

قانون رقم (١) لسنة ١٩٩٦ بشأن تملك الطبقات

والشقق والمحلات

رئيس اللجنة التنفيذية لمنظمة التحرير الفلسطينية رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية بعد الاطلاع على القانون رقم (٥) لسنة ١٩٩٥ بشأن نقل السلطات والصلاحيات، وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة، وبناء على عرض وزير الإسكان، وبعد موافقة مجلس السلطة بتاريخ ١/٦ / ١٩٩٦م، 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 امتلاك الأموال غير المنقولة بحسب القانون. الوحدة العقارية: الجزء المفرد 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 بما بأكمله فيه من أجزاء مفردة 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، 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 المفردة، وتقتصر منفعتها على مالك هذا الجزء. كل ما سبق ما لم يرد في سندات الملك ما يخالفه .

مادة (٢)

1-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)

1-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 لمالكيها .

مادة (٤)

تكون حصة كل مالك في الأجزاء المشتركة بنسبة قيمة الجزء الذي يملكه مفزراً 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 مفزراً، 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 مفزراً أن يستعمل الأجزاء المشتركة، فيما خصصت له، مع مراعاة حقوق غيره من الملاك .

مادة (٨)

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 للبناء إلا بعد موافقة اتحاد ملاك البناء .

مادة (٩)

1-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(10)

1-تعد دائرة تسجيل الأراضي سجلاً خاصاً يسجل به أسماء ملاك الوحدات العقارية لكل بناءة -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. ٣- يجب أن تشتمل 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 والعلوى

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 العلوى أن يحصل على إذن من المحكمة بإجراء الترميمات الضرورية في الطبقة السفلى على نفقة مالكيها .

مادة (13)

لا يلتزم صاحب الطبقة السفلى بإجراء ترميمات في العلوى 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 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 سكناها استيفاء لحقه .

مادة (15)

إذا كان انهزام المبني 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 انهزام البناء بغير خطأ صاحب العلو سواء كان الانهزام بخطأ صاحب الطبقة السفلى أو بغير خطئه فأن على صاحب الطبقة السفلى أن يعيد بناءها وإذا كان الانهزام 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 .