)

- 1- يجوز إنشاء مجلس لإدارة الاتحاد، لمساعدة المدير والرقابة على أعماله، وإبداء الرأي للجمعية فيما يراه والقيام بما تكلفه به.
- 2- إذا لم ينص في نظام الملكية على إنشاء مجلس للإدارة، يجوز للجمعية العمومية بأغلبية أصوات جميع الأعضاء أن تقرر إنشاء المجلس.

مادة (41)

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 (42)

- 1- 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.
- 2- فإذا قرر الاتحاد تجديد البناء خصص ما قد يستحق من تعويض بسبب هلاك العقار لأعمال التجديد، دون إخلال بحقوق أصحاب الديون المقيدة.

مادة (43)

- 1- 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.
- 2- وتحسب مرتبة هذا الامتياز من يوم قيده.

مادة (44)

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 الإخوة أو الأخوات وفروعهم.

مادة (45)

- 1- يسقط حق الأفضلية إذا أبلغ البائع باسم 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.

- 2- إذا قبل الشركاء الشروط المعروضة يجب عليهم إبلاغ ذلك إلي البائع بواسطة كاتب العدل وتنفيذ الشروط في دوائر التسجيل خلال يومين اعتباراً من تاريخ تبليغ قبول العرض إلى البائع.
- 3- 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 فلأصحاب حق الأفضلية أن يمارسوا هذا الحق اتجاه بعضهم على الوجه المتقدم.

مادة (46)

إذا ثبت أن الشراء تم بشروط أفضل من الشروط المبينة في الإشعار الموصول إلى أصحاب حق الأفضلية يكون البائع مسئولاً اتجاه هؤلاء بعطل وضرر يوازي على الأقل ربع قيمة المبيع وذلك دون حاجة إلى إنذار.

مادة (47)

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

مادة (48)

يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون.

مادة (49)

يصدر وزير الإسكان القرارات واللوائح اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.

مادة (50)

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

صدر بمدينة غزة بتاريخ 1996/1/6 ميلادية

الموافق 15/ شعبان/ 1416 هجرية

ياسر عرفات

رئيس اللجنة التنفيذية لمنظمة التحرير الفلسطينية

رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية

**القانون رقم (4) لسنة 2017م بشأن تعديل
بعض أحكام قانون تمليك الطبقات والشقق
والمحلات رقم (1) لسنة 1996م**

قانون رقم (4) لسنة 2017م

بشأن تعديل بعض أحكام قانون تملك الطبقات والشقق

والمحلات رقم (1) للعام 1996م

رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية،

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

وبناءً على الصلاحيات المخولة لنا،
وتحقيقاً للمصلحة العامة،
أصدرنا القانون الآتي:

مادة (1)

تُضاف لقانون تملك الطبقات والشقق والمحلات رقم (1) لسنة

1996م مادة مستحدثة تحمل رقم (10) مكرر على النحو التالي:

1. لغايات تطبيق هذا القانون وبناء على طلب يقدمه المالك

بتسجيل بنايته أو شقته:

تُعتبر الأرض المُقام عليها البناية سواء كانت حاصلة على

رخصة أو تطبيق نظام من الجهة المختصة، مُفرزة 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 المُشار إليها في المادة (1) من هذا القانون إلى رئيس سلطة الأراضي.
2. تُنظم إجراءات تقديم طلبات التسجيل للبناءات بموجب تعليمات تصدر عن رئيس سلطة الأراضي.

مادة (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 المفرزة والمسجلة وفق هذا القانون؛ يجوز له خلال ستين يوماً من تاريخ الإعلان للعامّة 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 البيّنات وترفع توصياتها لرئيس سلطة الأراضي ويصدر القرار بذلك.

مادة (7)

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

مادة (8)

يُلغى كل ما يتعارض مع أحكام هذا القانون.

مادة (9)

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

صدر في مدينة غزة بتاريخ: 2017/06/03م

الموافق: 08/رمضان/1438هـ

رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية

**قرار وزير الإسكان رقم (2) لسنة 1997م
بشأن اللائحة التنفيذية لقانون تملك الطبقات
والشقق والمحلات**

قرار وزير الإسكان رقم (2) لسنة 1997م

بشأن اللائحة التنفيذية لقانون تملك الطبقات والشقق والمحلات
وزير الإسكان

بعد الإطلاع على القانون رقم (1) لسنة 1996م بشأن تملك
الطبقات والشقق والمحلات. ولاسيما المادة (49) منه،
وبناءً على مقتضيات المصلحة العامة،
قرر ما يلي:

الفصل الأول

أحكام عامة

مادة (1)

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 (2)

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 (3)

يكون السجل الخاص المعد من قبل دائرة تسجيل الأراضي لتسجيل الشقق والطبقات طبقاً للقانون رقم (1) لسنة 1996 مرقم الصفحات بأرقام متتابعة تبدأ برقم (1) وتدرج فيها أرقام طلبات التسجيل بحسب أسبقية تقديمها للموظف المختص وتخصص لكل عقار (أرض) أو شقة أو محل صفحة مستقلة.

مادة (4)

تنظم صفحة العقار في السجل المذكور بالمادة السابقة وفقاً للنموذج الملحق رقم (1) على أن تتضمن البيانات التالية:

رقم القطعة ورقم القسيمة وموقع العقار (الأرض) وأسماء المالكين المتصرفين وحصّة كل واحد منهم على الشيوع 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 (5)

تنظم صفحة الشقة أو الطابق أو المحل في السجل المشار إليه سابقاً وفقاً للنموذج الملحق رقم (2) 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 المعبرة

قانوناً وتاريخه ونوع المعاملة وحصة المالك ومشروعات عن قيمة البناء من أجل تقدير الرسوم.

الفصل الثاني

طلبات التسجيل

مادة (6)

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 (7)

يرفق بطلب التسجيل الأوراق والمستندات التالية:

1. رخصة البناء أو صورة مصدقة عنها وشهادة بإتمامه.
2. خارطة مساحية مبيناً عليها الموقع العام لقسيمة الأرض المقام عليها البناء.

3. 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 وخلافه موقعة من مهندس مرخص.
4. كشف بأسماء جميع أصحاب الشقق أو الطبقات أو المحلات ومساحة كل شقة وتفاصيل عن الأجزاء المشتركة المعدة للإستعمال المشترك وحصص كل شريك على الشيوع فيها.
5. بيان بحدود قسيمة الأرض (العقار) المنشأ عليها البناء ومساحتها ومواقعها موقع من مساح مرخص.
6. شهادات خلو طرف من الضرائب البلدية والأملاك والدخل.
7. نظام إدارة البناء الذي ينظم العلاقة بين جميع أصحاب الشقق والطبقات والمحال المقامة على أن يكون موقعاً من البائع والمشتري وكافة أصحاب الشقق والطبقات.
8. عقد البيع أو الشراء المراد تسجيله (العقد الابتدائي) أو أي سند من سندات التمليك المعتبرة قانوناً.

9. شهادة تسجيل العقار (الأرض المقام عليها البناء) الصادرة عن مكتب تسجيل الأراضي.

الفصل الثالث

تدقيق الأوراق

مادة (8)

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 قُدم له غير كاف لإتمام إجراءات التسجيل أعاد الطلب ومرفقاته إلى صاحب الشأن مؤشراً عليه بما يجب أن يستوفي فيه من الناحية القانونية.

مادة (9)

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 (10)

بعد استيفاء كافة المستندات والخرائط والأوراق المطلوبة والتأشير عليها بما يفيد أنها روجعت ودقتت 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 (11)

يقوم موظف التسجيل بتعبئة نموذج العقد المعد لدى 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 (12)

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

مادة (13)

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

مادة (14)

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 وحصّة كل مالك فيها على الشيوع.

مادة (15)

تحسب حصة 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 حصة مالك الشقة أو المحل في الأجزاء المشتركة في الأرض والبناء على الشيوخ وهذه الحصة تشكل جزءاً من مجموع حصص أصحاب الشقق أو الطوابق أو المحلات جميعها الموجودة في البناء بعد حسابها بنفس الطريقة.

مادة (16)

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 البناية

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

مادة (17)

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 (18)

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 (19)

ترقم الأبنية المتعددة المنشأة على قطعة أرض واحدة ترقيماً متسلسلاً حسب موقعها من المدخل الرئيس لقطعة الأرض وتبدأ برقم (1) من اليمين إلى اليسار.

مادة (20)

ترقم الطوابق في كل بناية حسب ترتيب كل طابق من حيث أرضيته القائم عليها ترتيباً متسلسلاً يبدأ بالرقم (0) للطابق الواقع على مستوى الشارع العام ورقم (1) للطابق الذي يعلوه ورقم (2) للطابق الذي يليه وهكذا.

مادة (21)

ترقم الشقق في كل طابق حسب موقعها من المدخل الرئيس للطابق ترقيماً متسلسلاً حيث تبدأ بالرقم (1) من اليمين إلى اليسار وإذا تعددت المداخل الرئيسية في البناء فليبدأ من المدخل الأيمن الرئيس.

مادة (22)

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

مادة (23)

السطح المفرز يأخذ رقماً كالتطابق أو الشقة وإذا كان الطابق موحداً لا يشتمل على شقق فإنه يأخذ رقم الشقة الأولى كما تأخذ البناية الرقم (1) إذا لم يكن هناك أبنية أخرى على قطعة الأرض الواحدة ويكون الرقم الدال على الطابق الواقع على مستوى الشارع مثلاً هو (10).

مادة (24)

يتكون رقم كل وحدة عقارية (شقة) من ثلاثة أعداد الأول على أقصى اليمين ويشير إلى 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 (25)

فإذا كان الرقم لدينا (101) فإن الرقم الأول من اليمين يشير إلى ترتيب الشقة من الشقق الأخرى وأن الرقم (0) الأوسط يشير إلى ترتيب الطابق وأن الرقم الثالث على اليسار يشير إلى ترتيب البناية ليكون رقم الشقة الأولى من الطابق الواقع على مستوى الشارع (الأرضي) من البناية الأولى.

مادة (26)

ترقم الطوابق التحت أرضية (القبو) وإن 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 (27)

فإذا كان الرقم لدينا (-101) فإن الرقم الأول من اليمين يشير
إلى ترتيب الشقة وأن الرقم الثاني من اليمين يشير إلى الطابق
الذي يقع تحت مستوى الشارع (الأرض) وأن الرقم الثالث على
اليسار ويشير إلى رقم البناية ليكون رقم الشقة الأولى من الطابق
الواقع تحت مستوى الشارع (الأرضي) من البناية الأولى.

مادة (28)

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 (29)

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 (30)

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

الفصل السابع

اتحاد المالكين

مادة (31)

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

مادة (32)

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

مادة (33)

يعزل مدير الإتحاد بأغلبية ثلثي الأصوات الانتخابية فإن 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 (34)

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 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 (35)

يعقد الاتحاد اجتماعاً كل ستة شهور للتداول والاطلاع 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 يؤجل الاجتماع لمدة خمسة عشر يوماً ويوجه المدير دعوة لجميع المالكين ويعتبر الاجتماع قانونياً في هذه الحالة بأي عدد من الحضور.

مادة (36)

إذا كان الطابق أو الشقة مملوكاً لعدة أشخاص فليمثلهم من يختارونه من بينهم بالنسبة لحضور الاجتماعات.

مادة (37)

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

مادة (38)

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

مادة (39)

يمكن عقد اجتماع طارئ بناء على دعوة مدير الاتحاد للنظر في الإصلاحات الضرورية المستعجلة وتسليم النفقات الواجبة عنها.

مادة (40)

إن النفقات المشتركة تمثل على سبيل المثال لا الحصر المصاريف العائدة لجميع الطوابق والشقق المشاركة في البناء ورواتب وأجرة الأشخاص المعيّنين لصيانة الأقسام المشتركة في البناء ومصاريف التنظيفات والكهرباء وبديل التأمين ضد الحريق والحوادث وضرر المياه الصحية والمجاري وإصلاح الواجبات عند الاقتضاء وهكذا.

مادة (41)

فيما عدا ما ذكر في المواد السابقة يلتزم الاتحاد بالأحكام الواردة في قانون تمليك الطبقات والشقق والمحلات رقم (1) السنة 1996م.

الفصل الثامن

الرسوم

مادة (42)

أولاً: تستوفي الرسوم بالأسس والفئات المبينة فيما يلي:

1. البيع: واحد في الألف من قيمة العقار المراد تسجيله تدفع من قبل المشتري وقابلة للتعديل.
2. المبادلة: واحد في الألف من قيمة أعلى العقارات التي يتم المبادلة عليها وتدفع بالتساوي بين المتبادلين. وقابلة للتعديل.
3. الهبة والوصية: لغير الأصول أو الفروع أو الزوج واحد من الألف من قيمة العقار تدفع من قبل المنتفع.
4. الهبة والوصية للأصول والفروع والزوج نصف في الألف من قيمة العقار تدفع من قبل المنتفع.

5. الإرث مجاناً إذا أجرى الانتقال خلال ستة أشهر من وفاة المورث ونصف في الألف من قيمة العقار إذا لم يجر الانتقال خلال المدة المذكورة من قبل الوارث.

6. الرهن: نصف في الألف من قيمة مبلغ الدين وتدفع من قبل الدائن المرتهن قابلة للتعديل.

7. التخارج: نصف في الألف من المبلغ المحدد للتخارج تدفع من المنتفع طالب التملك قابلة للتعديل.

ثانياً: تعفى من رسوم التسجيل المباني المطلوب تسجيلها باسم مالك الأرض المقام عليها تلك المباني.

مادة (43)

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 أردنية أو ما يعادلها من العملة المتداولة وتتضمن هذه الرسوم الرسم اللازم لتسليم نسخة واحدة من الخريطة أو المخطط الذي جرى فحصه وتدقيقه وتنظيمه.

مادة (44)

تحصل من الطالب عن إعطاء سند الملكية أو شهادة الرهن أو أي بيانات أو صور أحد القيود من سجلات الملكية رسم دينارين أردنيين أو ما يعادلها من العملة المتداولة.

مادة (45)

تتولى لجنة تقدير الأراضي أو الموظف المختص حسب الأحوال مهمة تقدير العقار في الأحوال التي تستلزم ذلك فإذا اعترض صاحب الشأن على التقدير قدم تظلماً بذلك إلى وزير العدل لإعادة النظر في تقدير قيمة العقار ويكون قرار وزير العدل في ذلك نهائياً غير قابل للطعن.

مادة (46)

تعفى المستندات والمحركات الصادرة لمصلحة السلطة والمؤسسات العامة وتلك المتعلقة بالهبات والوصايا والأوقاف لوجه الخير والبر من الرسوم.

الفصل التاسع

مبادئ عامة

مادة (47)

لا تجري معاملات تسجيل الشقق والطبقات والمحال المكون منها ذلك البناء بأسماء الشركاء ما لم يكن هناك انتقال للحصص المشاعة في الأرض والأجزاء المشتركة في البناء على الشيوع لصاحب المعاملة.

مادة (48)

يجوز إفراز البناء وتسجيل الشقق والطبقات والمحال المكون منها ذلك البناء بأسماء الشركاء بدون قصد البيع متى كانوا شركاء على الشيوع في ملكية الأرض والبناء وبنفس الشروط المذكورة في هذا النظام.

مادة (49)

تسجل حصة مالك الشقة أو الطابق أو المحل في الأرض والأجزاء المشتركة في البناء على الشيوع في حين تسجل الشقة أو الطابق أو المحل كاملاً.

مادة (50)

صفحات السجل تكمل بعضها بعضاً وإذا ملئت إحداها يرفق بها ملحق يوضع خلف الصفحة المملوءة داخل السجل.

مادة (51)

يحصل مالك الشقة على شهادتين للتسجيل الأولى للشقة والثانية للحصة المشاعة في الأرض والأجزاء المشتركة من البناء.

مادة (52)

في حساب الحصة الشائعة في الأرض والأجزاء المشتركة من البناء لا يعتد بالكسور في مساحة الشقة أو الطابق أو المحل ويقرب الكسر إلى أقرب عدد صحيح.

مادة (53)

لا يقبل الجزء المشترك من الأرض والأجزاء المشتركة في البناء القسمة الرضائية أو الجبرية ولا التصرف به أو بيعه مستقلاً عن الطابق أو الشقة إذ إن حق كل مالك فيه يتبع حكماً ملكية الطابق أو الشقة ولا ينفصل عنها في جميع الحالات.

مادة (54)

يلغى كل ما يتعارض مع هذا القرار.

مادة (55)

على جميع الجهات المختصة، كل فيما يخصه، تنفيذ هذا القرار ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.
صدر في: 25 / 8 / 1997 ميلادية

د. عبد الرحمن حمد

وزير الإسكان

سجل ملكية الطبقات والشقق والمحلات

النموذج الملحق رقم (1)

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
	متر مربع دونم	الموقع
.....
.....	راجع	بيان التغيير
.....	الصفحات	نقل من القسيمة رقم
.....	الملحقة	إلي القسيمة
.....	رقم

..... الموظف المختص

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

..... الموظف المختص

السلطة الوطنية الفلسطينية

وزارة العدل

دائرة تسجيل الأراضي

.....

سجل ملكية الطبقات والشقق والمحلات

الملحق رقم للصحيفة رقم

..... القسيمة رقم

..... الموقع:

القضاة المدينة أو القرية القطعة / الحوض

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

..... الموظف المختص

سجل ملكية الطبقات والشقق والمحلات

النموذج الملحق رقم (2)

القضاء المدينة أو القرية رقم مسلسل

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

الموظف المختص

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

..... الموظف المختص

السلطة الوطنية الفلسطينية

وزارة العدل

دائرة تسجيل الأراضي

.....

سجل ملكية الطبقات والشقق والمحلات

الملحق رقم للصحيفة رقم

البناء / الشقة رقم

.....

القسيمة رقم

الموقع

القضاة المدينة أو القرية رقم مسلسل

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

الموظف المختص