

مؤسسة التنظيم العقاري

قرار رقم (١) لسنة ٢٠٢٢
بتنظيم استعمال حق الأفضلية
في الوحدة العقارية المملوكة على الشيوع الواقعة ضمن العقارات المشتركة

رئيس مجلس إدارة مؤسسة التنظيم العقاري:
بعد الاطلاع على قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٧،
وعلى الأخص المادة (٦١) منه،
وبناءً على عرض الرئيس التنفيذي لمؤسسة التنظيم العقاري،
وبعد موافقة مجلس إدارة مؤسسة التنظيم العقاري،

قرر الآتي:

مادة (١)

نطاق السريان

أ- تسري أحكام هذا القرار على ملاك الوحدات العقارية المملوكة على الشيوع عند رغبة أحدهم في بيع حصته لشخص من غير الشركاء.
ب- لا تسري الأحكام المنصوص عليها في هذا القرار إذا تم بيع الحصص بين الزوجين أو الأصول أو الفروع أو الإخوة أو الأخوات وفروعهم أو إلى أي شركة مملوكة لأيٍّ منهم، كما لا تسري أحكامه إذا تم البيع في المزاد العلني وفقاً لإجراءات رسمها القانون.

مادة (٢)

الإخطار بالرغبة في البيع

يخطر مالك الوحدة العقارية على الشيوع باقي ملاك الوحدة برغبته في بيع حصته لشخص من غير الشركاء، وذلك بموجب خطاب مسجل بعلم الوصول أو بغيره من الوسائل الإلكترونية المقررة قانوناً، على أن يتضمن الإخطار ما يأتي:

١- اسم المشتري وعنوانه.

٢- بنود عقد البيع.

٣- ثمن البيع.

مادة (٣)

مهلة قبول الشراء

يُمنح باقي ملاك الوحدة العقارية على الشيوع مهلة خمسة عشر يوماً من تاريخ استلام الإخطار بالرغبة في بيع الحصص لشخص من غير الشركاء، وذلك لقبول شراء الحصص بنفس بنود التعاقد المعلنة إليهم.

مادة (٤)

استعمال حق الأفضلية

أ- يتعين على المالك على الشيوع الذي يرغب في الشراء أن يوجه إلى البائع إخطاراً برغبته في الشراء بموجب خطاب مسجل بعلم الوصول أو بغيره من الوسائل الإلكترونية المقررة قانوناً، وذلك خلال الخمسة عشر يوماً التالية لانتهاء المهلة المشار إليها في المادة (٣) من هذا القرار.

ب- يتعين على المالك على الشيوع الذي أبدى رغبته في الشراء، إنهاء كافة إجراءات البيع أمام إدارة التوثيق بالوزارة المعنية بشئون العدل خلال الخمسة عشر يوماً التالية للإخطار برغبته في الشراء.

ج- إذا مارس حق الأفضلية أكثر من مالك على الشيوع، فيحق لهم عندئذ الشراء بالتناسب مع الحصة المملوكة لكل منهم.

د- إذا أسقط أحد الملاك أو بعضهم حق الأفضلية انتقل ذلك الحق إلى الباقيين بالتساوي.

مادة (٥)

المطالبة بالتعويض

إذا تم البيع بموجب شروط أفضل للمشتري من الشروط المذكورة في الإخطار بالرغبة في بيع الحصة لشخص من غير الشركاء، كان لبقية الملاك على الشيوع الحق في المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت بهم.

مادة (٦)

النفاد

على الرئيس التنفيذي تنفيذ أحكام هذا القرار، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

رئيس مجلس إدارة مؤسسة التنظيم العقاري

سلمان بن عبدالله بن حمد آل خليفة

صدر بتاريخ: ٢٧ شعبان ١٤٤٣هـ

الموافق: ٣٠ مارس ٢٠٢٢م