

## لائحة تنفيذية للملكية المشتركة للعقارات واتحاد الملاك في أبوظبي



### «أبوظبي» الخليج

أصدر سعيد عيد الغفلي رئيس دائرة الشؤون البلدية القرار رقم 245 لسنة 2015 الخاص بإصدار اللائحة التنفيذية بشأن الملكية المشتركة للعقارات واتحاد الملاك وفقاً للقانون رقم 3 لسنة 2015 في شأن تنظيم القطاع العقاري في إمارة أبوظبي، ونشر القرار في العدد الأخير من الجريدة الرسمية الصادرة عن الأمانة العامة للمجلس التنفيذي في إمارة أبوظبي.

تنص المادة الثانية من القرار على أن متطلبات المسح تحدد وفقاً للتعليمات التي تصدرها الدائرة والتي يجب أن تتضمن الآتي: الطريقة التي يتم بها إجراء عمليات المسح والمعدات التي يجب استخدامها فيها، متطلبات الدقة لعمليات المسح، طريقة إعداد المخططات ومحتوياتها، متطلبات تقديم المخططات والبيانات المرفقة بها، أي متطلبات أخرى تعتبرها الدائرة لأزمة لضمان أعلى المعايير لدقة المسح وإعداد المخطط والتسجيل، كما تنص المادة أن يلتزم المساح بإجراء المسح والإشراف عليه وإعداد المخطط بدقة والتقيّد بالتعليمات الصادرة عن الدائرة.

وتنص المادة 3 بخصوص الحقوق العقارية والمخططات: أنه يجوز لمالك الحقوق العقارية تسجيل مخطط عن تلك الحقوق شريطة أن يقدم شهادة تسجيل ملكية بهذه الحقوق، كما يجوز لمالك الحق العيني الأصلي على الأرض القيام بما يلي: تسجيل مخطط الطبقات أو مخطط المجمع المرتبط بذلك الحق وفقاً لأحكام هذه اللائحة، ثم منح أو نقل حق عيني أصلي في وحدة عقارية على المخطط المذكور أعلاه مع مراعاة ما يلي: يعتبر صاحب الحق العقاري على المخطط في حكم مالك الوحدة العقارية لغرض هذه اللائحة باستثناء ما يقرره النظام الأساسي لاتحاد الملاك، وحين ينقضي ذلك الحق العقاري على المخطط أو ينتهي المباني، يصبح مالك الحق العيني الأصلي لأغراض هذه اللائحة والنظام الأساسي لاتحاد الملاك للوحدة العقارية.

## الاعتماد

وجاء في المادة 4 بخصوص تسجيل مخططات التطوير لغايات تسجيل مخطط التطوير الرئيسي أو الفرعي أنه يجب أن يستوفي المخطط ما يلي: أن يعتمد من قبل مجلس أبوظبي للتطوير العمراني، وأن يعد وفقاً للشكل الذي تحدده هذه المواد والتعليمات التي تصدرها الدائرة في هذا الخصوص، وأن يوقع من قبل المالك وأي مرتين للحق العيني الأصلي في الأرض موضوع مخطط التطوير الرئيسي، ثم يوقع من قبل المالك وأي مرتين للحقوق العقارية موضوع مخطط التطوير الرئيسي إذا لم يكن الحق العيني الأصلي موضوع التطوير الرئيسي، وفي حال مخطط التطوير الفرعي أن يعتمد من قبل المطور الرئيسي، وأن يبين فيه طريقة التعديل على مخطط التطوير الرئيسي أو الفرعي حسب المقترضيات، بما في ذلك التشاور مع مالكي الحقوق العقارية، وأن تبين فيه إجراءات التسليم واستخدام وطلب دفع تكاليف خدمات المنافع المزود بها على مستوى التطوير الرئيسي أو الفرعي، حسب المقترضيات، وأن تبين فيه تفاصيل إدارة النفايات والمياه والطاقة أو أي شروط بيئية أخرى يجب التقيد بها على مستوى مخطط التطوير الرئيسي أو الفرعي، حسب المقترضيات، من قبل مالكي الحقوق العقارية أو المنتفعين بها، ثم تقديم نظام إدارة الطبقات ونظام إدارة المجمع ونظام إدارة المبنى وفق الاشتراطات المبينة بهذه المادة، ويجوز للدائرة أن تشترط إرفاق أي مستندات أو معلومات أو بيانات مع طلب تسجيل مخططات التطوير الرئيسي أو الفرعي.

وبخصوص محتويات نموذج المخططات تنص المادة رقم 5 أنه يجب أن تكون نماذج مخططات التطوير الرئيسي أو الفرعي حسب النموذج المعتمد من مجلس أبوظبي للتخطيط العمراني وأن تشمل البيانات التالية، اسم المطور، تفاصيل بيانات الأرض المقام عليها مشروع التطوير العقاري من واقع السجل العقاري، والحقوق العقارية التي يتعلق بها المخطط، ثم بيان يوضح الغرض المحدد للأرض، ثم مخطط يوضح البنية التحتية الأساسية التي سيتم إنشاؤها من قبل المطور الرئيسي أو الفرعي، وتتاح للاستخدام من قبل المالك وأصحاب الحقوق العقارية، وتفصيل الطريقة التي سيتم من خلالها صيانة وتجديد البنية التحتية الأساسية ومن يتحمل المساهمة في تكاليف الصيانة والتجديد، وفي حالة مساهمة مالكي الحقوق العقارية موضوع التطوير الرئيسي أو الفرعي أو المنتفعين بها، في تكاليف صيانة وتجديد البنية التحتية الأساسية المذكورة سابقاً يجب بيان ما يلي: وضع ميزانية لتلك التكاليف، ومقدار مساهمة مالكي الحقوق العقارية في هذه الميزانية، الطريقة التي يتم من خلالها توزيع تلك التكاليف بين مالكي الحقوق العقارية، ثم إجراء حساب وفرض وتدقيق تلك التكاليف، وتخويل مالكي الحقوق العقارية باستخدام البنية التحتية الأساسية، كما يجب بيان قواعد استخدام البنية التحتية الأساسية والطريقة التي يتم من خلالها تغيير هذه القواعد.

## مخططات التطوير

وبحسب القرار يجب أن تشمل مخططات التطوير الرئيسي أو الفرعي الكودات بما فيها الكودات المعمارية وتنظيم

الحدائق المنظمة لمشروع تطوير الأرض موضوع مخطط التطوير الرئيسي أو الفرعي، قيود استخدام الأرض أو الحقوق العقارية، ثم واجبات والتزامات مالكي الحقوق العقارية، وحقوق الارتفاق أو التعهد أو القيد المرتبطة بالحقوق العقارية، سياسات وإجراءات التحكم في إدارة المجمع الرئيسي أو الفرعي، ثم التزامات المطور الرئيسي أو المطور الفرعي

وتتناول المادة رقم 7 التزامات مالكي الوحدات العقارية واتحاد الملاك، حيث تنص على أن يلتزم مالكو الحقوق العقارية ذات الصلة وملاك الوحدات واتحاد الملاك بمخططات التطوير الرئيسي أو الفرعي، وأن تسري حقوق الارتفاق بما في ذلك القيود المرتبطة بالحقوق العقارية في أرض المجمع الرئيسي وفق التاريخ الذي يتضمنه مخطط التطوير الرئيسي أو الفرعي ويكون ملزماً لمالك الحق العقاري ولا يجوز أن يتعارض أي حكم في مخطط التطوير الرئيسي مع القانون أو هذه اللائحة أو أي حكم في التشريعات النافذة.

أما بالنسبة لمخططات التقسيم (الفرز) فقد تناولتها المادة رقم 8 والتي تنص أنه يجوز إعادة تقسيم العقار المطور فرعياً وتعديل مخطط الطبقات أو المجمع أو الحجم أو النموذجي بعد موافقة البلدية على ذلك، ويجوز للبلدية أن تلزم المطور بتقديم مخطط الطبقات أو مخطط المجمع أو المخطط الحجمي إذا رأت أن ذلك أكثر ملاءمة من المخطط المزمع تقديمه من قبل المطور إذا تبين لها إمكانية الاشتراك في استخدام المعدات أو المرافق أو الخدمات، كما يجب إعداد المخطط الذي يقسم العقار إلى مخطط الطبقات أو المجمع أو الحجم أو النموذجي وفقاً للتعليمات والتوجيهات الصادرة عن الدائرة، ويجب على المطور أن يودع المخططات الواردة في هذه المادة لدى البلدية ويؤشر بذلك في السجل العقاري بعد تزويد مشروع التطوير العقاري بخدمات البنية التحتية وصدور شهادة الإنجاز للعقار

### تسجيل مخططات الطوابق

واشتملت المادة رقم 9 بخصوص تسجيل مخطط المجمع أو مخطط الطوابق على ما يلي: لتسجيل مخططات الطوابق أو المجمع يجب أن تستوفي المخططات التالي، أن يتعلق مخطط الطبقات بمبنى مرخص من قبل البلدية، وأن يتعلق مخطط المجمع بتقسيم الحق العقاري في الأرض المعتمد من قبل البلدية التي تقع فيها الأرض، ثم تراعي في مخطط الطبقات ومخطط المجمع الاشتراطات الآتية، أن يتم إعدادهما وفقاً للشكل الذي تحدده هذه التعليمات وما تصدره الدائرة أيضاً من تعليمات أخرى، وأن يرفق بهما نظام إدارة الطبقات أو نظام إدارة المجمع حسب مقتضى الحال، ثم يتم توقيعهما من قبل المالك وأي مرتين للحق العيني الأصلي في الأرض محل المخطط، وأن يتم اعتمادهما من قبل المطور الرئيسي أو المطور الفرعي

ومما اشتملت عليه أيضاً المادة رقم 9 أنه يجب أن يحتوي نظام إدارة المجمع ونظام إدارة الطبقات على كافة المعلومات اللازمة وفق الشكل الذي تحدده الدائرة، أما بالنسبة لغايات الدخول أو الاستخدام أو الانتفاع بأي أرض أو أي جزء منها أو أي مبنى أو أي جزء منه أو مخطط الطبقات أو مخطط المجمع التابع لأرض أخرى أو مبنى آخر يتم تثبيت حقوق الاستخدام أو الانتفاع المطلوبة على المخططات باعتبارها من الأجزاء المشتركة، ولا تسري أحكام هذا البند من هذه المادة على البنية التحتية الأساسية، لكن يجوز للدائرة أن تشترط إرفاق أي مستندات أو تقديم بيانات أخرى مع طلب تسجيل المخططات

أما المادة رقم 10 والتي تتعلق بمساحة المساجد ومناطق التطوير المستقبلية، فتتضمن أنه تعتبر أي مساحة يتم تخصيصها في مخطط الطبقات أو مخطط المجمع كمسجد أو تم حجزها لغرض إنشاء مسجد على أنها جزء من الأرض المشمولة في المخطط ولا يتم أخذها بعين الاعتبار لأغراض حساب المساحة الإجمالية للأرض في المخطط، أو فرض أي نوع من رسوم الخدمات لاتحاد الملاك وعضويته، وأنه تعتبر أي مساحة تم تخصيصها في مخطط الطبقات أو

مخطط المجمع كمساحة تطوير مستقبلية مقترحة على أنها جزء من الأرض المشمولة في المخطط، وعلى الرغم من مسؤولية المطور عن تحمل رسوم الخدمات المفروضة على المباني على الأرض لا تؤخذ بعين الاعتبار لأغراض حساب المساحة الإجمالية للأرض في المخطط أو فرض أي نوع من رسوم الخدمات لاتحاد الملاك وعضويته

### مخططات التطوير

وتنص المادة رقم 15 في شأن تعديل مخططات التطوير وأنظمة الإدارة من القرار على أنه يجوز تعديل مخططات التطوير الرئيسية بموافقة الدائرة وأغلبية ثلثي ملاك الأرض في موضوع مخطط التطوير الرئيسي، ويجوز تعديل مخططات التطوير الفرعية بموافقة الدائرة والمطور الرئيسي وأغلبية ثلثي مالكي الأرض موضوع مخطط التطوير الفرعي، ويجوز تعديل نظام إدارة الطبقات أو نظام إدارة المجمع بقرار من اتحاد الملاك وبشرط موافقة الدائرة، ولأغراض هذه المادة تحسب الأغلبية المذكورة في البندين (1،2) من هذه المادة على أساس مساحة الأرض المملوكة من قبل المصوتين لصالح الاقتراح كنسبة من إجمالي مساحة الأرض

فيما تنص المادة رقم 16 من القرار في شأن التقسيم بموجب مخطط حجمي، أنه يجوز للمطور تقسيم المبنى والأرض المقام عليها البناء بموجب مخطط حجمي، وعلى المطور قيد نظام إدارة المبنى في الدائرة قبل القيام بتقسيم آخر للمساحة الحجمية وفقاً لمخطط الطبقات وفي حال كانت المساحة الحجمية تخضع لمخطط الطبقات ، فإن اتحاد الملاك يعتبر هو المالك للمساحة الحجمية لغايات إدارة وتنفيذ نظام إدارة المبنى

### تسجيل المخططات

وتوضح المادة رقم 17 من القرار بشأن تسجيل المخططات الحجمية إلى أنه يجوز تسجيل المخطط كمخطط حجمي إذا كان يقسم الحق العقاري في المبنى والأرض التي يقع عليها عمودياً إلى مساحتين أو مساحات حجمية محددة وفقاً للتعليمات والقرارات الصادرة عن الدائرة، ويجوز تسجيل المخطط على أن يكون متعلقاً بمبنى مرخص من قبل البلدية، وأن يتم إعداده وفقاً للشكل الذي تحدده هذه اللائحة والتعليمات والقرارات الصادرة عن الدائرة، وأن يرفق بنظام إدارة المبنى ما لم يكن مقصوداً عدم تقسيم أي حق عقاري في مساحة حجمية في ذلك المخطط من قبل مخطط الطبقات، وأن يوقع عليه من قبل المالك وأي مرتتهن للحق العيني الأصلي في الأرض موضوع المخطط الحجمي، وأن يوقع عليه من قبل المالك وأي مرتتهن للحقوق العقارية موضوع المخطط الحجمي إذا لم يكن الحق العيني الأصلي في الأرض موضوع المخطط الحجمي، وأن يعتمد من قبل المطور الرئيسي أو المطور الفرعي لتلك الأرض، وأن يستوفي أي متطلبات أخرى تقرها الدائرة

وتنص المادة رقم 19 من القرار بشأن محتويات نظام إدارة المبنى على أن نظام إدارة المبنى يشمل القيود بشأن كيفية استخدام المساحات الحجمية الخاصة، المقاييس المعمارية للمساحات الحجمية موضوع نظام إدارة المبنى، وقواعد استخدام الأجزاء المشتركة، وتفصيل التزامات مالكي المساحات الحجمية المتعلقة بالنفايات أو الطاقة أو المياه البيئية.

حق المساطحة وتؤكد المادة رقم 22 من القرار بشأن حق المساطحة، الانتفاع، الإيجار طويل الأمد على العقار، على أنه عند تسجيل نظام إدارة الطبقات أو المجمع المتعلقة بحق عقاري، غير الحق العيني الأصلي، تسري الأحكام التالية: يسري عقد الإيجار طويل الأمد أو عقد الانتفاع أو اتفاقية المساطحة المخصصة للأجزاء المشتركة على تلك الأجزاء، ويسري عقد الإيجار طويل الأمد أو عقد الانتفاع أو اتفاقية المساطحة المخصصة للوحدات العقارية على كل وحدة كما

لو كان مستنداً مسجلاً على نحو منفصل بخصوص كل وحدة عقارية، وعند نقل حق عقاري في وحدة عقارية غير الحق العيني الأصلي يعتبر عقد الإيجار طويل الأمد أو عقد الانتفاع أو اتفاقية المساحة بشأن الوحدات العقارية مخصصاً إلى مالك الوحدة العقارية الجديد عند تسجيل نقل الحق لدى الدائرة دون الحاجة إلى تنازل آخر.

### إعادة التقسيم

وتوضح المادة رقم 23 من القرار بشأن إعادة التقسيم المتكرر أنه يجوز تقسيم قطعة الأرض وإعادة تقسيمها في مخطط التطوير الرئيسي أو الفرعي من خلال تقديم مخطط مناسب وفقاً للاشتراطات المعمول بها في الإمارة من خلال تسجيل المخططات، ويجوز تقسيم الوحدة العقارية في مخطط المجمع وفق ما يلي: إعادة تقسيمها من خلال مخطط مجمع آخر، وتقسيمها من خلال مخطط طبقات، وتقسيمها من خلال مخطط حتمي، كما يجوز تقسيم الوحدة العقارية في مخطط الطبقات من خلال مخطط طبقات آخر، ويجوز إنشاء اتحاد ملاك إضافي إذا تضمن مخطط التقسيم الفرعي المشار إليه في البنود السابقة، ويجوز إعادة تقسيم المساحة الحجمية في المخطط الحتمي عن طريق مخطط حتمي لإنشاء مساحتين حجميتين أو أكثر، ومخطط طبقات لإنشاء وحدات وأجزاء مشتركة واتحاد ملاك، فيما لا يجوز إعادة تقسيم الوحدة العقارية أو المساحة الحجمية من خلال أي فئة من المخططات إذا كان تسجيل ذلك المخطط سيؤدي إلى إنشاء أكثر من 3 مجموعات من اتحاد الملاك، كما نصت على أنه لا يجوز إعادة تقسيم الأجزاء المشتركة في مخطط الطبقات أو مخطط المجمع إذا كان إعادة تقسيم مخطط الطبقات لوحدة عقارية في مخطط طبقات آخر وإعادة تقسيم مخطط المجمع لوحدة عقارية في مخطط مجمع آخر، والتقسيم يؤدي إلى إنشاء أجزاء مشتركة إضافية ضمن مخطط الطبقات أو مخطط المجمع الأصلي، ويجب أن تتم إعادة التقسيم بموجب هذه المادة وفقاً للتعليمات والقرارات الصادرة عن الدائرة والأحكام ذات الصلة بمخطط الطبقات ومخطط المجمع ونسبة المساهمة الواردة في القانون وهذه اللائحة.

### المظهر الخارجي

وأكدت المادة (44) من القرار، أنه لا يجوز لمالك الوحدة أو لشاغلها إجراء أي تعديلات أو تغييرات جوهرية على الهيكل أو المظهر الخارجي للوحدة أو أي جزء من العقار المشترك إلا بعد الحصول على موافقة اتحاد الملاك وبما لا يخل بتشريعات البناء السارية في الإمارة، ويتحمل المالك أو الشاغل الذي يخالف أحكام البند (1) من هذه المادة مسؤولية إصلاح الضرر الناشئ عن التغيير أو التعديل على نفقته الخاصة وبالطريقة التي يحددها القائم بأعمال اتحاد الملاك وإذا تخلف المالك أو الشاغل عن إصلاح الضرر فإنه يكون للقائم بأعمال اتحاد الملاك إصلاح الضرر واسترداد تكاليف الإصلاح من المالك أو الشاغل وذلك بحسب الأحوال، وعلى مالك وشاغل الوحدة وضيوفهم استخدام الأجزاء المشتركة فيما أعدت له وبطريقة لا تمس حقوق الآخرين في استخدام تلك الأجزاء أو تزعبهم أو تعرض سلامتهم أو سلامة العقار المشترك للخطر.

### رسوم الخدمات

وأشارت المادة (46) من القرار، إلى أنه يلتزم المطور بكافة التكاليف والمصاريف بما في ذلك رسوم الخدمات السنوية، المتعلقة بالمبنى أو المجمع الناشئة قبل تسجيل الوحدة العقارية باسم المالك لدى البلدية، وعند تقسيم المبنى أو المجمع بموجب مخطط الطبقات أو مخطط المجمع وإيداعها لدى البلدية وإنشاء اتحاد الملاك يكون للاتحاد مسؤولاً عن كافة التكاليف والمصاريف المتعلقة بالمخطط والناشئة بموجب القانون أو النظام الأساسي لاتحاد الملاك أو هذه

اللائحة، ويجوز للمطور فرض رسوم المجمع بعد الحصول على موافقة الدائرة وفقاً لأحكام القانون وهذه اللائحة وبخلاف ذلك تعتبر رسوم المجمع غير قانونية ولا يكون لها أي أثر ولا يجوز للمطور فرضها أو تحصيلها أو استردادها.

### تكاليف التقسيم الفرعي

وأضافت المادة (55) من القرار، أنه مع مراعاة أحكام العقد المبرم بين المطور والمشتري بخصوص أي وحدة عقارية يكون المطور مسؤولاً عن تحمل كافة التكاليف والمصاريف ذات الصلة بالعقار قبل التقسيم الفرعي بموجب مخطط الطبقات أو مخطط المجمع اعتباراً من تاريخ بدء سريان هذه اللائحة، وعند تقسيم العقار فرعياً بمخطط الطبقات أو بمخطط المجمع يصبح اتحاد الملاك مسؤولاً عن تحمل كافة التكاليف والمصاريف ذات الصلة بالمخططات المنسوبة إليه بموجب القانون والنظام الأساسي لاتحاد الملاك وهذه اللائحة، كما يتحمل المطور كافة التكاليف ذات الصلة بتصحيح العيوب طبقاً للضمانات الواردة في القانون ويضمن عدم تحويل تلك التكاليف إلى اتحاد الملاك.