

قانون رقم (19) لسنة 1985 م (1) بتنظيم الملكية المشتركة في المباني

مؤتمر الشعب العام،

تنفيذاً لقرارات المؤتمرات الشعبية الأساسية في دور انعقادها العادي الثالث لسنة 1394 و.ر. الموافق 1984 م. التي صاغها الملتقى العام للمؤتمرات الشعبية واللجان الشعبية والنقابات والاتحادات والروابط المهنية (مؤتمر الشعب العام) في دور انعقاده العادي العاشر في الفترة من 5 إلى 9 جمادى الآخر 1394 من وفاة الرسول الموافق من 26 فبراير إلى 2 مارس 1985 م.

وبعد الاطلاع على القانون المدني.

وعلى قانون أملاك الدولة الخاصة وتعديلاته.

وعلى القانون رقم 4 لسنة 1978 م. بتقرير بعض الأحكام الخاصة بالملكية العقارية.

صيغ القانون الآتي:

المادة الأولى

تسري أحكام هذا القانون على كل مبنى يتكون من خمس وحدات فأكثر.
ويقصد بالوحدة المشار إليها في الفقرة السابقة:

- 1- الوحدة السكنية:- هي كل جزء من المبنى يوفر مرافق سكنية كاملة لعائلة واحدة.
- 2- الوحدة غير السكنية:- هي كل جزء من المبنى يستعمل لغير السكن ولا يعتبر من مكملاته.

المادة الثانية

يكون لكل مبنى جمعية تتألف من مالكي الوحدات المكونة له يختارون من بينهم مديراً للمبنى، كما يكون له مجلس إذا زادت وحداته عن ستة عشر يسمى (مجلس الملاك) يتكون من ثلاثة أعضاء تختارهم الجمعية من بين أعضائها.

المادة الثالثة

تختص الجمعية بما يلي:

- 1- اختيار وإعفاء من يدير اجتماعاتها من بين أعضائها.
- 2- اختيار وإعفاء مدير المبنى ومجلس الملاك وتقرير مكافآتهم.

3- دراسة التقرير السنوي الذي يعده المدير بشأن المصروفات واحتياجات المبنى واتخاذ ما يلزم في الخصوص.

4- تحديد قيمة الاشتراكات اللازمة لتغطية مصروفات المبنى.

5- اتخاذ القرارات اللازمة في شأن المصروفات غير العادية.

6- دراسة واعتماد المقترحات الخاصة بالتعديلات التي تتعلق بالملكية المشتركة في حدود التشريعات النافذة.

7- وضع الأنظمة التي من شأنها المحافظة على سلامة المبنى ومظهره ونظافته وتوفير الهدوء لشاغليه.

8- النظر في مدى احتياج المبنى إلى حارس وتحديد مكافأته.

المادة الرابعة

تعقد الجمعية أول اجتماع لها خلال شهر من تاريخ العمل بهذا القانون، وتكون اجتماعاتها الدورية مرة كل ستة أشهر بناء على طلب من المدير بإعلان يعلق في مدخل المبنى قبل الموعد المحدد بأسبوع، كما تعقد عند الضرورة اجتماعاً استثنائياً لبحث ودراسة المواضيع العاجلة وذلك بطلب من المدير أو مجلس الملاك أو ثلث الأعضاء بإعلان يعلق في المدخل قبل الموعد المحدد بيوم.

ولا يكون الاجتماع صحيحاً إلا إذا حضره ثلث الأعضاء على الأقل.

وتصدر قرارات الجمعية بالأغلبية المطلقة للأعضاء.

المادة الخامسة

يختص مجلس الملاك بما يلي:

1- تقديم المشورة والاعون لمدير المبنى في أداء أعماله.

2- متابعة مدير المبنى في تنفيذ قرارات الجمعية.

3- مساعدة المدير في إعداد التقرير السنوي.

المادة السادسة

يختص مدير المبنى بما يلي:

1- تنفيذ قرارات الجمعية.

2- تحديد ما يحتاجه المبنى من تعديلات أو إصلاحات أو صيانة للأجزاء المشتركة.

3- الاتفاق مع من يقوم بالأعمال المشار إليها في البند السابق والإشراف على تنفيذها.

- 4- إدارة أموال الصندوق المشترك بما في ذلك تحصيل الإيرادات والتعويضات والصرف منها في الأوجه المقررة.
- 5- توفير المواد اللازمة لنظافة المبنى وما يحتاجه للصيانة الضرورية.
- 6- الاتصال بالجهات المختصة ذات العلاقة بالخدمات التي تتعلق بالأجزاء المشتركة كالكهرباء والمياه والمجاري وجمع القمامة، وتسديد ما يستحق عنها من رسوم.
- 7- تسوية الخلافات بين الملاك أو شاغلي المبنى بالتعاون مع مجلس الملاك في حالة وجوده.
- 8- تعيين حارس المبنى والإشراف عليه وإنهاء خدمته.
- 9- إعداد التقرير السنوي عن أحوال المبنى وما تم تنفيذه من تعديلات أو إصلاحات أو صيانة وما أنفق بشأنها في السنة المنتهية وما يحتاج إليه من هذه الأعمال في السنة التالية وبيان المبالغ اللازمة لتغطيتها.

المادة السابعة

يقوم حارس المبنى بما يلي:

- 1- حراسة المبنى ومنع الغير من دخوله إلا من كان مأذوناً له بذلك من أحد شاغلي المبنى أو بحكم وظيفته.
- 2- القيام بأعمال النظافة اللازمة للأجزاء المشتركة.
- 3- التأكد من وضع القمامة في المكان المخصص لها.
- 4- إبلاغ الجهات المختصة عن الحوادث التي من شأنها الإضرار بسلامة المبنى أو شاغليه.
- 5- إبلاغ المدير عن أي مخالفة للأنظمة التي تضعها الجمعية للمبنى.

المادة الثامنة

يكون لكل جمعية صندوق يسمى (الصندوق المشترك) تكون موارده من الاشتراكات التي تحددها الجمعية وما يقدم لها من مساعدات ويتم الصرف منه في الأوجه المقررة منها.

المادة التاسعة

ينشأ في كل بلدية مكتب للإشراف يتبع اللجنة الشعبية للمرافق يختص بما يلي:

- 1- مراقبة وتوجيه الجمعيات المنشأة بموجب أحكام هذا القانون.
- 2- تقديم المساعدات الفنية للجمعيات والمديرين.
- 3- حل الخلافات التي قد تنشأ داخل الجمعية أو بين الجمعيات المختلفة.

المادة العاشرة

مع مراعاة ما تنص عليه سندات تملك الوحدات المكونة للمبنى يعد الملاك شركاء في ملكية الأرض وملكية أجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك بين الجميع، وعلى الأخص ما يلي:-

1- الأساسات والأعمدة والجدران الرئيسية والمداخل والأفنية والأسطح والسلام والمصاعد والممرات أو الدهاليز وقواعد الأرضيات وكل أنواع الأنابيب والأسلاك عدا ما كان منها خاصاً بوحدة معينة.

2- الطابق تحت الأرض والصالات المشتركة ومسكن الحارس وغرفة الحراسة وحجرات الخدمات والخزانات المشتركة.

ويكون حق الانتفاع بالأجزاء المشتركة لجميع شاغلي المبنى في حدود الأغراض المخصصة لها.

المادة الحادية عشرة

يجب على كل شاغل لأي وحدة في المبنى ما يلي:

1- إصلاح وترميم الأشياء المتعلقة بالوحدة التي تخصه، فإذا كان إهماله لهذا الواجب من شأنه إحداث ضرر بوحدة أخرى أو بمظهر المبنى جاز للمدير أن يتعاقد مع من يقوم بذلك على نفقة المعني.

2- السماح بإجراء الفحوصات والإصلاحات اللازمة للأشياء المشتركة داخل الوحدة التي تخصه، على أن تتم صيانة ما يترتب على ذلك من ضرر على حساب الصندوق المشترك.

3- إبلاغ المدير أو الحارس مسبقاً بتغييره عن الوحدة التي يشغلها والأشخاص الذين يسمح لهم بالتردد عليها أثناء غيابه.

4- مراعاة قواعد حماية البيئة والنظافة والصحة العامة وحسن استخدام الأجهزة الكهربائية والمواد الصحية والمياه وغيرها بما لا يؤثر على باقي شاغلي المبنى.

5- دفع ما يستحق عليه من مصروفات وصيانة الأجزاء المشتركة أو تشغيلها أو الإنشاءات المشتركة أو الخدمات وفقاً لما تقرره الجمعية، على أنه إذا كان شاغل الوحدة ليس مالكاً لها يقوم المالك بسداد هذه المصروفات ما لم ينص في العقد المبرم بينه وبين الشاغل على خلاف ذلك، وإذا كان الشاغل والمالك من الذين ينحصر دخلهم في المعاش الأساسي تتولى أمانة الضمان الاجتماعي دفع المستحق من تلك المصروفات، وذلك من نفس مصادر تمويل المعاش الأساسي.

المادة الثانية عشرة

يحظر على كل مالك أو شاغل لأي وحدة في المبنى ما يلي:

- 1- القيام بأعمال يتسبب عنها ضرر بالأجزاء المشتركة سواء كان ذلك منه أو ممن هم تحت رعايته من أشخاص أو حيوانات.
 - 2- استغلال الوحدة التي تخصصه في غير الأغراض المعدة لها إلا بعد موافقة الجمعية والحصول على الترخيص اللازم من الجهات المختصة.
 - 3- الانفراد باستغلال أي جزء من الأجزاء المشتركة ما لم يكن ذلك بصفة مؤقتة ولازمًا لخدمة الوحدة الخاصة به وبشرط موافقة مدير المبنى.
- وفي جميع الأحوال يجوز للمدير القيام بإزالة أي سبب من أسباب المخالفة على نفقة المتسبب فيها.

المادة الثالثة عشرة

يعاقب كل من يخالف أحكام هذا القانون بالحبس مدة لا تزيد على أسبوعين وبغرامة لا تتجاوز مائة دينار أو بإحدى هاتين العقوبتين، وتؤول قيمة الغرامة المحكوم بها إلى الصندوق المشترك.

ويجب - عند الاقتضاء - الحكم بإزالة أسباب المخالفة على نفقة المحكوم عليه.

المادة الرابعة عشرة

تطبق أحكام القانون المدني فيما لم يرد بشأنه نص في هذا القانون.

المادة الخامسة عشرة

يعمل بهذا القانون بعد ستين يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

مؤتمر الشعب العام

صدر في: 6 ذي الحجة 1394 من وفاة الرسول

الموافق: 22 أغسطس 1985 م.