



القدس عاصمة فلسطين الابدية

أعضاء مجلس نقابة المحامين النظاميين الفلسطينيين - مركز غزة
2018 - 2021م

الأستاذ/ عبد العزيز الغلاييني
نائب نقيب المحامين الفلسطينيين

الأستاذ/ زياد النجار
أمين سر نقابة المحامين الفلسطينيين

الأستاذ/ علي الدين
أمين الصندوق ورئيس وحدة المشاريع

الأستاذ/ سلامة بسيسو
عضو مجلس نقابة المحامين والأمين المساعد لاتحاد المحامين العرب

الأستاذة/ رنا الحداد
رئيس لجنتي التدريب والمرأة

الأستاذ/ شعبان الجرجير
رئيس لجنة حقوق الانسان والحريات العامة

فهرس الموضوعات

م	البيان	رقم الصفحة
1	نبذة مختصرة عن نقابة المحامين النظاميين الفلسطينيين	4
2	قانون التحكيم رقم (3) لسنة 2000.	7
3	قرار مجلس الوزراء رقم (39) لسنة 2004م باللائحة التنفيذية لقانون التحكيم رقم 3 لسنة 2000م.	23
4	قرار مجلس الوزراء رقم (59) لسنة 2008م بشأن تعديل المادة (18) من اللائحة التنفيذية لقانون التحكيم رقم (3) لسنة 2000م.	43
5	قانون تملك الطبقات والشقق والمخلات رقم (1) لسنة 1996م.	47
6	قرار وزير الإسكان رقم (2) لسنة 1997م بشأن اللائحة التنفيذية لقانون تملك الطبقات والشقق والمخلات	61
7	قانون رقم (4) المعدل لسنة 2017 بشأن تعديل بعض أحكام قانون تملك الطبقات والشقق والمخلات رقم 1 لسنة 1996م	73

نبذة مختصرة عن نقابة المحامين النظاميين الفلسطينيين

تأسست نقابة المحامين النظاميين الفلسطينيين في السابع من تموز عام 1997، بموجب القرار الرئاسي رقم 78 / 1997 والمتعلق بإنشاء المجلس التأسيسي لنقابة المحامين برئاسة النقيب المؤسس د. عبد الرحمن أبو النصر المحامي. ويطبق في نقابة المحامين قانون المحامين النظاميين رقم 3 لعام 1999.

يتكون مجلس النقابة من 15 عضواً بما فيهم النقيب الذي يجري انتخابه من المجلس. وتوزع مقاعد مجلس النقابة بين المحافظات الشمالية ولها تسعة مقاعد والمحافظات الجنوبية ولها ستة مقاعد.

رغم قدم نقابة المحامين الفلسطينيين المشكلة أيام الإنتداب إلا أنه لم يكن هناك جسم نقابي موحد ينصهر في بوتقته كافة المحامين الفلسطينيين. إذ شكلت في تلك الحقبة ثلاثة أجسام نقابية في كل من حيفا وعكا ويافا.

ومع رحيل الإنتداب البريطاني في العام 1948 وتشرذم البقية الباقية من الوطن بحيث تم ضم الضفة الغربية إلى الضفة الشرقية، بينما خضعت غزة للإدارة المصرية. كل هذه المعطيات ساهمت بشكل كبير في تعقيد الوضع. وشكلت حبر عثرة إزاء تشكيل نقابة موحدة لمحامي فلسطين.

وعليه فقد انضم محامو الضفة الغربية لنقابة المحامين الأردنية. أما تنظيم مهنة المحاماة في قطاع غزة فقد عهد لمجلس الحقوق.

ولم يقف الأمر عند هذا الحد بل اتخذت المسألة أبعاداً أكثر خطورة بعد العام 1967 واستيلاء الاحتلال الإسرائيلي على البقية الباقية من الأراضي الفلسطينية. إذ طال الانقسام محامو الضفة الغربية، فمنهم من التزم بالإضراب الشهيير على إثر إعلان القدس عاصمة لإسرائيل ونقل محكمة الاستئناف من القدس إلى رام الله، وامتنع عن الترافع أمام المحاكم، ومن ثم بقيت هذه الشريحة من المحامين منضوية تحت نقابة المحامين الأردنية، في حين كان هناك إطار آخر يضم كافة المحامين الذين لم يمثلوا للإضراب وهو لجنة المحامين العرب، إذ استند هؤلاء إلى أن الامتناع عن مزاوله المحاماة قد يؤدي بالنهاية إلى جلب محامين وقضاة من داخل إسرائيل، وبالتالي سيطرة الاحتلال على مرفق القضاء بشكل كامل.

ولم يكن الوضع بأفضل حال في قطاع غزة، إذ منعت سلطات الاحتلال المحامين من تشكيل نقابة خاصة بهم ما أسفر في النهاية عن تشكيل جمعية للمحامين تتولى إدارة شؤون المهنة في القطاع.

ومع قدوم السلطة أجريت الحوارات بين الأجسام الثلاث لجسر الهوة السحيقة فيما بينها والاتفاق على تشكيل جسم نقابي موحد يضم محامي الضفة الغربية وقطاع غزة.

وفي 28/فبراير1997م اجتمعت الهيئات الإدارية لجمعية نقابة المحامين - غزة ولجنة المحامين العرب ونقابة المحامين النظاميين مركز القدس ووافقت الهيئات الثلاث على تشكيل نقابة موحدة تضم كافة المحامين الفلسطينيين في الوطن وتكون مدينة القدس مركزاً رئيسياً لها.

كما تم تشكيل هيئة تأسيسية من مجموع الهيئات الإدارية للأجسام الثلاثة وتكون مهمتها متابعة إقرار مشروع نقابة المحامين الفلسطينيين وتقديمه للجهات الفلسطينية المختصة وفي هذا الصدد فقد انبثق عن الهيئة التأسيسية لجنة متابعة مثلة للأجسام الثلاثة تتولى متابعة الموضوع وقد أكد الحضور على الثوابت التالية:

1. مدينة القدس هي المركز الرئيسي والدائم لنقابة محامي فلسطين.
2. نقابة محامي فلسطين مثلة لكل المحامين الفلسطينيين وهي جزء لا يتجزأ من اتحاد المحامين العرب بحيث تعمل مع الاتحاد والنقابات على رفع مستوى المحاماة ضمن مبادئ وأهداف الاتحاد.
3. نقابة محامي فلسطين هي هيئة مستقلة تسعى لتكريس مبدأ سيادة القانون واحترام حقوق الإنسان والتأكيد على الفصل بين السلطات واستقلال القضاء.
4. الدفاع عن مصالح النقابة والمحامين والمحافظة على رسالة المهنة وضمان حرية المحامي في أداء رسالته.

5. في 9 يوليو 1997م صدر القرار الرئاسي التاريخي رقم 97/78 ليؤكد على إرادة جموع المحامين في الوطن وتوحيد الجسم النقابي في فلسطين وتشكيل المجلس التأسيسي لنقابة محامي فلسطين من الأجسام النقابية وتم تحويل جميع الصلاحيات لمجلس النقابة. ويتكون من المحامين الأساتذة التالية أسمائهم: المحامي الأستاذ/ عبد الرحمن أبو النصر/ رئيساً، المحامي الأستاذ/ عدنان أبو ليلى. المحامي الأستاذ/ على مهنا. المحامي الأستاذ/ على الناعوق. المحامي الأستاذ/ محمود الملاح. المحامي الأستاذ/ موسى حجير. المحامي الأستاذ/ حسن العوري. المحامي الأستاذ/ أحمد المغني. والمحامي الأستاذ/ زاهي مرمش.

6. في 15 ديسمبر 1997م وتنفيذاً للمرسوم الرئاسي رقم 97/78 تم وقف مجلس الحقوق بقطاع غزة وقيام النقابة بكافة الصلاحيات المناطة بمجلس النقابة وفقاً للقانون رقم 1966/11 حين إقرار قانون نقابة محامي فلسطين من قبل المجلس التشريعي.

بعد موافقة المجلس التشريعي على مشروع القانون المقدم من نقابة المحامين ومناقشته وإقراره بالقرارات الثلاثة تم عرضه على فخامة الرئيس القائد العام / ياسر عرفات وصادق على القانون رقم 3 لسنة 1999 بشأن تنظيم مهنة المحاماة بتاريخ 24 يوليو 1999م الموافق 10 ربيع أول 1420 هجرية وقد دخل هذا القانون حيز التنفيذ بعد شهر من تاريخ إقراره. وهنا بدأت الخطوات الحثيثة لإجراء انتخابات نقابة محامي فلسطين ونتيجة لمعوقات وخاصة الحصار الإسرائيلي على المحافظات الفلسطينية في جميع أرجاء الوطن تأخرت العملية الانتخابية وبعد أن قام المجلس التأسيسي بتعديل بعض نصوص النظام الداخلي لكي يتمكن من إجراء الانتخابات وقد أجريت العملية الانتخابية بتاريخ 2003/7/11م بإشراف اتحاد المحامين العرب وكانت انتخابات سليمة وديمقراطية وأقرزت مجلس نقابة محامي فلسطين المنتخب وفقاً لقانون المحامين النظاميين رقم 3 لسنة 1999م وتعديلاته بقيادة نقيب المحامين أ. عبد الرحمن أبو النصر. وبعد ذلك تم إجراء الانتخابات لدورة 2003 - 2005 بكل شفافية

ونزاهة بقيادة نقيب المحامين أ. حاتم عباس، ونائبه في المحافظات الجنوبية أ. عبد الرحمن أبو النصر. وتلى ذلك انتخابات دورة 2005 - 2007 والتي أجريت أيضاً بكل نزاهة وشفافية ورقابة قضائية وبرقابة مؤسسات المجتمع المدني بقيادة نقيب المحامين أ. أحمد الصياد ونائبه في المحافظات الجنوبية أ. عادل أبو جهل. وتلى ذلك انتخابات دورة 2007 - 2009 والتي أجريت أيضاً بكل نزاهة وشفافية ورقابة قضائية وبرقابة مؤسسات المجتمع المدني بقيادة النقيب أ. علي مهنا ونائبه في المحافظات الجنوبية أ. سلامة بسيسو. ولكن وبسبب الأحداث الداخلية في قطاع غزة تعطلت الانتخابات لأكثر من ثماني سنوات وخلال تلك الفترة تم تكليف مجلس تسيير الأعمال لمدة ستة شهور من تاريخ 2011-12-03 إلى 2011-04-07م بقيادة نقيب المحامين أ. نبيل مشحور ونائبه في المحافظات الجنوبية أ. سلامة بسيسو. وفي الفترة 2012 - 2015 كان بقيادة نقيب المحامين أ. حسين شبانة ونائبه في المحافظات الجنوبية أ. سلامة بسيسو. وحتى أجريت انتخابات مجلس نقابة المحامين بتاريخ 2015/4/6 عن الدورة الانتخابية 2015 - 2017 والتي أجريت أيضاً بكل نزاهة وشفافية ورقابة قضائية وبرقابة مؤسسات المجتمع المدني بقيادة نقيب المحامين أ. حسين شبانة ونائبه في المحافظات الجنوبية أ. صافي الدحدوح. وخلال الفترة من 2017 - 2018 تم تكليف مجلس تسيير الأعمال بقيادة نقيب المحامين أ. جواد عبيدات ونائبه في المحافظات الجنوبية أ. صافي الدحدوح وتلى ذلك انتخابات مجلس نقابة المحامين الحالي بتاريخ 2018/04/06م عن الدورة الانتخابية 2018 - 2021م بقيادة نقيب المحامين أ. جواد عبيدات ونائبه في المحافظات الجنوبية أ. عبد العزيز الغلاييني. وذلك وفقاً للقرار بقانون رقم 14 لسنة 2011 الصادر من سيادة الرئيس والمعدل لقانون المحامين النظاميين الفلسطينيين رقم 3 لسنة 1999.



القدس عاصمة فلسطين الأبدية

قانون التحكيم رقم (3) لسنة 2000



نقابة المحامين النظاميين الفلسطينيين

2020

قانون التحكيم رقم (3) لسنة 2000

رئيس اللجنة التنفيذية لمنظمة التحرير الفلسطينية
رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية

بعد الإطلاع على قانون التحكيم لسنة 1926 وتعديلاته المعمول به في محافظات غزة،
وعلى قانون قرارات التحكيم الأجنبية لسنة 1930 وتعديلاته المعمول به في محافظات غزة،
وعلى أصول التحكيم لسنة 1935 المعمول بها في محافظات غزة،
وعلى قانون تنفيذ الأحكام الأجنبية رقم 8 لسنة 1952 المعمول به في محافظات الضفة،
وعلى قانون التحكيم رقم 18 لسنة 1953 وتعديلاته المعمول به في محافظات الضفة،
وعلى قانون محاكم الأراضي الصادر في 8 نيسان 1921 م ولاسيما المادة (8) منه، المعمول به في
محافظات غزة.

وبعد إقرار المجلس التشريعي في جلسته المنعقدة بتاريخ 3/2/2000م،
أصدرنا القانون التالي:

الفصل الأول

تعريف وأحكام عامة

مادة (1)

لغايات تطبيق أحكام هذا القانون يكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المخصصة لها
أدناه ما لم تدل القرينة على خلاف ذلك:

- **التحكيم:** وسيلة لفض نزاع قائم بين أطرافه وذلك بطرح موضوع النزاع أمام هيئة التحكيم للفصل فيه.
- **المحكم:** الشخص الطبيعي الذي يتولى مهمة التحكيم.
- **هيئة التحكيم:** شخص أو أكثر يتولى مهمة الفصل في النزاع.
- **المرجع:** المحكم الذي يتولى إصدار قرار التحكيم عند تعذر تحقق الأغلبية.
- **الخبير:** شخص مؤهل في مجال معين يمكن الاستعانة به لتحديد مسائل فنية تتعلق بمجال عمله، يصعب على غيره القيام بها.
- **المحكمة المختصة:** المحكمة المختصة أصلاً بنظر النزاع المعروض على هيئة التحكيم إذا كان التحكيم محلياً، فإن كان التحكيم دولياً ويجري في فلسطين: فهي محكمة البداية التي يجري التحكيم ضمن اختصاصها المكاني، وإن كان التحكيم أجنبياً فالمحكمة المختصة في تسجيل قرار التحكيم وتنفيذه هي محكمة البداية في القدس عاصمة دولة فلسطين أو في المقر المؤقت في غزة.

مادة (2)

مع مراعاة أحكام المادة (4) من هذا القانون تسري أحكام هذا القانون على كل تحكيم

بين أشخاص طبيعيين أو اعتباريين يتمتعون بالأهلية القانونية للتصرف بالحقوق أياً كانت طبيعة العلاقة القانونية التي يدور حولها النزاع. مع مراعاة الاتفاقيات الدولية التي تكون فلسطين طرفاً فيها.

مادة (3)

لغايات هذا القانون يكون التحكيم:

- أولاً: محلياً إذا لم يتعلق بالتجارة الدولية وكان يجري في فلسطين.
- ثانياً: دولياً إذا كان موضوعه نزاعاً يتعلق بمسألة من المسائل الاقتصادية أو التجارية أو المدنية وذلك في الأحوال الآتية:
 1. إذا كانت المراكز الرئيسية لأطراف التحكيم تقع في دول مختلفة وقت إبرام اتفاق التحكيم، فإذا كان لأحد الأطراف أكثر من مركز أعمال فالعبرة بالمركز الأكثر ارتباطاً باتفاق التحكيم، أما إذا لم يكن لأحد الأطراف مركز أعمال فالعبرة بمحل إقامته المعتاد.
 2. إذا كان موضوع النزاع الذي يشمل اتفاق التحكيم مرتبطاً بأكثر من دولة.
 3. إذا كان المركز الرئيس لأعمال كل طرف من أطراف التحكيم يقع في نفس الدولة وقت إبرام اتفاق التحكيم وكان أحد الأماكن الآتية يقع في دولة أخرى:
 - أ- مكان إجراء التحكيم كما عينه اتفاق التحكيم أو أشار إلى كيفية تعيينه.
 - ب- مكان تنفيذ جانب جوهرى من الالتزامات الناشئة عن العلاقة التجارية أو التعاقدية بين الأطراف.
 - ج- المكان الأكثر ارتباطاً بموضوع النزاع.
- ثالثاً: أجنبياً إذا جرى خارج فلسطين.
- رابعاً: خاصاً إذا لم تقم بتنظيمه مؤسسة مختصة بالتحكيم.
- خامساً: مؤسسياً إذا تم من خلال مؤسسة مختصة بتنظيم التحكيم والإشراف عليه سواء كانت داخل فلسطين أو خارجها.

التحكيم المحلي والدولي

مادة (4)

لا تخضع لأحكام هذا القانون المسائل الآتية:

1. المسائل المتعلقة بالنظام العام في فلسطين.
2. المسائل التي لا يجوز فيها الصلح قانوناً.
3. المنازعات المتعلقة بالأحوال الشخصية.

الفصل الثاني

اتفاق التحكيم

مادة (5)

1. اتفاق التحكيم هو اتفاق بين طرفين أو أكثر يقضي بإحالة كل أو بعض المنازعات التي نشأت أو قد تنشأ بشأن علاقة قانونية معينة تعاقدية كانت أو غير تعاقدية.

ويجوز أن يكون اتفاق التحكيم في صورة شرط حكيم وارد في عقد أو اتفاق منفصل.

2. يجب أن يكون اتفاق التحكيم مكتوباً.
3. يكون اتفاق التحكيم مكتوباً إذا تضمنه محرر وقعه الطرفان أو تضمنه ما تبادلاه من رسائل أو برقيات أو غيرها من وسائل الاتصال المكتوبة.
4. إذا تم الاتفاق على التحكيم بعد نشوء النزاع فيجب أن يتضمن الاتفاق موضوع النزاع وإلا كان باطلاً.
5. يعتبر شرط التحكيم اتفاقاً مستقلاً ولا يتأثر ببطلان العقد أو فسخه أو انتهائه.
6. لا يجوز العدول عن اتفاق التحكيم إلا باتفاق الأطراف أو بقرار من المحكمة المختصة.

مادة (6)

لا ينتهي اتفاق التحكيم بوفاة أحد أطرافه إلا إذا تعلق النزاع بشخص المتوفى.

مادة (7)

1. إذا شرع أحد أطراف التحكيم في اتخاذ أي إجراء قانوني أمام أية محكمة ضد الطرف الآخر بشأن أمر تم الاتفاق على إحالته إلى التحكيم، فيجوز للطرف الآخر قبل الدخول في أساس الدعوى أن يطلب من المحكمة وقف ذلك الإجراء وعلى المحكمة أن تصدر قراراً بذلك إذا اقتنعت بصحة اتفاق التحكيم.
2. لا يحول رفع الدعوى المشار إليها في الفقرة السابقة دون البدء في إجراءات التحكيم والاستمرار فيه أو إصدار قرار التحكيم.

الفصل الثالث

هيئة التحكيم

مادة (8)

1. تشكل هيئة التحكيم باتفاق الأطراف من محكم أو أكثر.
2. إذا لم يتفق على تشكيل هيئة التحكيم يختار كل طرف محكماً، ويختار المحكمون مرجحاً إلا إذا اتفق الأطراف على خلاف ذلك.

تشكيل هيئة التحكيم

مادة (9)

يجب أن يكون المحكم أهلاً للتصرفات القانونية، ومتمتعاً بحقوقه المدنية غير محكوم عليه في جنائية أو جنحة مخلة بالشرف أو الأمانة أو مفلساً ما لم يرد إليه اعتباره.

مادة (10)

بما لا يتعارض مع أحكام هذا القانون إذا عين اتفاق التحكيم مؤسسة حكيم فإنه يتم في إطار قواعدها تنظيم إجراءات التحكيم بما في ذلك صلاحية تعيين هيئة التحكيم

والإشراف عليها وتحديد النفقات اللازمة وكيفية توزيعها على الأطراف والبت في طلب رد هيئة التحكيم أو أحد أعضائها.

مادة (11)

1. بناءً على طلب أحد الأطراف أو هيئة التحكيم تعيين المحكمة المختصة محكماً أو مرجحاً من ضمن قائمة المحكمين المعتمدين من وزارة العدل وذلك في الحالات الآتية:
أ- إذا كان اتفاق التحكيم يقضي بإحالة النزاع إلى محكم واحد ولم يتفق الأطراف على تسمية ذلك المحكم.
ب- إذا كان لكل طرف الحق في تعيين محكم من قبله ولم يقر بذلك.
ج- إذا لم يقبل المحكم مهمته كتابة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ علمه باختياره محكماً.
د- إذا اعتذر المحكم أو محكم أحد الأطراف في التحكيم المتعدد عن القيام بالتحكيم أو أصبح غير أهل لذلك أو غير قادر عليه ولم يعين الأطراف أو ذلك الطرف خلفاً له.
هـ- إذا كان على المحكمين تعيين مرجح ولم يتفقوا.
و- إذا رفض أو اعتذر المرجح عن القيام بالتحكيم، ولم يتضمن اتفاق التحكيم كيفية تعيين خلف له ولم يتفق الأطراف على تعيين ذلك الخلف.
2. تصدر المحكمة قرارها بالتعيين خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغ الطرف الآخر بنسخة الطلب، ويكون القرار غير قابل للطعن.

مادة (12)

1. يثبت قبول المحكم لمهمته كتابة أو بتوقيعه على اتفاق التحكيم، ويجب عليه أن يفصح عند قبوله مهمة التحكيم عن أية ظروف من شأنها إثارة شكوك حول استقلاليته أو حيده.
2. لا يجوز للمحكم بدون عذر أن يتخلى عن إجراء التحكيم بعد قبوله مهمته.

مادة (13)

1. لا يجوز طلب رد المحكم إلا إذا وجدت ظروف تثير شكوكاً لها ما يبررها حول حيده أو استقلاله، ولا يجوز لأي من أطراف التحكيم رد محكم عينه هو أو اشترك في تعيينه إلا لأسباب اكتشفها بعد أن تم تعيين هذا المحكم.
2. مع مراعاة ما تضمنته الفقرة (1) أعلاه لا يجوز تقديم طلب رد هيئة التحكيم أو تنحيها بعد اختتام بينات الأطراف.

مادة (14)

1. إذا نشأ لدى أحد أطراف النزاع سبب لطلب رد هيئة التحكيم أو أي من أعضائها

- فعليه أن يتقدم بطلب الرد كتابياً خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ العلم إلى هيئة التحكيم أو إلى مؤسسة التحكيم إذا كان التحكيم مؤسسياً.
2. إذا رفض طلب الرد يحق لطالبه الطعن في القرار أمام المحكمة المختصة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ صدوره ويكون قرار المحكمة غير قابل للطعن.
3. يترتب على تقديم طلب الرد أو على الطعن فيه أمام المحكمة وقف إجراءات التحكيم حين الفصل في الطعن.

مادة (15)

انتهاء مهمة المحكم

1. إذا انتهت مهمة المحكم بوفاته أو برده أو تنحيه أو لأي سبب آخر وجب تعيين خلف له بذات الطريقة التي تم فيها تعيين المحكم الأول. أو طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في المادة (11) من هذا القانون.
2. توقف إجراءات التحكيم حين تعيين محكم جديد.

مادة (16)

تختص هيئة التحكيم بالفصل في الأمور التالية:

1. المسائل المتعلقة بالاختصاص.
2. المسائل المتعلقة باتفاق التحكيم.
3. الطلبات المتعلقة برد هيئة التحكيم أو أحد أعضائها.
4. الدفوع المتعلقة بالتحكيم المعروض أمامها.

مادة (17)

يحق لهيئة التحكيم الاستعانة برأي المحكمة المختصة في أية نقطة قانونية تنشأ خلال نظر النزاع.

مادة (18)

يجوز للأطراف الاتفاق على القواعد الإجرائية الواجب إتباعها من قبل هيئة التحكيم. فإن لم يتفقوا كان لهيئة التحكيم تطبيق الإجراءات المعمول بها في مكان إجراء التحكيم.

مادة (19)

1. يجوز للأطراف في التحكيم الدولي الاتفاق على القانون الواجب التطبيق على موضوع النزاع. فإن لم يتفقوا تطبق هيئة التحكيم القانون الفلسطيني.
2. إذا كان التحكيم دولياً ويجري في فلسطين ولم يتفق الأطراف على القانون الواجب التطبيق فتطبق القواعد الموضوعية التي تشير إليها قواعد تنازع القوانين في القانون الفلسطيني مع عدم تطبيق قواعد الإحالة إلا إذا أدت إلى تطبيق أحكام القانون الفلسطيني. وفي جميع الأحوال تراعي هيئة التحكيم الأعراف المطبقة على العلاقة بين أطراف النزاع.

الفصل الرابع

إجراءات التحكيم

مادة (20)

تباشر هيئة التحكيم عملها فور إحالة النزاع إليها بعد قبولها مهمة التحكيم بين الأطراف.

مادة (21)

إذا لم يتفق أطراف التحكيم على مكان إجرائه فإنه يُجرى في المكان الذي تحدده هيئة التحكيم مع مراعاة ظروف النزاع وملائمة المكان لأطرافه. ويجوز لهيئة التحكيم عقد جلسة أو أكثر في أي مكان تراه مناسباً.

مادة (22)

1. يُجرى التحكيم باللغة العربية ما لم يتفق الأطراف على خلاف ذلك. ولهيئة التحكيم في حالة تعدد لغات أطراف النزاع أن تحدد اللغة أو اللغات التي تعتمد عليها.
2. لهيئة التحكيم أن تكلف أي طرف تقديم الوثائق المكتوبة مترجمة إلى اللغة أو اللغات المعتمدة أمامها.
3. لهيئة التحكيم الاستعانة بمترجم مرخص عند تعدد لغات أطراف النزاع.

مادة (23)

1. يجب على المدعي خلال المدة التي تحددها هيئة التحكيم أن يرسل إلى المدعى عليه وهيئة التحكيم بياناً خطياً شاملاً إدعاءاته وتحديد المسائل محل النزاع وطلباته مرفقاً به نسخاً عن المستندات التي يستند إليها.
2. أ- يجب على المدعي عليه خلال ثلاثين يوماً من تاريخ استلامه بيان المدعي ومشتملاته أن يتقدم بمذكرة جوابية وافية مرفقاً معها نسخاً عن المستندات التي يستند إليها ويرسل نسخاً من المذكرة والمستندات إلى المدعي وهيئة التحكيم.
3. ب- يجوز لهيئة التحكيم تمديد المدة المذكورة في الفقرة (أ) أعلاه وفق ما تراه مناسباً.
4. يحق لهيئة التحكيم في أي مرحلة أن تطلب من الأطراف تقديم أصول المستندات المبرزة أمامها إلا إذا اتفق أطراف التحكيم على الاكتفاء بصور تلك المستندات.

مادة (24)

تحدد هيئة التحكيم موعداً لحضور الأطراف وتبلغهم بذلك قبل التاريخ المحدد بوقت كاف. وتستمتع للأطراف. ويجوز لها الاكتفاء بتقديم المذكرات والوثائق إذا اتفق الأطراف على ذلك.

مادة (25)

يجري تبليغ الأوراق إلى المطلوب تبليغه شخصياً أو في مقر عمله أو محل إقامته المعتاد

أو عنوانه البريدي المحدد في اتفاق التحكيم أو في العقد المنظم للعلاقة التي يتناولها التحكيم ما لم يتفق الأطراف على خلاف ذلك.

مادة (26)

1. إذا لم يقدم المدعي دون عذر مقبول بياناً خطياً وفقاً للفقرة (1) من المادة (23) من هذا القانون يجب على هيئة التحكيم بناء على طلب المدعى عليه أن تقرر رد إدعاء المدعي.
2. إذا لم يقدم المدعى عليه دون عذر مقبول مذكرته الجوابية وفقاً للفقرة (2) من المادة (23) المذكورة أعلاه فيجب على هيئة التحكيم بناء على طلب المدعي أن تستمر في إجراءاتها دون أن يعتبر ذلك إقراراً من المدعى عليه بادعاء المدعي. وحينئذ لهيئة التحكيم أن تصدر قرارها غيابياً استناداً إلى عناصر الإثبات المقدمة أمامها.

مادة (27)

تستمع هيئة التحكيم إلى بينات الأطراف وتدون وقائع كل جلسة في محضر توقيعه حسب الأصول وتسلم نسخة منه إلى كل طرف بناء على طلبه.

مادة (28)

1. يحق لهيئة التحكيم بناء على طلبها أو طلب أي طرف من أطراف التحكيم أن تدعو أي شاهد للحضور للشهادة أو لإبراز أي مستند.
2. يحق لهيئة التحكيم إذا رفض الشاهد المثلث أمام هيئة التحكيم أن تطلب من المحكمة المختصة إصدار أمر بتأمين حضوره في التاريخ المحدد للطلب.

مادة (29)

يحق لهيئة التحكيم أن تطلب من المحكمة المختصة إصدار قرار بالإجابة في سماع أقوال شاهد يقيم خارج دائرة اختصاص المحكمة وكان يتعذر مثول هذا الشاهد أمامها.

مادة (30)

يحق لهيئة التحكيم بناءً على طلب أحد الأطراف أو من تلقاء نفسها تعيين خبير أو أكثر بشأن مسألة تحدها. وعلى كل طرف أن يقدم إلى الخبير كل ما لديه من معلومات أو مستندات متعلقة بهذه المسألة.

مادة (31)

إرسال تقرير الخبير إلى الأطراف

1. ترسل هيئة التحكيم نسخة من تقرير الخبير إلى كل طرف مع إتاحة الفرصة لمناقشة الخبير أمام هيئة التحكيم في جلسة تحدها لهذا الغرض.
2. يجوز لكل طرف أن يقدم خبيراً أو أكثر من طرفه لإبداء الرأي في المسائل التي

تناولها تقرير الخبير الذي عينته هيئة التحكيم.

مادة (32)

1. إذا طعن أمام هيئة التحكيم بالتزوير في مستند جوهري ومرتبطة بموضوع النزاع فيكلف الطرف الطاعن بإثبات طعنه أمام الجهات المختصة.
2. توقف إجراءات التحكيم حين الفصل في الطعن بالتزوير إذا أثبت الطاعن أنه تقدم بادعائه إلى الجهات المختصة خلال أسبوع من تاريخ تكليفه بذلك.

مادة (33)

يجوز لهيئة التحكيم أثناء نظر النزاع أن تصدر أمراً باتخاذ أية إجراءات حفظية أو مستعجلة تراها مناسبة بحق أحد أطراف التحكيم إذا نص اتفاق التحكيم على ذلك ويكون لهذا الأمر قوة الأمر الصادر عن المحكمة المختصة. ويجري تنفيذه بذات الطريق الذي تنفذ به الأحكام والقرارات.

مادة (34)

يجوز لهيئة التحكيم أن تقرر إلزام الأطراف بإيداع أي مبلغ تراه مناسباً لتغطية المصاريف التي قد تنشأ عن التحكيم شريطة أن ينص اتفاق التحكيم صراحة على قبول هذا المبدأ. فإذا لم يقرم الأطراف أو أي منهم بدفع المبلغ يحق لهيئة التحكيم الطلب من المحكمة المختصة إصدار أمر بذلك.

الفصل الخامس

قرار التحكيم والطعن فيه

مادة (35)

1. لكل من طرفي التحكيم تعديل طلباته أو أوجه دفاعه أو استكمالها خلال إجراءات التحكيم ما لم تقرر هيئة التحكيم عدم قبول ذلك منعاً من تعطيل الفصل في النزاع.
2. بعد اختتام بنات الأطراف تصدر هيئة التحكيم قراراً بحجز القضية للحكم مع السماح للأطراف بتقديم مذكرات ختامية لمن يرغب منهم خلال المدة التي تحددها الهيئة.

مادة (36)

يحق لأطراف النزاع تفويض هيئة التحكيم بإجراء الصلح بينهم وفقاً لقواعد العدالة. ويجوز لهيئة التحكيم أن تعرض بناءً على طلب أحد الأطراف أو من تلقاء نفسها تسوية ودية للنزاع.

مادة (37)

إذا اتفق الأطراف قبل صدور قرار التحكيم على تسوية النزاع فعندئذ على هيئة التحكيم أن تصدر قراراً بالمصادقة على التسوية بالشروط المتفق عليها واعتبارها قراراً صادراً عنها.

مادة (38)

1. أ- على هيئة التحكيم إصدار القرار المنهي للخصومة خلال الميعاد الذي اتفق عليه الطرفان.
ب- ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك يجب أن يصدر القرار خلال اثني عشر شهراً من تاريخ بدء إجراءات التحكيم، وفي جميع الأحوال يجوز أن تقرر هيئة التحكيم مد الميعاد لمدة لا تزيد على ستة أشهر.
2. إذا لم يصدر قرار التحكيم خلال الميعاد المشار إليه في الفقرة (1) أعلاه جاز لأي من طرفي التحكيم أن يطلب من المحكمة المختصة أن تصدر أمراً لتحديد ميعاد إضافي أو لإنهاء إجراءات التحكيم، ويكون لأي من الطرفين عندئذ رفع دعوى إلى المحكمة المختصة.
3. تصدر هيئة التحكيم قرارها الفاصل في موضوع النزاع خلال ثلاثة أشهر من تاريخ حجز القضية للحكم، ويجوز للهيئة تمديد هذه المدة إذا دعت الضرورة إلى ذلك.
4. يصدر قرار التحكيم بالإجماع أو بأكثرية الآراء بعد المداولة إذا كانت هيئة التحكيم مشككة من أكثر من محكم واحد، أو بقرار من المرجح عند تعذر الحصول على الأكثرية.

مادة (39)

1. يجب أن يشتمل قرار التحكيم على ملخص لاتفاق التحكيم وأطرافه وموضوعه والبيانات المستمعة والمبرزة والطلبات وأسباب القرار ومنطوقه وتاريخ ومكان صدوره وتوقيع هيئة التحكيم.
2. تضمّن هيئة التحكيم قرارها كل ما يتعلق بالرسوم والمصاريف والأتعاب الناجمة عن التحكيم وكيفية دفعها.

مادة (40)

تصدر هيئة التحكيم قرارها بحضور الأطراف، فإذا تغيب أحدهم أو أكثر عن حضور جلسة النطق بالقرار على الرغم من تبليغه بذلك، تصدر الهيئة قرارها في تلك الجلسة وتقوم بتبليغه للطرف الغائب ويعتبر القرار بمثابة الحضور في مواجهته، ما لم يتفق الأطراف على خلاف ذلك.

مادة (41)

بما لا يتعارض مع أحكام القانون لا يجوز نشر قرار التحكيم أو أجزاء منه إلا بموافقة أطراف التحكيم أو المحكمة المختصة.

مادة (42)

1. يجوز لهيئة التحكيم من تلقاء نفسها أو بناءً على طلب من أحد الأطراف شريطة أن يقدم خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تبليغه قرار التحكيم أو إعلان الطرف الآخر أن تصح ما يكون قد وقع في قرارها من أخطاء حسابية أو كتابية أو أية أخطاء مادية. ويجري هذا التصحيح على نسخة القرار الأصلية ويوقع عليها بواسطة هيئة التحكيم.
2. يجب إجراء التصحيح خلال ثلاثين يوماً من تاريخ صدور الحكم إذا كان التصحيح من تلقاء ذات الهيئة. وخلال ثلاثين يوماً من تاريخ طلب التصحيح إذا كان التصحيح بناءً على طلب أحد الأطراف.
3. يجوز لهيئة التحكيم بناءً على طلب يتقدم به أحد الأطراف خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تبليغه قرار التحكيم وبشروط إعلان الطرف الآخر تفسير نقطة معينة وردت في قرار التحكيم أو جزء منه. فإذا اقتنعت هيئة التحكيم بطلب التفسير تصدر قرارها خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تسلم الطلب. ويعتبر قرار التفسير متمماً لقرار التحكيم الذي يفسره وتسري عليه أحكامه.
4. عند تعذر اجتماع هيئة التحكيم بسبب وفاة المحكم أو إصابته بمرض يعيقه عن أداء مهمته خل المحكمة المختصة محل هيئة التحكيم. إلا إذا اتفق صراحة على خلاف ذلك.

مادة (43)

يجوز لكل طرف من أطراف التحكيم الطعن في قرار التحكيم لدى المحكمة المختصة بناءً على أحد الأسباب الآتية:

1. إذا كان أحد أطراف التحكيم فاقداً الأهلية أو ناقصها وفقاً للقانون الذي يحكم أهليته ما لم يكن مثلاً تمثيلاً قانونياً صحيحاً.
2. إذا كان قد أصاب هيئة التحكيم أو أحد أعضائها عارض من عوارض الأهلية قبل صدور قرار التحكيم.
3. مخالفته للنظام العام في فلسطين.
4. بطلان اتفاق التحكيم أو سقوطه بانتهاء مدته.
5. إساءة السلوك من قبل هيئة التحكيم أو مخالفتها لما اتفق عليه الأطراف من تطبيق قواعد قانونية على موضوع النزاع أو خروجها عن اتفاق التحكيم أو موضوعه.
6. إذا وقع بطلان في قرار التحكيم أو كانت إجراءاته باطلة بطلاناً أثر في الحكم.
7. إذا استحصل على قرار التحكيم بطريق الغش أو الخداع ما لم يكن قد تم تنفيذ القرار قبل اكتشاف الغش أو الخداع.

مادة (44)

1. يقدم طلب الطعن في قرار التحكيم إلى المحكمة المختصة خلال ثلاثين يوماً من اليوم التالي لتاريخ صدور قرار التحكيم إن كان وجاهياً وإلا فمن اليوم التالي لتاريخ

تبليغه.

2. إذا بني الطعن في قرار التحكيم على الفقرة السابعة من المادة (43) من هذا القانون فيبدأ ميعاد الطعن من تاريخ اكتشاف الغش أو الخداع.

مادة (45)

1. إذا انقضت المدة المنصوص عليها في المادة (44) من هذا القانون دون الطعن في قرار التحكيم تصدر المحكمة المختصة بناء على طلب أحد الأطراف قراراً بتصديقه وإكسابه الصيغة التنفيذية. ويكون قرار المحكمة نهائياً. وينفذ بالطريقة التي تنفذ بها قرارات المحاكم.
2. إذا قضت المحكمة المختصة برفض طلب الطعن فإنها تقرر صحته واكتسابه الصيغة التنفيذية.
3. إذا قضت المحكمة المختصة بفسخ قرار التحكيم يجوز لها إذا رأت ذلك ملائماً أن تعيد النزاع إلى هيئة التحكيم لإعادة النظر في النقاط التي حددها المحكمة.

مادة (46)

مع مراعاة أحكام المادة (44) من هذا القانون بشأن المواعيد تسري على استئناف الحكم الصادر من المحكمة المختصة قواعد وإجراءات الاستئناف المعمول بها أمام المحكمة المستأنف إليها.

مادة (47)

يكون لقرار التحكيم بعد تصديقه من المحكمة المختصة القوة والمفعول التي لقرارات المحاكم ويتم تنفيذه بالصورة التي ينفذ فيها أي حكم أو قرار صادر عن محكمة وفقاً للأصول المرعية.

مادة (48)

مع مراعاة الاتفاقيات الدولية التي تكون فلسطين طرفاً فيها والقوانين المعمول بها في فلسطين. يجوز للمحكمة المختصة ولو من تلقاء نفسها رفض تنفيذ قرار تحكيم أجنبي في إحدى الحالتين التاليتين:

1. إذا كان القرار مخالفاً للنظام العام في فلسطين.
2. إذا كان القرار لا يتفق والمعاهدات والاتفاقيات الدولية المعمول بها في فلسطين.

مادة (49)

يجوز للمحكوم عليه في قرار تحكيم أجنبي أن يطلب من المحكمة المختصة الأمر بعدم تنفيذ قرار التحكيم استناداً إلى أحد الأسباب الآتية:-

1. إذا أثبت للمحكمة توافر سبب من الأسباب الواردة في المادة (43) من هذا القانون.
2. إذا أثبت أن القرار قد أبطلته أو أوقفت تنفيذه إحدى المحاكم في البلد الذي صدر

فيه.

3. إذا أثبت المحكوم عليه أن القرار المراد تنفيذه قد استؤنف في البلد الذي صدر فيه ولم يفصل فيه بعد فعلى المحكمة المختصة وقف التسجيل حين البت في الاستئناف.
4. إذا كانت إحدى محاكم فلسطين قد أصدرت حكماً يناقض ذلك القرار في دعوى أقيمت بين ذات الفرقاء وتناول الحكم نفس الموضوع والوقائع.

مادة (50)

يجب على طالب الأمر بتنفيذ قرار التحكيم الأجنبي أن يبرز للمحكمة المختصة ما يلي:

1. قرار التحكيم الأجنبي مصدقاً عليه من المعتمد السياسي أو القنصلي الفلسطيني في ذلك البلد إن وجد.
2. أن يكون القرار مترجماً إلى اللغة العربية من مترجم قانوني معتمد لدى جهات الاختصاص ومصدق على صحة توقيع المترجم من المعتمد السياسي أو القنصلي للدولة التي ينتمي إليها طالب التسجيل، أو أن يكون القرار مترجماً بعد حلف اليمين من مترجم قانوني فلسطيني.

مادة (51)

يجري تبليغ المحكوم عليه نسخة من الأمر بالتنفيذ ومرفقاته حسب الأصول.

مادة (52)

يجوز للمحكوم عليه متى تبلغ الأمر بالتنفيذ وفقاً للأصول أن يقدم رده إلى المحكمة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تبليغه وببلغ المحكوم له نسخة عن هذا الرد حسب الأصول.

مادة (53)

يكون قرار المحكمة المختصة بالأمر بتنفيذ قرار التحكيم الأجنبي أو رفضه قابلاً للطعن بالاستئناف خلال ثلاثين يوماً من اليوم التالي لتاريخ صدوره إذا كان واجهاً وإلا من اليوم التالي لتاريخ تبليغه إن كان غائباً.

الفصل السادس

أحكام ختامية

مادة (54)

يصدر وزير العدل القرارات والتعليمات والأنظمة الخاصة بقوائم المحكمين المعتمدين المشار إليها في المادة (11) من هذا القانون.

مادة (55)

إصدار اللوائح التنفيذية

يصدر مجلس الوزراء اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون في مدة أقصاها ستة أشهر من تاريخ نشره.

مادة (56)

تسري أحكام هذا القانون على كل حكيم قائم عند نفاذه ولم يكن قد حجز للحكم فيه.

مادة (57)

يلغى كل ما يتعارض مع أحكام هذا القانون.

مادة (58)

على جميع الجهات المختصة، كل فيما يخصه، تنفيذ أحكام هذا القانون، ويعمل به بعد ثلاثين يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

صدر بمدينة غزة بتاريخ 5/4/2000 ميلادية
الموافق 1/محرم/1421 هجرية

ياسر عرفات

رئيس اللجنة التنفيذية لمنظمة التحرير الفلسطينية
رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية



القدس عاصمة فلسطين الأبدية

قرار مجلس الوزراء رقم (39) لسنة 2004م باللائحة التنفيذية لقانون التحكيم رقم 3 لسنة 2000م



نقابة المحامين النظاميين الفلسطينيين

2020

قرار مجلس الوزراء رقم (39) لسنة 2004م باللائحة التنفيذية لقانون التحكيم رقم 3 لسنة 2000م

مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على قانون التحكيم رقم (3) لسنة 2000 ولاسيما المادة (55) منه،
وعلى ما عرضه وزير العمل.
وبناء على ما أقره مجلس الوزراء في جلسته المنعقدة بتاريخ 12/4/2004م.
قرر ما يلي:

الفصل الأول

تعريف وأحكام عامة

مادة (1)

لغايات تطبيق هذه اللائحة يكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المخصصة لها أدناه. ما
لم تدل القرينة على خلاف ذلك:
القانون: قانون التحكيم رقم 3 لسنة 2000م.
الوزارة: وزارة العدل.
الوزير: وزير العدل.
مؤسسة التحكيم: المؤسسة المرخص لها بإجراء التحكيم.

مادة (2)

لا يجوز التحكيم في المسائل التي تتعلق بالنظام العام والمسائل التي لا يجوز فيها الصلح
قانونا كالعقوبات والمنازعات المتعلقة بالجنسية. وكل ما هو متعلق بالأحوال الشخصية
كالطلاق والنسب والإرث والنفقة. على أنه يجوز أن يكون موضوعا للتحكيم تقديرا لنفقة
واجبة أو تقديرا لمهر أو أية دعوى مالية أخرى ناشئة عن قضايا الأحوال الشخصية.

مادة (3)

يكون المحكم من الفلسطينيين من أصحاب المهن الحرة أو غيرهم. ويجوز أن يكون المحكم من
الأجانب من أجاز لهم مزاولة مهنة التحكيم. وعند تعدد المحكمين يكون رئيسهم على
دراية بالقواعد الشرعية والأنظمة التجارية والعرف والتقاليد السارية في فلسطين.

مادة (4)

يجوز أن يكون المحكم من بين موظفي الدولة بعد موافقة الجهة التي يتبعها.

مادة (5)

تعد الوزارة قوائم بأسماء المحكمين المعتمدين في فلسطين ويصدر بها قرار من الوزير.

مادة (6)

إذا طلب أحد الأطراف أو هيئة التحكيم من المحكمة المختصة تعيين محكم أو مرجح فإنه يتعين عليها اختيار ذلك المحكم أو المرجح من ضمن قوائم المحكمين المعتمدين بالوزارة.

مادة (7)

يشترط فيمن يقيد بقوائم المحكمين ما يلي:

1. أن يكون فلسطيني الجنسية ومتمتعاً بحقوقه المدنية.
2. أن يكون حسن السيرة والسلوك.
3. ألا يكون قد سبق فصله من الخدمة بقرار تأديبي، ما لم تمض على صدوره مدة ثلاث سنوات على الأقل.
4. ألا يكون قد سبق الحكم عليه بعقوبة جنائية أو جنحة مخلة بالشرف أو الأمانة، أو محكوماً بإفلاسه ما لم يرد إليه اعتباره.
5. أن تتوافر لديه الخبرات العلمية والعملية وفقاً لهذه اللائحة.

مادة (8)

يصنف المحكمون إلى فئات ثلاث على النحو التالي:

1. الفئة الأولى: وتختص هذه الفئة بالتحكيم في المنازعات التي تزيد قيمتها على مائة ألف دينار أردني أو ما يعادلها بالعملة المتداولة قانوناً. ويشترط فيمن يصنف ضمن هذه الفئة أن يتوافر لديه أحد الشروط الآتية:
 - أ. أن يكون حاصلًا على شهادة الدكتوراه بالإضافة إلى خبرة عملية لا تقل عن خمس سنوات.
 - ب. أن يكون حاصلًا على شهادة الماجستير بالإضافة إلى خبرة عملية لا تقل عن ثماني سنوات.
 - ت. أن يكون حاصلًا على الشهادة الجامعية الأولى أو ما يعادلها بالإضافة إلى خبرة عملية لا تقل عن عشر سنوات.
 - ث. أن تتوافر لديه خبرة نادرة أو متخصصة في أي من المجالات الفنية والعملية المطلوبة لا تقل عن خمس عشرة سنة.
2. الفئة الثانية: وتختص هذه الفئة بالتحكيم في المنازعات التي لا تقل قيمتها عن (50,000) خمسين ألف دينار أردني ولا تزيد على (100,000) مائة ألف دينار أردني أو ما يعادلها بالعملة المتداولة قانوناً. ويشترط فيمن يصنف ضمن هذه الفئة أن يتوافر لديه أحد الشروط التالية:
 - أ. أن يكون حاصلًا على شهادة الدكتوراه بالإضافة إلى خبرة عملية لا تقل عن ثلاث سنوات.
 - ب. أن يكون حاصلًا على شهادة الماجستير بالإضافة إلى خبرة عملية لا تقل عن خمس سنوات.
 - ت. أن يكون حاصلًا على الشهادة الجامعية الأولى أو ما يعادلها بالإضافة إلى

خبرة عملية لا تقل عن ثماني سنوات.

ث. أن تتوافر لديه خبرة نادرة أو متخصصة في المجالات الفنية والعملية المطلوبة لا تقل عن عشر سنوات.

3. الفئة الثالثة: تختص هذه الفئة بالتحكيم في المنازعات التي تقل عن (50,000) خمسين ألف دينار أردني أو ما يعادلها بالعملة المتداولة قانوناً، ويشترط فيمن يصنف ضمن هذه الفئة أن يتوافر لديه أحد الشروط الآتية:
أ. أن يكون حاصلًا على شهادة الدكتوراه.

ب. أن يكون حاصلًا على شهادة الماجستير بالإضافة إلى خبرة عملية لا تقل عن سنتين.

ت. أن يكون حاصلًا على الشهادة الجامعية الأولى أو ما يعادلها بالإضافة إلى خبرة عملية لا تقل عن ست سنوات.

ث. أن تتوافر لديه خبرة نادرة أو متخصصة في أي من أي من المجالات الفنية والعملية المطلوبة لا تقل عن خمس سنوات.

مادة (9)

يقدم طلب القيد في قوائم المحكمين المعتمدين في الوزارة محرراً على النموذج المعد لذلك والمرفق بهذه اللائحة، إلى الدائرة المختصة بالوزارة، ويرفق مع الطلب ما يثبت شخصية مقدم الطلب ومحل إقامته وكل ما يتطلبه القانون وهذه اللائحة من مستندات.

مادة (10)

تعد الدائرة المختصة بالوزارة سجلاً تدون به طلبات القيد في قوائم المحكمين ويتم تدوين هذه الطلبات بأرقام متتابعة وفقاً لتاريخ ورود كل منها، ويكون لكل طلب ملف خاص تودع فيه البيانات والمستندات المقدمة وكل ما اتخذ من إجراءات بشأنه، وتعطي الدائرة لمقدم الطلب إيصالاً يفيد تقديم الطلب وتاريخه ورقم تدوينه في السجل.

مادة (11)

يقبل في إثبات شخصية ومحل إقامة طالب القيد ما يأتي:
أ. بطاقة الهوية.
ب. جواز السفر.

مادة (12)

إذا تعدد محل الإقامة لطالب القيد فالعبرة بالمحل الثابت في بطاقة الهوية، ومع ذلك يجوز الاعتماد بالمحل الأخير إذا قام عليه دليل جدي بأي سند تقبله الدائرة المختصة بالوزارة، وفي هذه الحالة يتعين التأشير على الطلب وفي شهادة القيد بعنوان محل الإقامة الثابت بالبطاقة بالإضافة إلى المحل الآخر.

مادة (13)

تتحقق الدائرة المختصة بالوزارة من صحة البيانات المدونة في الطلب والمستندات المرفقة به وتثبت نتيجة ذلك على الطلب. وإذا كان الطلب غير مستوفٍ لشروط تقديمه فيجب إخطار مقدمه لاستيفاء الشروط أو المستندات المطلوبة. وذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديم الطلب لأول مرة وإلا اعتبر الطلب لاغياً.

مادة (14)

ترفع الدائرة المختصة بالوزارة الطلب الذي حققت من استيفائه للشروط المنصوص عليها في هذه اللائحة إلى الوزير خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديم الطلب.

مادة (15)

يصدر الوزير قراراً بقيد اسم المحكم الذي استوفى الشروط المنصوص عليها في قوائم المحكمين المعتمدين في الوزارة وتمنح له شهادة بذلك.

مادة (16)

1. يجدد القيد في قوائم المحكمين المعتمدين في الوزارة كل سنة. ويقدم طلب التجديد خلال الشهر السابق على انتهاء مدة السنة.
2. إذا لم يقدم المحكم طلب تجديد قيده في قوائم المحكمين المعتمدين في الوزارة خلال الثلاثة أشهر الأولى بعد انتهاء السنة ينشط اسمه من هذه القوائم.
3. إذا رغب من شطب اسمه من قوائم المحكمين المعتمدين في الوزارة في إعادة قيده يعامل معاملة طالب قيد جديد.

مادة (17)

1. يوضع على طلب القيد في قوائم المحكمين المعتمدين في الوزارة لأول مرة طوابع بقيمة عشرة دنانير أردنية.
2. يوضع على طلب تجديد القيد في قوائم المحكمين المعتمدين في الوزارة طوابع بقيمة خمسة دنانير أردنية.

مادة (18)

تختص الغرفة التجارية والصناعية بالقدس بمهمة التحكيم المؤسسي في فلسطين ويصدر بذلك قرار من الوزير وينشر في الجريدة الرسمية.

الفصل الثاني

اتفاق التحكيم

مادة (19)

يجوز الاتفاق على التحكيم في نزاع معين قائم. كما يجوز الاتفاق مسبقاً على التحكيم في أي نزاع قد ينشأ نتيجة لتنفيذ عقد معين. ويراعى عند الاتفاق الشروط الآتية:

1. أن يكون الاتفاق مكتوباً ويكون مكتوباً في أي من الأحوال الآتية:
 - أ. إذا كان ضمن محرر وقعه الأطراف.
 - ب. إذا كان على شكل رسائل أو برقيات أو غيرها من وسائل الاتصال المكتوبة.
 - ت. إذا كان على شكل رسالة معلومات تم تبادلها بين الأطراف عبر الوسائل الإلكترونية.
2. أن يتضمن الاتفاق موضوع النزاع إذا تم الاتفاق على التحكيم بعد نشوء النزاع.

مادة (20)

لا ينتهي اتفاق التحكيم بوفاة أحد أطرافه إذا كان ورثته جميعاً راشدين. فإذا كان أحد الورثة قاصراً فإن اتفاق التحكيم ينقضي إلا إذا استمر فيه وليه أو وصيه. أو أذنت المحكمة بالاستمرار فيه. وفي جميع الأحوال لا ينتهي اتفاق التحكيم إلا إذا تعلق النزاع بشخص المتوفى.

مادة (21)

يكون اتفاق التحكيم المقدم أمام هيئة التحكيم صحيحاً ما لم يقم الدليل على خلاف ذلك.

مادة (22)

لا يصلح الاتفاق على التحكيم إلا من له أهلية التصرف الكاملة. ولا يجوز للوصي على القاصر أو القيم عليه اللجوء إلى التحكيم ما لم يكن مأذوناً له بذلك من المحكمة المختصة بمنح ذلك الإذن.

الفصل الثالث

هيئة التحكيم

مادة (23)

تشكل هيئة التحكيم من محكم واحد أو أكثر. ويكون للأطراف حرية اختيار المحكمين وعددهم.

مادة (24)

1. إذا لم يتفق الأطراف على تشكيل هيئة التحكيم. يتولى كل طرف اختيار محكم من جانبه. ويكون لهم حق اختيار مرجح إذا لزم الأمر.
2. إذا لم يتفق الأطراف على اختيار المرجح يكون للمحكمين الذي تم اختيارهم حق اختياره وإذا لم يتفق على ذلك تتولى المحكمة المختصة تعيينه بناء على طلب من الأطراف أو أحدهم أو هيئة التحكيم. ويكون قرار المحكمة غير قابل للطعن.

مادة (25)

- إذا عين اتفاق التحكيم مؤسسة حكيم فيكون الأطراف قد قبلوا تطبيق النظام الداخلي للمؤسسة ويكون لها في سبيل ذلك:
- أ. تنظيم إجراءات التحكيم.
 - ب. تعيين هيئة التحكيم من المحكمين المدرجين على لوائحها.
 - ت. البت في طلب رد هيئة التحكيم أو أحد أعضائها.
 - ث. تحديد النفقات اللازمة وكيفية توزيعها.

مادة (26)

1. يكون للمحكم الذي تم اختياره لمهمة التحكيم أن يقبل أو يرفض هذه المهمة. وذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغه باختياره. وفي حالة القبول عليه أن يثبت ذلك بإحدى حالتين:
 - أ- كتابة بتوجيه خطاب للأطراف يعلن فيه قبوله مهمة التحكيم.
 - ب- التوقيع على اتفاق التحكيم المذكور فيه اسمه.
2. يجب على المحكم إذا قبل مهمة التحكيم أن يفصح للأطراف عن أية ظروف من شأنها أن تثير الشكوك حول حيده واستقلاله. فإذا قبل الأطراف بعد هذا الإفصاح بالمحكم، لا يجوز لهم طلب رده.
3. إذا قبل المحكم مهمة التحكيم فلا يجوز له أن يتخلى عن إجراءات التحكيم بدون عذر مقبول.

مادة (27)

1. يكون من قبيل الظروف التي من شأنها أن تثير الشكوك حول حيده المحكم واستقلاله توافر إحدى الحالات الآتية:
 - أ- إذا كان قريباً لأحد الأطراف أو زوجه حتى الدرجة الرابعة.
 - ب- إذا كان له أو لزوجه نزاع قائم مع أحد الأطراف أو زوجه.
 - ت- إذا كان مثلاً قانونياً أو شريكاً لأحد الأطراف أو كان وارثاً ظنياً له أو كانت له صلة قرابة أو مصاهرة حتى الدرجة الرابعة مع أحد أوصياء الأطراف أو القيم عليه أو بأحد أعضاء مجلس إدارة الشركة المختصة أو بأحد مديريها.
 - ث- إذا كان النزاع ينطوي على مصلحة قائمة له أو لزوجه أو لأحد أقاربه أو أصهاره حتى الدرجة الرابعة أو لمن يكون هو مثلاً قانونياً له.
 - ج- إذا كان قد سبق له أن أفتى في موضوع النزاع أو ترافع عن أحد الأطراف فيه أو كتب أو أدلى بشهادة فيه.
 - ح- إذا كان قد سبق له أن نظر النزاع بصفته قاضياً أو خبيراً أو محكماً أو وسيطاً.
 - خ- إذا كان بينه وبين أحد أعضاء هيئة التحكيم صلة قرابة أو مصاهرة حتى الدرجة الرابعة.
2. تعتبر الحالات السابقة أسباباً لرد هيئة التحكيم أو أحد أعضائها.

مادة (28)

1. إذا نشأ لدى أحد الأطراف أي سبب من الأسباب المذكورة في المادة (27) من هذه اللائحة يجوز له أن يطلب رد هيئة التحكيم أو أحد أعضائها. على أنه لا يجوز لأي طرف طلب رد محكم كان قد عينه أو شارك في تعيينه إلا بناء على أسباب تم اكتشافها بعد التعيين.
2. في جميع الأحوال لا يجوز طلب رد المحكم بعد اختتام البينات وإقفال باب المرافعة.

مادة (29)

يقدم طلب الرد كتابة إلى هيئة التحكيم أو مؤسسة التحكيم إذا كان التحكيم مؤسسياً موضحاً به أسباب الرد وذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ العلم بنشوء سبب الرد.

مادة (30)

1. تنظر هيئة التحكيم أو مؤسسة التحكيم في طلب الرد بحضور طالب الرد. وتصدر قرارها بالقبول أو الرفض خلال سبعة أيام من تاريخ تقديم الطلب. وإذا كان قرار هيئة التحكيم أو مؤسسة التحكيم بالرفض فيجب أن يكون مسبباً. ولطالب الرد الطعن فيه أمام المحكمة المختصة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ صدوره. ويكون قرار المحكمة غير قابل للطعن.
2. لا يجوز أثناء التحقيق في طلب الرد استجواب المحكم المطلوب رده ولا توجيه اليمين له .

مادة (31)

يترتب على تقديم طلب الرد أو الطعن في القرار الصادر برفضه أمام المحكمة المختصة وقف إجراءات التحكيم والمدة المتعلقة بها إلى حين الفصل في طلب الرد أو الطعن.

مادة (32)

إذا رفض طلب الرد أو الطعن في القرار الصادر برفضه. فلا يجوز للمحكم الذي طلب رده مخاصمة طالب الرد بدعوى مستقلة إلا إذا كان الطلب قد تضمن إساءة تمس شخص المحكم. وفي هذه الحالة تتخذ الإجراءات القانونية بعد الانتهاء من إجراءات التحكيم وصدور قرار التحكيم.

مادة (33)

1. تنتهي مهمة المحكم إذا تم قبول طلب رده أو إذا توفى أو استقال لعذر مقبول أو أصابه عارض منعه من إكمال مهمته كالمرض أو فقدان الأهلية أو أي سبب آخر.
2. إذا انتهت مهمة المحكم يتم تعيين بديل منه بذات الطريقة التي عين فيها المحكم المنتهية مهمته أو من قبل المحكمة المختصة بناء على طلب من أحد الأطراف أو من قبل هيئة التحكيم.

3. يترتب على انتهاء مهمة المحكم وقف إجراءات التحكيم والمدد المتعلقة بها إلى أن يتم تعيين محكم جديد.
4. إذا عين محكم بدلا من المحكم المنتهية مهمته امتد الميعاد المحدد لصدور قرار التحكيم ثلاثين يوما من تاريخ تعيين المحكم البديل.

الفصل الرابع

إجراءات التحكيم

مادة (34)

يجري التحكيم أمام هيئة التحكيم وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في هذه اللائحة ما لم يرد نص مغاير في اتفاق التحكيم. ويجوز للأطراف اختيار إجراءات إضافية للتحكيم أمام هيئة التحكيم على ألا تؤثر هذه الإجراءات على صلاحية هيئة التحكيم المنصوص عليها في هذه اللائحة.

مادة (35)

تكفل هيئة التحكيم جميع حقوق الدفاع لأطراف النزاع. وتعاملهم على قدم المساواة وتتيح لكل طرف منهم في جميع الإجراءات الفرصة الكاملة لعرض قضيته.

مادة (36)

1. يجب على المدعي أن يقدم إلى هيئة التحكيم أو مؤسسة التحكيم طلبا مكتوبا مشتملا على الآتي:
 - أ. اسمه ولقبه وصفته وجنسيته وعنوانه.
 - ب. اسم المدعى عليه ولقبه وصفته وجنسيته وعنوانه.
 - ت. بيان النزاع ووقائع وأدلتها مع تحديد الطلبات.
 - ث. اسم المحكم المختار إن وجد.
 - ج. نسخة من اتفاق التحكيم والوثائق المتعلقة بالنزاع.
2. وعلى هيئة التحكيم أو مؤسسة التحكيم التأكد من توافر جميع المستندات اللازمة لصحة السير في إجراءات التحكيم. وفي حالة عدم اكتمال المستندات المطلوبة يخطر صاحب العلاقة بضرورة استيفائها.

مادة (37)

تقوم هيئة التحكيم أو مؤسسة التحكيم بعد تلقي طلب التحكيم ودفع الرسوم بإشعار مقدم الطلب بما يفيد تسلمها له. وإخطار المدعى عليه بنسخة منه خلال سبعة أيام من تاريخ تسلمها الطلب بكتاب مسجل يعلم الوصول.

مادة (38)

1. لهيئة التحكيم أو مؤسسة التحكيم أن تحدد مدة معينة للمدعي يلتزم خلالها

بتقديم بيان خطي لهيئة التحكيم أو مؤسسة التحكيم يتضمن ادعاءاته والمسائل التي تكون محلاً للنزاع، وطلباته ومرفقاً به نسخاً عن الوثائق أو المستندات التي يستند إليها في دعواه، وعليه كذلك إرسال بيان مائل للمدعى عليه.

2. وإذا لم يقدم المدعي البيان الخطي خلال المدة المذكورة وذلك دون عذر مقبول فيجب على هيئة التحكيم أو مؤسسة التحكيم بناءً على طلب المدعي عليه أن تقرر رد إدعاء المدعي.

مادة (39)

1. يجب على المدعي عليه أن يقدم خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره بالطلب وتسلمه بيان المدعي ومشتملاته مذكرة جوابية تتضمن دفوعه وطلباته المقابلة إن وجدت مرفقاً معها نسخاً عن المستندات التي يستند إليها في دحض دعوى المدعي، ويرسل نسخاً عنها إلى هيئة التحكيم، ولهيئة التحكيم إمهاله مدة إضافية بناءً على طلبه لا تزيد على عشرين يوماً.
2. وإذا لم يقدم المدعي عليه بتقديم مذكرته الجوابية خلال المدة المذكورة فيجب على هيئة التحكيم بناءً على طلب المدعي الاستمرار في إجراءات نظر النزاع، ولا يعتبر ذلك إقراراً من المدعي عليه بإدعاء المدعي، وفي هذه الحالة يجوز لهيئة التحكيم أن تصدر قراراً غيابياً استناداً إلى ما تم تقديمه أمامها من عناصر وأدلة وإثبات.

مادة (40)

كل تبليغ أو إخطار يتعلق بخصومة التحكيم يتم بمعرفة هيئة التحكيم أو مؤسسة التحكيم، ويكون عن طريق مراسلين أو جهات رسمية، سواء كان الإجراء بناءً على طلب أطراف التحكيم أو بمبادرة من هيئة التحكيم أو مؤسسة التحكيم، وعلى الجهات الرسمية المختصة أن يساعدوا هيئة التحكيم أو مؤسسة التحكيم على أداء مهمتها في حدود اختصاصاتها.

مادة (41)

يحرر الإخطار أو التبليغ باللغة العربية من نسختين أو أكثر حسب عدد أطراف التحكيم وإذا كان أحد الأطراف أجنبياً يرفق مع الإخطار أو التبليغ ترجمة قانونية له، ويتضمن الإخطار أو التبليغ البيانات التالية:

1. اليوم والتاريخ، والساعة التي حصل فيها التبليغ أو الإخطار.
2. اسم طالب التبليغ ولقبه ومهنته أو وظيفته وموطنه، واسم من مثله ولقبه ومهنته أو وظيفته وموطنه إن وجد.
3. اسم المطلوب تبليغه ولقبه ومهنته أو وظيفته وعنوانه بالكامل.
4. اسم المراسل أو الجهة التي ستقوم بالتبليغ وتوقيعه.
5. اسم هيئة التحكيم أو مؤسسة التحكيم ومقرها وموضوع الإجراء والتاريخ المحدد له.

مادة (42)

1. تسلم الأوراق المطلوبة إعلانها إلى الشخص المراد تبليغه أو في مقر عمله أو محل إقامته المعتاد أو عنوانه البريدي المحدد في اتفاق التحكيم، أو في العقد المنظم للعلاقة التي يتناولها التحكيم، ويجوز تسليمها في الموطن المختار المحدد بمعرفة أطراف التحكيم، ويوقع على استلامه التبليغ.
2. في حالة عدم وجود الشخص المراد تبليغه تسلم الأوراق إلى من يقرر أنه وكيله أو المسؤول عن إدارة أعماله أو من يعمل في خدمته أو أنه من المقيمين معه من الأزواج والأقارب والتابعين، على أن يوقع من تسلم الأوراق باستلامها.

مادة (43)

إذا لم يجد المراسل أو جهة التبليغ من يصح تسليم الأوراق له طبقا للمادة السابقة أو امتنع من وجده من المذكورين فيها عن الاستلام، وجب عليه بيان ذلك في الأصل.

مادة (44)

- فيما عدا ما نص عليه في أي قانون آخر بشأن تسليم الإخطارات أو التبليغات القضائية تسلم صورة الإخطار أو التبليغ على الوجه الآتي:
1. ما يتعلق بالدولة يسلم للوزراء ومديري الجهات الحكومية أو لمن يقوم مقامهم حسب الاختصاص.
 2. ما يتعلق بالأشخاص العامة لمثلها القانوني أو من يقوم مقامه.
 3. ما يتعلق بالشركات والجمعيات والمؤسسات الخاصة يسلم في مراكز إدارتها المبين في السجل التجاري أو لرئيس مجلس الإدارة أو المدير العام أو لمن يقوم مقامه من العاملين، وبالنسبة للشركات الأجنبية التي لها فروع أو وكيل في فلسطين يسلم لهذا الفرع أو الوكيل.

مادة (45)

تقوم هيئة التحكيم أو مؤسسة التحكيم بتحديد موعد لحضور الأطراف جلسة التحكيم، وعليها أن تبلغهم بذلك قبل التاريخ المحدد للجلسة بسبعة أيام على الأقل.

مادة (46)

في اليوم المعين لنظر النزاع يحضر الأطراف بأنفسهم أو بواسطة من يمثلهم بموجب وكالة محام أو وكالة صادرة عن كاتب العدل أو من أية جهة رسمية أخرى مصدقة حسب الأصول، وتودع صورة الوكالة بملف النزاع بعد الاطلاع على الأصل من هيئة التحكيم أو مؤسسة التحكيم دون الإخلال بحقوقها في طلب حضور أي من الأطراف شخصيا إذا اقتضى الحال ذلك.

مادة (47)

في حال غياب أحد الأطراف أو من يمثله عن الجلسة الأولى وكانت هيئة التحكيم قد خففت من أنه قد أعلن لشخصه فلها أن تقضي بالنزاع متى كان الأطراف قد أودعوا ملف النزاع ومذكرات بطلباتهم ودفاعهم ودفعوهم ومستنداتهم. ويعتبر القرار في هذه الحالة حضورياً. أما إذا لم يكن قد أعلن لشخصه، فعلى هيئة التحكيم التأجيل إلى جلسة تالية يعلن بها الطرف الغائب. وإذا تعدد الأطراف المدعى عليهم وكان بعضهم قد أعلن لشخصه والبعض الآخر لم يعلن لشخصه وتغيبوا جميعاً أو تغيب من لم يعلن لشخصه وجب على هيئة التحكيم في غير حالات الاستعجال تأجيل نظر النزاع إلى جلسة تالية يعلن بها الأطراف الغائبين. ويعتبر القرار حضورياً في حق الأطراف المتخلفين عن الحضور في الجلسة التالية: وكذلك يعتبر القرار حضورياً إذا حضر الطرف الغائب أو من يمثله في أية جلسة من الجلسات أو أودع مذكرة بدفاعه في النزاع. وفي جميع الأحوال إذا حضر الطرف الغائب قبل انتهاء الجلسة اعتبر كل قرار صدر فيها كأن لم يكن.

مادة (48)

إذا تبين لهيئة التحكيم أن غياب أحد الأطراف عن حضور الجلسة كان بسبب بطلان إعلانه أو تبليغه بموعدها، وجب عليها تأجيل نظر النزاع إلى جلسة تالية يعاد إعلانه بها إعلاناً صحيحاً.

مادة (49)

تستمع هيئة التحكيم لأطراف النزاع. ويجوز لها أن تكتفي بتقديمهم المذكرات والوثائق إذا اتفقوا على ذلك.

مادة (50)

تنظر هيئة التحكيم النزاع المعروض أمامها بصفة سرية على أنه يجوز بناء على اتفاق الأطراف جعل الجلسة علنية.

مادة (51)

لا يجوز لهيئة التحكيم بغير عذر مقبول تأجيل النزاع أكثر من مرة لذات السبب من قبل أحد الأطراف.

مادة (52)

يتعين على هيئة التحكيم أن تمكن كل طرف من أطراف التحكيم من تقديم ملاحظاته ودفاعه ودفعه كتابة أو شفاهةً بالقدر المناسب وفي المواعيد التي تحددها. ويراعى أن يكون المدعى عليه آخر من يتكلم. وتقوم هيئة التحكيم باستيفاء كافة الأوراق أو المستندات اللازمة في النزاع ومن ثم تهيئتها للفصل فيها.

مادة (53)

يتولى رئيس هيئة التحكيم ضبط الجلسة وإدارتها وتوجيه الأسئلة إلى الأطراف أو الشهود. ولكل محكم عضو في هيئة التحكيم الحق في توجيه الأسئلة إلى الأطراف أو الشهود ومناقشتهم من خلال رئيس هيئة التحكيم.

مادة (54)

لأطراف التحكيم في أية مرحلة من مراحل نظر النزاع أن يطلبوا إلى هيئة التحكيم إثبات ما اتفقوا عليه في محضر الجلسة من إقرار أو صلح أو تنازل أو غير ذلك. وتصدر هيئة التحكيم قراراً بذلك.

مادة (55)

لأي من أطراف التحكيم طلب تأجيل نظر النزاع مدة مناسبة تقدرها هيئة التحكيم لتقديم ما لديه من أوراق أو مستندات أو أية ملاحظات تكون منتجة في النزاع ويجوز لهيئة التحكيم تأجيل نظر النزاع أو تكرار التأجيل لمدة أخرى تراها مناسبة إذا رأت مبرراً لذلك.

مادة (56)

تستمع هيئة التحكيم إلى بينات الأطراف وتقوم بإثبات الوقائع والإجراءات التي تتم في الجلسة في محضر تحرره هيئة التحكيم. مثبتاً فيه تاريخ ومكان انعقاد الجلسة وأسماء أعضاء هيئة التحكيم وأطراف التحكيم. ويدون فيه كل ما يدور في الجلسة من أقوال وأفعال. ويوقع على المحضر رئيس هيئة التحكيم وأعضاؤها وأطراف التحكيم. وتسلم نسخة منه إلى كل طرف بناء على طلبه.

مادة (57)

1. يجوز لهيئة التحكيم من تلقاء نفسها أو بناء على طلب أحد الأطراف إلزام الطرف الآخر بتقديم أي مستند منتج في النزاع يكون تحت يده وذلك في الحالات الآتية:

أ. إذا كان المستند مشتركاً بينه وبين خصمه. وبوجه خاص إذا كان المستند محرراً لمصلحة الطرفين أو كان مثبتاً لالتزاماتهما وحقوقهما المتبادلة.

ب. إذا كان الطرف الذي يكون المستند تحت يده قد استند إليه في أية مرحلة من مراحل نظر النزاع.

ت. إذا كان المستند من الأوراق أو المستندات التي يجيز القانون مطالبته بتقديمها أو تسليمها.

2. يجب أن يتضمن الطلب بإلزام أحد الأطراف بتقديم ما لديه من مستندات منتجة في النزاع ما يلي:

أ. أوصاف المستند.

ب. مضمون المستند بقدر ما يمكن من التفصيل.

- ت. الواقعة التي يستدل بها على المستند.
- ث. مجموع الأدلة والقرائن والظروف التي تؤيد أن المستند تحت يد الطرف الآخر.
- ج. سبب إلزام الطرف الآخر بتقديم المستند الذي يكون تحت يده.

مادة (58)

يجوز لهيئة التحكيم أن تعدل عما أمرت به من إجراءات الإثبات شريطة أن تبين أسباب العدول في محضر الجلسة. وكذلك يجوز لها ألا تأخذ بنتيجة إجراء كانت قد أمرت به مع بيان أسباب ذلك في قرار التحكيم.

مادة (59)

يجب على الطرف الذي يطلب سماع أقوال شاهد أو شهود أن يبين الوقائع المراد إثباتها كتابة أو شفاهة في الجلسة. وأن يصطحب الشاهد أو الشهود الذين يطلب سماع أقوالهم في الجلسة المحددة لذلك. ويتم قبول الشاهد أو الشهود وسماع أقوالهم أمام هيئة التحكيم حسب الأصول المرعية. وللطرف الآخر الحق في نفي الوقائع بذات الطريق.

مادة (60)

1. لهيئة التحكيم عند الاقتضاء الاستعانة بخبير أو أكثر لتقديم تقرير فني بشأن بعض المسائل أو الوقائع الفنية والمادية المنتجة في النزاع. وعليها أن تذكر في منطوق قرارها المتعلق بتعيين الخبير بياناً دقيقاً لمهمة الخبير والتدابير العاجلة التي يؤذن له في اتخاذها. وتقدير هيئة التحكيم لأنواع الخبير. والطرف الذي يتحملها. والأمانة التي تودع لحساب مصروفات الخبير.
2. إذا تضمن القرار الصادر بتعيين خبير تكليف أحد الأطراف بإيداع أمانة لحساب مصروفات الخبير وتخلف عن إيداعها فإن الخبير المعين يكون غير ملزم بأداء مهمته وليس للطرف المكلف أن يتمسك بالقرار الصادر بتعيين الخبير إذا وجدت هيئة التحكيم أن تخلفه عن ذلك كان بغير عذر مقبول.

مادة (61)

للخبير عند أداء مهمته أن يستمع إلى أقوال أطراف النزاع أو غيرهم وعلى كل طرف أن يقدم إلى الخبير كل ما لديه من معلومات أو مستندات تكون متعلقة بالمسألة البحوث عنها.

مادة (62)

يقدم الخبير إلى هيئة التحكيم تقريراً بأعماله ورأيه في الميعاد المحدد في قرار تعيينه. ولهيئة التحكيم مناقشة الخبير عن نتيجة تقريره. وإذا تعدد الخبراء فعلى هيئة التحكيم أن تبين في قرارها طريقة عملهم منفردين أو مجتمعين.

مادة (63)

يجوز لهيئة التحكيم أن تكلف الخبير تقديم تقرير تكميلي لتدارك أي نقص أو قصور في تقريره السابق ولأطراف النزاع تقديم تقارير استشارية لهيئة التحكيم. وفي جميع الأحوال لا تكون هيئة التحكيم مقيدة برأي الخبراء.

مادة (64)

لهيئة التحكيم من تلقاء نفسها أو بناء على طلب أحد أطراف النزاع أن تقرر الانتقال لمعابنة بعض الوقائع أو المسائل المنتجة في النزاع التي يكون متنازعا عليها، وتحرر هيئة التحكيم محضراً بإجراءات المعابنة.

مادة (65)

على هيئة التحكيم مراعاة أصول التقاضي بين الأطراف. بحيث تضمن مواجهة كل طرف للآخر في الإجراءات وتمكينه من العلم بإجراءات التحكيم والإطلاع على الأوراق والمستندات المنتجة في المواعيد المناسبة.

مادة (66)

إذا أذنت المحكمة المختصة باتخاذ أية إجراءات حفظية أو مستعجلة في قضية منظورة بطريق التحكيم، فلها أن تقرر إيقاف الحجز أو اتخاذ الإجراء المستعجل دون المساس بموضوع النزاع. وعليها أن تقرر إلغاء الحجز حينما تقرر هيئة التحكيم ذلك.

مادة (67)

1. لهيئة التحكيم أن تلزم أطراف التحكيم بإيداع المبلغ الذي تراه مناسباً لتغطية المصاريف اللازمة أو التي قد تلزم لإجراءات التحكيم شريطة أن يكون اتفاق التحكيم متضمناً صراحة قبول الأطراف هذا المبدأ.
2. يودع المبلغ الذي تقررره هيئة التحكيم لدى صندوق المحكمة المختصة. ويشترط لإيداعه أو صرفه أو صرف أي جزء منه موافقة المحكمة المختصة.

مادة (68)

لهيئة التحكيم أن ترجع إلى المحكمة المختصة لإجراء ما يلي:

1. اتخاذ الإجراءات القانونية بحق من يتخلف من الشهود عن الحضور.
2. اتخاذ الإجراء القانوني بحق الشاهد الذي يمتنع عن حلف اليمين أو أداء الشهادة.
3. إصدار الأمر بإلزام أطراف التحكيم بإيداع مبلغ من المال لتغطية نفقات التحكيم إذا لم يقيم الأطراف أو أي منهم بدفع ذلك المبلغ الذي أمرت به هيئة التحكيم.
4. إصدار قرار بالإبانة القضائية في سماع أقوال الشاهد الذي يقيم خارج دائرة اختصاص المحكمة وكان متعذراً مثوله أمامها.
5. إصدار الأمر بتأمين حضور شاهد للمثول أمام هيئة التحكيم في التاريخ المحدد في

- الطلب. في حالة ما إذا كان هذا الشاهد قد رفض المثول أمام هيئة التحكيم بناء على دعوة منها.
6. تعيين محكم أو مرجح من ضمن قائمة المحكمين المعتمدين من الوزارة. وذلك في الأحوال المنصوص عليها في القانون.
7. الأمر بنشر قرار التحكيم أو جزء منه في الأحوال المنصوص عليها في القانون.

الفصل الخامس

قرار التحكيم وتنفيذه

مادة (69)

1. متى تهيأت الدعوى للفصل فيها تقرر هيئة التحكيم قفل باب المرافعة. وحجز القضية للتدقيق والمداولة وإصدار الحكم فيها.
2. تتم المداولة سراً لا يحضرها سوى هيئة التحكيم التي سمعت المرافعة مجتمعة.
3. تحدد هيئة التحكيم عند قفل باب المرافعة موعداً لإصدار القرار. أو في جلسة أخرى مع مراعاة أحكام المواد 38، 37، 36، 35 من القانون.
4. يجوز للأطراف أن يقدموا مذكرات ختامية خلال المدة التي تحدها هيئة التحكيم وفقاً لأحكام الفقرة السابقة.
5. تصدر هيئة التحكيم قراراتها غير مقيدة بالإجراءات النظامية عدا ما نص عليها في القانون وهذه اللائحة التنفيذية.

مادة (70)

1. لا يجوز لهيئة التحكيم أثناء حجز القضية للتدقيق في المداولة أن تسمع أية إيضاحات من أحد الأطراف أو وكلائهم إلا بحضور الطرف الآخر. وليس لها أن تقبل أية مذكرات أو مستندات دون إطلاع الطرف الآخر عليها.
2. إذا رأت هيئة التحكيم أن ما قدم إليها من مذكرات أو مستندات أو ما استمعت إليه من إيضاحات منتجاً في القضية فلها أن تمدد أجل النطق بقرار التحكيم. وفتح باب المرافعة من جديد يكون بقرار تدون فيه الأسباب والمبررات. ويجب إخطار الأطراف بالميعاد المحدد للنظر في القضية.

مادة (71)

يصدر قرار التحكيم بالإجماع أو بأغلبية أعضاء هيئة التحكيم. وينطق به رئيس هيئة التحكيم أو المرجح في الجلسة المحددة للنطق به.

مادة (72)

إذا صدر قرار التحكيم بالإجماع فيجب أن يوقع من أعضاء هيئة التحكيم. وإذا صدر بالأغلبية فيكتفي بتوقيعه من المحكمين الذين اشتركوا في إصداره. ويشار في محضر جلسة النطق به إلى الرأي المخالف.

مادة (73)

يجب أن يشتمل قرار التحكيم على اسم المحكم الذي أصدره إذا كان منفرداً، أو أسماء أعضاء هيئة التحكيم التي أصدرته، وتاريخ ومكان إصداره، وملخص لاتفاق التحكيم وموضوعه وأسماء أطراف التحكيم وألقابهم وصفاتهم وخلاصة موجزة لدفعهم ودفاعهم الجوهرية، ثم أسباب القرار ومنطوقه ويوقع المحكم أو أعضاء هيئة التحكيم والكاتب نسخة القرار الأصلية المشتمة على ما تقدم وتحفظ في ملف القضية.

مادة (74)

إذا تعذر اجتماع هيئة التحكيم بسبب وفاة أحد أعضائها أو وفاة المحكم إذا كانت هيئة التحكيم مكونة من محكم منفرد، أو إصابته، أو أي من أعضاء هيئة التحكيم بمرض يعيقه عن أداء مهمته، فللمحكمة المختصة أن تُلح محل هيئة التحكيم بإجراء التصحيح أو إصدار القرار المتعلق بتفسير قرار التحكيم التي كانت تلك الهيئة قد أصدرته إلا إذا اتفق الأطراف صراحة على خلاف ذلك.

مادة (75)

يجوز تنفيذ قرار التحكيم الأجنبي في فلسطين بعد منحه الصيغة التنفيذية من المحكمة المختصة وفقاً للشروط التي حددها القانون الفلسطيني ووفقاً للاتفاقيات الدولية الثنائية أو المتعددة التي تكون فلسطين طرفاً فيها.

مادة (76)

يشترط لتنفيذ قرار التحكيم الأجنبي في فلسطين أن يكون:
أ. صادراً بمقتضى اتفاق حكيم قانوني بمقتضى قوانين البلاد التي صدر فيها.
ب. صادراً عن هيئة التحكيم المنصوص عليها في اتفاق التحكيم أو مؤلفة بالطريقة التي اتفق عليها الأطراف.
ت. صادراً بمقتضى التشريع المتعلق بأصول التحكيم في البلد الذي صدر فيه.
ث. قد اكتسب الدرجة النهائية في البلاد التي صدر فيها.
ج. قد تناول مسألة يصح إحالتها قانونياً للتحكيم بمقتضى قوانين فلسطين وأن لا يكون تنفيذه منافياً للنظام العام في فلسطين.

مادة (77)

تنظر المحكمة المختصة في طلب التنفيذ بحضور طالب التنفيذ (المحكوم له) وتتحقق من توافر الشروط التي تطلبها القانون ومن عدم مخالفة قرار التحكيم للنظام العام والاتفاقيات الدولية التي تكون فلسطين طرفاً فيها، وتصدر قرارها إما بالأمر بالتنفيذ أو بالرفض.

الفصل السادس

أحكام انتقالية وختامية

مادة (78)

تسري أحكام هذه اللائحة على كل حكيم قائم عند نفاذها ولم يكن قد حجز للحكم فيه.

مادة (79)

على جميع الجهات المختصة، كل فيما يخصه، تنفيذ أحكام هذه اللائحة ويعمل بها من تاريخ نشرها في الجريدة الرسمية.

صدر بمدينة رام الله بتاريخ: 12/4/2004 م
الموافق 22/صفر/1425 هـ

أحمد قريع (أبو علاء)
رئيس مجلس الوزراء



القدس عاصمة فلسطين الأبدية

قرار مجلس الوزراء رقم (59) لسنة 2008م بشأن تعديل المادة (18) من اللائحة التنفيذية لقانون التحكيم رقم (3) لسنة 2000م



نقابة المحامين النظاميين الفلسطينيين

2020

**قرار مجلس الوزراء رقم (59) لسنة 2008م
بشأن تعديل المادة (18) من اللائحة التنفيذية لقانون التحكيم رقم (3) لسنة
2000م**

مجلس الوزراء
بعد الاطلاع على القانون الأساسي المعدل
وبتنسيب من وزارة العدل
وبناءً على الصلاحيات المخولة لنا قانوناً
وبناءً على مقتضيات المصلحة العامة
وبناءً على ما أقره مجلس الوزراء في جلسته الرابعة والخمسين المنعقدة بمدينة غزة بتاريخ
25/03/2008م) تحت رقم (11/04/54/11م.و.أ.هـ) لسنة 2008م
قرر ما يلي:

المادة (1)

الموافقة على تعديل المادة (18) من اللائحة التنفيذية لقانون التحكيم رقم (3) لسنة 2000 والتي تنص على: " تختص الغرفة التجارية والصناعية بالقدس بمهمة التحكيم المؤسسي في فلسطين. ويصدر بذلك قرار من الوزير وينشر في الجريدة الرسمية ". لتصبح: " تختص وزارة العدل بمنح التراخيص اللازمة لمؤسسات التحكيم كافة. وللأفراد (كمحكمين) في فلسطين. ويصدر قرار بذلك عن وزير العدل. وينشر في الجريدة الرسمية ".

المادة (2)

على الجهات المختصة كافة كل فيما يخصه تنفيذ أحكام هذا القرار. ويعمل به اعتباراً من تاريخ صدوره. وينشر في الجريدة الرسمية

صدر في مدينة غزة بتاريخ 25 مارس لسنة 2008م
السابع عشر من ربيع الأول من عام 1429 هـ

إسماعيل هنية
رئيس مجلس الوزراء



القدس عاصمة فلسطين الأبدية

قانون رقم (1) لسنة 1996م بشأن تمليك الطبقات والشقق والمحلات



نقابة المحامين النظاميين الفلسطينيين

2020

قانون رقم (1) لسنة 1996م بشأن تملك الطبقات والشقق والمحللات

رئيس اللجنة التنفيذية لمنظمة التحرير الفلسطينية
رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية
بعد الإطلاع على القانون رقم (5) لسنة 1995م بشأن نقل السلطات والصلاحيات.
وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة.
وبناء على عرض وزير الإسكان.
وبعد موافقة مجلس السلطة بتاريخ 1/6/1996م.
أصدرنا القانون التالي :-

(الفصل الأول)

تعريف وأحكام عامة

مادة (1)

تعريف

يكون للكلمات والعبارات التالية الواردة في هذا القانون المعاني المخصصة لها أدناه. ما لم تدل القرينة على خلاف ذلك.

- **الشخص:** كل شخص طبيعي أو معنوي يحق له امتلاك الأموال غير المنقولة بحسب القانون.
- **الوحدة العقارية:** الجزء المفرز من المبنى سواء كان طابق أو شقة أو محل.
- **الشقة:** وحدة كاملة مستقلة في طابق سواء أعدت للسكن أو لغير ذلك.
- **الطابق:** شقة واحدة أو أكثر في مستوى أفقي واحد.
- **البنائية:** البناء بأكمله بما فيه من أجزاء مفرزة وأخرى شائعة.
- **الأجزاء المشتركة:** تشمل الأرض. هيكل البناء. وأجزاؤه وملحقاته غير المعدة للاستعمال الخاص بأحد الملاك. وتشمل بوجه خاص :-
 - (أ) الأرض المقام عليها البناء والأفنية. والممرات الخارجية. والحدائق. ومواقف السيارات.
 - (ب) أساسات البناء والأسقف. والأعمدة المعدة لحملها. والجدران الرئيسية.
 - (ج) المداخل. والممرات الداخلية. والسلالم والمصاعد.
 - (د) الأماكن المخصصة للحراس وغيرهم من العاملين في خدمة البناء.
 - (هـ) الأماكن المخصصة للخدمات المشتركة.
 - (و) كل أنواع الأنابيب والأجهزة إلا ما كان منها داخل الأجزاء المفرزة. وتقتصر منفعتها على مالك هذا الجزء.
 - (ز) كل ما سبق ما لم يرد في سندات الملك ما يخالفه.

مادة (2)

ملكية الأجزاء المشتركة الشائعة

1. تعتبر الأجزاء المشتركة (الشائعة) من ملحقات الجزء المفرز.
2. من يملك جزء مفرز يعتبر مالكا لحصة شائعة في الأجزاء المشتركة كالأرض مثلاً ما لم يثبت خلاف ذلك.

مادة (3)

ملكية الأجزاء المشتركة الخاصة

1. الأجزاء المشتركة التي تقتصر منفعتها على بعض الملاك فقط تكون ملكاً مشتركاً لهؤلاء الملاك.
2. وبوجه خاص تكون الجدران الفاصلة بين جزعين من أجزاء الطبقة ملكاً مشتركاً للمالكين.

مادة (4)

الحصة في الأجزاء المشتركة

تكون حصة كل مالك في الأجزاء المشتركة بنسبة قيمة الجزء الذي يملكه مفزراً وقت إبرام عقد الملكية وبناء عليه يحدد نصيبه في تكاليف الأجزاء المشتركة.

مادة (5)

التصرف بالأجزاء المشتركة وقسمتها

الأجزاء المشتركة لا تقبل القسمة، ولا يجوز للمالك أن يتصرف في حصة منها مستقلة عن الجزء الذي يملكه مفزراً، والتصرف في الجزء المفرز بأي شكل يشمل حصة المتصرف في الأجزاء الشائعة.

مادة (6)

تصرف المالك في جُزئة المفرز

لكل مالك أن يتصرف في الجزء المفرز الذي يملكه، وله أن يستعمله، وأن يستغله بما لا يتعارض مع التخصيص المتفق عليه أو مع ما أعد له.

مادة (7)

الانتفاع بالأجزاء المشتركة

لكل مالك في سبيل الانتفاع بالجزء الذي يملكه مفزراً أن يستعمل الأجزاء المشتركة، فيما خصصت له، مع مراعاة حقوق غيره من الملاك.

مادة (8)

التعديل في الأجزاء المشتركة

1. لا يجوز إحداث أي تعديل في الأجزاء المشتركة بغير موافقة جميع الملاك حتى عند

جديد البناء. إلا إذا كان التعديل الذي يقوم به أحد الملاك على نفقته الخاصة. من شأنه أن يسهل استعمال تلك الأجزاء. دون أن يغير من تخصصها أو يلحق الضرر بالملاك الآخرين.

2. لا يجوز إجراء أي تعديل أو تغيير في الشكل الخارجي للبناء إلا بعد موافقة اتحاد ملاك البناء.

مادة (9)

حفظ الأجزاء المشتركة ونفقاتها

1. نفقات حفظ الأجزاء المشتركة وصيانتها وإدارتها وتجديدها يتحملها جميع الملاك كل بنسبة حصته في تلك الأجزاء.
2. المنافع التي تخص بعض الملاك أو التي تتفاوت من شخص إلى آخر توزع نفقاتها توزيعاً نسبياً ما لم يتفق على خلاف ذلك.

الفصل الثاني

تسجيل الوحدة العقارية

مادة (10)

سجل أسماء الملاك وبياناته

1. تعد دائرة تسجيل الأراضي سجلاً خاصاً يسجل به أسماء ملاك الوحدات العقارية لكل بناء.
2. على كل مالك وحدة عقارية، تسجيل وحدته العقارية في السجل المشار إليه آنفاً والإبلاغ عند نقل الملكية إلى مالك جديد أو إجراء أي تغيير أو تعديل.
3. يجب أن تشتمل الصحيفة العقارية في السجل المشار إليه على البيانات والمستندات الآتية:

(أ) المساحة الكلية للأرض المقام عليها البناء.

(ب) مساحة كل وحدة عقارية وأوصافها وتقسيماتها.

(ج) بيان لمساحة البناء الفعلية على الأرض، ومساحة الأجزاء المشتركة والخدمات الخاصة بالمبنى وعدد الطوابق والشقق والمحلات في المبنى.

(د) أية مستندات أخرى قد تطلب من المالك .

(هـ) بيان الحقوق العينة الأصلية والحقوق العينية التبعية الواردة على العقار.

مادة (11)

ترقيم العقارات

يعطى العقار المقام عليه البناء رقماً خاصاً يقيد على الصحيفة العقارية للبناء لدى دائرة تسجيل الأراضي. ويعطى لكل وحدة عقارية رقماً متسلسلاً.

الفصل الثالث

التزامات مالكي الطبقتين. السفلى والعلوي

مادة (12)

إلتزامات صاحب الطبقة السفلى

على صاحب الطبقة السفلى صيانة جميع أجزائها المملوكة له ملكية مفرزة وأن يقوم بالأعمال والترميمات اللازمة لها، فإذا امتنع عن ذلك جاز للمحكمة أن تأمر بإجرائها خلال أجل مناسب تحدده فإذا انقضى الأجل جاز للمحكمة أن تأمر ببيع الطبقة السفلى، ويجوز لصاحب العلو أن يحصل على إذن من المحكمة بإجراء الترميمات الضرورية في الطبقة السفلى على نفقة مالكيها.

مادة (13)

ترميمات العلو

لا يلتزم صاحب الطبقة السفلى بإجراء ترميمات في العلو لمنع سقوطه.

مادة (14)

انهدام البناء

إذا انهدم البناء وجب على صاحب الطبقة السفلى أن يعيد بناءها فإذا امتنع جاز للمحكمة أن تأمر ببيعها، ويجوز لصاحب الطبقة العليا أن يحصل على إذن من المحكمة لإعادة بناء الطبقة السفلى على نفقة مالكيها لدفع الضرر المحقق حصوله في الطبقة العليا، أو له أن يمنع صاحب الطبقة السفلى من السكنى والانتفاع حتى يؤدي ما في ذمته، وله أن يحصل على إذن من المحكمة لتأجير هذه الطبقة أو سكنائها استيفاء لحقه.

مادة (15)

انهدام البناء بخطأ صاحب العلو

إذا كان انهدام المبنى بخطأ صاحب العلو كان لصاحب الطبقة السفلى أن يرجع عليه بالتعويض المناسب ولا يكون ملزماً بإعادة بناء الطبقة السفلى، ولكن إذا أعاد البناء كان صاحب الطبقة العليا حق العلو عليه بعد أداء التعويض.

مادة (16)

انهدام البناء بغير خطأ صاحب العلو

إذا كان انهدام البناء بغير خطأ صاحب العلو سواء كان الانهدام بخطأ صاحب الطبقة السفلى أو بغير خطئه فإن على صاحب الطبقة السفلى أن يعيد بناءها وإذا كان الانهدام بسبب خطأ صاحب الطبقة السفلى وجب عليه تعويض صاحب العلو عن الضرر الذي يصيبه من جراء علوه ثم إعادة بنائه .

مادة (17)

حظورات على صاحب العلو

لا يجوز لصاحب العلو أن يزيد في ارتفاع بنائه أو يهدمه أو يسيء استعماله أو يقوم بأي عمل يزيد في عبء العلو بحيث يضر الطبقة السفلى ويجوز لصاحب هذه الطبقة أن يحصل على إذن من المحكمة لمنعه من إجراء ذلك.

مادة (18)

صيانة أرضية العلو

على صاحب إجراء الأعمال اللازمة لصيانة أرضية علوه من بلاط وألواح وغير ذلك حتى لا يتأثر سقف الطبقة السفلى من الإهمال في الصيانة. ويجوز لصاحب هذه الطبقة أن يحصل على إذن من المحكمة لإجراء هذه الترميمات على نفقة صاحب العلو.

الفصل الرابع

إدارة العقار

مادة (19)

اتحاد ملاك العقار وإنشائه

1. يجوز للملاك بأغلبية الأنصبة، أن يكونوا اتحاداً لإدارة العقار وضمان حسن الانتفاع به.
2. ومع ذلك يعتبر اتحاد الملاك قائماً بقوة القانون إذا زاد عدد ملاك العقار على أربع ملاك. وفي تطبيق أحكام هذه الفقرة إذا تعدد الأشخاص الذي يملكون معاً طبقة أو شقة أو بناء في مجموعة أبنية فإنهم يعتبرون مالِكاً واحداً وعليهم أن يوكلوا من يمثلهم لتنفيذ الإجراءات اللازمة لإنشاء اتحاد الملاك فإذا لم يتفقوا فللمحكمة بناء على طلب أحدهم أو بناء على طلب أي ذوي الشأن تعيين من يمثلهم.
3. إذا لم يقيم الملاك بإتمام الإجراءات اللازمة لإنشاء اتحاد الملاك في حالة ما إذا كان وجوده إجبارياً بقوة القانون فإن كان لأي منهم أو لأي من ذوي الشأن أن يطلب من المحكمة إتمام هذه الإجراءات ويدخل في الإجراءات الأمر بتوثيق اتفاق تكوين الاتحاد أمام كاتب العدل طبقاً للمادة (20) من هذا القانون وكذلك تعيين مدير للاتحاد.

مادة (20)

الشخصية الاعتبارية للاتحاد

1. يكون للاتحاد شخصية اعتبارية من تاريخ توثيق اتفاق تكوينه أمام كاتب العدل.
2. وينظم قرار يصدره وزير العدل والشئون الإسلامية أحكام توثيق اتفاق تكوين الاتحاد للملاك.

مادة (21)

عدم وجود اتحاد ملاك

إذا لم يوجد اتحاد ملاك تكون إدارة الأجزاء المشتركة وفقاً للأحكام الواردة في المادة الخامسة والمواد (22) (23) (24) (25) من هذا القانون وكذلك الأحكام العامة في إدارة الملكية الشائعة.

مادة (22)

حفظ الأجزاء المشتركة

لكل مالك أن يتخذ ما يلزم لحفظ الأجزاء المشتركة ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الملاك.

مادة (23)

أعمال الإدارة والتصويت عليها

أعمال الإدارة المعتادة للأجزاء المشتركة ينفذ بشأنها رأي الملاك بأغلبية الأنصبة والذي يكون ملزماً لباقي الملاك وخلفائهم سواء كان الخلف عاماً أو خاصاً. فإذا لم تتوافر الأغلبية فللمحكمة - بناء على طلب أحد الملاك - أن تتخذ ما تقتضيه الضرورة أو المصلحة ولها أن تعين عند الحاجة من يتولى إدارة الأجزاء المشتركة، كما لها أن تتخذ من الإجراءات الوقتية ما يلزم للمحافظة على هذه الأجزاء.

مادة (24)

عدم الاعتراض على أعمال الإدارة

إذا قام أحد الملاك بعمل من أعمال الإدارة المعتادة بالنسبة للأجزاء المشتركة ولم يعترض عليه الملاك بأغلبية الأنصبة في وقت مناسب، اعتبر فيما قام به نائباً عن الجميع. فإذا اعترضت الأغلبية فلا ينفذ تصرف المالك في حق باقي الملاك.

مادة (25)

عدم توافر الأغلبية من مالك واحد

في تطبيق أحكام المادتين السابقتين لا تتوافر الأغلبية من مالك واحد مهما بلغت حصته في الأجزاء المشتركة.

مادة (26)

سريان القانون واللائحة العامة

إذا وجد اتحاد الملاك تسري النصوص التالية واللائحة العامة لإدارة ملكية الطبقات والشقق التي تصدر بقرار من وزير العدل والشئون الإسلامية.

مادة (27)

امتلاك الاتحاد طبقة أو شقة

1. يجوز للاتحاد الملاك أن يمتلك طبقة أو شقة أو أكثر ملكية مفرزة. يكون له أن يتصرف فيها .
2. ولا يكون للاتحاد بسبب ملكية بعض الأجزاء المفترزة أصوات في الجمعية العمومية.

مادة (28)

مسؤولية اتحاد الملاك

يعتبر اتحاد الملاك حارساً على الأجزاء المشتركة. ويكون مسؤولاً بهذه الصفة عن الأضرار التي تلحق الملاك أو الغير، دون إخلال بحقه من الرجوع على غيره وفقاً للقانون.

مادة (29)

الجمعية العمومية للاتحاد

1. تتكون الجمعية العمومية من جميع الملاك.
2. وإذا تعدد الأشخاص الذين يملكون معاً طبقة أو شقة أو بناء في مجموعة أبنية، فيعتبرون فيما يتعلق بعضوية الجمعية مالكاً واحداً. وعليهم أن يوكلوا من يمثلون فيها. فإذا لم يتفقوا فللمحكمة بناء على طلب أحدهم أو على طلب مدير الاتحاد أن تعين من يمثلهم.

مادة (30)

التصويت في الجمعية العمومية

1. لكل مالك عدد من الأصوات في الجمعية العمومية يتناسب مع حصته في الأجزاء المشتركة.
2. ومع ذلك فإذا كانت حصة المالك تزيد على النصف. انقص عدد ماله من أصوات إلى ما يساوي مجموع أصوات باقي الملاك.

مادة (31)

التوكيل لحضور اجتماعات الجمعية العمومية

1. يجوز للمالك أن يوكل غيره من حضور اجتماعات الجمعية العمومية والتصويت فيها.
2. ولا يجوز لشخص واحد أن يكون وكيلاً عن أكثر من مالك. كما لا يجوز لمن له عدد من الأصوات مساوية لأصوات باقي الأعضاء أن يكون وكيلاً عن غيره.
3. لا يجوز لمدير الاتحاد ولا لأحد معاونيه ولا لأزواجهم أن يكونوا وكلاء عن الملاك.

مادة (32)

قرارات الجمعية العمومية

تصدر قرارات الجمعية العمومية بأغلبية ما للحاضرين من أصوات. ما لم ينص القانون على غير ذلك.

مادة (33)

حالات اشتراط الأغلبية في قرارات الجمعية العمومية

تصدر قرارات الجمعية العمومية بأغلبية أصوات جميع الأعضاء في شأن:-

- (أ) التفويض في اتخاذ قرار من القرارات التي تكفي للموافقة عليها أغلبية أصوات الحاضرين.
- (ب) تعيين أو عزل مدير الاتحاد أو أعضاء مجلس الإدارة.
- (ج) التصريح لأحد الملاك بإحداث تعديل في الأجزاء المشتركة.
- (د) تعديل نسب توزيع النفقات المنصوص عليها في الفقرة الثانية من م (9) إذا أصبح هذا التعديل ضرورياً بسبب تغيير تخصيص بعض الطبقات أو الشقق.
- (هـ) شروط تنفيذ الأعمال التي تفرضها القوانين اللوائح.
- (و) الشروط التي يتم بها التصرف في الأجزاء المشتركة إذا أصبح هذا التصرف واجباً تفرضه القوانين أو اللوائح.
- (ز) جديد البناء في حالة الهلاك كلياً أو جزئياً. وتوزيع نفقاته على الملاك.

مادة (34)

هلاك البناء

عند هلاك البناء كلياً أو جزئياً يخصص ما قد يستحق بسببه لأعمال التجديد ما لم توافق أغلبية الملاك على غير ذلك.

مادة (35)

قرارات الجمعية بأغلبية 3/4 في بعض الشؤون

تصدر قرارات الجمعية العمومية بأغلبية ثلاثة أرباع أصوات جميع الأعضاء في شأن:-

- (أ) وضع لائحة داخلية لضمان حسن الانتفاع بالعقار وإدارته أو تعديله.
- (ب) 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 في هذه الحالة أن تقرر بنفس الأغلبية توزيع ما قرره من أعمال وكذلك نفقات تشغيل وصيانة ما استحدث.
- ولا يجوز لأي مالك أن يمنع أو يعطل ما قرره الجمعية ولو اقتضى هذا التنفيذ القيام بأعمال داخل طبقته أو شقته ولمن يلحقه ضرر بسبب تنفيذ الأعمال التي قررتها الجمعية الحق في مطالبة الاتحاد بالتعويض.
- (ج) التصرفات العقارية التي من شأنها كسب أو نقل أو ترتيب حق من الحقوق العينية

بالنسبة للأجزاء المشتركة وتستثنى التصرفات المنصوص عليها في م (33) بند (و) التي تكفي فيها أغلبية أصوات جميع أعضاء الجمعية العمومية.

(د) تملك الاتحاد جزءاً من الأجزاء المفزة. والتصرف فيما يملكه من هذه الأجزاء.

مادة (36)

قرارات الجمعية بإجماع أصوات الأعضاء

تصدر قرارات الجمعية العمومية بإجماع أصوات الأعضاء في شأن:-

(أ) التصرفات في جزء من الأجزاء المشتركة إذا كان الاحتفاظ بهذا الجزء ضرورياً للانتفاع بالعقار وفقاً للتخصيص المتفق عليه.

(ب) إنشاء طبقات أو شقق جديدة بغرض تملكها ملكية مفزة.

مادة (37)

مدير للاتحاد

1. تعين الجمعية العمومية مديراً للاتحاد. من بين الملاك أو من غيرهم. لمدة لا تزيد على سنتين قابلة للتجديد.
2. وإذا لم تعين الجمعية العمومية مديراً للاتحاد. كان لكل مالك أن يطلب من المحكمة تعيين مدير مؤقت.

مادة (38)

تمثيل الاتحاد من قبل مدير

يمثل المدير الاتحاد أمام المحاكم والجهات الإدارية وفي التعامل مع الغير.

مادة (39)

إختصاصات مدير الاتحاد

يتولى المدير تنفيذ نظام الملكية وقرارات الجمعية العمومية وحفظ الأجزاء المشتركة. وذلك بالإضافة إلى ما يقرر له من اختصاصات أخرى وفقاً للقانون.

مادة (40)

مجلس إدارة الاتحاد

1. يجوز إنشاء مجلس لإدارة الاتحاد. لمساعدة المدير والرقابة على أعماله. وإبداء الرأي للجمعية فيما يراه والقيام بما تكلفه به.
2. إذا لم ينص في نظام الملكية على إنشاء مجلس للإدارة. يجوز للجمعية العمومية بأغلبية أصوات جميع الأعضاء أن تقرر إنشاء المجلس.

مادة (41) موارد الجمعية

تتكون موارد الجمعية مما يأتي :-

- (أ) اشتراكات الأعضاء.
- (ب) المبالغ التي يقرر تحصيلها من الأعضاء لمواجهة التزامات الجمعية.
- (ج) القروض.
- (د) التبرعات والهبات.

الفصل الخامس أحكام ختامية مادة (42)

إلزامية قرارات الاتحاد

1. إذا هلك البناء بحريق أو بسبب آخر. فعلى الشركاء أن يلتزموا من حيث تجديده ما يقرره الاتحاد بالأغلبية المنصوص عليها في هذا القانون ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك.
2. فإذا قرر الاتحاد تجديد البناء خصص ما قد يستحق من تعويض بسبب هلاك العقار لأعمال التجديد. دون إخلال بحقوق أصحاب الديون المقيدة.

مادة (43) القروض

1. كل قرض يمنحه الاتحاد أحد الشركاء لتمكينه من القيام بالتزاماته يكون مضموناً بامتياز على الجزء المفرز الذي يملكه وعلى حصته الشائعة في الأجزاء المشتركة من العقار.
2. وتحسب مرتبة هذا الامتياز من يوم قيده.

مادة (44) حق الأفضلية

لكل شريك في طابق أو شقة حق الأفضلية لشراء الحصة الشائعة التي يراد بيعها بالتراضي لشخص غير شريك ولا ينشأ ذلك الحق إذا كان البيع بين الزوجين أو الأصول أو الفروع أو الإخوة أو الأخوات وفروعهم.

مادة (45) سقوط حق الأفضلية

1. يسقط حق الأفضلية إذا أبلغ البائع باسم المشتري وعنوانه وشروط البيع بواسطة كاتب العدل إلى الشركاء في الشقة أو الطابق أو البناية ولم يقبلوا بهذه الشروط

- خلال خمسة أيام من تاريخ التبليغ.
2. إذا قبل الشركاء الشروط المعروضة يجب عليهم إبلاغ ذلك إلي البائع بواسطة كاتب العدل وتنفيذ الشروط في دوائر التسجيل خلال يومين اعتباراً من تاريخ تبليغ قبول العرض إلى البائع.
3. حق الأفضلية لا يتجزأ، فلا يجوز استعماله أو إسقاطه إلا بكامله فإذا تعدد أصحاب حق الأفضلية استعمل كل واحد منه بنسبة الأسهم التي يملكها، وإذا أسقط أحدهم أو بعضهم حقه انتقل الحق إلى الباقين بالتساوي بالإضافة إلى سهام كل منهم أما إذا تعدد المشترون فلاصحاب حق الأفضلية أن يمارسوا هذا الحق اتجاه بعضهم على الوجه المتقدم.

مادة (46)

مسؤولية البائع تجاه أصحاب حق الأفضلية

إذا ثبت أن الشراء تم بشروط أفضل من الشروط المبينة في الإشعار الموصول إلى أصحاب حق الأفضلية يكون البائع مسؤولاً اتجاه هؤلاء بعطل وضرر يوازي على الأقل ربع قيمة المبيع وذلك دون حاجة إلى إنذار.

مادة (47)

أحكام الشفعة والرجحان

لا تطبق على العقارات المسجلة بمقتضى هذا القانون الأحكام المتعلقة بالشفعة وبجحان الرجحان أو بأي حق آخر مماثل.

مادة (48)

الإلغاء بالتعارض

يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون.

مادة (49)

الجهة المختصة

يصدر وزير الإسكان القرارات واللوائح اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.

مادة (50)

التنفيذ والنفاذ

على جميع الجهات المختصة، كل فيما يخصه، تنفيذ هذا القانون. ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

صدر بمدينة غزة بتاريخ 6/1/1996 ميلادية

الموافق 15/ شعبان/ 1416 هجرية

ياسر عرفات

رئيس اللجنة التنفيذية لمنظمة التحرير الفلسطينية

رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية



القدس عاصمة فلسطين الأبدية

قرار وزير الإسكان رقم (2) لسنة 1997 بشأن اللائحة التنفيذية لقانون تمليك الطبقات والشقق والمحلات



نقابة المحامين النظاميين الفلسطينيين

2020

قرار وزير الإسكان رقم (2) لسنة 1997 بشأن اللائحة التنفيذية لقانون تملك الطبقات والشقق والمحللات

وزير الإسكان بعد الإطلاع على القانون رقم (1) لسنة 1996 بشأن تملك الطبقات والشقق والمحللات. ولا سيما المادة (49) منه. وبناءً على مقتضيات المصلحة العامة، قرر ما يلي :

الفصل الأول

أحكام عامة

مادة (1)

يحق لكل شخص أن يملك طابقاً أو شقة أو محلاً تجارياً أو أكثر في البناء المنشأ على عقاره أو عقار غيره كجزء مفرز ومستقل ويجوز التصرف به على هذا الوجه.

مادة (2)

لكل صاحب شقة أو طابق أو محل أو أي بناء منشأ على عقاره أو عقار غيره أن يسجل لدى دائرة تسجيل الأراضي ما يملكه كجزء مفرز ومستقل وتعتبر عندئذ أرض العقار المنشأ عليها البناء وأجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك قسماً مشتركاً لجميع أصحاب تلك الطوابق أو الشقق أو المحلات.

مادة (3)

يكون السجل الخاص المعد من قبل دائرة تسجيل الأراضي لتسجيل الشقق والطبقات طبقاً للقانون رقم (1) لسنة 1996 مرقم الصفحات بأرقام متتابعة تبدأ برقم (1) وتدرج فيها أرقام طلبات التسجيل بحسب أسبقية تقديمها للموظف المختص وتخصص لكل عقار (أرض) أو شقة أو محل صفحة مستقلة.

مادة (4)

تنظم صفحة العقار في السجل المذكور بالمادة السابقة وفقاً للنموذج الملحق رقم (1) على أن تتضمن البيانات التالية: رقم القطعة ورقم القسيمة وموقع العقار (الأرض) وأسماء المالكين المتصرفين وحصة كل واحد منهم على الشيوع ومقياس الرسم لخارطة الأرض ومشروعات عن الأجزاء المشتركة في البناء والمستند المطلوب تسجيله وتاريخ ونوع المعاملة بالإضافة لقيمة الأرض والأجزاء المشتركة بقصد تقدير الرسوم.

مادة (5)

تنظم صفحة الشقة أو الطابق أو المحل في السجل المشار إليه سابقاً وفقاً للنموذج الملحق رقم (2) على أن تتضمن البيانات التالية: رقم القطعة (الحوض) ورقم القسيمة (القطعة) ورقم البناية ورقم الطابق ورقم الشقة واسم المالك المتصرف ومساحة الشقة أو الطابق ومقياس الرسم لخارطة البناء وعقد البيع الخاص بالشقة أو الطابق أو المحل أو أي سند من مستندات التملك المعتمدة قانوناً وتاريخه ونوع المعاملة وحصة المالك ومشروعات

عن قيمة البناء من أجل تقدير الرسوم.

الفصل الثاني

طلبات التسجيل

مادة (6)

تتم إجراءات تسجيل ونقل ملكية الشقق أو الطبقات أو المحلات مفردة ومستقلة بناء على طلب كتابي يقدم للموظف المختص من ذوي الشأن أو من يقوم مقامهم وفق نموذج معد لذلك من قبل دائرة تسجيل الأراضي.

مادة (7)

يرفق بطلب التسجيل الأوراق والمستندات التالية: رخصة البناء أو صورة مصدقة عنها وشهادة بإتمامه. خارطة مساحية مبيناً عليها الموقع العام لقسيمة الأرض المقام عليها البناء. خارطة للبناء مبيناً فيها مساحة الطابق أو الشقة أو المحل ورقم كل منها المؤقت والأجزاء المشتركة في البناء كمواقف السيارات والمناور والسلالم والمصاعد وأماكن التهوية وخلافه موقعة من مهندس مرخص. كشف بأسماء جميع أصحاب الشقق أو الطبقات أو المحلات ومساحة كل شقة وتفاصيل عن الأجزاء المشتركة المعدة للاستعمال المشترك وحصة كل شريك على الشيوع فيها. بيان بحدود قسيمة الأرض (العقار) المنشأ عليها البناء ومساحتها ومواقعها موقع من مساح مرخص. شهادات خلو طرف من الضرائب البلدية والأملاك والدخل. نظام إدارة البناء الذي ينظم العلاقة بين جميع أصحاب الشقق والطبقات والمحلات المقامة على أن يكون موقعاً من البائع والمشتري وكافة أصحاب الشقق والطبقات. عقد البيع أو الشراء المراد تسجيله (العقد الابتدائي) أو أي سند من سندات التملك المتبعة قانوناً. شهادة تسجيل العقار (الأرض المقام عليها البناء) الصادرة عن مكتب تسجيل الأراضي.

الفصل الثالث

تدقيق الأوراق

مادة (8)

يقوم الموظف المختص بدائرة تسجيل الأراضي باستيفاء البيانات الخاصة بالأوراق والمستندات المقدمة له مع الطلب من واقع القيودات الموجودة بالدائرة فإذا ما رأى أن ما قدم له غير كاف لإتمام إجراءات التسجيل أعاد الطلب ومرفقاته إلى صاحب الشأن مؤشراً عليه بما يجب أن يستوفي فيه من الناحية القانونية.

مادة (9)

يتولى مراجعة الخرائط من الناحية المساحية والهندسية وتدقيقها موظف متخصص في دائرة المساحة على أن يؤشر عليها بما يفيد بأنها روجعت ودققت حسب الأصول.

مادة (10)

بعد استيفاء كافة المستندات والخرائط والأوراق المطلوبة والتأشير عليها بما يفيد أنها روجعت ودققت من قبل الموظف المختص بدائرة تسجيل الأراضي يقوم الموظف المذكور بوضع رقم وتاريخ طلب التسجيل وحفظ الأوراق بملف خاص للمعاملة حيث حال لموظف التسجيل.

الفصل الرابع

التسجيل في السجل

مادة (11)

يقوم موظف التسجيل بتعبئة نموذج العقد المعد لدى تسجيل الأراضي حسب نوع المعاملة المقدمة من واقع المستندات المرفقة بها ويذكر به أسماء أصحاب الشأن وأسماء الشهود ومحال إقامتهم ويستمتع لإيجاب وقبول طرفي العقد بعد التأكد من شخصياتهم من خلال بطاقة تحقيق الشخصية أو جوازات السفر بحضور الشهود.

مادة (12)

يوقع الطرفان العقد وعلى الشهود التوقيع عليه إثباتاً لصحة شخصية المتعاقدين وصحة ما يشتمله العقد من بيانات.

مادة (13)

بعد التوقيع على العقد من قبل ذوي الشأن الشهود ويصدق الموظف المختص على توقيعاتهم.

مادة (14)

يقوم موظف التسجيل وعلى الصفحة المخصصة للعقار (الأرض) في السجل بتسجيل رقم القسيمة والقطعة والموقع والمساحة الكلية للأرض المقام عليها البناء والأجزاء المشتركة في البناء ومساحة كل جزء كالمناور وأماكن التهوية والمصاعد والسلالم وأماكن توقيف السيارات وغيرها من أجزاء البناء المعد للاستعمال المشترك وحصة كل مالك فيها على الشيوع.

مادة (15)

تحسب حصة مالك الشقة أو الطابق أو المحل في الأرض المقام عليها البناء والأجزاء الأخرى المشتركة منه كما يلي: مساحة الأرض المقام عليها البناء مقسمة على مجموع مساحات الشقق والمحلات المكون منها البناء وتضرب في مساحة الشقة أو المحل الذي يخص المالك فتكون الحصة هي حصة مالك الشقة أو المحل في الأجزاء المشتركة في الأرض والبناء على الشيوع وهذه الحصة تشكل جزءاً من مجموع حصص أصحاب الشقق أو الطلبات أو المحلات جميعها الموجودة في البناء بعد حسابها بنفس الطريقة.

مادة (16)

يقوم موظف التسجيل وعلى الصفحة المخصصة للشقة أو الطابق أو المحل في السجل بتسجيل الرقم النهائي للوحدة العقارية (الشقة أو الطابق أو المحل) ومساحتها ورقم البناية مقترناً برقم قسيمة الأرض والقطعة واسم المالك للوحدة العقارية وتسجل الوحدة العقارية باسم المالك كاملاً.

مادة (17)

تنظم دائرة تسجيل الأراضي صحيفة إضافية أو أكثر لكل صفحة من صفحات السجل تقيد فيها أنواع التصرفات اللاحقة والحقوق العينية الخاصة بكل وحدة عقارية والناشئة عن أي تصرفات جديدة.

الفصل الخامس

دفاتر الطلبات

مادة (18)

على دائرة تسجيل الأراضي إعداد دفاتر لقيود طلبات التسجيل بأرقام متسلسلة حسب ترتيب تقديمها وأخرى لإدراج أسماء أصحاب الشقق مرتبة حسب الحروف الأبجدية ورقم صفحة السجل الخاص المعد للتسجيل وتاريخ الشراء ورقم البناء والشقة والطابق والقسيمة والقطعة المقام عليها البناء وأية دفاتر أخرى إذا رأت ذلك ضرورياً لسير العمل.

الفصل السادس

ترقيم الشقق والمباني والطبقات

مادة (19)

ترقم الأبنية المتعددة المنشأة على قطعة أرض واحدة ترقيماً متسلسلاً حسب موقعها من المدخل الرئيس لقطعة الأرض وتبدأ برقم (1) من اليمين إلى اليسار.

مادة (20)

ترقم الطوابق في كل بناية حسب ترتيب كل طابق من حيث أرضيته القائم عليها ترتيباً متسلسلاً يبدأ بالرقم (0) للطابق الواقع على مستوى الشارع العام ورقم (1) للطابق الذي يعلوه ورقم (2) للطابق الذي يليه وهكذا.

مادة (21)

ترقم الشقق في كل طابق حسب موقعها من المدخل الرئيس للطابق ترقيماً متسلسلاً حيث تبدأ بالرقم (1) من اليمين إلى اليسار وإذا تعددت المداخل الرئيسية في البناء فليبدأ من المدخل الأيمن الرئيس.

مادة (22)

إذا وقع البناء على عدة شوارع وكانت له عدة مداخل رئيسة عليها فليبدأ الترقيم من المدخل الرئيس الواقع على الشارع الرئيس.

مادة (23)

السطح المفرز يأخذ رقماً كالطابق أو الشقة وإذا كان الطابق موحداً لا يشتمل على شقق فإنه يأخذ رقم الشقة الأولى كما تأخذ البناية الرقم (1) إذا لم يكن هناك أبنية أخرى على قطعة الأرض الواحدة ويكون الرقم الدال على الطابق الواقع على مستوى الشارع مثلاً هو (10).

مادة (24)

يتكون رقم كل وحدة عقارية (شقة) من ثلاثة أعداد الأول على أقصى اليمين ويشير إلى موقع وترتيب الشقة والثاني في الوسط ويشير لموقع وترتيب الطابق والثالث في أقصى اليسار ويشير لموقع وترتيب البناية وأن الرقم الناتج هو رقم الشقة الذي يسجل في السجل.

مادة (25)

فإذا كان الرقم لدينا (101) فإن الرقم الأول من اليمين يشير إلى ترتيب الشقة من الشقق الأخرى وأن الرقم (0) الأوسط يشير إلى ترتيب الطابق وأن الرقم الثالث على اليسار يشير إلى ترتيب البناية ليكون رقم الشقة الأولى من الطابق الواقع على مستوى الشارع (الأرضي) من البناية الأولى.

مادة (26)

ترقم الطوابق تحت أرضية (القبو) وإن نزل وما بها من شقق بنفس الطريقة المشار إليها في المواد السابقة مع وضع الإشارة السلبية (-) أمام الرقم الدال على ترتيب الطابق أو الشقة في البناية ويعتبر الرقم الناتج من ثلاثة أعداد هو رقم الشقة الذي يسجل في السجل.

مادة (27)

فإذا كان الرقم لدينا (101 -) فإن الرقم الأول من اليمين يشير إلى ترتيب الشقة وأن الرقم الثاني من اليمين يشير إلى الطابق الذي يقع تحت مستوى الشارع (الأرض) وأن الرقم الثالث على اليسار ويشير إلى رقم البناية ليكون رقم الشقة الأولى من الطابق الواقع تحت مستوى الشارع (الأرضي) من البناية الأولى.

مادة (28)

إذا تمت إضافات لاحقة لبناء أو طابق أو شقة فإنها تأخذ رقماً متسلسلاً بعد الأرقام

الفعلية المسجلة حتى ولو كانت ذات ترتيب اتجاهي مخالف.

مادة (29)

إذا كان البناء مؤلفاً من الطابق الأرضي (القبو) وطابق فوق سطح الأرض وكان الطابقان يشكلان وحدة عقارية واحدة يصلان بعضهما بسلم داخلي فإن رقمه الأصلي يأخذ رقم الطابق الأرضي (القبو) باعتبار السطح القائم عليه الطابق الذي يقع فوق سطح الأرض هو تحت مستوى أرض الشارع ويشار إليه بالإشارة السلبية (-) أمام الرقم الدال على ترتيب الطابق أو الشقة في البناية.

مادة (30)

لا يتم تغيير أرقام الشقق أو الطوابق أو الأبنية المرقمة إذا جرى إفراز أو توحيد لقطعة الأرض المقام عليها البناء بل تبقى كما هي مع إجراء تغيير رقم القسيمة نتيجة الإفراز أو التوحيد الذي يتم نتيجة ذلك.

الفصل السابع

اتحاد المالكين

مادة (31)

يؤلف أصحاب الشقق والطوابق والحلات في البناية الواحدة اتحاداً لإدارة المصالح المشتركة في البناء ويعتبر لكل صاحب طابق أو شقة صوت أو أصوات انتخابية بنسبة الحصص التي يملكها على الشيوع في الأجزاء المشتركة من البناء والأرض.

مادة (32)

ينتخب الاتحاد مديراً له لإدارة المصالح المشتركة في البناء بأغلبية أصوات المالكين العادية وتكون مدة ولايته سنتين كاملتين قابلتين للتجديد بالانتخاب.

مادة (33)

يعزل مدير الاتحاد بأغلبية ثلثي الأصوات الانتخابية فإن لم تتوافر أغلبية الثلثين في الاجتماع الأول فبالأغلبية المطلقة في الاجتماع الثاني على أن لا يقل عدد الناخبين الحاضرين في هذا الاجتماع عن ثلثي الأصوات الانتخابية.

مادة (34)

يقوم مدير الاتحاد بالإشراف على إدارة المصالح المشتركة في البناء والأماكن المشتركة الملحقة به والحفاظة عليها وإمساك سجل حسابات المصاريف ويستوفي المصاريف من المالكين كل بنسبة ما يملك من الشقق والطوابق. وإذا تسبب أحد المالكين في وقوع ضرر أو عطل في أي جزء من الأجزاء المشتركة في البناء سواء بنفسه أو بواسطة مستأجره أو وكيله أو زائر أو أحد أفراد عائلته أو أي شخص منحه حقاً في شقته أو طابقه فتستوفي

مصاريف إزالة الضرر وإصلاحه من قبل ذلك المالك وإذا كان الضرر أو العطل ناجماً بفعل الطبيعة والقضاء والقدر فتستوفي المصاريف من جميع مالكي الشقق أو الطبقات بنسبة ما يملكه كل واحد منهم في الأجزاء المشاعة.

مادة (35)

يعقد الاتحاد اجتماعاً كل ستة شهور للتداول والاطلاع على سجل حسابات المصاريف وتصديق هذه الحسابات بالتوقيع على سجل الحسابات في الخانة المخصصة ولا يكون الاجتماع قانونياً إلا إذا حضره أغلبية الأصوات الانتخابية المطلقة على الأقل وإذا لم يحضر هذا العدد يؤجل الاجتماع لمدة خمسة عشر يوماً ويوجه المدير دعوة لجميع المالكين ويعتبر الاجتماع قانونياً في هذه الحالة بأي عدد من الحضور.

مادة (36)

إذا كان الطابق أو الشقة مملوكةً لعدة أشخاص فيمثلهم من يختارونه من بينهم بالنسبة لحضور الاجتماعات.

مادة (37)

يمثل المدير الاتحاد أمام المحاكم والدوائر والغير ويحق له أن ينيب عنه أي شخص آخر من المالكين بموجب توكيل خطي.

مادة (38)

تختص المحاكم بالفصل في الخلافات الناشئة بين أصحاب الطوابق والشقق إذا لم يستطع المدير حلها أمام الخلافات الناشئة بين المدير وأحد أصحاب الشقق أو الطوابق أو المحلات فيجري التحكيم بشأنها ويكون قرار المحكمين فيها نهائياً.

مادة (39)

يمكن عقد اجتماع طارئ بناء على دعوة مدير الاتحاد للنظر في الإصلاحات الضرورية المستعجلة وتسليم النفقات الواجبة عنها.

مادة (40)

إن النفقات المشتركة تمثل على سبيل المثال لا الحصر المصاريف العائدة لجميع الطوابق والشقق المشاركة في البناء ورواتب وأجرة الأشخاص المعيّنين لصيانة الأقسام المشتركة في البناء ومصاريف التنظيف والكهرباء وبدل التأمين ضد الحريق والحوادث وأضرار المياه الصحية والمجاري وإصلاح الواجبات عند الاقتضاء وهكذا.

مادة (41)

فيما عدا ما ذكر في المواد السابقة يلتزم الاتحاد بالأحكام الواردة في قانون تمليك الطبقات والشقق والمحلات رقم (1) السنة 1996.

الفصل الثامن

الرسوم

مادة (42)

أولاً: تستوفي الرسوم بالأسس والفئات المبينة فيما يلي: 1- البيع: واحد في الألف من قيمة العقار المراد تسجيله تدفع من قبل المشتري وقابلة للتعديل. 2- المبادلة: واحد في الألف من قيمة أعلى العقارات التي يتم المبادلة عليها وتدفع بالتساوي بين المتبادلين. وقابلة للتعديل 3- الهبة والوصية: لغير الأصول أو الفروع أو الزوج واحد من الألف من قيمة العقار تدفع من قبل المنتفع. 4- الهبة والوصية للأصول والفروع والزوج نصف في الألف من قيمة العقار تدفع من قبل المنتفع. 5- الإرث مجاناً إذا أجرى الانتقال خلال ستة أشهر من وفاة المورث ونصف في الألف من قيمة العقار إذا لم يجر الانتقال خلال المدة المذكورة من قبل الوارث. 6- الرهن: نصف في الألف من قيمة مبلغ الدين وتدفع من قبل الدائن المرتهن قابلة للتعديل. 7- التخارج: نصف في الألف من المبلغ المحدد للتخارج تدفع من المنتفع طالب التملك قابلة للتعديل ثانياً: - تعفى من رسوم التسجيل المباني المطلوب تسجيلها باسم مالك الأرض المقام عليها تلك المباني.

مادة (43)

يحصل من صاحب المعاملة عن كل فحص أو تدقيق أو تنظيم فني للخرائط يتطلب اتخاذ عملاً على العقار أو في داخل المكتب رسماً بمبلغ خمسة دنانير أردنية أو ما يعادلها من العملة المتداولة وتتضمن هذه الرسوم الرسم اللازم لتسليم نسخة واحدة من الخريطة أو المخطط الذي جرى فحصه وتدقيقه وتنظيمه.

مادة (44)

تحصل من الطالب عن إعطاء سند الملكية أو شهادة الرهن أو أي بيانات أو صور أحد القيود من سجلات الملكية رسم دينارين أردنيين أو ما يعادلها من العملة المتداولة.

مادة (45)

تتولى لجنة تقدير الأراضي أو الموظف المختص حسب الأحوال مهمة تقدير العقار في الأحوال التي تستلزم ذلك فإذا اعترض صاحب الشأن على التقدير قدم تظلاً بذلك إلى وزير العدل لإعادة النظر في تقدير قيمة العقار ويكون قرار وزير العدل في ذلك نهائياً غير قابل للطعن.

مادة (46)

تعفى المستندات والمحركات الصادرة لمصلحة السلطة والمؤسسات العامة وتلك المتعلقة بالهبات والوصايا والأوقاف لوجه الخير والبر من الرسوم.

الفصل التاسع

مبادئ عامة

مادة (47)

لا تجري معاملات تسجيل الشقق والطبقات والحال المكون منها ذلك البناء بأسماء الشركاء ما لم يكن هناك انتقال للحصص المشاعة في الأرض والأجزاء المشتركة في البناء على الشيوع لصاحب المعاملة.

مادة (48)

يجوز إفراز البناء وتسجيل الشقق والطبقات والحال المكون منها ذلك البناء بأسماء الشركاء بدون قصد البيع متى كانوا شركاء على الشيوع في ملكية الأرض والبناء وبنفس الشروط المذكورة في هذا النظام.

مادة (49)

تسجل حصة مالك الشقة أو الطابق أو المحل في الأرض والأجزاء المشتركة في البناء على الشيوع في حين تسجل الشقة أو الطابق أو المحل كاملاً

مادة (50)

صفحات السجل تكمل بعضها بعضاً وإذا ملئت إحداها يرفق بها ملحق يوضع خلف الصفحة المملوءة داخل السجل.

مادة (51)

يحصل مالك الشقة على شهادتين للتسجيل الأولي للشقة والثانية للحصة المشاعة في الأرض والأجزاء المشتركة من البناء.

مادة (52)

في حساب الحصة الشائعة في الأرض والأجزاء المشتركة من البناء لا يعتد بالكسور في مساحة الشقة أو الطابق أو المحل ويقرب الكسر إلى أقرب عدد صحيح.

مادة (53)

لا يقبل الجزء المشترك من الأرض والأجزاء المشتركة في البناء القسمة الرضائية أو الجبرية ولا التصرف به أو بيعه مستقلاً عن الطابق أو الشقة إذ إن حق كل مالك فيه يتبع حكماً ملكية الطابق أو الشقة ولا ينفصل عنها في جميع الحالات.

مادة (54)

يلغى كل ما يتعارض مع هذا القرار.

مادة (55)

على جميع الجهات المختصة. كل فيما يخصه. تنفيذ هذا القرار ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

صدر في: 25 / 8 / 1997 ميلادية
د. عبد الرحمن حمد وزير الإسكان



القدس عاصمة فلسطين الأبدية

قانون رقم (4) المعدل لسنة 2017 بشأن تعديل بعض أحكام قانون تمليك الطبقات والشقق والمحلات رقم (1) للعام 1996م



نقابة المحامين النظاميين الفلسطينيين

2020

قانون رقم (4) لسنة 2017 بشأن تعديل بعض أحكام قانون تملك الطبقات والشقق والمحلّات رقم (1) للعام 1996م.

بعد الاطلاع على:

القانون الأساسي الفلسطيني لسنة 2003م، وتعديلاته.
وعلى القانون رقم (1) للعام 1996 بشأن تملك الطبقات والشقق والمحلّات.
وقانون الأراضي العثماني لسنة 1274هـ
وقانون الأراضي (المعدل) رقم 25 لسنة 1933.
قانون (تسوية حقوق الملكية) الأراضي رقم 9 لسنة 1928م
قانون التصرف بالأموال غير المنقولة الصادر 1331هـ
قانون التصرف في الأموال غير المنقولة رقم 49 لسنة 1953م.
قانون رقم 28 لسنة 1936 بشأن تنظيم المدن.
القانون المدني الفلسطيني رقم (4) لسنة 2012م.
وبناءً على ما أقره المجلس التشريعي في جلسته المنعقدة بتاريخ 19/04/2017م.
وبناءً على الصلاحيات المخولة لنا.
وتحقيقاً للمصلحة العامة.
أصدرنا القانون الآتي:

مادة (1)

تضاف لقانون تملك الطبقات والشقق والمحلّات رقم (1) لسنة 1996 مادة مستحدثة تحمل
رقم (10) مكرّر على النحو التالي:
لغايات تطبيق هذا القانون وبناءً على طلب يقدمه المالك بتسجيل بنيته أو شقته:
1. تعتبر الأرض المقام عليها البناية سواء كانت حاصلة على رخصة أو تطبيق نظام
من الجهة المختصة، مفرزة بقوة القانون، وبناءً على الإفراز تسجل البناية أو الشقة
باسم مالكيها بقوة القانون لدى دائرة تسجيل الأراضي.
2. يلتزم مقدم الطلب بدفع رسوم من نسبة قيمة نصيبه في الأرض المقام عليها
البناية وفق التالي:
أ. (1%) رسم إفراز مساحي.
ب. (1%) رسم تسجيل.

مادة (2)

1. تقدم الطلبات المشار إليها في المادة (1) من هذا القانون إلى رئيس سلطة الأراضي.
2. تُنظم إجراءات تقديم طلبات التسجيل للبنايات بموجب تعليمات تصدر عن رئيس
سلطة الأراضي.

مادة (3)

بعد انتهاء إجراءات الإفراز والتسجيل المبينة في المادة (1) من هذا القانون، يقوم رئيس سلطة الأراضي بنشر إعلان في صحيفة يومية لمدة ثلاثة أيام وتعلق نسخة منه على باب البناية وأقرب مسجد يدعو فيه كل من له اعتراض على قرارات الإفراز والتسجيل أن يقدم اعتراضه بالتفصيل إلى رئيس سلطة الأراضي أو المفوض من قبله خلال ستين يوماً من تاريخ الإعلان في الصحيفة. فإذا انقضت المدة ولم يقدم أحد اعتراضاً تعتبر قرارات الإفراز والتسجيل قطعية.

مادة (4)

تشكل بموجب أحكام هذا القانون لجنة اعتراضات على قرارات الإفراز والتسجيل مكونة من مسجل الأراضي، ومندوب، عن وزارة الحكم المحلي والمساحة الحكومية للنظر في معاملات الإفراز والتسجيل والاعتراضات الواردة عليها وإصدار القرارات المناسبة بشأنها.

مادة (5)

كل شخص بصفته صاحب حق في الأرض المفروزة والمسجلة وفق هذا القانون، يجوز له خلال ستين يوماً من تاريخ الإعلان للعمامة في الصحيفة أن يعترض باستدعاء خطي يقدمه إلى رئيس سلطة الأراضي مباشرة أو بواسطة مسجل الأراضي يبين فيه وجه اعتراضه.

مادة (6)

يحيل رئيس سلطة الأراضي الاعتراضات وملاحظاته عليها إلى لجنة الاعتراضات المشكلة بموجب هذا القانون والتي لها الحق في إعادة الكشف على الأرض المسجلة والاستماع إلى البينات وترفع توصياتها لرئيس سلطة الأراضي ويصدر القرار بذلك.

مادة (7)

تصدر الجهات الخولة قانوناً اللوائح والأنظمة اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون.

مادة (8)

يلغى كل ما يتعارض مع أحكام هذا القانون.

مادة (9)

على جميع الجهات المختصة، كل فيما يخصه، تنفيذ أحكام هذا القانون، ويعمل به بعد ثلاثين يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

صدر في مدينة غزة بتاريخ : / / 2017 ميلادية

الموافق : / / 1438 هـ

رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية