القواعد الموحدة لملاك العقارات المشتركة بدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية

المصدر: واس
تاريخ النشر: 07 أغسطس 2026

:

(40) (13 1441 10 2019 .

(17) 5 1441 3 2019 .

(166) 9 1447 30 2025 (23) 2025) (26) 2024).

(46) - 12 1447 3 2025 :

.1- :

.2- :

.3- :

.4- :

.5- :

.6- :

الوحدات .

7- المالك : الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي يمتلك وحدة أو أكثر من الوحدات العقارية .

8- اتحاد / جمعية الملاك : الاتحاد / الجمعية المنصوص عليها في البند (أ) من المادة الثامنة من هذه القواعد .

9- الجمعية العمومية : الجمعية المنصوص عليها في البند (ب) من المادة الثامنة من هذه القواعد .

10- النظام الأساسي : القواعد والأحكام المنظمة لاتحاد / جمعية الملاك، والتي يتم وضعها واعتمادها وفقًا للتشريع الوطني في كل دولة .

11- الشاغل : كل من يستفيد من الوحدة وفقًا لما أعدت له، ويشمل المالك والمستأجر والمنتفع وأي شخص يخوّله المالك للاستفادة منها .

12- مدير العقار : الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي تعينه الجمعية العمومية لإدارة العقار المشترك.

المادة الثانية

أ - تتخذ دول المجلس الإجراءات اللازمة لتنظيم المسائل الواردة في هذه القواعد في تشريعاتها الوطنية وفقًا للإجراءات المتبعة في الدولة .

ب- لا تخل هذه القواعد بأي تشريع وطني يتضمن أو يمكن أن يتضمن أحكامًا ذات تطبيق أشمل .

ج- تقوم دول المجلس بإخطار الأمانة العامة لمجلس التعاون لدول الخليج العربية بالتشريعات الصادرة تنفيذًا لهذه القواعد .

المادة الثالثة

تنظم هذه القواعد إدارة الأجزاء المشتركة وصيانة المباني لملاك العقارات أو المنتفعين بها، وتستثنى من ذلك المناطق أو العقارات وفقًا للاعتبارات التي تقدرها كل دولة .

المادة الرابعة

أ - تعد الجهة المختصة سجلًا خاصًا تقيد فيه العقارات المشتركة .

ب- تتم عملية القيد في سجل العقارات المشتركة وفقًا للأحكام المعمول بها لدى الجهة المختصة، على أن تتضمن مخطط العقار والنظام الأساسي .

ج- تُصدر الجهة المختصة، من واقع البيانات المقيدة في سجل العقارات المشتركة، الشهادات والمستندات وأية وثائق أخرى تتعلق بالوحدة، وذلك بناءً على طلب ذوي الشأن .

د- يحق لكل ذي مصلحة الاطلاع على سجل العقارات المشتركة، وفقًا للإجراءات المتبعة في الدولة .

المادة الخامسة

طارف - 18:58 18-11-2026 - صفحة (2)

يتم التصرف في الأجزاء المشتركة وفقًا للتشريع الوطني في كل دولة .

المادة السادسة

يكون لكل اتحاد / جمعية ملاك نظام أساسي لضمان حسن الانتفاع بالعقار المشترك وحسن إدارته بما لا يتعارض مع التشريع الوطني في كل دولة، ويتم اعتماده من الجهة المختصة، ولا يعتبر نافذًا إلا بعد اعتماده .

المادة السابعة

تكفل الدولة تنظيم إدارة العقارات المشتركة بمراعاة الأحكام الآتية :

1- تحديد مكونات الوحدة العقارية .

2- تحديد مكونات وعناصر الأجزاء المشتركة وطرق الانتفاع بها .

3- حدود ملكية الحصص في الأجزاء المشتركة .

4- تقسيم الوحدات العقارية المملوكة لأكثر من شخص .

5- تأجير الوحدات العقارية وحقوق وواجبات المستأجر فيما يخص الأجزاء المشتركة .

6- موارد اتحاد / جمعية الملاك .

المادة الثامنة

أ - يؤسس ملاك العقارات اتحاد / جمعية الملاك لإدارة العقار المشترك، ويكتسب الشخصية الاعتبارية المستقلة إداريًّا وماليًّا .

ب- يكون لاتحاد / جمعية الملاك جمعية عمومية، ويختار الملاك من بينهم رئيسًا لها .

ج- يسري على اتحاد / جمعية الملاك الأحكام والشروط المنصوص عليها في التشريع الوطني في كل دولة، والنظام الأساسي .

المادة التاسعة

دون الإخلال بحكم البند (أ) من المادة الثامنة، يتولى إدارة العقار المشترك مدير العقار الذي يتم تعيينه من قبل الجمعية العمومية .

المادة العاشرة

أ - يجب على الشاغل التقيد بالنظام الأساسي تجاه مالكي وشاغلي الوحدات الأخرى واتحاد / جمعية الملاك، وذلك بالقدر الذي تسري عليه أحكامه .

ب- يحدد النظام الأساسي "الملتزم بدفع المبالغ " لصيانة وإدارة العقار المشترك وأي التزامات أخرى تفرض على الوحدة بمراعاة أحكام التشريع الوطني في كل دولة .

طارف - 18:58 18-11-2026 - صفحة (3)

المادة الحادية عشرة

للجهة المعنية أن تطلب من اتحاد / جمعية الملاك الاطلاع على المعلومات أو طلب تزويدها بها أو بكشف حساب الإيرادات والنفقات المتعلقة بمقابل الخدمات .

المادة الثانية عشرة

أ - لا يجوز إجراء أية تعديلات أو تغييرات على الهيكل أو المظهر الخارجي للوحدة أو أي جزء جوهري من العقار المشترك، إلا بعد الحصول على موافقة اتحاد / جمعية الملاك، ووفقًا للإجراءات المعمول بها في كل دولة .

ب- يتحمل المخالف لأحكام الفقرة (أ) من هذه المادة مسؤولية إصلاح الضرر الناشئ عن التغيير أو التعديل على نفقته الخاصة .

المادة الثالثة عشرة

يكون التأمين على العقار المشترك، وفقًا للإجراءات المعمول بها في كل دولة .

المادة الرابعة عشرة

للجنة الوزارية المعنية بشؤون الإسكان في دول المجلس اقتراح تعديل هذه القواعد .

طارف - 18:58 18-11-2026 - صفحة (4)