

قرار مجلس الوزراء رقم (119) لسنة 2022
في شأن اللائحة التنفيذية للقانون الاتحادي رقم (14) لسنة 2021
بشأن إنشاء وتنظيم اتحاد الملاك

مجلس الوزراء:

- بعد الاطلاع على الدستور،
- وعلى القانون الاتحادي رقم (1) لسنة 1972 بشأن اختصاصات الوزارات وصلاحيات الوزراء، وتعديلاته،
- وعلى القانون الاتحادي رقم (14) لسنة 2021 بشأن إنشاء وتنظيم اتحاد الملاك،
- وبناءً على ما عرضه وزير الطاقة والبنية التحتية، وموافقة مجلس الوزراء،

قرّر:

المادة (1)

التعريفات

تُطبق التعريفات الواردة في القانون الاتحادي رقم (14) لسنة 2021، المشار إليه، على هذا القرار، وفيما عدا ذلك يكون للكلمة التالية المعنى المبين ما لم يقض سياق النص بغير ذلك:

القانون : القانون الاتحادي رقم (14) لسنة 2021 بشأن إنشاء وتنظيم اتحاد الملاك.

المادة (2)

التعاون والتنسيق بين الوزارة والسلطة المختصة

تقوم الوزارة بالتنسيق مع السلطة المختصة لتوفير المرافق الخاصة بالعقارات المنشأة منها، وتوفير أفضل سبل استثمار وتطوير الأجزاء المشتركة التي تصلح للاستثمار، وتخصيص عوائدها لصالح اتحاد الملاك.

المادة (3)

اعتماد نظام إدارة الأجزاء المشتركة والنظام الأساسي لاتحاد الملاك

تعتمد الوزارة بعد التنسيق مع السلطة المختصة نظام إدارة الأجزاء المشتركة والنظام الأساسي الذي يضعهما كل اتحاد ملاك يُنشأ وفق أحكام القانون.

المادة (4)

تحسين الأجزاء المشتركة من قبل أحد الملاك

1. للمالك أن يُحسن على نفقته الخاصة الأجزاء المشتركة أو أي جزء منها دون أن يغير ذلك من تخصيصها أو يلحق الضرر بالآخرين، وفقاً لما يحدده نظام إدارة الأجزاء المشتركة.

2. يجب على المالك قبل إحداث التحسينات، الحصول على موافقة مجلس إدارة اتحاد الملاك بأغلبية الأصوات، وفي حالة غياب مجلس الإدارة الحصول على موافقة أغلبية أنصبة ملاك العقار، فإذا لم يحصل على الموافقة كان له أن يطلب من محكمة موطن العقار التصريح له بإجرائها.

المادة (5)

صيانة الوحدة العقارية

يلتزم مالك الوحدة العقارية بصيانتها وترميمها، ولو لم يكن ينتفع بها، لدفع الضرر عن الآخرين أو عن الأجزاء المشتركة.

المادة (6)

استعمال الأجزاء المشتركة

1. يحق لكل مالك استعمال الأجزاء المشتركة فيما أعدت له على ألا يحول ذلك دون استعمال باقي الملاك، ولا يجوز للمالك أن يقوم بأي عمل من شأنه أن يهدد سلامة البناء أو يغير في شكله أو مظهره الخارجي أو إضافة أي أبنية عليه.
2. لا يجوز إحداث أي تعديل في الأجزاء المشتركة، حتى عند تجديد البناء أو في كل ما هو ضروري لتكوين وتناسق البناء، وإن كان من الأجزاء غير المشتركة كأبواب المداخل والنوافذ وغيرها، إلا بقرار يصدره مجلس إدارة اتحاد الملاك بأغلبية ثلاثة أرباع الأصوات على الأقل.

المادة (7)

التخلي عن الأجزاء المشتركة

لا يجوز لمالك الوحدة العقارية التخلي عن حصته في الأجزاء المشتركة بغية التخلص من التكاليف المشتركة اللازمة لحفظها أو صيانتها أو ترميمها.

اتحاد ملاك الأحياء السكنية

المادة (8)

يجوز لخمسة من ملاك العقارات في الأحياء السكنية إنشاء اتحاد ملاك للحي السكني، ويتولى الملاك الموافقين على إنشاء الاتحاد اختيار اللجنة التأسيسية لاستكمال إجراءات التأسيس والإشهار، على ألا تقل هذه اللجنة عن (3) ثلاثة من الأعضاء الموافقين على إنشاء الاتحاد.

المادة (9)

1. تتولى الجهة التي تنشئ اتحاد الملاك في الأحياء السكنية، أو الوزارة، أو السلطة المختصة، أو أحد ملاك الوحدات العقارية بذات الحي، دعوة جميع ملاك الوحدات العقارية بذات الحي للاجتماع لغايات إنشاء اتحاد الملاك، وذلك وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في هذا القرار.
2. تتم الدعوة المنصوص عليها في البند (1) من هذه المادة، بأي وسيلة من وسائل الاتصال تُحقق العلم الفعلي للمراد إعلانه.

المادة (10)

تتولى اللجنة التأسيسية لاتحاد الملاك إعداد النظام الأساسي لاتحاد ملاك الأحياء السكنية وطرحه للاعتماد من خلال التصويت عليه في أول اجتماع للجمعية العمومية لاتحاد الملاك، وتتولى اللجنة تسجيل اتحاد الملاك لدى الوزارة والسلطة المختصة وفق الإجراءات المعتمدة لدى كل منهما.

المادة (11)

يصبح عضواً في اتحاد ملاك الحي السكني كل من وافق على إنشائه، ويجوز لباقي ملاك الوحدات في الحي السكني الانضمام للاتحاد إذا أبدوا رغبتهم في ذلك، وتشكل الجمعية العمومية من كل الأعضاء في الحي السكني، وفي حال تعدد الملاك لوحدة واحد يكون لهم ممثل واحد في تلك الجمعية.

اتحاد الملاك في البنايات السكنية

المادة (12)

يُنشأ اتحاد الملاك في البنايات السكنية التي يكون عدد ملاك وحداتها العقارية (5) خمسة فأكثر، ويتولى الملاك الموافقين على قيام الاتحاد اختيار اللجنة التأسيسية لاستكمال إجراءات التأسيس والإشهار، على ألا تقل هذه اللجنة عن (3) ثلاثة من الأعضاء الموافقين على إنشاء الاتحاد.

المادة (13)

تقترح اللجنة التأسيسية النظام الأساسي لاتحاد الملاك في البنايات السكنية بما يتوافق مع القانون وهذا القرار، وتطرحه للإقرار من الجمعية العمومية بأغلبية أصوات أعضائها.

المادة (14)

في حال عدم التوافق بين الملاك على قيام الاتحاد رضاً، يجوز لأي من ملاك البناية السكنية اللجوء إلى المحكمة الكلية الكائن بدائرتها العقار، بطلب التصريح له بالسير في إجراءات تأسيس اتحاد الملاك، وتتولى المحكمة الفصل في الطلب واختيار اللجنة التأسيسية حال قبوله.

المادة (15)

تتولى اللجنة التأسيسية تسجيل الاتحاد لدى الوزارة والسلطة المختصة، ويصبح جميع مالكي الوحدات العقارية في البناية أعضاء في اتحاد ملاكها، فور إشهاره بقرار من الوزارة.

اتحاد الملاك المشترك بين مجموعة اتحادات

المادة (16)

يجوز إنشاء اتحاد ملاك مشترك من عدة اتحادات ملاك تملك فيما بينها أجزاء مشتركة، وذلك حال توافق تلك الاتحادات على ضرورة إنشاء كيان مشترك لحفظ وصيانة واستثمار تلك الأجزاء المشتركة.

المادة (17)

ينشأ اتحاد الملاك المشترك بناءً على قرار صادر من مجلس إدارة كل اتحاد من الاتحادات المكونة له بالموافقة على إنشاء الاتحاد وترشيح عضو من أعضاء الجمعية العمومية أو مجلس الإدارة، ليكون عضواً في مجلس إدارة اتحاد الملاك المشترك.

المادة (18)

يتولى أعضاء مجلس إدارة اتحاد الملاك المشترك أو أحدهم القيام بكافة الإجراءات اللازمة لتسجيل وقيد اتحاد الملاك المشترك لدى الوزارة والسلطة المختصة وفقاً للضوابط المحددة لديهما، ويتمتع الاتحاد المشترك بالشخصية الاعتبارية المستقلة والأهلية القانونية والذمة المالية المستقلة عن الاتحادات المكونة له، وذلك في حدود الغرض الذي أنشئ من أجله.

المادة (19)

انقضاء اتحاد الملاك وتصفيه موجوداته

في حال انقضاء اتحاد الملاك لأي من الأسباب الواردة في القانون، تختار الوزارة أو السلطة المختصة لجنة لا تقل عن (3) ثلاثة من الملاك للقيام بتصفيه موجودات الاتحاد، وتسوية كل حقوقه والتزاماته، وتُعتمد أعمال اللجنة من الوزارة أو السلطة المختصة بحسب الأحوال.

اجتماعات الجمعية العمومية

المادة (20)

تتكون الجمعية العمومية من جميع ملاك العقار، وفي حالة تعدد الأشخاص الذين يملكون معاً وحدة عقارية واحدة في العقار، فيعتبرون فيما يتعلق بعضوية اتحاد الملاك مالكاً واحداً وعليهم أن يوكلوا من يمثلهم فيه، فإذا لم يتفقوا فللمحكمة بناءً على طلب أحدهم أو على طلب رئيس مجلس إدارة اتحاد الملاك أن تُعين من يمثلهم في الجمعية العمومية.

المادة (21)

لكل مالك عدد من الأصوات في الجمعية العمومية يتناسب مع حصته في الأجزاء المشتركة، ومع ذلك فإذا كانت حصة المالك تزيد على نصف إجمالي عدد الأصوات، أنقص عدد ما له من أصوات إلى ما يساوي نصف إجمالي عدد الأصوات، ويُحدد نظام إدارة الأجزاء المشتركة والنظام الأساسي عدد الأصوات بالنسبة لكل جزء مفرز طبقاً لأحكام القانون وهذا القرار.

المادة (22)

1. يجوز للمالك أن يوكل غيره من الملاك أو أقاربه من الدرجة الأولى، في حضور اجتماعات الجمعية العمومية والتصويت فيها سواء كان هذا الشخص من داخل اتحاد الملاك أو خارجه، وذلك بموجب وكالة مكتوبة تسلّم إلى رئيس مجلس إدارة اتحاد الملاك قبل انعقاد الجمعية العمومية.
2. لا يجوز لعضو واحد باتحاد الملاك أن يكون وكيلاً عن أكثر من (3) ثلاثة أعضاء بما لا يجاوز مجموع نسبة أصواتهم (10%) عشرة بالمائة من إجمالي نسبة الأصوات المقررة لجميع الملاك، ولا يجوز لمن له عدد من الأصوات مساوية لأصوات باقي الأعضاء أن يكون وكيلاً عن غيره.
3. لا يجوز لمدير اتحاد الملاك ولا لأحد معاونيه ولا لأزواجهم أو أولادهم أن يكونوا وكلاء عن غيرهم من الأعضاء، ولا يجوز للعضو الاشتراك بالتصويت عند اتخاذ قرار بالتعاقد معه.

المادة (23)

1. تعقد الجمعية العمومية لاتحاد الملاك اجتماعاً عاماً مرة واحدة على الأقل كل سنة خلال مدة لا تتجاوز (30) ثلاثين يوماً من انتهاء السنة، ويتلو رئيس مجلس إدارة اتحاد الملاك فيه تقريراً عن أوضاع الاتحاد للمداولة بشأنه.
2. تعقد اجتماعات الجمعية العمومية بناءً على دعوة خطية يوجهها رئيس اتحاد الملاك إلى جميع أعضاء اتحاد الملاك أو بناءً على طلب موقع من أصحاب (25%) خمسة وعشرون بالمائة من الأصوات على الأقل بموجب دعوة تعلن إلى الأعضاء طبقاً للقانون وهذا القرار.

المادة (24)

يجب أن تتضمن الدعوة لحضور اجتماعات الجمعية العمومية مكان وتاريخ وساعة الاجتماع وجدول الأعمال المعروض للتداول والمشاريع المقترح البت فيها، وعند الاقتضاء ترفق بها المستندات التي سيتم مناقشتها وإصدار قرارات بشأنها، كل ذلك قبل (15) خمسة عشر يوماً على الأقل من التاريخ المحدد في الدعوة لانعقاد الجمعية العمومية.

المادة (25)

1. في حالة الدعوة لحضور جمعية عمومية للبت في الحسابات السنوية والمصادقة على مشروع الميزانية التقديرية، يجب أن يشار في دعوة الحضور إلى كيفية الاطلاع على الوثائق المثبتة للتكاليف المحددة من طرف الجمعية العمومية وأوراق الميزانية.
2. على رئيس مجلس إدارة اتحاد الملاك في أجل لا يقل عن (5) خمسة أيام من تاريخ انعقاد الجمعية العمومية أن يضع تحت يد وتصرف الملاك جميع العقود ولا سيما عقود التوريد والاستغلال الجارية وملحقاتها والوثائق المثبتة للمصاريف المتعلقة بكل نوع من أنواع التكاليف الواجبة.

المادة (26)

1. لكل عضو في اتحاد الملاك أن يتقدم بطلب إلى رئيس مجلس إدارة اتحاد الملاك مباشرة يتضمن الأمور التي يرغب في إدراجها في جدول أعمال الجمعية العمومية، قبل (24) أربعاً وعشرين ساعة على الأقل من ميعاد انعقادها.
2. في حالة رفض رئيس مجلس إدارة اتحاد الملاك للطلب، يجوز لعضو اتحاد الملاك عرض الطلب على الجمعية العمومية بجلسة الانعقاد للتصويت على إدراج هذه الأمور بجدول الأعمال والنظر فيها.

المادة (27)

- توضع تحت يد وتصرف كل عضو في اتحاد الملاك وذلك قبل (15) خمسة عشر يوماً من التاريخ المحدد لانعقاد الجمعية العمومية السنوية على الأقل الوثائق الآتية:
1. بيان الوضع المالي لاتحاد الملاك والحساب العام لتسيير شؤونه في السنة المنتهية، في حال دعوة الجمعية العمومية للمصادقة على الحسابات.
 2. مشروع الميزانية التقديرية مرفقاً به آخر ميزانية تقديرية تم التصويت عليها من قبل الجمعية العمومية.
 3. الشروط الأساسية للعقود أو العقود المقترحة بمناسبة وجود مناقصة، في حالة دعوة الجمعية العمومية إلى المصادقة على العقود أو كشوفات الحساب.

المادة (28)

1. لا تُعد القرارات المتخذة من الجمعية العمومية صحيحة إلا إذا تعلقت بالأمور المدرجة في جدول الأعمال وكانت الدعوة لحضور الاجتماع المرسله إلى الملاك قد تمت طبقاً لأحكام هذا القرار.
2. للجمعية العمومية في حالة الاستعجال أن تبت في مسألة غير مدرجة في جدول الأعمال.

المادة (29)

- على رئيس مجلس إدارة اتحاد الملاك أو من يقوم مقامه، إرسال محضر اجتماع الجمعية العمومية إلى كل مالك أو ممثله، وللوزارة والسلطة المختصة، موقع من رئيس مجلس إدارة اتحاد الملاك أو من يقوم مقامه ما لم يتم التسليم

باجتماع الجمعية العمومية، على أن يتضمن جميع القرارات المتخذة، وذلك خلال أجل لا يتجاوز (8) ثمانية أيام من تاريخ اتخاذها، على أن يرفق به المحضر المدون فيه الحضور والتصويت.

المادة (30)

1. في حالة تحديد التكاليف الملزم بها بعض الملاك بشأن مصاريف صيانة جزء من الملكية المشتركة مخصص لاستعمالهم دون باقي الملاك، يجب قصر التصويت على هؤلاء الملاك وحدهم دون باقي الملاك فيما يتعلق بهذه التكاليف، ويصوت كل مالك في هذه الحالة بحسب عدد الأصوات العائدة له طبقاً للنظام الأساسي أو نظام إدارة الأجزاء المشتركة.
2. إذا تعذر اتخاذ قرار طبقاً للبند (1) من هذه المادة يطرح رئيس اتحاد الملاك القرار على أعضاء الجمعية العمومية الحاضرين للتصويت وأخذ قرار فيه إذا كان ذلك يمس سلامة العقار.

المادة (31)

يكون انعقاد اجتماع الجمعية العمومية صحيحاً بحضور نصف الأعضاء أو ممثلهم على الأقل، وفي حالة عدم اكتمال النصاب المذكور، يعقد اجتماع ثانٍ بمن حضر من الأعضاء أو من يمثلهم في موعد أقصاه (30) الثلاثون يوماً التالية بموجب إعلان بالحضور إلى جميع الملاك وأقله ساعتان في حالة الضرورة وبدون إعلان، وتتخذ القرارات فيه بأغلبية الحاضرين.

المادة (32)

على عضو اتحاد الملاك إذا كان شخصاً اعتبارياً أو مالكاً للعقار غير شاغل له أو مُلاكاً متعددين لوحدة واحدة أن يخطر رئيس مجلس إدارة اتحاد الملاك باسم من يختاره لتمثيله في حضور اجتماعات الجمعية العمومية والتصويت، وفي جميع الأحوال يجوز لأي عضو ولو كان مُمثلاً لشخص اعتباري أو مالك في العقار أو مُلاكاً متعددين لوحدة واحدة أن ينيب عنه من يراه في حضور اجتماعات الجمعية العمومية.

المادة (33)

تُبلّغ جميع الدعوات الواردة بهذا القرار بواسطة البريد المسجل، ويجوز التبليغ باللصق على مدخل الوحدة العقارية إذا كان المطلوب إبلاغه متخذاً محل إقامة بالوحدة العقارية الكائنة بالعقار، أو كان موطنه غير معلوماً، وبدون حصول التبليغ لصقاً في محضر يوقعه رئيس مجلس إدارة اتحاد الملاك مع اثنين من الملاك، كما يجوز إبلاغه طبقاً للإجراءات للمعمول بها في قانون الإجراءات المدنية الاتحادي فيما يتعلق بالإعلان.

المادة (34)

يتم التبليغ قبل (15) خمسة عشر يوماً على الأقل من التاريخ المعين لانعقاد اجتماع الجمعية العمومية وأن يتضمن تاريخ الانعقاد والمكان والموضوع وأن يرفق به ما يلزم للاجتماع طبقاً للقانون وهذا القرار، ويصح التبليغ قبل أقل من هذه المدة في حالة حضور المالك وعدم اعتراضه.

المادة (35)

لا يجوز أن يعقد اجتماع الجمعية العمومية خارج نطاق الاختصاص المكاني للمحكمة التابع لها العقار، أو المكان الذي اتخذه اتحاد الملاك مقرأً لانعقاد اجتماعاته إلا لأسباب قاهرة، أو بموافقة مسبقة من أغلبية (50%) خمسون بالمائة من الأصوات على الأقل. ولا يؤثر ذلك على اختصاص محكمة موطن العقار بنظر أي نزاع يتعلق بقرارات الجمعية العمومية طبقاً لأحكام هذا القرار.

المادة (36)

يتولى رئيس مجلس إدارة اتحاد الملاك إدارة الجلسات ويضبط الوقائع والإجراءات ويدون القرارات في محاضر تنظم وفقاً للأصول، وتحفظ في ملفات الاتحاد، بعد توقيعها من الملاك الحاضرين، وإذا رفض أحد الملاك الحاضرين بالجمعية العمومية التوقيع، يُشار إلى ذلك مقابل اسمه.

المادة (37)

لاتحاد الملاك أن يتخذ مقرأً له، وأن يعين من الموظفين من يساعده في القيام بمهامه عند الحاجة، وتدفع النفقات من ميزانية الاتحاد، بعد الحصول على موافقة الجمعية العمومية المسبقة بأغلبية الأصوات.

قرارات الجمعية العمومية والتصويت

المادة (38)

تصدر قرارات الجمعية العمومية بأغلبية عدد أصوات الحاضرين، وفي حالة تساوي عدد الأصوات يرجح الجانب الذي صوت معه رئيس مجلس إدارة اتحاد الملاك، فيما عدا القرارات التي تطلب أغلبية موصوفة والمنصوص عليها في هذا القرار. ولا يكون لمن تخلف عن سداد الالتزامات المالية صوت معدود، وتكون قرارات الجمعية العمومية لاتحاد الملاك ملزمة لكافة الملاك.

المادة (39)

- تصدر الجمعية العمومية قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين في الموضوعات الآتية:
1. التفويض في اتخاذ القرارات التي تكفي للموافقة عليها أغلبية أصوات الحاضرين.
 2. التصريح لأحد الملاك بإحداث تعديل في الأجزاء المشتركة وفقاً لأحكام هذا القرار.
 3. تعديل نسب توزيع النفقات والتكاليف المشتركة المنصوص عليها في النظام الأساسي إذا أصبح هذا التعديل ضرورياً.
 4. شروط تنفيذ الأعمال التي تفرضها القوانين أو اللوائح.
 5. تجديد البناء في حالة الهلاك كلياً أو جزئياً، وتوزيع نفقاته على الملاك.
 6. إحداث تعديل أو تغيير أو إضافة في الأجزاء المشتركة إذا كان من شأن ذلك تحسين الانتفاع بها في حدود ما خصص له العقار، وعلى الجمعية العمومية في هذه الحالة أن تقرر بنفس الأغلبية توزيع ما قرره من أعمال وكذلك نفقات تشغيل وصيانة ما أستحدث.
 7. استثمار الأموال العائدة من التأجير وخلافه، أو توزيعها بشكل سنوي، أو حفظها أو جزء منها احتياطياً في الحساب المصرفي لاتحاد الملاك.
 8. المصادقة على الميزانية السنوية لاتحاد الملاك.

المادة (40)

- تصدر الجمعية العمومية قراراتها بأغلبية ثلاثة أرباع أصوات الحاضرين في الموضوعات الآتية:
1. التصرفات العقارية التي من شأنها كسب أو نقل أو ترتيب حق من الحقوق العينية بالأجزاء المشتركة.
 2. تملك اتحاد الملاك جزءاً من الأجزاء المفروزة والتصرف فيما يملكه منها.
 3. القروض التي يمنحها اتحاد الملاك لأحد الملاك لتمكينه من القيام بالتزاماته.
 4. تحديد المقابل الذي يتقاضاه مدير اتحاد الملاك ورئيس وأعضاء مجلس إدارته.
 5. وضع النظام الأساسي ونظام إدارة الأجزاء المشتركة طبقاً للقانون ولهذا القرار لضمان حسن الانتفاع بالعقار وإدارته أو تعديلها.
 6. تعليية وحدة عقارية أو أكثر موجودة أو إحداث أجزاء مفروزة للاستعمال الخاص والتنازل أو البيع للغير لهذا الحق في التعليية.
 7. القيام بأشغال تؤدي إلى تغيير في الأجزاء المشتركة.
 8. إجراء أي أعمال أو تركيبات يترتب عليها زيادة في قيمة العقار كله أو بعضه أو تحسين الانتفاع به، وذلك على نفقة من يطلبه من الملاك، وبما يضعه اتحاد الملاك من شروط، وما يفرضه من تعويضات والتزامات أخرى لمصلحة الملاك متى تطلب الأمر ذلك.

المادة (41)

- تصدر الجمعية العمومية قراراتها بإجماع أصوات الأعضاء الحاضرين في الموضوعات الآتية:
1. التصرف في جزء من الأجزاء المشتركة إذا كان الاحتفاظ به ضرورياً للانتفاع بالعمارة وفقاً للتخصيص المتفق عليه.
 2. تحويل بعض الأجزاء المشتركة إلى أجزاء مفرزة للاستعمال الخاص.
 3. الهدم الكلي للعمارة.

المادة (42)

لا يجوز للمالك غير الملتزم بأداء الاشتراكات وتكاليف الصيانة حضور اجتماعات الجمعية العمومية، ولا يحق له التصويت أو الاعتراض على قراراتها أمام القضاء، ولا يحق له طلب عقد جمعية عمومية طبقاً لأحكام هذا القرار.

مدير اتحاد الملاك

المادة (43)

1. يكون لاتحاد الملاك مدير يتولى الصلاحيات التي يحددها النظام الأساسي، ويعين بقرار من مجلس الإدارة، ويباشر مهامه تحت إشراف وتوجيه مجلس الإدارة.
2. على مدير اتحاد الملاك أن يقوم بما يلزم لحفظ جميع الأجزاء المشتركة وحراستها وصيانتها، وله أن يطالب كل ذي شأن بتنفيذ ذلك ما لم يوجد نص في النظام الأساسي يخالف ذلك.

المادة (44)

يحدد أجر مدير اتحاد الملاك بالقرار الصادر بتعيينه من مجلس الإدارة.

المادة (45)

1. لا يجوز لمدير اتحاد الملاك أن يوكل أو يفوض عنه من يقوم بمهام إدارة اتحاد الملاك بدون الحصول على الموافقة المسبقة من مجلس إدارة اتحاد الملاك، وبغدر مقبول ولمدة محددة.
2. في حالة مخالفة المدير لأحكام البند (1) من هذه المادة، فإنه يجوز لمجلس إدارة اتحاد الملاك اتخاذ قرار بعزل المدير وتعيين من يحل محله، إذا لم يقر مجلس إدارة اتحاد الملاك ما قام به المدير.

المادة (46)

يجب دعوة مدير اتحاد الملاك لحضور جميع اجتماعات الجمعية العمومية دون أن يكون له صوت فيما تتخذه من قرارات.

وفي حالة عدم حضوره لاجتماعات الجمعية العمومية يجب على رئيس مجلس إدارة الملاك إخطاره بما تم اتخاذه فيها من قرارات وما هو مطلوب منه تنفيذه خلال مدة أقصاها (5) خمسة أيام عمل على الأكثر من تاريخ انعقاد الجمعية العمومية.

حقوق والتزامات الملاك وأعضاء الاتحاد

المادة (47)

لكل عضو في اتحاد الملاك الحق في الاطلاع على الأوراق والسجلات الخاصة باتحاد الملاك خاصة ما يتعلق منها بالوضع المالي والتعاقدات التي يبرمها اتحاد الملاك مع الغير لتسيير عمله.

المادة (48)

يلتزم كل عضو في اتحاد ملاك البناية بسداد الاشتراكات ونفقات الصيانة لتمويل الميزانية المصوت عليها من الجمعية العمومية أو المقررة بموجب النظام الأساسي ونظام إدارة الأجزاء المشتركة، ويمكن للجمعية العمومية أن تعدل مقدار وطريقة أداء الاشتراكات والنفقات المقررة بذات الطريقة التي تم تحديدها بها.

المادة (49)

إذا تعدد الأشخاص الذين يملكون معاً وحدة عقارية، فإنهم يكونون مسؤولين بالتضامن فيما بينهم عن سداد نصيب الوحدة التي يملكونها من الاشتراكات ونفقات الصيانة المقررة بموجب النظام الأساسي لنظام إدارة الأجزاء المشتركة وقرارات الجمعية العمومية.

المادة (50)

كل مالك يتسبب في زيادة في النفقات المشتركة يكون مسؤولاً عنها، ونفقات الخدمات المشتركة التي تخص بعض الملاك أو يتفاوت الانتفاع بها تفاوتاً واضحاً توزع بنسبة ما يعود منها على كل وحدة عقارية من منفعة.

المادة (51)

تصبح الاشتراكات ونفقات الصيانة مستحقة السداد ابتداءً من اليوم الأول لكل (3) ثلاثة أشهر أو ابتداءً من اليوم الأول للمدة التي تحددها الجمعية العمومية، وفي حالة الضرورة، يمكن لرئيس مجلس إدارة الملاك أو من يفوضه في ذلك أن يطلب من الأعضاء دفع مساهمة تكميلية خلال السنة الجارية على أن يعرض ذلك للمصادقة في الجمعية العمومية التالية.

المادة (52)

إذا تخلف المالك عن سداد حصته من النفقات المشتركة أو لم يفِ بالتزاماته وتعهداته تجاه اتحاد مُلاك البناية رغم تكليفه بالوفاء بها خلال (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ التكليف بالوفاء، فإن هذا التكليف بالوفاء يعتبر بمثابة سند خطي يحق معه لرئيس مجلس إدارة اتحاد المُلاك أو لمدير اتحاد المُلاك أو أمين الصندوق بحسب الأحوال ودون الحصول على موافقة مسبقة من الجمعية العمومية لاتحاد المُلاك مطالبة المالك بحصته في النفقات المشتركة قضائياً، بأن يتقدم بطلب إلى قاضي الأمور المستعجلة لاستصدار أمراً على عريضة بإلزام المالك بسداد حصته من النفقات المشتركة.

المادة (53)

كل قرض يمنحه اتحاد المُلاك إلى أي من أعضائه لتمكينه من القيام بالتزاماته يكون مضموناً بامتياز على ما يملكه في العقار من أجزاء مفرزة وعلى حقه في الأجزاء المشتركة من العقار، ويسجل هذا الامتياز في سجل الوحدة العقارية لدى السلطات المختصة وتحسب مرتبته من يوم تسجيله.

المادة (54)

يكون لاتحاد المُلاك في سبيل تحصيل الالتزامات المالية التي تحددها الجمعية العمومية حق الامتياز على الوحدة العقارية وملحقاتها ومالها من حصة شائعة في الأرض والأجزاء المشتركة للعقار وما بها من منقولات موجودة بالوحدة إذا كان المالك شاغلاً لها أو ثبت امتلاكه لها. تحسب مرتبة هذا الامتياز من يوم قيده كما يعفى قيد حق الامتياز أو تجديده أو شطبه من الرسوم أو الضرائب أو المصروفات.

المادة (55)

إذا كانت الوحدة العقارية مشغولة بغير المالك سواء كان بعقد إيجار أو انتفاع أو لأي سبب قانوني آخر فإنه يحق لاتحاد المُلاك استيفاءً لمستحقاته في ذمة المالك إيقاع الحجز تحت يد شاغل الوحدة العقارية في حدود ما هو مستحق للمالك استيفاءً لدين اتحاد المُلاك وفق قواعد حجز ما للمدين لدي الغير.

الالتزام بعدم منع أو تعطيل إنجاز الأعمال في الأجزاء المشتركة

المادة (56)

1. لا يجوز للمالك أو لمن يشغل الوحدة العقارية أن يمنع إنجاز الأعمال المتعلقة بالأجزاء المشتركة التي قررتها الجمعية العمومية ولو داخل الجزء المفرز له.

2. يجب على مدير اتحاد الملاك أن يخبر المالك أو من يشغل الوحدة العقارية بنوع الأعمال، قبل (8) ثمانية أيام على الأقل من الشروع فيها، ما لم يتعلق الأمر بأعمال ذات طابع طارئ أو مستعجل من شأنها الحفاظ على سلامة العقار المشترك وعلى أمن ساكنيه.

3. في حال اعتراض أحد الملاك على إنجاز الأعمال المذكورة، يعرض الأمر على قاضي الأمور المستعجلة الكائن بدائرته العقار للبت فيه.

المادة (57)

يحق للمالك أو لأي متضرر من الأعمال المذكورة في المادة السابقة الحصول على تعويض يؤديه له اتحاد الملاك، ولهذا الأخير الحق في الرجوع على المتسبب في الضرر بقدر ما دفعه من تعويض وما تكبده من نفقات.

المادة (58)

يلتزم المالك بإجراء الإصلاحات الداخلية للوحدة العقارية التي يملكها متى كان من شأن عدم إجرائها الإضرار بالغير أو إلحاق ضرر بالوحدة العقارية، وإذا تراخى عن تنفيذ الإصلاحات المذكورة جاز لمدير اتحاد الملاك بعد تكليفه بالإصلاح بكتاب مسجل بعلم الوصول خلال (7) سبعة أيام على الأقل أن يستصدر من قاضي الأمور المستعجلة إذناً بدخول الوحدة لتنفيذ الإصلاحات على نفقة المالك.

المادة (59)

يلتزم الخلف العام أو الخاص لعضو اتحاد الملاك قبل اتحاد الملاك بذات الحقوق والواجبات المقررة والتي ترتبت في ذمة السلف قبل انتقال الحق إليهم.

المادة (60)

يجوز لاتحاد الملاك أن ينشئ صندوقاً للتكافل تخصص له ميزانية من موارد اتحاد الملاك، يكون غرضه تقديم مساعدات مالية لأعضائه من فائض الميزانية تمكنهم من القيام بالتزاماتهم تجاه الاتحاد، ويحدد النظام الأساسي نظام عمله.

المادة (61)

1. تضع الوزارة بالتنسيق مع السلطة المختصة خطة سنوية للتدقيق والمراجعة على أوراق وسجلات الاتحاد ورصد أي مخالفات فيها، واقتراح الإجراءات التصحيحية المناسبة.
2. يخطر الموظف المختص بالمراجعة والتدقيق رئيس مجلس الإدارة بتقريره، ويتم الرد على ما جاء بهذا التقرير من ملاحظات خلال شهر من استلامها.
3. إذا تبين وجود مخالفات مالية يجب إخطار السلطات المعنية للتحقيق فيها.

المادة (62)

الإلغاءات

يُلغى كل حكم يخالف أو يتعارض مع أحكام هذا القرار.

المادة (63)

نشر القرار والعمل به

يُنشر هذا القرار في الجريدة الرسمية، ويُعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره.

محمد بن راشد آل مكتوم

رئيس مجلس الوزراء

صدر عنا:

بتاريخ: 6/ جمادى الآخر / 1444 هـ

الموافق: 30 / ديسمبر / 2022 م