

المذكرة التوضيحية

لمشروع نظام فرز وملكية الوحدات
العقارية وإدارة المناطق المشتركة

تمهيد:

أعدت هذه المذكرة التوضيحية وفق الضوابط المطلوب مراعاتها عند إعداد ودراسة مشروعات الأنظمة واللوائح وما في حكمها المحدثه والصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٧١٣) وتاريخ ٣٠ / ١١ / ١٤٣٨ هـ، وتعديلاته.

أولاً: السند النظامي لاختصاص الهيئة بالمشروع:

أعدت الهيئة العامة للعقار مشروع نظام فرز وملكية الوحدات العقارية وإدارة المناطق المشتركة استناداً إلى تنظيمها الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم (٢٣٩) وتاريخ ٢٥ / ٠٤ / ١٤٣٨ هـ، المتضمن في الفقرة (١) من مادته (الثالثة) اختصاص الهيئة العامة للعقار بما يلي: (اقتراح الأنظمة واللوائح والسياسات ذات العلاقة بالأنشطة العقارية، ورفع عنها لاستكمال ما يلزم في شأنها).

ثانياً: الهدف من مشروع النظام:

يهدف مشروع نظام فرز وملكية الوحدات العقارية وإدارة المناطق المشتركة إلى تنظيم الأحكام المتعلقة بفرز الوحدات العقارية وتحديد ملكيتها، بما يكفل حفظ حقوق جميع الأطراف ذات العلاقة، من ملاك الوحدات العقارية والمطورين العقاريين، من خلال حوكمة العلاقة فيما بينهم. كما يسعى المشروع إلى تنظيم العلاقة بين ملاك الوحدات العقارية ذات الملكية المشتركة، وكذلك بين الملاك في المناطق المشتركة، وذلك بما يعزز من ثقافة التعايش المشترك، ويحقق حسن الانتفاع بالمرافق والمنافع العامة والخدمات المشتركة.

كما يهدف مشروع النظام إلى الأهداف التفصيلية الآتية:

١. الموازنة مع نظام المعاملات المدنية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٩١) وتاريخ ٢٩/١١/١٤٤٤ هـ، وأحكام نظام التسجيل العيني للعقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٩١) وتاريخ ١٩/٠٩/١٤٤٣ هـ ولائحته التنفيذية.
٢. تعديل شروط الفرز وإعادة الفرز.
٣. حوكمة أعمال جمعية الملاك.
٤. استحداث جمعية معنية بالمناطق المشتركة بما فيها (الأحياء، الجزر البحرية، المجمعات العقارية)، وتنظيم أحكامها.
٥. استحداث عقوبات لمخالفي أحكام النظام.

ثالثاً: العناصر الرئيسية لمشروع النظام:

تضمن مشروع النظام: أحكام الفرز وإعادة الفرز، وأحكام الملكية في العقارات المشتركة، وأحكام جمعية الملاك، وأحكام صيانة العقار المشترك، وأحكام جمعية المناطق المشتركة، والعقوبات لمخالفي أحكام النظام.

كما تضمن العناصر الرئيسة الآتية:

١. إضافة فصل ينظم أحكام المناطق المشتركة بما فيها (الأحياء، الجزر البحرية، المجمعات العقارية) وحوكمة أعمالها.
٢. النص على جواز الفرز قبل البناء عموماً، وبالأخص في مشاريع البيع على الخارطة؛ وذلك بعد موافقة الجهة المرخصة للمشروع.
٣. تعديل شروط إعادة الفرز، وذلك باستحداث شروط إضافية، منها: موافقة مالك الوحدة العقارية المفردة، إذا كان في إعادة الفرز تغييراً لمساحة وحدته العقارية المفردة، أو تغييراً في نسبة ملكيته في الأجزاء المشتركة. واشتراط موافقة جمعية الملاك.
٤. النص على ما يُعد من الأجزاء المشتركة، والنص كذلك على مكونات الوحدة العقارية المفردة.
٥. تنظيم التزامات وحقوق ملاك الوحدات العقارية.
٦. استحداث أحكام لحوكمة جمعية الملاك.
٧. توسيع الموارد المالية لجمعية الملاك، والنص على جواز أن تعود أرباح الجمعية للملاك.
٨. حصر السند التنفيذي في قرارات الجمعية بمبلغ الاشتراكات فقط، دون أن يشمل عقود التعاملات التي يبرمها المدير، وعموم القرارات التي يصدرها.
٩. النص على منع التعديل الجوهري في الأجزاء المشتركة إلا بموافقة الجمعية العامة.
١٠. إضافة فصل للعقوبات.

رابعاً: الأسباب التي دعت إلى إعداد مشروع النظام:

١. وجوب مراعاة أحكام نظام المعاملات المدنية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٩١) وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٩هـ، وأحكام نظام التسجيل العيني للعقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٩١) وتاريخ ١٤٤٣/٠٩/١٩هـ ولائحته التنفيذية، وأحكام نظام بيع وتأجير مشروعات عقارية على الخارطة، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٤٤) وتاريخ ١٤٤٥/٠٣/١٠هـ.

٢. الحاجة إلى استحداث أحكام جمعيات للمناطق المشتركة (بما في ذلك الأحياء، والجزر البحرية، المجمعات العقارية)، بما يحسن انتفاع الملاك من المرافق المشتركة.
٣. أهمية وضع أحكام تحوكم عمل جمعية الملاك وتُحدّد الصلاحيات والاختصاصات فيها بشكل واضح.
٤. خلو النظام الحالي من العقوبات التي تكفل تطبيقه.

خامساً: شرح مواد مشروع النظام:

اسم النظام:

سُمّي النظام بما يتناسب مع كافة الجمعيات الواردة في مشروع النظام، حيث أُضيفت جمعية المناطق المشتركة.

الفصل الأول: التعريفات:

تضمن الفصل الأول تعريفات للمصطلحات والعبارات الواردة في مشروع النظام، ومن أهم ما تضمنته المادة الأولى من هذا الفصل تعريف (المناطق المشتركة) - وذلك مراعاة للأحكام الجديدة في مشروع النظام والتي تخص جمعية المناطق المشتركة- وهي: مساحات جغرافية محددة، تحوي مجموعة من العقارات المتجاورة والمرافق المشتركة.

الفصل الثاني: فرز العقار وإعادة فرزه:

تضمن الفصل الثاني كافة الأحكام الخاصة بفرز العقار وإعادة فرزه، حيث أجازت المادة الثانية جواز الفرز قبل البناء عموماً، وبالأخص في مشاريع البيع على الخارطة؛ وذلك بعد موافقة الجهة المرخصة للمشروع، وتصدر وثيقة الفرز لها قبل اكتمال البناء وقبل ترخيص البيع على الخارطة، ولكن لا تصدر صكوك تسجيل الملكية لهذه الوحدات إلا بعد اكتمال إنجاز العقار وإصدار شهادة تثبت مطابقة العقار في الطبيعة لوثيقة فرز الوحدة العقارية.

الفصل الثالث: أحكام الملكية:

تضمن هذا الفصل أحكام الملكية في الوحدات العقارية المفروزة وأحكام الانتفاع بها وبالأجزاء المشتركة، وحددت أحكام هذا الفصل الحقوق المشتركة بين الملاك، وكيفية تقسيم الملكية في حال تعدد الملاك

لوحدة عقارية مفرزة، وحدود استقلالية التصرف والاستفادة من الوحدة العقارية، كما يبين هذا الفصل حقوق وواجبات الملاك فيما بينهم، وأحكام نزع ملكية العقار المشترك للمصلحة العامة.

الفصل الرابع: جمعية الملاك:

يتناول هذا الفصل الأحكام الخاصة بجمعيات الملاك؛ ومن ذلك: إنشاء جمعية الملاك واختصاصاتها ومواردها وحالات انقضاءها، وأحكام تعيين المدير وصلاحياته ومسؤولياته، ومن أبرز ما تضمنه هذا الفصل؛ الإلزام بإنشاء الجمعية لكل عقار مشترك عند فرزه مباشرة؛ بغض النظر عن عدد الملاك أو عدد الوحدات العقارية المفرزة. وتنشأ الجمعية حتى قبل البناء في مشاريع البيع على الخارطة.

الفصل الخامس: الصيانة:

تضمن هذا الفصل أحكام صيانة العقار المشترك، وأكد على مشاركة مالكي الوحدات المفرزة في تكاليف الصيانة بناءً على نسبة مساحتهم، وسمح بإجراء أعمال الصيانة الضرورية دون معارضة من المالكين، بالإضافة إلى تنظيم إجراءات تغيير الشكل الخارجي، واستحداث حكم اشتراط موافقة الجمعية العامة عند إجراء تعديلات جوهريّة على الأجزاء المشتركة في العقار؛ كما هو الحال عند تعديل واجهة العقار المشترك.

الفصل السادس: جمعية المناطق المشتركة:

استحدث مشروع النظام فصلاً مستقلاً لجمعيات المناطق المشتركة، بما فيها (الأحياء، الجزر البحرية، المجمعات العقارية).

الفصل السابع: العقوبات:

استحدث مشروع النظام فصلاً مستقلاً للعقوبات، وجاء النص فيه على العقوبات المفروضة على المخالف لأحكام النظام، وتشكيل اللجنة المختصة بالنظر في المخالفات وإيقاع العقوبات.

الفصل الثامن: الأحكام الختامية:

تضمن هذا الفصل أحكاماً ختامية تناولت إحلال هذا النظام محل النظام السابق، وتاريخ سريان تطبيق النظام، وإصدار اللائحة التنفيذية، والمدة الواجبة لإصدارها، وتاريخ نفاذها.

سادساً: نبذة عن التشريعات والتجارب الدولية التي استفيد منها في إعداد مشروع النظام:

أجرت الهيئة العديد من الدراسات المعيارية في سبيل تحديد التوجه الدولي الأمثل نحو أفضل الممارسات الدولية في عدة محاور، من أهمها:

■ دراسة أفضل التطبيقات الدولية في فرض العقوبات على المتعثرين عن السداد: وكانت الدول محل الدراسة: (بورتوريكو، سنغافورة، أسبانيا، الولايات المتحدة الأمريكية، جنوب أفريقيا، المكسيك، كولمبيا، كيبك، ولاية ماريلاند، مصر، الإمارات العربية المتحدة "دبي"). وتتمثل التطبيقات في هذه الدول باتخاذ بعض الإجراءات أو العقوبات التي من شأنها حث أعضاء الجمعية بالالتزام بدفع رسوم الاشتراكات، وتعتبر الغرامات المالية من العقوبات المعمول بها في بعض دول المقارنة كما هو موجود في بورتوريكو، حيث يمكن للوائح الداخلية للجمعية فرض غرامة قدرها ١٠% على الرسوم المتأخرة أكثر من ١٥ يومًا، كما أن سنغافورة تأخذ هذا النهج، بحيث يمكن تغريم المالك بمبلغ يصل إلى ١٠.٠٠٠ دولار سنغافوري بالإضافة إلى ١٠٠ دولار سنغافوري عن كل يوم تأخير، وذلك عند عدم الالتزام بدفع الاشتراكات أو الفوائد في غضون ١٤ يومًا من تاريخ تقديم طلب مكتوب من قبل شركة الإدارة، بالإضافة إلى أن بعض الدول محل المقارنة لها مناهج أخرى في الإجراءات والعقوبات منها -على سبيل المثال- حرمان المتعثر من حق التصويت على قرارات الجمعية كما في كيبك وجنوب أفريقيا، وحق التنفيذ على الوحدة العقارية كما في دبي.

■ دراسة أفضل التطبيقات الدولية في تأسيس جمعيات المناطق المشتركة: وفقًا لمؤشر المدن المتطورة (٢٠١٩)؛ وقع الاختيار على أفضل ٧ مدن في تطبيق جمعيات الأحياء أو المناطق المشتركة، وهي: (ملبورن، ولوس أنجلوس، ولندن، وسان دييغو، وواشنطن، وبيلينغتون، وبوسطن).

من خلال دراسة ممارسات المدن المشار إليها تبين أن التطبيقات بها تتشابه إلى حد كبير في آلية تأسيس الجمعيات وأهدافها ومواردها، حيث يظهر أن بعض الأنظمة تفرض إلزامية وجود جمعيات للمناطق المشتركة كما في أستراليا ولندن (المملكة المتحدة)، كما تتشابه أهداف الجمعيات في جميع الدول محل المقارنة، حيث تكمن الأهداف في الحفاظ على المرافق العامة وتطويرها وصيانتها وإدارتها، ومباشرة كافة الشؤون التي تؤثر على المقيمين في المنطقة المشتركة، كما يتم إدارة الجمعية -في جميع دول المقارنة- من خلال مجلس إدارة مكون من رئيس ونائب رئيس وأمين سر وأمين خزانة وأعضاء عاديين، ويتم اتخاذ القرارات من خلال التصويت عليها، أما فيما يتعلق بتمويل الجمعيات فيكون من خلال عدة موارد منها التبرعات والمنح الحكومية، وقد تفرض لوائح الجمعية رسومًا للانضمام لها واشتراكات سنوية على الأعضاء.

- دراسة أفضل التجارب الدولية الرائدة، وأطرها التنظيمية والتشريعية لقطاع العقارات المشتركة، وما يتفرع عنها من موضوعات جمعيات الملاك وجمعيات الأحياء:

التشريعات والتنظيمات الحاكمة للنشاط في دول المقارنة الرئيسية:		
م	الدولة	التشريعات محل الدراسة
١	سنغافورة	BUILDING MAINTENANCE AND STRATA MANAGEMENT ACT ٢٠٠٤
		Land Titles (Strata) Act ١٩٦٧
		Building Control Act ١٩٨٩
٢	أستراليا	Strata Schemes Management Act ٢٠١٥ No ٥٠
		Owners Corporations Act ٢٠٠٦
		Strata Schemes Management Regulation ٢٠١٦ (SI ٥٠١)
٣	الامارات المتحدة - دبي	القانون رقم (٦) لسنة ٢٠١٩ م بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي.
		القانون رقم (٩) لسنة ٢٠٢٠ م بشأن تنظيم الملكية العائلية في إمارة دبي.
		القانون رقم (٧) لسنة ٢٠١٣ م بشأن دائرة الأراضي والأموال.
		القانون رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٨ م بشأن تنظيم السجل العقاري المبدئي في إمارة دبي.
		القانون رقم (٧) لسنة ٢٠٠٦ م بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي.
		قرار المجلس التنفيذي رقم (٣٠) لسنة ٢٠١٣ م بشأن اعتماد الرسوم الخاصة بدائرة الأراضي والأموال.
		المرسوم رقم (٢٣) لسنة ٢٠٢٠ م بشأن تنظيم بيع الورثة للعقارات السكنية في إمارة دبي.
		القانون رقم (٤) لسنة ٢٠١٩ م بشأن مؤسسة التنظيم العقاري.

التشريعات والتنظيمات الحاكمة للنشاط في دول المقارنة الإضافية:		
م	الدولة	التشريعات محل الدراسة
		فلوريدا:
		Chapter ٧٢٠ HOMEOWNERS' ASSOCIATIONS
		Chapter ٧١٩ COOPERATIVES

Chapter ٢٢٣ MOBILE HOME PARK LOT TENANCIES	الولايات المتحدة الأمريكية	٤
Chapter ٦١٧ CORPORATIONS NOT FOR PROFIT		
ماريلاند:	مصر	٥
Maryland Homeowners Association Act		
Maryland Annotated Code, Real Property Article, § ١١B-١٠.١ et seq		
قانون الشهر العقاري رقم (١١٤) لسنة ١٩٤٦ المعدل بالقانون رقم (٩) لسنة ٢٠٢٢ م		
القانون رسوم التوثيق والتشهير رقم (٧٠) الصادر ١٩٦٤ م.		
قانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ م	المانيا	٦
اللائحة التنفيذية للقانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ م		
قرار رئيس مجلس الوزراء بشأن ضوابط بيع وحدات مشاريع التطوير العقاري والمنشور في الجريدة الرسمية العدد (٢٤) الصادر في ١٦ ذي القعدة سنة ١٤٤٣ هـ الموافق ١٦ يونيو ٢٠٢٢ م		
Act on the Ownership of Apartments and the Permanent Residential Right	كندا	٧
CONDOMINIUM PROPERTY ACT ٢٠٠٠		

سابعاً: بيان الآثار المالية والاقتصادية والوظيفية المتوقعة التي قد تنتج عند تطبيق مشروع النظام وبيان الآثار الاجتماعية التي قد تنتج عند تطبيقه:

فيما يتعلق بالآثار المالية والاقتصادية والوظيفية المتوقعة حدوثها؛ فإنه من المتوقع أن تسهم تلك التعديلات في ضمان تفعيل جمعيات الملاك وجمعيات المناطق المشتركة واستدامتها واستمراريتها، بما يؤدي إلى تهيئة البيئة المناسبة لملاك العقار، وتحقيق مستهدف من مستهدفات الرؤية؛ من تحسين جودة الحياة، وتحقيق الرفاهية لسكان تلك العقارات، وستؤدي أيضاً إلى

استقرار المراكز المالية لمُشتري وبائعي الوحدات العقارية المُفَرَّزة، وتقليل النزاعات التي تثقل كاهل الجهاز القضائي؛ بما تضمنته من حوكمة علاقة أصحاب الوحدات المفَرَّزة.

كما أن استحداث فصل جمعيات المناطق المشتركة سيُسهم في تعزيز التعايش المشترك وحسن الانتفاع بالمرافق المشتركة والمحافظة عليها ورفع مستوى جودة الحياة، كما أنه سيخلق العديد من الفرص الوظيفية؛ متمثلة في مدراء الجمعيات، وأمناء سرها، والمحاسبين، وغيرهم.

وأما ما يتعلق بالآثار الاجتماعية؛ فإن مشروع النظام بشقه الإضافي، المتمثل بإضافة أحكام جمعية المناطق المشتركة يهدف إلى تعزيز أواصر الترابط الاجتماعي بين سكان المناطق المشتركة بما فيها (الأحياء السكنية، المجمعات العقارية).