

نسخة محدثة بتاريخ ٢٠/٧/١٤٤٦ هـ



الجمعية العلمية القضائية السعودية

نظام ملكية الوحدانية العقارية وفرزها وإدارتها

والجهة التنفيذية

مجمع الفهارس

اعتنى به

ريان بن خضير الخضير

إبراهيم بن خضير الخضير

الأعضاء بالسلك القضائي

حفظ الحقوق

لاستفادة أفضل من الميزات التفاعلية في هذا الملف وفهارسه
يمكن تحميل برنامج أدوبي ريدر

Adobe Reader



من الروابط التالية



 Windows 10

مقدمة الجمعية

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، محمد بن عبد الله وعلى آله وصحبه،
وبعد:

فتهدف الجمعية العلمية القضائية السعودية (قضاء) دوماً إلى المشاركة الفاعلة في الجهود المبذولة لتطوير القضاء وما يتصل به من الجوانب العلمية والعملية، وتقديم البحوث والدراسات التي تُجَلِّي تميّز القضاء الإسلامي وأصوله وقواعده وتطبيقاته، وإبراز جوانب العدالة فيه، والإجابة عما يثار حوله من شبهات، وتسعى إلى التنسيق بين المتخصصين - من القضاة والمحامين والباحثين في الشؤون العلمية القضائية-، ومد الجسور بينهم وبين الجهات العلمية والإعلامية ونحوها.

وتشرف الجمعية - ضمن سلسلة الأنظمة التي تعمل على إخراجها- أن تصافح أياديكم الكريمة بهذه النسخة المميزة من «نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها ولائحته التنفيذية مع الفهارس»، وترجو أن تكون مساندة للجميع من خلال الاستفادة منها وما تحويه من مزايا؛ كالارتباطات الإلكترونية بين المواد المترابطة عبر الضغط عليها والانتقال بينها بكل سهولة، إضافةً إلى كون هذه النسخة ستُحدَّث باستمرار - إن شاء الله-، وستكون مواكبةً لأي تحديث يطرأ على هذا النظام.

ولا يفوتنا بهذه المناسبة شكر من اعتنى بهذا الملف وفهرسته وتقديمه إلى الجمعية لإخراجه ونشره؛ وهما صاحباً الفضيلة الأعضاء في السلك القضائي الشيخ/ ريان بن خضير الخضير، والشيخ/ إبراهيم بن خضير الخضير، وفقهما الله.

والجمعية ترحب بالتعاون مع جميع الجهات والأفراد المتخصصين الراغبين بتقديم الدراسات والمشاريع القضائية والنظامية، وتستعد لذلك بكافة الخدمات والإمكانات المتميزة - بإذن الله وتيسيره-.

مركز قضاء للبحوث والدراسات

m@qadha.org.sa

مقدمة المعتنين

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، وبعد:

فهذا نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/ ٨٥) وتاريخ ٢/ ٧/ ١٤٤١هـ ملحقاً به اللائحة التنفيذية للنظام الصادرة بالقرار الوزاري رقم (١٦٨) وتاريخ ٢٢/ ١٠/ ١٤٤١هـ، وقد روعي في إعداد هذه النسخة ما يلي:

١. تحديث النظام ولائحته إلى آخر ما استجد من تعديلات ووضع سجل يبين مستند وتاريخ التعديل.

٢. ترتيب مواد اللائحة التنفيذية على المواد المتعلقة بها من النظام، فقد حرصنا على وضع اللائحة في مقابلة المادة التي تماثل موضوعها أو تكمله، وإذا كان لللائحة أكثر من مادة تقاربها وضعناها في أقرب المواد مشابهة لها، وأشرنا في هامش المادة الأخرى إلى اللائحة المقاربة لها.

٣. إعداد فهرس لمواد النظام، يتضمن صياغة مختصرة لكل مادة، وربط انتقال لتسهيل الوصول إليها.

٤. وضع روابط انتقال لنصوص المواد التي تشير إلى غيرها. مع وضع روابط راجعة أمام عناوين المواد وفق هذا الترميز: (ن= نظام ملكية الوحدات العقارية، ل= اللائحة التنفيذية لنظام ملكية الوحدات العقارية).

وننوه إلى أن هذا الإصدار لا يغني عن الرجوع إلى الوثائق الأصلية للنظام واللائحة، كما نسبغ جزيل الشكر والثناء إلى الجمعية العلمية القضائية السعودية (قضاء) على ما قدموه من رعاية وعناية، وبالله التوفيق.

رِيَّانُ بْنُ خُضَيْرِ الْخُضَيْرِيِّ

إِبْرَاهِيمُ بْنُ خُضَيْرِ الْخُضَيْرِيِّ

الأعضاء بالسلك القضائي

سجل إصدار وتعديلات النظام واللائحة

| أداة الإصدار أو التعديل | النوع | الوثيقة أو المادة |
|--|-------|-----------------------------|
| أولاً: النظام: | | |
| المرسوم الملكي رقم (م/ ٨٥) وتاريخ ٢/٧/١٤٤١هـ | | إصدار النظام |
| ثانياً: اللائحة: | | |
| القرار الوزاري رقم (١٦٨) وتاريخ ٢٢/١٠/١٤٤١هـ | | إصدار اللائحة التنفيذية |
| القرار الوزاري رقم (٤٩٩) وتاريخ ١٨/٢/١٤٤٥هـ | تعديل | الفقرة (١) من المادة (٤) |
| القرار الوزاري رقم (٤٦٠٠٠٠٣٩٦٧) وتاريخ ٢٥/٤/١٤٤٦هـ | تعديل | الفقرة (١/د) من المادة (٤) |
| القرار الوزاري رقم (٤٦٠٠٠٠٣٩٦٧) وتاريخ ٢٥/٤/١٤٤٦هـ | إضافة | الفقرة (٤) من المادة (٤) |
| القرار الوزاري رقم (٤٩٩) وتاريخ ١٨/٢/١٤٤٥هـ | تعديل | الفقرة (٣/ب) من المادة (١٠) |

مراسيم وقرارات الإصدار والتعديل:

١. المرسوم الملكي رقم (م/ ٨٥) وتاريخ ٢/٧/١٤٤١هـ.
٢. القرار الوزاري رقم (١٦٨) وتاريخ ٢٢/١٠/١٤٤١هـ.
٣. القرار الوزاري رقم (٤٩٩) وتاريخ ١٨/٢/١٤٤٥هـ.
٤. القرار الوزاري رقم (٤٦٠٠٠٠٣٩٦٧) وتاريخ ٢٥/٤/١٤٤٦هـ.

ديباجة إصدار نظام ملكية الوحدات العقارية

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المرسوم الملكي رقم (م/ ٨٥) وتاريخ ٢/ ٧/ ١٤٤١ هـ

بِعون الله تعالى

نحن سلمان بن عبد العزيز آل سعود

ملك المملكة العربية السعودية

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

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

وبناءً على المادة (الثامنة عشرة) من نظام مجلس الشورى، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/ ٩١) بتاريخ ٢٧/ ٨/ ١٤١٢ هـ.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الشورى رقم (٤٥/ ١٧٤) بتاريخ ١٤/ ١٠/ ١٤٤٠ هـ.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم (٤٤٠) بتاريخ ١/ ٧/ ١٤٤١ هـ.

رسمنا بما هو آت :

أولاً: الموافقة على نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها، بالصيغة المرفقة.

ثانياً: على سمو نائب رئيس مجلس الوزراء ووزراء ورؤساء الأجهزة المعنية المستقلة - كل فيما يخصه - تنفيذ مرسومنا هذا.

سلمان بن عبدالعزيز آل سعود

قرار مجلس الوزراء رقم (٤٤٠) وتاريخ ١/٧/١٤٤١هـ

إن مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من الديوان الملكي برقم ٦٠٢٤٧ بتاريخ ٢٣/١٠/١٤٤٠هـ،
المشتملة على خطاب معالي وزير الإسكان رقم ٣٥١٠ وتاريخ ٦/٣/١٤٣٨هـ، في شأن مشروع
نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها.

وبعد الاطلاع على مشروع النظام، المشار إليه.

وبعد الاطلاع على نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها، الصادر بالمرسوم الملكي رقم
(م/٥) وتاريخ ١١/٢/١٤٢٣هـ.

وبعد الاطلاع على المحضرين رقم (٨٤٨) وتاريخ ٢٦/٦/١٤٣٩هـ ورقم (٤٩٤) وتاريخ
١٣/٤/١٤٤١هـ، والمذكرتين رقم (١٢٢٣) وتاريخ ٩/٩/١٤٣٩هـ، ورقم (٤٩٢) وتاريخ
٣٠/٦/١٤٤١هـ، المعدة في هيئة الخبراء بمجلس الوزراء.

وبعد الاطلاع على التوصية المعدة في مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية رقم (٤-١٤/٤١/د)
وتاريخ ٧/٥/١٤٤١هـ.

وبعد النظر في قرار مجلس الشورى رقم (١٧٤/٤٥) وتاريخ ١٤/١٠/١٤٤٠هـ.

وبعد الاطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (٤٩٤٥) وتاريخ ١/٧/١٤٤١هـ.

يقرر ما يلي:

أولاً: الموافقة على نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها، بالصيغة المرفقة.

وقد أعد مشروع مرسوم ملكي بذلك، صيغته مرافقة لهذا.

ثانياً: قيام الهيئة العامة للعقار، قبل نفاذ النظام المشار إليه في البند (أولاً) من هذا القرار،

بالآتي:

١. وضع الترتيبات المناسبة لاستكمال المتطلبات النظامية اللازمة المتعلقة بجمعيات الملاك التي سبق تأسيسها والمسجلة لدى الهيئة وفق أحكام نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥) وتاريخ ١١ / ٢ / ١٤٢٣ هـ، وكذلك العقارات المشتركة التي لم يؤسس لها جمعيات ملاك، وستكون مشمولة بأحكام النظام - المشار إليه في البند (أولاً) من هذا القرار - حال نفاذه.

٢. إعداد نماذج للأنظمة الأساسية لجمعيات الملاك، تشتمل على الأحكام الأساسية اللازمة وفق أحكام النظام، وإتاحتها لملاك الوحدات العقارية المفرزة، للاسترشاد بها.

رئيس مجلس الوزراء

القرار الوزاري رقم (١٦٨) وتاريخ ٢٢ / ١٠ / ١٤٤١ هـ

إن وزير الإسكان

بناءً على الصلاحيات المخولة له نظاماً، وبعد الاطلاع على قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار رقم (٥ / ١١ / م / ٢٠) وتاريخ ١٨ / ٩ / ١٤٤١ هـ، وبعد الاطلاع على المادة الحادية والثلاثون من نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م / ٨٥) وتاريخ ٢ / ٧ / ١٤٤١ هـ.

يقرر ما يلي:

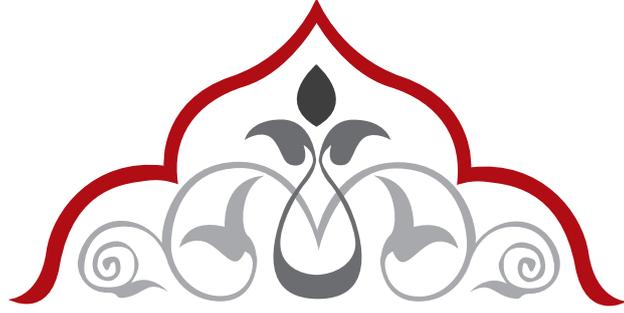
أولاً: الموافقة على اللائحة التنفيذية لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها، وفقاً للصيغة المرافقة للقرار.

ثانياً: تنشر هذه اللائحة في الجريدة الرسمية، وتبلغ للجهات المختصة ومن يلزم لاعتمادها والعمل بموجبها.

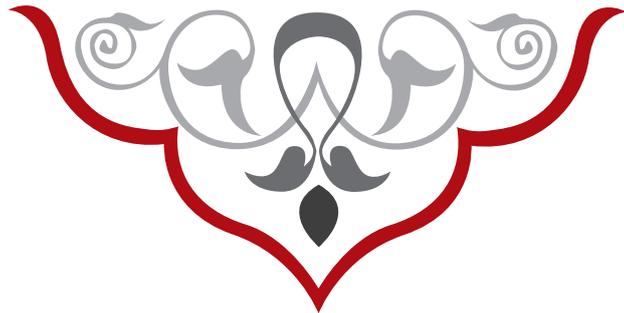
وزير الإسكان

رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار

ماجد بن عبد الله الحقييل



نظام ملكية الوحدات العقارية
وفرزها وإدارتها
ولأئحته التنفيذية



الفصل الأول

تعريفات^(١)

المادة الأولى

يقصد بالكلمات والعبارات الآتية - أينما وردت في هذا النظام - المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق غير ذلك:

النظام: نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها.

اللائحة: اللائحة التنفيذية للنظام.

الهيئة: الهيئة العامة للعقار.

المالك: الشخص ذو الصفة الطبيعية أو المعنوية الذي يمتلك وحدة أو أكثر من الوحدات العقارية المفرزة.

الأرض: العقار المخصص لتشييد بناء أو أكثر عليه بمرافقه وخدماته، ومستكملة فيه الإجراءات النظامية المعتمدة.

الفرز: إجراء بموجبه يتم تقسيم العقار المقام عليه بناء إلى وحدات مستقلة لغرض التصرف في كل وحدة على حدة.

الوحدة العقارية المفرزة: الجزء المحدد في العقار المشترك الذي يحول مالكة الانتفاع به والتصرف فيه مستقلاً عن أجزاء العقار الأخرى، ويشمل ذلك المنزل أو الشقة أو الطبقة أو المحل التجاري أو المرآب (كراج)، أو أي جزء من العقار المشترك أو المجمع العقاري يمكن تملكه أو الانتفاع به أو التصرف فيه؛ بشكل مستقل.

(١) عنوانة الفصول في اللائحة مطابقة لعنوانة الفصول في النظام عدا ما سيأتي في الفصل الرابع.

الأجزاء المشتركة: أجزاء من العقار المشترك أو المجمع العقاري معدة للاستعمال المشترك، أو التي تقتضي طبيعتها اشتراك ملكيتها بين ملاك الوحدات العقارية المفرزة، وتشمل: الأرض، والمدخل، والممرات، والمواقف، والخزانات، والقنوات، والخدمات، والمساح، والحدائق، والساحات، والمصاعد، ونحوها.

العقار المشترك: عقار مكون من وحدات عقارية مفرزة وأجزاء مشتركة.

المجمع العقاري: مجموعة من العقارات المشتركة ذات الاستعمال الواحد أو متعددة الاستعمالات التي تقع ضمن مساحة جغرافية محددة، وترتبط ببعضها من خلال أجزاء مشتركة.

جمعية الملاك: كيان يؤسسه الملاك - أو من يمثلهم - في عقار مشترك لغرض إدارة جميع شؤون ذلك العقار، وفقاً لأحكام النظام والنظام الأساسي.

النظام الأساسي: النظام الأساسي لجمعية الملاك.

الميزانية: ميزانية جمعية الملاك السنوية لإدارة العقار المشترك.

الجمعية العامة: الجمعية العامة لجمعية الملاك.

المدير: الشخص أو الأشخاص ذوو الصفة الطبيعية أو المعنوية المعينون لإدارة العقار المشترك أو المجمع العقاري.

الصيانة: الأعمال اللازمة لحفظ العقار المشترك أو المجمع العقاري وحفظ منفعتها.

اللائحة

المادة الأولى

١- يكون للكلمات والعبارات الواردة في هذه اللائحة المعاني المبينة أمام كل منها في المادة (الأولى) من نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٨٥) وتاريخ ٢/٧/١٤٤١هـ، ما لم يقتض السياق غير ذلك.

٢- يقصد بالكلمات والعبارات الآتية -أيما وردت في اللائحة- المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق غير ذلك:

النظام الأساسي: النظام الأساسي لجمعية الملاك أو النظام الأساسي لجمعية المجمع أو كلاهما؛ بحسب السياق.

الجمعية العامة: الجمعية العامة لجمعية الملاك أو الجمعية العامة لجمعية المجمع أو كلاهما؛ بحسب السياق.

إعادة الفرز: إجراء بموجبه يتم تقسيم الوحدة أو الوحدات العقارية المفرزة أو العقار المشترك أو المجمع العقاري أو أي جزء من أي منها. سواء كان التقسيم بالتجزئة أو الدمج أو الإضافة أو غيرها.
البيع أو التأجير على الخارطة: بيع أو تأجير وحدة عقارية مفرزة قبل استكمال تشييدها.

الفصل الثاني

فرز العقار

المادة الثانية

١ - لكل مالك أرض بصك مستوفٍ للمتطلبات الشرعية والنظامية أن يبني عليها بناءً ويفرزه إلى وحدات مستقلة، وله إصدار صك ملكية لكل وحدة عقارية مفرزة، وذلك بحسب الإجراءات النظامية المعتمدة.

٢ - ترقم الوحدات العقارية المفرزة في العقار المشترك ترقياً تسلسلياً بحيث لا يتكرر رقم واحد لوحدتين مفرزتين في العقار المشترك نفسه.

اللائحة

المادة الثانية

- ١ - تُمَيِّز العقارات المشتركة من خلال عنوانها الوطني المعتمد من الجهة المختصة.
- ٢ - تُمَيِّز الوحدات العقارية المفرزة من خلال رقم تسلسلي، وفقاً لنماذج تعتمدها الهيئة.

المادة الثالثة

١ - يجوز إعادة فرز العقار المشترك أو جزء منه أو تغيير استعماله؛ بعد موافقة الجمعية العامة، وموافقة المرتهن إن وجد. ولا يخل ذلك بحق المتضرر في اللجوء إلى المحكمة المختصة.

٢ - يجب تعديل مخطط العقار المشترك بما يتفق مع إعادة الفرز أو تغيير استعماله، وموافقة الجهات المختصة على ذلك.

٣ - إذا طرأ أي تغيير على العقار المشترك، فيعد الملاك شركاء فيما ينتج عن هذا التغيير كل بنسبة مساحة وحدته العقارية المفرزة إلى إجمالي مساحة الوحدات العقارية المفرزة المحددة في الوثيقة

هـ- ما يثبت موافقة الملاك أو جمعية الملاك أو جمعية المجمع -بحسب الأحوال- على تقرير المكتب الهندسي المشار إليه في الفقرة (١/د) من هذه المادة.

و- ما يثبت موافقة المرتهن، إن وجد.

ز- ما يثبت موافقة مالك الوحدة العقارية المفروزة إذا تضمن إعادة الفرز تغييراً في مساحة وحدته أو نسبته من الأجزاء المشتركة أو مساحته المشاعة من الأرض.

ولمجلس إدارة الهيئة بقرار منه، أن يعدل أو يستثني من بعض المتطلبات المشار إليها في هذه الفقرة^(١).

٢- على الجهة المختصة بالفرز أو إعادة الفرز البت في الطلب المشار إليه في الفقرة رقم (١) من هذه المادة خلال (عشرة) أيام من تاريخ استكمال المتطلبات المشار إليها في الفقرة نفسها.

٣- في حال الموافقة على الطلب المشار إليه في الفقرة رقم (١) من هذه المادة؛ تعتمد الهيئة - أو من تسند له ذلك - الفرز وإعادة الفرز، وتصدر وثيقة بذلك تتضمن البيانات التي تحددها الهيئة.

٤- يجوز فرز الوحدات العقارية في مشاريع البيع على الخارطة بعد موافقة الجهة المرخصة للمشروع، ولا تصدر الصكوك لهذه الوحدات إلا بعد اكتمال إنجاز العقار وإصدار شهادة تثبت مطابقة العقار في الطبيعة لمحضر فرز الوحدة العقارية^(٢).

المادة الخامسة

ينسق رئيس مجلس إدارة الهيئة مع وزير العدل لوضع آلية لاعتماد البيانات الواردة في وثيقة الفرز ووثيقة إعادة الفرز ووثائق الأجزاء المشتركة في صك ملكية العقار المشترك أو المجمع العقاري أو الوحدة العقارية المفروزة، بحسب الأحوال.

عقارية مفروزة من الأرض والأجزاء المشتركة، بناءً على نسبة مساحة كل وحدة عقارية مفروزة إلى إجمالي مساحة الوحدات العقارية المفروزة، أو قيمة تلك الوحدة ومساحتها إلى إجمالي قيمة الوحدات العقارية المفروزة ومساحتها، بحسب الأحوال».

(١) عدل عجز هذه الفقرة بناء على قرار وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان بالقرار رقم ٤٩٩ وتاريخ ١٤٤٥/٢/١٨ هـ المنشور في جريدة أم القرى بالعدد رقم (٤٩٩٩) وتاريخ ١٤٤٥/٣/٧ هـ، ونصها قبل التعديل: «ولمجلس إدارة الهيئة بقرار منه أن يعدل بعض المتطلبات المشار إليها في هذه الفقرة».

(٢) أضيفت هذه الفقرة إلى المادة الرابعة بناء على قرار وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم ٤٦٠٠٠٣٩٦٧ وتاريخ ١٤٤٦/٤/٢٥ هـ المنشور في جريدة أم القرى بالعدد رقم ٥٠٥٧ وتاريخ ١٤٤٦/٥/٢٠ هـ.

المادة السادسة

تصدر الهيئة دليلاً فنياً يتضمن المواصفات والمعايير الفنية لفرز وإعادة فرز العقارات والوحدات العقارية^(١).

(١) صدر الدليل الفني من الهيئة، ويمكن الاطلاع عليه من صفحة الدخول على خدمة فرز الوحدات العقارية في موقع الهيئة العامة للعقار. وقد اشتمل الدليل على العناوين التالية: «اشتراطات ومتطلبات فرز الوحدات العقارية، أنواع العقارات والوحدات القابلة للفرز، آلية التقييم، الضوابط والمعايير في رسم المخططات، المناطق المشتركة والأجزاء الخاصة، حدود ومساحة الوحدة، التقسيم، دمج الوحدات العقارية، القوانين المستخدمة وطرق حساب مساحات العقار».

الفصل الثالث

أحكام الملكية

المادة الخامسة

١- على الشركاء عند بناء عقار مشترك تضمين عقد الشراكة أسماء أصحاب الحصص العينية وأصحاب الحصص النقدية، وأوصاف الأرض المعدة للبناء، ورقم صك الملكية وتاريخه ومصدره، والتزامات الشركاء وحقوقهم.

٢- للشركاء في عقار مشترك أن يتقاسموا حصصهم المشاعة فيه، ويختص كل منهم بوحدة عقارية مفرزة أو أكثر، فإن لم يتفقوا على القسمة فلطالبها اللجوء إلى المحكمة المختصة.

المادة السادسة

ن(١٥) ل(١٧)

١- على المالك أن يفصح - في بيان - لمن يرغب في شراء وحدته العقارية المفرزة عن جميع المعلومات الخاصة بمواصفاتها وملاحقها، وجميع حقوقه والتزاماته المرتبطة بها، وأن يضمّن البيان وصفاً كافياً للعقار المشترك، ومحتوياته وإدارته وتنظيم ملكيته، ويجب إشعار الراغب في الشراء بأي تغيير قد يطرأ على تلك المعلومات قبل إبرام عقد البيع. وتعد هذه المعلومات جزءاً لا يتجزأ من عقد البيع. وتحدد اللائحة الأحكام الخاصة بذلك.

٢- إذا لم يشتمل بيان الإفصاح على المعلومات الواجب الإفصاح عنها بناءً على الفقرة (١) من هذه المادة، فللمشتري الحق في فسخ عقد البيع خلال (ثلاثين) يوماً تبدأ من تاريخ توقيعه، أو من تاريخ العلم بتلك المعلومات إذا كانت جوهرية وترتب على إخفائها إلحاق ضرر به أو عدم صلاحية الوحدة العقارية المفرزة للانتفاع بها في الغرض الذي اشترت من أجله. ولا يتحمل المشتري أي تكاليف ناشئة عن فسخ العقد.

اللائحة

المادة السابعة

ل(١٧)

١- يجب أن يتضمن بيان الإفصاح -المشار إليه في المادة (السادسة) من النظام- جميع المعلومات الخاصة بمواصفات الوحدة العقارية المفروزة وملاحقها، وجميع حقوق المالك والتزاماته المرتبطة بها، ووصفاً كافياً للعقار المشترك والمجمع العقاري الذي تقع فيهما تلك الوحدة، ومحتوياتها وإدارتها وتنظيم ملكيتهما؛ ومن تلك المعلومات الآتي:

أ- عنوان الوحدة.

ب- مساحة الوحدة.

ج- مخطط الوحدة.

د- حصة الوحدة في الأجزاء المشتركة.

هـ- ملاحق الوحدة، إن وجدت.

و- المحتويات الثابتة والمنقولة للوحدة.

ز- نسخة من النظام الأساسي لجمعية الملاك، ومن النظام الأساسي لجمعية المجمع، ومن قرارات الجمعية العامة؛ إن وجدت.

ح- عقود الرهن، أو الانتفاع بما في ذلك الإيجار؛ الخاصة بالوحدة أو بالعقار المشترك أو بالمجمع العقاري، إن وجدت.

ط- القيود على استخدام أي من الأجزاء المشتركة.

ي- العيوب الخاصة بالوحدة أو بالعقار المشترك أو بالمجمع العقاري، إن وجدت.

ك- التاريخ المتوقع لبدء تشييد المشروع والانتهاؤ منه، في حالة البيع أو التأجير على الخارطة.

ويتم إشعار الراغب بالشراء بأي تغيير قد يطرأ على تلك المعلومات بالوسيلة وعلى العنوان الذين يتم الاتفاق عليهما بينه وبين المالك.

٢- يعد بيان الإفصاح المشار إليه في الفقرة (١) من هذه المادة جزءاً لا يتجزأ من عقد البيع المدون لدى جهة التوثيق المختصة.

٣- تعد الهيئة نماذج لبيان الإفصاح المشار إليه في الفقرة (١) من هذه المادة.

٤- يكون النظر في حق المشتري في الفسخ الوارد في المادة (السادسة/ ٢) من النظام من اختصاص المحكمة المختصة وفق المدة المنصوص عليها.

المادة السابعة

١- يكون ملاك الوحدات العقارية المفرزة في عقار مشترك واحد شركاء في الأجزاء المشتركة، وإذا تعدد ملاك وحدة عقارية مفرزة فإنهم يعدون جميعاً شركاء على الشيوع في ملكية الأجزاء المشتركة. وفي جميع الأحوال للملاك الاتفاق على غير ذلك.

٢- تكون ملكية الحواجز الجانبية، والحيطان، والأرضيات، والأسقف، بين وحدتين عقاريتين مفرزتين متلاصقتين مشتركة بين ملاكها ما لم يكن بينهما فاصل إنشائي، وما لم يثبت غير ذلك، ولا يحق لأي من الملاك استعمال الجزء المخصص له فيما يلحق ضرراً بالآخر أو بباقي الملاك.

٣- تكون الأجزاء المشتركة التي تقتصر منفعتها على بعض المالكين ملكاً مشتركاً بينهم، ما لم يتفق على غير ذلك^(١).

٤- تكون حصة كل مالك في الأجزاء المشتركة - فيما لا يقبل القسمة - جزءاً مشاعاً، وتلحق بوحدته العقارية المفرزة إلحاقاً تاماً في جميع التصرفات النظامية الواقعة على الوحدة، ما لم يتفق على غير ذلك.

٥- تكون حصة كل مالك في الأجزاء المشتركة بما يعادل نسبة مساحة وحدته العقارية المفرزة إلى إجمالي مساحة الوحدات العقارية المفرزة في الوثيقة الصادرة عن الهيئة باعتماد الفرز أو في رخصة بناء العقار المشترك في حالة بيع الوحدات العقارية المفرزة على الخارطة. ويجوز الاتفاق على الأخذ في الاعتبار قيمة الوحدة المفرزة، ومساحتها.

اللائحة

المادة الثامنة

يعد من الأجزاء المشتركة - وفقاً لأحكام النظام واللائحة - الآتي:

(١) مما يتعلق بحكم هذه الفقرة؛ المادة الرابعة والثلاثون من اللائحة المتضمنة: «يشترك الملاك المستفيدون حصراً من بعض الأجزاء المشتركة في تكاليف صيانتها وإدارتها كل بقدر نسبة مساحة الجزء المفرز الذي يملكه إلى إجمالي مساحة الأجزاء المفرزة المستفيدة من تلك الأجزاء المشتركة، ما لم يتفق على غير ذلك».

- ١- أي عناصر إنشائية تمر من خلال وحدة عقارية مفرزة.
- ٢- الأنظمة الميكانيكية والكهربائية والكهر وميكانيكية ونحوها الواقعة ضمن الوحدة العقارية المفرزة، أو المشتركة مع وحدات عقارية أخرى.
- ٣- أي جزء من البنية التحتية للخدمات العامة الواقعة في العقار المشترك أو المجمع العقاري، ما لم يكن ذلك الجزء عائد نظاماً أو تعاقداً إلى مقدم خدمة.

المادة الثامنة

- ١- يكون التصرف في جميع الوحدات العقارية المفرزة أو بعضها باعتبار كل وحدة منها مستقلة عن الأخرى.
- ٢- لكل مالك الحق في أن يتنفع بوحدته العقارية المفرزة، بما لا يتعارض مع الاستعمال المخصص لها.

المادة التاسعة

ن(٢٥)

- ١- على كل مالك وفقاً لأحكام النظام، ألا يغلو في استعمال حقه في الانتفاع بوحدته العقارية المفرزة أو بالأجزاء المشتركة 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 يراعي في ذلك الآداب العامة والعرف وطبيعة العقار وموقع كل وحدة عقارية مفرزة بالنسبة إلى الأخرى والغرض الذي خصصت له كل وحدة.
- ٢- لا يحق لأي مالك القيام بعمل من شأنه الإضرار بالهيكل الإنشائي أو التأثير على الواجهات، ولا يجوز له استخدام الأجزاء المشتركة إلا فيما خصصت له، ولا يجوز إشغالها بأي عوائق تؤثر في هذا الاستخدام.

المادة العاشرة

دون إخلال بما تقضي به الأنظمة ذات الصلة، إذا اقتضت المصلحة العامة نزع ملكية العقار المشترك أو جزء منه، يكون التعويض لكل مالك بقدر نسبة قيمة ما يملكه من العقار المشترك، ويكون التعويض لصاحب الجزء المنزوع في حال كان المنزوع جزءاً مفرزاً من العقار المشترك.

المادة الحادية عشرة

تم إجراءات نقل الملكية أمام الجهات المختصة بتوثيق العقود والإقرارات وإصدار الصكوك المتعلقة بها، وفقاً للإجراءات النظامية المعتمدة.

الفصل الرابع

جمعية الملاك^(١)

[المادتان الثانية عشرة والثالثة عشرة واللوائح المتعلقة بهما]

المادة الثانية عشرة

١- إذا بلغ عدد ملاك الوحدات العقارية المفروزة في عقار مشترك ثلاثة فأكثر؛ فعليهم أن يؤسسوا جمعية بينهم لإدارة شؤون ذلك العقار، وتسجيل تلك الجمعية لدى الهيئة، وإذا كان بيع الوحدة العقارية المفروزة على الخارطة فيكون تسجيل جمعية الملاك اعتباراً من تاريخ البدء في تسليم ثاني وحدة عقارية مفروزة.

٢- تتمتع جمعية الملاك بالشخصية المعنوية المستقلة - بعد تسجيلها وفق أحكام النظام - وتكون لها ذمة مالية مستقلة.

٣- تتولى الهيئة تسجيل جمعيات الملاك، وتنظيم أعمالها، وتحدد اللائحة الإجراءات اللازمة لذلك. وللهيئة إسناد بعض أنشطتها في هذا الخصوص إلى القطاع الخاص.

٤- يكون لكل جمعية ملاك نظام أساسي لضمان حسن الانتفاع بالعقار المشترك وحسن إدارته بما لا يتعارض مع أحكام النظام، ويعد توافره شرطاً لتسجيل الجمعية. وتحدد اللائحة الأحكام الواجب توافرها فيه، على أن تشمل تلك الأحكام ما يلي:

أ- قواعد عمل الجمعية العامة والمدير.

ب- الأحكام المتعلقة باستعمال الأجزاء المشتركة وإدارتها.

ج- قواعد تحديد مبلغ اشتراكات الملاك المطلوب سدادها لإدارة العقار المشترك وصيانة الأجزاء المشتركة.

(١) عنونة الفصول في اللائحة مطابقة لعنونة الفصول في النظام عدا هذا الفصل، فقد عنون في اللائحة بـ «جمعية الملاك وجمعية المجمع».

د- تحديد بداية السنة المالية لجمعية الملاك ونهايتها، وقواعد الصرف من ميزانية الجمعية،
وأساليب المراقبة المالية.

هـ- القواعد التي تتبع عند انقضاء جمعية الملاك، وإجراءات تصفيتها.

المادة الثالثة عشرة

- ١- للملاك في العقارات المشتركة التي تقع ضمن مجمع عقاري إنشاء جمعية ذات شخصية معنوية مستقلة تسمى (جمعية المجمع)، تضم ممثلاً أو أكثر عن جمعية الملاك في كل عقار مشترك يقع ضمن المجمع العقاري، أو عن الملاك إذا لم يكن أنشئ للعقار المشترك جمعية ملاك.
- ٢- تسري على (جمعية المجمع) الأحكام الخاصة بجمعية الملاك، وذلك في حدود ما يتفق مع طبيعتها.

لوائح المادتين الثانية عشرة والثالثة عشرة

المادة التاسعة

- ١- للملاك في العقارات المشتركة التي تقع ضمن مجمع عقاري إنشاء جمعية للمجمع لغرض إدارة جميع شؤون ذلك المجمع الواقعة خارج نطاق اختصاص جمعيات الملاك، وذلك وفقاً لأحكام النظام واللائحة والنظام الأساسي.
- ٢- يكون لجمعية المجمع نظام أساسي لضمان حسن الانتفاع بالمجمع العقاري وحسن إدارته بما لا يتعارض مع أحكام النظام واللائحة، ويعد توافره شرطاً لتسجيل الجمعية.
- ٣- لا يؤثر انقضاء جمعية المجمع في مسؤوليتها عن ديونها والتزاماتها السابقة لتاريخ انقضائها.

المادة العاشرة

- ١- على ملاك الوحدات العقارية المفروزة في عقار مشترك -أو من يمثلهم- التقدم إلى الهيئة -أو من تسند له ذلك- بطلب تسجيل جمعية الملاك حال تأسيسها وفقاً لأحكام النظام واللائحة، خلال (ثلاثين) يوماً من تاريخ التأسيس، وإلا جاز لأي منهم التقدم بطلب التسجيل.
- ٢- على الملاك في المجمع العقاري -أو من يمثلهم- التقدم إلى الهيئة -أو من تسند له ذلك- بطلب تسجيل جمعية المجمع حال إنشائها وفقاً لأحكام النظام واللائحة.

٣- يشترط لتسجيل جمعية الملاك أو جمعية المجمع توافر المتطلبات الآتية:

- أ- بيانات ملاك الوحدات العقارية المفروزة في العقارات المشتركة ومن يمثلهم إن وجدوا؛ التي تحددها الهيئة.
- ب- بيانات العقار المشترك أو المجمع العقاري -بحسب الأحوال- التي تحددها الهيئة، بما في ذلك العنوان الوطني ورقم صك الملكية ورقم العقار في السجل العقاري^(١).
- ج- النظام الأساسي.
- د- أسماء أعضاء الجمعية العامة وقت التسجيل.
- هـ- أي متطلب آخر تحدده الهيئة.

المادة الحادية عشرة

تعد الهيئة سجلاً خاصاً لقيود جمعيات الملاك وجمعيات المجمع. وفيما عدا ذلك، للهيئة إسناد إجراءات التسجيل إلى القطاع الخاص. ولا تكتسب تلك الجمعيات الشخصية المعنوية المستقلة إلا بعد تسجيلها وفقاً لأحكام النظام واللائحة.

المادة الثانية عشرة

تتولى الهيئة -في حدود اختصاصاتها- تنظيم أعمال وشؤون جمعيات الملاك وجمعيات المجمع دون إخلال بأحكام النظام واللائحة، ولها في سبيل ذلك القيام بالآتي:

- ١- إصدار الترتيبات والقرارات اللازمة لحوكمة جمعيات الملاك وجمعيات المجمع، وتكون تلك القرارات والترتيبات ملزمة لتلك الجمعيات.
- ٢- تقديم الدعم والمشورة لجمعيات الملاك وجمعيات المجمع.

المادة الثالثة عشرة

على جمعيات الملاك وجمعيات المجمع تزويد الهيئة بأي معلومات تطلبها في حدود اختصاصاتها.

(١) عدلت الفقرة (٣/ب) من المادة العاشرة بناء على قرار وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان بالقرار رقم (٤٩٩) وتاريخ ١٨/٢/١٤٤٥ هـ المنشور في جريدة أم القرى بالعدد رقم (٤٩٩٩) وتاريخ ٧/٣/١٤٤٥ هـ، ونصها قبل التعديل: «ب- بيانات العقار المشترك أو المجمع العقاري -بحسب الأحوال- التي تحددها الهيئة، بما في ذلك العنوان الوطني ورقم صك الملكية».

المادة الرابعة عشرة

مع مراعاة ما ورد في الفقرة (٤) من المادة (الثانية عشرة) من النظام، يجب أن يشتمل النظام الأساسي -دون إخلال بأحكام النظام- الأحكام الآتية:

- ١- اختصاصات الجمعية العامة وقواعد عملها.
 - ٢- إجراءات الدعوة إلى اجتماعات الجمعية العامة، وتحديد النصاب اللازم لصحة انعقادها ولائحة القرارات.
 - ٣- الشروط اللازم توافرها في المدير، وقواعد تعيينه، وتحديد صلاحياته، وطريقة عمله، وأجره إن وجد.
 - ٤- قواعد التوقيع على العقود وغيرها من الالتزامات المالية.
 - ٥- إجراءات إبراء ذمة المدير.
 - ٦- الأحكام المتعلقة باستعمال الأجزاء المشتركة وإدارتها.
 - ٧- قواعد السلوك العام في العقار المشترك أو المجمع العقاري.
 - ٨- قواعد تحديد مبلغ اشتراكات الملاك وآلية سدادها.
 - ٩- تحديد بداية السنة المالية للجمعية ونهايتها، وقواعد الصرف من ميزانية الجمعية، وأساليب المراقبة المالية.
 - ١٠- حكماً يشترط موافقة مالك الوحدة العقارية المفروزة لصحة قرار الجمعية العامة بإعادة الفرز في حال ترتب عليه إعادة فرز وحدته.
 - ١١- القواعد والإجراءات التي تحكم استثمار أموال جمعية الملاك وجمعية المجمع والأجزاء المشتركة القابلة للاستثمار.
 - ١٢- القواعد التي تتبع عند انقضاء الجمعية، وإجراءات تصنيفها.
 - ١٣- إجراءات تعديل النظام الأساسي.
- ويجوز لجمعية الملاك وجمعية المجمع -بحسب الأحوال- تضمين النظام الأساسي أحكاماً إضافية، بما لا يتعارض مع أحكام النظام واللائحة والقرارات الصادرة من الهيئة تنفيذاً لها.

المادة الخامسة عشرة

- ١- على من تقدم بطلب تسجيل جمعية الملاك أو جمعية المجمع -بحسب الأحوال- دعوة جميع الأعضاء في الجمعية العامة خلال (خمسة) أيام من تاريخ تسجيل الجمعية، وذلك وفقاً للأحكام المنظمة لعقد الاجتماعات في النظام الأساسي، على ألا تقل المدة بين تاريخ الدعوة وتاريخ الانعقاد عن (خمسة) أيام.
- ٢- تنظر الجمعية العامة وتتخذ القرارات اللازمة في اجتماعها الأول حيال الموضوعات الآتية:

أ- النظام الأساسي.

ب- انتخاب رئيس الجمعية.

ج- تعيين المدير ما لم يتم الاتفاق على تأجيل التعيين للاجتماع الثاني.

د- الأعمال والنفقات التي اقتضاها تأسيس أو إنشاء الجمعية.

المادة الرابعة عشرة

تعد جمعية الملاك ممثلةً للملاك فيما يتعلق بالتصرفات التي تنشأ على الأجزاء المشتركة.

اللائحة

المادة السادسة عشرة

تعد جمعية المجمع ممثلةً للملاك فيما يتعلق بالتصرفات التي تنشأ على الأجزاء المشتركة في المجمع العقاري.

المادة الخامسة عشرة

دون إخلال بحكم المادة (السادسة) من النظام، يعد امتلاك وحدة عقارية مفرزة في عقار مشترك - مؤسسة له جمعية ملاك - قبولاً من المالك بالنظام الأساسي، والتزاماً منه بالقرارات التي تصدرها الجمعية العامة.

اللائحة

المادة السابعة عشرة

دون إخلال بحكم المادة (السادسة) من النظام وحكم المادة (السابعة) من اللائحة، يعد امتلاك وحدة عقارية مفرزة في عقار مشترك واقع ضمن مجمع عقاري - مؤسسة له جمعية مجمع - قبولاً من المالك بالنظام الأساسي لجمعية المجمع، والتزاماً منه بالقرارات التي تصدرها الجمعية العامة لتلك الجمعية.

المادة السادسة عشرة

ليس لجمعية الملاك أن تحد أو أن تقيد من حقوق المالك في التصرف بوحدته العقارية المفرزة، أو في الانتفاع بها، أو بالأجزاء المشتركة في حدود الأغراض التي أعدت من أجلها، وبما لا يضر بباقي الملاك.

اللائحة

المادة الثامنة عشرة

ليس لجمعية المجمع أن تحد أو أن تقيد من حقوق أو اختصاصات أي من الملاك أو جمعيات الملاك الأعضاء فيها في حدود ما لهم بموجب النظام أو اللائحة أو النظام الأساسي لجمعية الملاك.

المادة السابعة عشرة

إذا تعدد ملاك الوحدة العقارية المفرزة، وجب عليهم أن يختاروا من بينهم من يمثلهم في الجمعية العامة، وتعد قرارات الجمعية العامة ملزمة لجميع الشركاء في الوحدة العقارية المفرزة الواحدة، كل بحسب حصته في ملكية تلك الوحدة.

المادة الثامنة عشرة

١- تكون لجمعية الملاك جمعية عامة تتكون من جميع الملاك.

٢- تختص الجمعية العامة بجميع الأمور المتعلقة بجمعية الملاك، ولها على وجه الخصوص

الآتي:

أ- الاطلاع على تقرير المدير المتعلق بإدارة العقار المشترك وجمعية الملاك ومركزها المالي خلال السنة المالية، وتقرير مراجع الحسابات إن وجد، واعتمادهما.

ب- مناقشة الميزانية السنوية لجمعية الملاك واعتمادهما.

ج- تعيين المدير ومراجع الحسابات، وتحديد أجورهما.

د- إبراء ذمة المدير.

هـ- تعديل النظام الأساسي.

٣- تنتخب الجمعية العامة رئيساً لها من بين أعضائها يتولى رئاسة اجتماعاتها ومتابعة قراراتها، وتكون مدة رئاسته (ثلاث) سنوات قابلة للتجديد.

٤- تعقد الجمعية العامة بدعوة من رئيسها وفقاً للقواعد التي يحددها النظام الأساسي، على أن تعقد مرة على الأقل في السنة خلال الشهور (الثلاثة) التالية لنهاية السنة المالية لجمعية الملاك.

٥- يجوز دعوة الجمعية العامة للانعقاد في أي وقت بناءً على طلب المدير أو مراجع الحسابات - إن وجد - أو عدد من الملاك يمثل نصف إجمالي عدد الوحدات العقارية المفروزة في العقار المشترك على الأقل.

٦- تكون قرارات الجمعية العامة صحيحة إذا وافق عليها عدد من الملاك تمثل نسبة ملكيتهم (ثلاثة أرباع) إجمالي مساحة الوحدات العقارية المفروزة على الأقل، ما لم ينص النظام الأساسي على نسبة أعلى من ذلك. وفي حال كانت مساحة حصة أحد الملاك تزيد على النصف، أنقص عدد ما له من أصوات إلى ما يساوي النصف.

٧- للهيئة أن توفد مندوباً - أو أكثر - لحضور اجتماعات الجمعيات العامة؛ للتأكد من تطبيق أحكام النظام.

اللائحة

المادة التاسعة عشرة

تكون لجمعية المجمع جمعية عامة تضم ممثلاً أو أكثر عن جمعية الملاك في كل عقار مشترك يقع ضمن المجمع العقاري، أو عن الملاك إذا لم يكن أنشئ للعقار المشترك جمعية ملاك؛ وذلك وفق آلية يحددها النظام الأساسي.

المادة العشرون

للهيئة - في حدود اختصاصاتها - اتخاذ ما تراه حال عدم تمكن الجمعية العامة من الانعقاد أو إصدار القرارات.

المادة الثانية والثلاثون

على الجمعية العامة الاحتفاظ بمحاضر اجتماعاتها ودفاتر حسابات مفصلة للمبالغ المستحقة على الملاك والغير؛ في سجلات تخصص لذلك. ويحق لكل مالك -أو من يمثله- طلب الاطلاع على تلك الدفاتر.

المادة الثالثة والثلاثون

تكون جميع العناوين والمراسلات والإشعارات والمكاتبات والبيانات والتقارير التي توجهها الجمعية العامة باللغة العربية، ويجوز اختيار لغة أخرى بالإضافة إلى اللغة العربية، وترسل أو تسلم بحسب ما أتفق عليه.

المادة التاسعة عشرة

١- يتولى إدارة العقار المشترك مدير من الملاك أو من غيرهم، ويحدد النظام الأساسي قواعد تعيينه وطريقة عمله.

٢- مع مراعاة الاختصاصات المقررة للجمعية العامة، يحدد النظام الأساسي صلاحيات المدير في إدارة العقار المشترك، وتلتزم جمعية الملاك بكل تصرف يجريه المدير باسم الجمعية وفي حدود أغراضها.

٣- للمدير بقرار مكتوب أن يفوض بعض صلاحياته إلى غيره في مباشرة عمل أو أعمال محددة.

٤- للمالك الذي بنى العقار المشترك الانفراد بتعيين المدير، على أن يلتزم بالآتي:

أ- المحافظة على ملكية نسبة لا تقل عن عشرة في المائة (١٠٪) من عدد الوحدات العقارية المفروزة في العقار المشترك.

ب- الشروط التي تحددها اللائحة.

٥- يكون المدير مسؤولاً عن تعويض جمعية الملاك أو الملاك عن الضرر الذي ينشأ عن مخالفته أحكام النظام أو النظام الأساسي. وتقع المسؤولية على جميع المديرين - في حال تعددوا - إذا نشأ ذلك الضرر بسبب قرار صدر بإجماعهم. أما القرارات التي تصدر بأغلبية الآراء، فلا يسأل عنها المديرون المعارضون متى أثبتوا اعتراضهم صراحة في محضر الاجتماع الذي صدر فيه القرار. ولا

يعد الغياب عن حضور هذا الاجتماع سبباً للإعفاء من المسؤولية إلا إذا ثبت عدم علم المدير الغائب بالقرار أو عدم تمكنه من الاعتراض عليه بعد علمه به.

اللائحة

المادة الحادية والعشرون

- ١- يتولى إدارة المجمع العقاري مدير من الملاك أو من غيرهم، وفقاً للأحكام المنصوص عليها في النظام الأساسي.
- ٢- تلتزم جمعية المجمع بكل تصرف يجريه المدير باسم الجمعية وفي حدود أغراضها.
- ٣- للمدير بقرار مكتوب منه أن يفوض بعض صلاحيته إلى غيره في مباشرة عمل أو أعمال محددة.
- ٤- يكون المدير مسؤولاً عن تعويض جمعية المجمع عن الضرر الذي ينشأ عن مخالفته أحكام النظام أو اللائحة أو النظام الأساسي. وتقع المسؤولية على جميع المديرين - في حال تعددوا - إذا نشأ ذلك الضرر بسبب قرار صدر بإجماعهم. أما القرارات التي تصدر بأغلبية الآراء، فلا يسأل عنها المديرون المعارضون متى أثبتوا اعتراضهم صراحة في محضر الاجتماع الذي صدر فيه القرار. ولا يعد الغياب عن حضور الاجتماع سبباً للإعفاء من المسؤولية إلا إذا ثبت عدم علم المدير الغائب بالقرار أو عدم تمكنه من الاعتراض عليه بعد علمه به.

المادة الثانية والعشرون

- للمالك الذي بنى العقار المشترك الانفراد بتعيين المدير، على أن يلتزم بالمحافظة على ملكية نسبة لا تقل عن (١٠٪) عشرة في المائة من عدد الوحدات العقارية المفروزة في العقار المشترك، بالإضافة إلى الآتي:
- ١- ألا تقل عدد الوحدات العقارية المفروزة في العقار المشترك عن (١٠٠) مائة وحدة.
 - ٢- أي شروط أخرى تضعها الهيئة.
- ويعد من بنى العقار - في حكم هذه المادة - المالك الذي تقدم لأول مرة بطلب فرز العقار.

المادة الثالثة والعشرون

دون إخلال بأحكام النظام واللائحة، ومع مراعاة ما يتضمنه النظام الأساسي وما يصدر من الجمعية العامة من قرارات؛ يتخذ المدير ما يلزم لإدارة العقار المشترك أو المجمع العقاري - بحسب الأحوال - وله بصفة خاصة الصلاحيات الآتية:

- ١- توفير المواد والخدمات والأعمال اللازمة للعقار المشترك أو للمجمع العقاري ولصيانتهما، والإشراف على التنفيذ وعلى العاملين والمقاولين المتعاقد معهم لتقديمها.
- ٢- تحصيل اشتراكات الملاك وغيرها من موارد الجمعية المقررة نظاماً.
- ٣- الصرف من الميزانية المعتمدة، واتخاذ جميع الإجراءات المالية وفقاً للصلاحيات الممنوحة له.
- ٤- التنسيق مع رئيس الجمعية العامة للدعوة لاجتماعاتها.
- ٥- تمثيل جمعية الملاك أو جمعية المجمع -بحسب الأحوال- لدى الجهات الحكومية أو الخاصة أو لدى الغير.
- ٦- أي مهام أخرى تكلفه بها الجمعية العامة.

المادة الخامسة والعشرون

يجب أن يؤدي المدير أعماله بأمانة وإخلاص، وأن يراعي مصالح العقار المشترك أو المجمع العقاري -بحسب الأحوال- وألا يترتب على تلك الأعمال تعارض في المصالح.

المادة السادسة والعشرون

- ١- للهيئة إخطار المدير في حال تبين لها تقصير من قبله، وطلب معالجة التقصير خلال مدة تحددها.
- ٢- إذا لم تتم معالجة التقصير خلال المدة المحددة في الفقرة (١) من هذه المادة؛ للهيئة -في حدود اختصاصاتها- اتخاذ التدابير اللازمة التي تراها.

المادة العشرون

- ١- يعد المدير مشروع ميزانية سنوية لجمعية الملاك يتضمن تكاليف إدارة العقار المشترك وصيانة الأجزاء المشتركة، تمهيداً لعرضه على الجمعية العامة لاعتماده.
- ٢- تكون السنة المالية لجمعية الملاك (اثني عشر) شهراً تحدد في نظامها الأساسي. واستثناءً من ذلك يمكن أن تحدد السنة المالية الأولى بما لا يقل عن (ستة) أشهر ولا يزيد على (ثمانية عشر) شهراً بدءاً من تاريخ تسجيل الجمعية.
- ٣- أ- يُعد المدير عن كل سنة مالية قوائم مالية لجمعية الملاك وتقريراً عن نشاطها ومركزها المالي، وذلك خلال (ثلاثة) أشهر من نهاية السنة المالية للجمعية. ويضع المدير تلك الوثائق تحت

تصرف مراجع الحسابات - إن وجد - قبل الموعد المحدد لانعقاد الجمعية العامة بـ (خمسة وأربعين) يوماً على الأقل.

ب- على المدير أن يزود الهيئة وكل مالك بنسخة من الوثائق المشار إليها في الفقرة (أ/٣) من هذه المادة ونسخة من تقرير مراجع الحسابات - إن وجد - وذلك خلال (شهر) من تاريخ إعدادها^(١).

المادة الحادية والعشرون

دون إخلال بما تقضي به الأنظمة ذات الصلة، تكون قرارات المدير وعقود التعاملات التي يبرمها - وفقاً للصلاحيات المخولة له بموجب النظام- المتعلقة بالعقار المشترك أو المجمع العقاري بعد اعتمادها من الهيئة؛ سنداً تنفيذياً في مواجهة الملاك وفقاً لأحكام نظام التنفيذ. وتحدد اللائحة الإجراءات اللازمة لذلك.

اللائحة

المادة الرابعة والعشرون

تعتمد الهيئة قرارات المدير وعقود التعاملات التي يبرمها، المشار إليها في المادة (الحادية والعشرين) من النظام، وفق الضوابط والإجراءات الآتية:

- ١- ألا يكون هو أو أحد أقربائه حتى الدرجة (الرابعة) له مصلحة مباشرة في القرارات أو العقود.
- ٢- أن تكون القرارات والعقود في حدود الصلاحيات المخولة له بموجب النظام أو اللائحة أو النظام الأساسي.
- ٣- أي ضابط أو إجراء آخر تضعه الهيئة.

(١) مما يتعلق بحكم هذه المادة؛ المادة الثلاثون من اللائحة المتضمنة: «للجمعية العامة أن تقرر تكوين مبلغ احتياطي بغرض مواجهة أي تكاليف تتجاوز قيمتها ميزانية الجمعية المعتمدة، بحسب ما يحدده النظام الأساسي، وللملاك كذلك الاتفاق على تكوين ذلك المبلغ».

المادة الثانية والعشرون

- ١- على جمعية الملاك في الحالات التي تحددها اللائحة تعيين مراجع حسابات مرخص له بالعمل في المملكة.
- ٢- لمراجع الحسابات - في أي وقت - حق الاطلاع على دفاتر جمعية الملاك وسجلاتها وغير ذلك من الوثائق، وله أيضاً طلب البيانات والإيضاحات التي يرى ضرورة الحصول عليها، وإذا صادف مراجع الحسابات صعوبة في هذا الشأن أثبت ذلك في تقرير يقدمه إلى الجمعية العامة.
- ٣- يعد مراجع الحسابات تقريراً سنوياً وفق معايير المراجعة المتعارف عليها ويعرضه على الجمعية العامة.

اللائحة

المادة السابعة والعشرون

- ١- على جمعية الملاك وجمعية المجمع -بحسب الأحوال- تعيين مراجع حسابات مرخص له بالعمل في المملكة في الحالتين الآتيتين:
 - أ- إذا كان العقار المشترك أو المجمع العقاري يتضمن (١٠٠) مائة وحدة عقارية مفرزة فأكثر.
 - ب- إذا كان حجم موجودات جمعية الملاك أو جمعية المجمع يتجاوز (١,٠٠٠,٠٠٠) مليون ريال.
- ٢- لا يجوز الجمع بين عمل مراجع الحسابات وعضوية الجمعية العامة أو أي عمل آخر متصل بالعقار المشترك أو بالمجمع العقاري، أو أن يكون شريكاً لأحد أعضاء الجمعية العامة أو عاملاً لديه أو قريباً له حتى الدرجة (الرابعة).
- ٣- لمراجع الحسابات -في أي وقت- الاطلاع على دفاتر الجمعية وسجلاتها وغير ذلك من الوثائق، وله كذلك طلب البيانات والإيضاحات التي يرى ضرورة الحصول عليها؛ ذات الصلة بعمله. وعلى المدير أن يمكنه من أداء واجبه، وإذا صادف مراجع الحسابات صعوبة في هذا الشأن أثبت ذلك في تقرير يقدمه إلى الجمعية العامة.
- ٤- يعد مراجع الحسابات تقريراً سنوياً وفق معايير المراجعة المتعارف عليها ويعرضه على الجمعية العامة، على أن يتضمن ما تبين له من مخالفات لأحكام النظام أو اللائحة أو النظام الأساسي، إن وجدت.

- ٥- لا يجوز لمراجع الحسابات أن يفشي للغير، أو للملاك في غير الجمعية العامة، ما وقف عليه من أسرار الجمعية بسبب قيامه بعمله.
- ٦- يكون مراجع الحسابات مسؤولاً عن الأضرار التي تصيب الجمعية العامة بسبب الأخطاء التي تقع منه أثناء ممارسته اختصاصاته نتيجة إهماله أو تقصيره.
- ٧- يعد قرار الجمعية العامة باعتماد تقرير المدير والقوائم المالية -المقدمة منه- دون الاطلاع على تقرير مراجع الحسابات؛ باطلاً.

المادة الثالثة والعشرون

- ١- في حالة تأجير الوحدة العقارية المفرزة، يظل المالك ملزماً أمام جمعية الملاك والغير بجميع الحقوق والواجبات المتعلقة بالوحدة العقارية المفرزة وبالأجزاء المشتركة، ما لم يتفق مع المستأجر على غير ذلك.
- ٢- يجوز للمستأجرين في عقار مملوك لمالك واحد، وتزيد عقود تأجيرهم على (خمس) سنوات، الاتفاق مع المالك على تأسيس جمعية ملاك وفقاً لأحكام هذا الفصل، وإدارته وصيانته وفقاً لأحكام الفصل (الخامس) من النظام.

المادة الرابعة والعشرون

- ١- تتكون موارد جمعية الملاك مما يأتي:
 - أ- اشتراكات الملاك.
 - ب- التبرعات والهبات والوصايا والأوقاف.
 - ج- عوائد استثمار أموال جمعية الملاك والأجزاء المشتركة القابلة للاستثمار.
 وتحدد اللائحة الأحكام المنظمة للفقرتين (١/ب) و(١/ج) من هذه المادة.
- ٢- تصرف أموال جمعية الملاك لأغراض إدارة العقار المشترك وصيانة الأجزاء المشتركة.

٣- على كل مالك دفع مبلغ اشتراكه في تكاليف إدارة العقار المشترك وصيانة الأجزاء المشتركة، وليس لأي مالك التخلي عن حصته في الأجزاء المشتركة بغية التخلص من الاشتراك في تكاليف حفظها أو صيانتها.

اللائحة

المادة الثامنة والعشرون

١- دون إخلال بأحكام الأنظمة والأوامر والقرارات والتعليقات ذات العلاقة، لجمعية الملاك وجمعية المجمع قبول التبرعات والهبات والوصايا والأوقاف، وفق الضوابط الآتية:

- أ- ألا تتعارض مع النظام أو اللائحة أو النظام الأساسي، أو تكون مشروطة بتحقيق مصلحة خاصة.
- ب- ألا تتضمن تقديم ميزات مالية أو عينية للمدير أو أي من تابعيه.

٢- دون إخلال بشرط الواقف، يتم التصرف في التبرعات والهبات والوصايا والأوقاف -النقدية منها أو العينية- وفقاً للقواعد والإجراءات المالية التي تحكم عمل الجمعية.

٣- تعد الجمعية سجلاً لقيدها ما يرد لها من تبرعات أو هبات أو وصايا أو أوقاف، يشتمل على معلومات مقدميها وأوجه صرفها.

المادة التاسعة والعشرون

دون إخلال بأحكام الأنظمة والأوامر والقرارات والتعليقات ذات العلاقة، لجمعية الملاك وجمعية المجمع استثمار أموالهما في مختلف المجالات.

المادة الثلاثون

للجمعية العامة أن تقرر تكوين مبلغ احتياطي بغرض مواجهة أي تكاليف تتجاوز قيمتها ميزانية الجمعية المعتمدة، بحسب ما يحدده النظام الأساسي، وللملاك كذلك الاتفاق على تكوين ذلك المبلغ.

المادة الحادية والثلاثون

تفتح الجمعية حساباً مصرفياً باسمها - وفقاً للإجراءات النظامية- في أحد البنوك المرخص لها بالعمل داخل المملكة، وتودع جميع أموال الجمعية فيه.

المادة الخامسة والعشرون

تنقضي جمعية الملاك إذا انخفض عدد الملاك عن العدد اللازم لتأسيسها، ما لم يرغب من تبقى من الملاك في استمرار الجمعية وفقاً لأحكام النظام. ولا يؤثر انقضاء الجمعية في مسؤوليتها عن ديونها والتزاماتها السابقة لتاريخ انقضاءها^(١).

(١) مما يتعلق بحكم هذه المادة؛ الفقرة الثالثة من المادة التاسعة من اللائحة المتضمنة: «لا يؤثر انقضاء جمعية المجمع في مسؤوليتها عن ديونها والتزاماتها السابقة لتاريخ انقضاءها».

الفصل الخامس

الإدارة والصيانة

ن(٢٣-٢)

المادة السادسة والعشرون

١- يشترك كل مالك في تكاليف صيانة الأجزاء المشتركة وإدارتها؛ كل بقدر نسبة مساحة الجزء المفرز الذي يملكه إلى إجمالي مساحة الأجزاء المفرزة في العقار المشترك. ويجوز أن تختلف قيمة مساهمة المالك في تلك التكاليف باختلاف نوع استعمال الوحدة العقارية المفرزة إذا كانت ضمن عقار مشترك متعدد الاستعمالات.

٢- لأي مالك - بعد موافقة جمعية الملاك - أن يحسّن على نفقته الانتفاع بالأجزاء المشتركة أو جزء منها دون أن يغير من نوع استعمالها أو يلحق الضرر بالآخرين.

اللائحة

ن(٧-٣)

المادة الرابعة والثلاثون

يشترك الملاك المستفيدون حصراً من بعض الأجزاء المشتركة في تكاليف صيانتها وإدارتها كل بقدر نسبة مساحة الجزء المفرز الذي يملكه إلى إجمالي مساحة الأجزاء المفرزة المستفيدة من تلك الأجزاء المشتركة، ما لم يتفق على غير ذلك.

المادة الخامسة والثلاثون

لا تعد أي تحسينات يجريها أي من الملاك على نفقته على أي من الأجزاء المشتركة أو أي جزء منها - وفقاً لحكم الفقرة (٢) من المادة (السادسة والعشرين) من النظام - سبباً لاكتسابه ملكيتها.

المادة السابعة والثلاثون

في حال وجود عدادات مشتركة لأي من الخدمات العامة بين وحدات عقارية مفرزة أو أجزاء مشتركة؛ يلتزم كل مالك بسداد القيمة التي تحددها الجمعية العامة.

المادة السابعة والعشرون

- ١- على المالك القيام بالصيانة اللازمة لوحدته العقارية المفرزة ولو لم يكن ينتفع بها، لمنع إلحاق ضرر بالعقار المشترك، ويلتزم بالألا يحدث في وحدته العقارية المفرزة ما يضر بالعقار المشترك.
- ٢- إذا دعت الضرورة إجراء بعض الأعمال داخل أي وحدة عقارية مفرزة؛ حفظاً لسلامة العقار المشترك أو لتحسين الانتفاع بالأجزاء المشتركة أو صيانتها، فليس لمالك تلك الوحدة المعارضة في ذلك، على أن تعاد الحال في هذه الوحدة إلى ما كانت عليه فور انتهاء الأعمال اللازمة، ولا يتحمل مالكيها أي تكاليف ناشئة عن ذلك، وتحدد اللائحة الأحكام الخاصة بذلك.

اللائحة

المادة السادسة والثلاثون

- يكون إجراء الأعمال داخل أي وحدة عقارية مفرزة حفظاً لسلامة العقار المشترك أو المجمع العقاري أو لتحسين الانتفاع بالأجزاء المشتركة أو صيانتها؛ إذا دعت الضرورة ذلك، وفق الأحكام الآتية:
- ١- إشعار مالك الوحدة قبل البدء بالأعمال بمدة كافية، على أن يتضمن الإشعار نوع الأعمال والمدة المحددة لإنجازها.
 - ٢- أن تكون إعادة الحال في الوحدة إلى ما كانت عليه فور انتهاء الأعمال، وخلال المدة المحددة في الإشعار.
 - ٣- دون إخلال بالتزامات مالك الوحدة المقررة في النظام واللائحة والنظام الأساسي، لا يتحمل مالك الوحدة أي تكاليف إضافية ناشئة عن تنفيذ تلك الأعمال، إلا بالقدر الذي يكون فيه مسؤولاً عن الضرر الذي لحق بالعقار المشترك أو بالمجمع العقاري.
 - ٤- مع مراعاة حكم الفقرة (٣) من هذه المادة، يعرض مالك الوحدة -إذا تطلب الأمر- عن الضرر الناتج عن إخلاله الوحدة وقت تنفيذ الأعمال، وذلك وفقاً للأحكام الآتية:
 - أ- أن يتلاءم التعويض مع أجره المثل لتلك الوحدة.
 - ب- أن يشمل التعويض أي تكاليف إضافية تحملها مالك الوحدة أو شاغلها خلال الإقامة في مكان بديل.

المادة الثامنة والعشرون

تلتزم جمعية الملاك بإدارة العقار المشترك، وفق معايير تحددها اللائحة.

اللائحة

المادة الثامنة والثلاثون

- ١- تُنقل إلى جمعية الملاك أو جمعية المجمع - عند تأسيسها أو إنشائها، وبحسب الأحوال - أي ضمانات تتصل بإنشاءات العقار المشترك أو المجمع العقاري أو تشغيلها.
- ٢- على فارز^(١) العقار تصحيح جميع العيوب فيه إلى أن يتم نقل جميع الضمانات السارية المتصلة بإنشائه أو تشغيله. ولا يؤثر ذلك النقل على المسؤولية التعاقدية أو النظامية لمن فرز العقار.

المادة التاسعة والعشرون

- ١- إذا تضرر العقار المشترك تضرراً جزئياً، فعلى الملاك إصلاحه بحسب ما تقرره الجمعية العامة، ما لم يتفق على غير ذلك.
- ٢- إذا انهدم العقار المشترك تقرر الجمعية العامة ما تراه، وفي حال الاختلاف يرفع الأمر إلى المحكمة المختصة.

المادة الثلاثون

ن(٢٠-٣-ب)

- ١- لا يجوز إجراء أي تعديل في الشكل الخارجي للعقار المشترك إلا بعد موافقة الجمعية العامة.
- ٢- يشترط موافقة الجمعية العامة قبل إجراء أي عمل يترتب عليه زيادة في قيمة العقار المشترك كله أو بعضه، وذلك على نفقة من يطلبه من الملاك وبما تضعه الجمعية من شروط وما تفرضه من تعويضات والتزامات أخرى لمصلحة الملاك.

(١) وردت بلفظ (فرز) في وثيقة اللائحة المحفوظة في المركز الوطني للوثائق والمحفوظات وما نشر في جريدة أم القرى، والمدون أعلاه مثبت في وثيقة اللائحة في موقع الهيئة العامة للعقار.

الفصل السادس

أحكام ختامية

المادة الحادية والثلاثون

يقترح مجلس إدارة الهيئة اللائحة وتصدر بقرار من وزير الإسكان خلال (مائة وثمانين) يوماً من تاريخ صدور النظام.

اللائحة

المادة التاسعة والثلاثون

يصدر مجلس إدارة الهيئة القرارات والإجراءات اللازمة لتنفيذ اللائحة.

المادة الثانية والثلاثون

يحل النظام محل نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/ ٥) والتاريخ ١١ / ٢ / ١٤٢٣ هـ، ويلغي كل ما يتعارض معه من أحكام.

اللائحة

المادة الأربعون

تلغي اللائحة كل ما يتعارض معها من أحكام.

المادة الثالثة والثلاثون

يعمل بالنظام بعد (مائة وثمانين) يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية^(١).

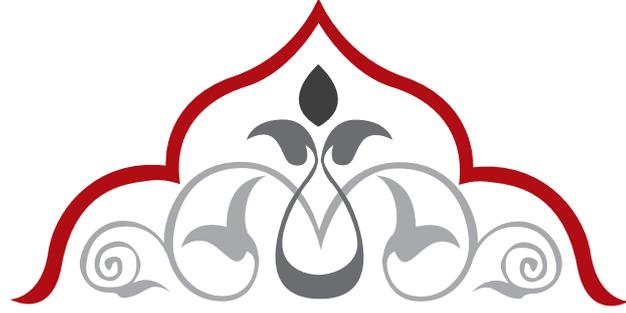
(١) نشر النظام في جريدة أم القرى في عددها ذي الرقم (٤٨٢٢) والتاريخ ١٨ / ٧ / ١٤٤١ هـ.

اللائحة

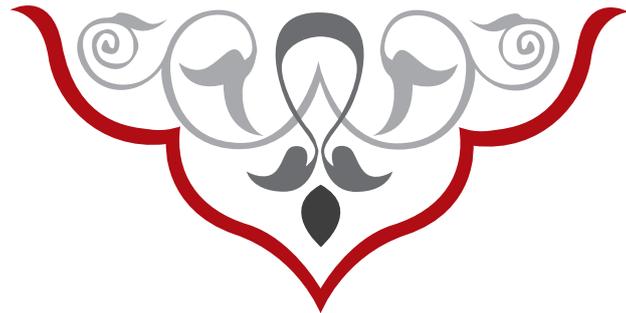
المادة الحادية والأربعون

تنشر اللائحة في الجريدة الرسمية ويعمل بها من تاريخ نفاذ النظام^(١).

(١) نشرت اللائحة في جريدة أم القرى في عددها ذي الرقم (٤٨٣٧) والتاريخ ١١/٥/١٤٤١ هـ.



فهرس المحتويات



فهرس المحتويات

| | |
|----|---|
| ٣ | مقدمة الجمعية |
| ٤ | مقدمة المعتنين |
| ٥ | سجل إصدار وتعديلات النظام واللائحة |
| ٦ | ديباجة إصدار نظام ملكية الوحدات العقارية |
| ٦ | المرسوم الملكي رقم (م/٨٥) وتاريخ ٢/٧/١٤٤١هـ |
| ٧ | قرار مجلس الوزراء رقم (٤٤٠) وتاريخ ١/٧/١٤٤١هـ |
| ٩ | القرار الوزاري رقم (١٦٨) وتاريخ ٢٢/١٠/١٤٤١هـ |
| ١٠ | نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها ولائحته التنفيذية |
| ١١ | الفصل الأول: تعريفات |
| ١١ | المادة الأولى: تعريفات |
| ١٤ | الفصل الثاني: فرز العقار |
| ١٤ | المادة الثانية: فرز العقار وترقيمه |
| ١٤ | المادة الثالثة: إعادة فرز العقار المشترك أو تغيير استعمالاته، وآلية تحديد مساحة الوحدة المفروزة حال حدوث تغيير في العقار |
| ١٥ | المادة الرابعة: الإجراءات اللازمة لاعتماد الفرز وإعادة الفرز |
| ١٨ | الفصل الثالث: أحكام الملكية |
| ١٨ | المادة الخامسة: عقد الشراكة بين الشركاء عند بناء عقار مشترك، وحكم تقاسم حصصهم المشاعة فيه |
| ١٨ | المادة السادسة: المعلومات الواجب - على المالك - الإفصاح عنها لمن يرغب بشراء الوحدة العقارية |
| ٢٠ | المادة السابعة: تحديد الأجزاء المشتركة في العقار المشترك، وبيان ملكيتها |
| ٢١ | المادة الثامنة: التصرف والانتفاع بالوحدة العقارية المفروزة |
| ٢١ | المادة التاسعة: الانتفاع بالوحدة العقارية والأجزاء المشتركة بما لا يضر بالجوار، وحكم الإضرار بالهيكل الإنشائي أو الواجهات |
| ٢٢ | المادة العاشرة: التعويض عن نزع ملكية العقار المشترك أو جزء منه |
| ٢٢ | المادة الحادية عشرة: نقل ملكية الوحدة العقارية |
| ٢٣ | الفصل الرابع: جمعية الملاك |
| ٢٣ | المادة الثانية عشرة: تأسيس جمعية الملاك وتمتعها بالشخصية المعنوية وأحكام النظام الأساسي لها |
| ٢٤ | المادة الثالثة عشرة: إنشاء جمعية المجمع وأحكامها |

- المادة الرابعة عشرة: تمثيل الجمعية للملاك ٢٧
- المادة الخامسة عشرة: التزام الممتلك الجديد بالنظام الأساسي للجمعية وقراراتها ٢٧
- المادة السادسة عشرة: عدم جواز تقييد جمعية الملاك للمالك في التصرف أو الانتفاع ٢٨
- المادة السابعة عشرة: اختيار ملاك الوحدة المفروزة عند تعددهم من يمثلهم أمام الجمعية العامة ٢٨
- المادة الثامنة عشرة: اختصاصات الجمعية العامة لجمعية الملاك وأحكامها ٢٨
- المادة التاسعة عشرة: اختصاصات المدير، وتعويضه عن الضرر، وشروط انفراد المالك بتعيينه ٣٠
- المادة العشرون: الميزانية السنوية لجمعية الملاك ٣٢
- المادة الحادية والعشرون: القرارات والعقود الصادرة من المدير تعد سنداً تنفيذياً في مواجهة الملاك ٣٣
- المادة الثانية والعشرون: أحكام مراجع الحسابات للجمعية ٣٤
- المادة الثالثة والعشرون: أحكام جمعية الملاك بالنسبة للمؤجر والمستأجر ٣٥
- المادة الرابعة والعشرون: موارد الجمعية ومصارفها، والتزام الملاك بدفع مبلغ الاشتراك ٣٥
- المادة الخامسة والعشرون: انقضاء جمعية الملاك ٣٧
- ٣٨ الفصل الخامس: الإدارة والصيانة:**
- المادة السادسة والعشرون: اشتراك الملاك في تكاليف صيانة الأجزاء المشتركة وإدارتها ٣٨
- المادة السابعة والعشرون: وجوب صيانة المالك لوحده العقارية، وعدم معارضته للأعمال الضرورية داخل وحدته العقارية ٣٩
- المادة الثامنة والعشرون: التزام جمعية الملاك بإدارة العقار المشترك ٤٠
- المادة التاسعة والعشرون: الحكم في حال تضرر العقار المشترك أو انهدامه ٤٠
- المادة الثلاثون: اشتراط موافقة الجمعية العامة في تعديل شكل العقار أو إجراء أعمال عليه ٤٠
- ٤١ الفصل السادس: أحكام ختامية:**
- المادة الحادية والثلاثون: إصدار لائحة النظام ٤١
- المادة الثانية والثلاثون: حلول النظام محل النظام السابق، وإلغاء ما يتعارض معه من أحكام ٤١
- المادة الثالثة والثلاثون: سريان النظام ٤١
- ٤٣ فهرس المحتويات**