




مُحَدِّثُ الْمَسَاحَةِ وَالسَّجَلِ الْعَقْدِي
Survey & Land Registration Bureau

قرار رقم (٩) لسنة ٢٠٠٤

بشأن اللائحة العامة لإدارة ملكية الطبقات والشقق



قرار رقم (٩) لسنة ٢٠٠٤

بشأن اللائحة العامة لإدارة ملكية الطبقات والشقق

slrb.gov.bh

قرار رقم (٩) لسنة ٢٠٠٤

بشأن اللائحة العامة لإدارة ملكية الطبقات والشقق

وزير العدل:

بعد الإطلاع على المرسوم بقانون رقم (١٤) لسنة ١٩٧١ بشأن التوثيق ،

وعلى القانون المدني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠١ وعلى
الأخص المادة (٨٢٩) منه ،

وعلى القرار رقم (١) لسنة ١٩٧١ باللائحة التنفيذية للقانون رقم (١٤) لسنة
١٩٧١ بشأن التوثيق ،

وبعد التنسيق مع وزارة شؤون البلديات والزراعة ،

وبناءً على عرض وكيل وزارة العدل ،

قرر:

الباب الأول

الطبقات والشقق

الفصل الأول

الأجزاء المفردة والأجزاء المشتركة

مادة - ١ -

في تطبيق أحكام هذا القرار يقصد بالكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة
فريقين كل منها ما لم يقتض سياق النص خلاف ذلك:

الطبقة:

كل وحدة مستقلة من البناء في مستوى أفقي واحد تتوفر لها أوصاف ومميزات الوحدة العقارية وتكون مفرزة إلى شقق أو عبارة عن شقة واحدة.

الشقة:

كل جزء من طبقة يكون وحدة سكنية مستقلة عن باقي الطبقة.

مجموعة الأبنية:

أكثر من بناء يتكون كل منها من طبقة أو طبقات وشقق تشكل كلها مجموعة واحدة ، ويكون كل بناء فيها وحدة عقارية مستقلة عن باقي الأبنية.

مادة - ٢ -

الوحدات العقارية غير المعدة للسكن في الطابق الأرضي أو ما دونه كالدكاكين والمعارض والمخازن أو غيرها تعتبر وحدات عقارية مفرزة يكون ملاكها في الأجزاء المشتركة ما يحدده سند تملكها ما لم يتفق على غير ذلك.

مادة - ٣ -

الأجزاء المفترزة لكل طبقة أو شقة هي كل ما تحتويه مما هو معد للاستعمال الخاص بالمالك، وتشمل على الأخص ما يلي:

١- سطح أرضية الطبقة أو الشقة والمادة المغطاة بها كالخشب أو البلاط وغيرهما.

٢- الجدران والحوائط الداخلية الفاصلة بين الغرف وما عليها من بياض أو دهان أو كسوة.

٣- أنابيب المياه والغاز وأسلاك وأدوات الكهرباء والأدوات الصحية وغيرها من الأدوات المثبتة.

٤- الأبواب الداخلية والنوافذ والشرفات والبواب الخارجي.

٥- سطح سقف الطبقة أو الشقة المواجه لأرضيتها وما عليها من بياض أو دهان أو كسوة.

٦- ما يخصص للطبقة أو الشقة ويتبعها خارج محيطها كالمخزن وموقف السيارة وغرفة غسيل الملابس وغيرها.

وتكون الأرض المقام عليها كل بناء من مجموعة الأبنية المملوكة ملكية مفرزة لعدة أشخاص وملحق بها حصة شائعة في أجزاء مشتركة ، حسب مساحتها وأطوال حدودها الموضحة بسند ملكيتها ، من الأجزاء المملوكة ملكية مفرزة ، وكذلك كل جزء يكون معداً لاستعمال مالك البناء دون ملاك باقي أبنية المجموعة ما لم يتفق على غير ذلك.

مادة - ٤ -

الأجزاء المشتركة من البناء أو مجموعة الأبنية هي التي تكون معدة للاستعمال أو لفائدة مشتركة لجميع الملاك أو بعضهم، والتي تيسر الإنتفاع بالأجزاء الخاصة أو المفترزة، وتكون ملكيتها على الشيوع فيما بينهم.

مادة - ٥ -

تكون العبرة في تحديد الأجزاء المشتركة بما يرد في سندات الملكية، فإذا لم يتضمن السند المنشئ للملكية تحديداً للأجزاء المشتركة تكون العبرة بالإعداد للاستعمال المشترك.

مادة - ٦ -

في حال انفصال ملكية الأرض عن ملكية المبانى المقام عليها تقتصر الأجزاء المشتركة لمالكي الطبقات والشقق على ما كان منها متعلقاً بالبناء دون الأرض.

مادة - ٧ -

إذا استنفذت ملكية الطبقات أو الشقق كامل مساحة الأرض المقام عليها المبنى باعتبارها من الأجزاء المشتركة ، وتم إضافة طوابق أو شقق جديدة بغرض تملكها مفرزة، فلا يكون للطوابق أو الشقق المضافة حصة في الأرض، ما لم يتفق على غير ذلك.

الفصل الثاني

حقوق والتزامات ملاك العقارات

مادة - ٨ -

يكون للمالك في حدود القانون وسند الملكية وما يتم الإتفاق عليه ، حق الإستعمال والإستغلال والتصرف في الجزء المملوك له مفرزاً ، فيجوز له إستعماله بنفسه أو مع الغير أو عن طريقه ، واستغلاله بتأجيريه إلى الغير، والتصرف فيه بالبيع أو الهبة أو الرهن وغير ذلك من التصرفات.

مادة - ٩ -

يكون استعمال الأجزاء المشتركة والانتفاع بها وفقاً لما أعدت له هذه الأجزاء، أما بحسب طبيعتها أو بحسب ما ورد بإتفاق الملاك من تخصيص معين لهذه الأجزاء، على أن يوضع في الاعتبار طبيعة وموقع العقار أو مجموعة الأبنية وما جرى عليه العرف.

مادة - ١٠ -

نفقات حفظ وصيانة وتجديد الأجزاء المفترزة يتحملها مالكيها، وكذلك يتحمل نفقات إحداث أي تغيير فيها حتى لو كان من شأنه إفادة غيره من الملاك.

الباب الثاني

إتحاد ملاك العقارات

الفصل الأول

تكوين الإتحاد

مادة - ١١ -

تكتسب عضوية إتحاد الملاك من تاريخ توثيق إتفاق إنشاء الإتحاد أو من تاريخ الحكم النهائي الصادر بإنشائه أو من تاريخ تسجيل سند تملك الوحدة العقارية أو من تاريخ وفاة عضو الإتحاد بالنسبة لخلفه العام أو من تاريخ شغل الوحدة أو الشقة أو الطبقة ولو بعقد غير مسجل.

مادة - ١٢ -

ينظم إتحاد الملاك علاقات الملاك فيما بينهم بحيث يصبح كل مالك مسئولاً أمام الإتحاد وليس أمام أشخاص باقي الملاك.

مادة - ١٣ -

يكون من بين أهداف إتحاد الملاك توثيق العلاقات الاجتماعية بين الملاك بما يكفل الحفاظ على روابط حسن الجوار وتشجيع العمل الجماعي المشترك بينهم وإزالة كافة السلبات بالوسائل الملائمة.

مادة - ١٤ -

تتكون الجمعية العمومية للإتحاد من جميع الملاك، وهي أعلى سلطة في إتحاد الملاك، وتدعى للانعقاد بناءً على طلب مدير الإتحاد أو بناءً على طلب عدد من الأعضاء يملكون ٢٠٪ على الأقل من وحدات العقار أو مجموعة الأبنية ، ويجب أن تسلم الدعوة لأعضاء الإتحاد أو من يمثلونهم قانوناً باليد مع توقيعهم بما يفيد الاستلام وذلك قبل موعد الانعقاد بأسبوع على الأقل ويعلن عنها بمدخل العقار ويمكن ظاهراً في مجموعة الأبنية ، ويبين في الدعوة جدول الأعمال ومكان الانعقاد وموعده.

مادة - ١٥ -

مع مراعاة ما ورد بشأنه نص خاص في القانون المدني، لا يكون انعقاد الجمعية العمومية صحيحاً إلا بحضور مالكي ٦٠٪ على الأقل من الأنصبه في العقار أو مجموعة الأبنية، فإذا لم يتوافر هذا النصاب في الاجتماع انعقدت الجمعية بناءً على دعوة ثانية خلال الخمسة عشر يوماً التالية، ويعتبر اجتماعها الثاني صحيحاً أيّاً كان عدد الأعضاء الحاضرين.

مادة - ١٦ -

مع مراعاة أحكام المواد من رقم (٨٣٥) حتى رقم (٨٣٩) من القانون المدني، تختص الجمعية العمومية للإتحاد بكل ما يتعلق بإدارة واستغلال الأجزاء المشتركة من العقار أو مجموعة الأبنية ولها على الأخص ما يلي:

١- التصديق على نظام الإتحاد وتعديله كلما دعت الحاجة إلى ذلك.

٢- تعيين مدير الإتحاد لمدة لا تزيد على سنتين قابلة للتجديد وتحديد اختصاصاته وما يتقرر له من مقابل، وعزله.

٣- الموافقة على إجراء تأمين ضد الأخطار التي يتعرض لها العقار أو مجموعة الأبنية.

٤- الموافقة على إدخال أية تعديلات أو عمل أية إضافات أو تركيبات مما يترتب عليه زيادة قيمة العقار أو مجموعة الأبنية.

٥- تحديد الإجراءات اللازمة لإتخاذها لمواجهة حالة هلاك العقار كلياً أو جزئياً، وما يفرض على الأعضاء في هذا الشأن.

٦- النظر في الشكاوي والتظلمات التي تقدم من ذوي الشأن.

٧- تعيين العاملين كالحراس (والبوابين) وغيرهم وتحديد أجورهم ومكافأاتهم وعزلهم.

٨- تنظيم استخدام الأجزاء المشتركة في العقار أو مجموعة الأبنية.

٩- إقرار وتحديد ما يستحق من تعويض للأعضاء أو للغير نتيجة ممارسة أعمال الإتحاد.

١٠- إقرار الميزانية التقديرية للإتحاد.

١١- التصديق على الحساب الختامي للإتحاد.

١٢- تصفية الإتحاد عند انقضائه.

مادة - ١٧ -

تتكون موارد الإتحاد مما يلي:

١- اشتراكات الأعضاء.

٢- العائد الناتج عن الاستغلال المشروع لأي جزء من الأجزاء المشتركة.

٣- ما تحدده الجمعية العمومية من موارد أخرى.

مادة - ١٨ -

تبدأ السنة المالية للإتحاد من أول يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من كل عام، وتبدأ السنة الأولى من تاريخ إنشاء الإتحاد وتنتهي في ٣١ ديسمبر من نفس العام.

مادة - ١٩ -

يتولى رئاسة الجمعية العمومية وإدارة اجتماعاتها مالك أكبر حصة في الأجزاء المشتركة أو من يختاره أعضائها من باقي الملاك. ويشترط في رئيس الجمعية أن يكون بالغاً لسن الرشد وكامل الأهلية.

مادة - ٢٠ -

١٠ إعداد حساب ختامي في نهاية كل سنة مالية يبين به ما تم إنفاقه من أموال الاتحاد وأوجه الإنفاق.

مادة - ٢٣ -

تحرر محاضر لاجتماعات الجمعية العمومية يدون فيها زمان ومكان الانعقاد، وعدد وأسماء الأعضاء الحاضرين، والموضوعات التي يتناولها الاجتماع، والقرارات التي تصدر وعدد الأصوات التي نالها كل قرار.

مادة - ٢١ -

يجب إخطار جميع الملاك بكل قرار يصدر من الجمعية العمومية، ويكون من حق كل مالك الإطلاع على محاضر الجلسات.

مادة - ٢٢ -

يختص مدير الاتحاد - ما لم يقيد ذلك قرار تعيينه - بما يلي:-

١ قيد الاتحاد في البلدية المختصة.

٢ تنفيذ قرارات الجمعية العمومية.

٣ تولي الأعمال الإدارية والمالية للاتحاد.

٤ فتح حساب للاتحاد في أحد البنوك وإيداع أموال الاتحاد به.

٥ الإشراف على العاملين بالاتحاد.

٦ إعداد ميزانية تقديرية تشمل تحديد أوجه الإنفاق واقتراح مصادر التمويل خلال السنة المالية.

٧ اقتراح الاشتراكات التي يؤديها الأعضاء لمواجهة المصروفات.

٨ تحصيل الاشتراكات وكل ما يرد للاتحاد من أموال وإعطاء إيصالاتها عنها.

٩ إمساك دفاتر لقيد إيرادات الاتحاد ومصروفاته.

مادة - ٢٤ -

تحدد الجمعية العمومية مدة عضوية مجلس إدارة الاتحاد وميعاد انعقاد جلساته.

مادة - ٢٥ -

لا يكون اجتماع مجلس إدارة الاتحاد صحيحاً إلا بحضور أغلبية أعضائه، ولا ينعقد اجتماع المجلس بعضوين إذا كان عدد أعضائه ثلاثة.

مادة - ٢٦ -

إذا امتنع عضو الاتحاد عن سداد الاشتراكات أو أية التزامات مالية أخرى، كان لمدير الاتحاد أن يكلفه بالسداد بموجب إخطار مسجل بعلم الوصول، وفي حالة عدم السداد يكون للمدير أن يلجأ إلى المحكمة المختصة.

مادة - ٢٧ -

ينقضي إتحاد الملاك بأحد الأسباب الآتية:

١ - أيلولة ملكية العقار محل الاتحاد إلى مالك واحد.

٢- هلاك العقار هلاكاً كلياً.

٣- بناء على رغبة أغلبية الملاك إذا قل عددهم عن خمسة.

٤- إستملاك العقار.

مادة - ٢٨ -

تسري أحكام المادة (٨٢٠) من القانون المدني فيما يتعلق بإدارة الأجزاء المشتركة خلال فترة إنشاء إتحاد الملاك، إذا كان وجوده إجبارياً بقوة القانون.

الفصل الثاني

قيد إتحاد ملاك العقارات

مادة - ٢٩ -

يقيّد إتحاد الملاك ، لدى البلدية التي يقع المبنى محل الإتحاد في دائرتها في دفتر أو سجل يخصص لهذا الغرض ، ويتم القيد في هذا الدفتر أو السجل بأرقام متتابعة، ويبين قرين كل رقم تاريخ القيد ومقر الإتحاد سواء كان في ذات العقار أو خارجه، ورقم وتاريخ توثيق إتفاق تكوينه أو رقم الحكم المنشئ له وتاريخ صدوره والمحكمة التي أصدرته ، وإسم كل مالك وملكيته المفروزة وحصته في الأجزاء المشتركة وإسم مدير الإتحاد ورئيس وأعضاء مجلس الإدارة.

مادة - ٣٠ -

يجب قيد إتحاد الملاك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ توثيق إتفاق إنشائه أو من تاريخ الحكم النهائي الصادر بإنشائه وذلك بناء على طلب يقدم من مدير الإتحاد أو أي عضو من أعضاء الإتحاد ، ويرفق بالطلب صورة رسمية من الإتفاق الموثق أو الحكم النهائي المنشئ للإتحاد، ويتم التحقق من عدم سبق قيد الإتحاد في الدفتر أو السجل المعد لذلك.

مادة - ٣١ -

يجب إخطار البلدية المختصة خلال خمسة عشر يوماً بكل تغيير يطرأ على إتحاد الملاك، كإنقضاء الإتحاد أو زوال العضوية أو إكتسابها أو زيادة حصة أحد الأعضاء أو نقصها، كما يجب إخطار البلدية بإسم المدير الجديد وأسماء رئيس وأعضاء مجلس الإدارة الجدد.

الباب الثالث

أحكام عامة

مادة - ٣٢ -

يلغى كل حكم يتعارض وأحكام هذا القرار.

مادة - ٣٣ -

على وكيل وزارة العدل تنفيذ هذا القرار، ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

وزير العدل

جواد بن سالم العريض

صدر بتاريخ ٨ ربيع الأول ١٤٢٥ هـ

الموافق ٢٧ أبريل ٢٠٠٤ م

Part Three

GENERAL PROVISIONS

Article 32:

Every provision, which conflicts, with the provisions of this Order shall be revoked.

Article 33:

The Undersecretary of the Ministry of Justice shall implement this Order which shall come into effect from the date of its publication in the Official Gazette.

Signed: Jawad bin Salem Al Arayyed,
Minister of Justice.

Issued on 8th Rabie Al Awal, 1425 Hijra
Corresponding to 27th April 2004

shall refer the matter to the competent court.

Article 27:

The Owners Union shall be wound up for one of the following reasons:

1. Acquisition of the property subject to the Union by a single owner.
2. Total destruction of the property.
3. Upon the desire of the majority of owners if they are less than five.
4. Expropriation of the property.

Article 28:

The provisions of Article 820 of the Civil Code shall be applicable with respect to the management of the common parts during the period of setting up the Owners Union, if its existence is mandatory by the force of law.

Chapter Two REGISTERING THE PROPERTIES' OWNERS UNION

Article 29:

The Owners Union shall be registered with the Municipality in the locality of the building subject to the Union in a book or register to be maintained for this purpose. Registration in this book or register shall take place by serial numbers and against every number the date of registration, Union's headquarters

whether in the same property or elsewhere, number and date of notarizing the agreement of its establishment, number of the judgement that created it, date of its issue and the Court that has delivered it, name of every owner, his respective ownership, his share of the common parts, name of the Union's Director, Chairman and members of the Board of Directors.

Article 30:

The Owners Union shall be registered within 15 days from the date of notarizing the agreement of its establishment or from the date of the final judgement with respect to its establishment upon an application to be filed by the Union Director or any member of the Union and the application shall be accompanied by an official copy of the attested agreement or final judgement that creates the Union. It shall be ascertained that the Union has not been previously registered in the book or register maintained for this purpose.

Article 31:

The concerned Municipality shall be given notice within 15 days of every alteration to the Owners Union such as the winding up of the union, loss of membership, acquiring membership, increase of the shares or reduction of a member. The Municipality shall be notified of the name of the new Director and the names of the new Chairman and members of the Board of Directors.

Article 21:

All the owners shall be given notice of every decision adopted by the General Meeting. Each owner shall be entitled to have access to the minutes of meetings.

Article 22:

Unless otherwise stated in the resolution concerning his appointment, the Union's Director shall have the following powers:

1. Registering the Union in the concerned Municipality.
2. Implementing resolutions of the General Meeting.
3. Undertaking the Union's administrative and financial activities.
4. Opening an account for the Union in a bank for depositing the Union's funds.
5. Supervision of the Union's workers.
6. Preparing the budget projections that include aspects of expenditure and proposing the sources of finance during the financial year.
7. Proposing the subscriptions to be paid by the members to meet the expenditure.
8. Collecting the subscriptions and all the funds received by the Union and issuing receipts for them.
9. Maintaining books for registering the Union's revenues and expenditure.

10. Maintaining a final account at the end of every financial year indicating the funds spent by the Union and aspects of expenditure.

Article 23:

The General Meeting may elect from among its members a Board of Directors of the Union who shall be no more than 9 members including the Chairman and they shall not be less than three. The number of its members shall be odd.

The Board of Directors shall have the duty to assist the Director, oversee his work, give its opinion to the General Meeting and carry out the duties entrusted thereto.

Article 24:

The General Meeting shall fix the Board of Directors term of office and date of holding its sessions.

Article 25:

A meeting of the Union's Board of Directors shall only be validly convened in the presence of the majority of its members. A meeting of the Board shall not be valid in the presence of two members if the number of its members is three.

Article 26:

If a Union member refuses to pay the subscriptions or any other financial obligations, the Union Director shall instruct him to make the required payment by virtue of a registered letter with an acknowledgement slip. In case of non-payment, the Director

1. To ratify or amend the Union's rules whenever this is deemed necessary.
2. To employ the Union's manager for a renewable period not] exceeding two years, to determine his powers, to decide his remuneration and to remove him from office.
3. To agree to take insurance against the risks that the property or group of buildings may be susceptible to.
4. To agree to make any alterations, additions or installations that may result in increasing the value of the property or group of buildings.
5. To determine the necessary actions to deal with the possible total destruction of the property in whole or in part and the charges to be imposed upon the members in this respect.
6. To examine complaints and grievances filed by the concerned persons.
7. To employ security guards (and doormen) and others, to fix their wages, remuneration and to remove them from their jobs.
8. To organize the use of the common parts in the property or group of buildings.
9. To determine and fix the compensation to be paid to members or third parties as a result of the exercise by the Union of its activities.
10. To approve the Union's budget projections.
11. To approve the Union's final accounts.
12. To liquidate the Union upon its winding up.

Article 17:

The Union's resources shall consist of the following:

1. Members' subscriptions.
2. Proceeds arising from the legitimate exploitation of any of the common parts.
3. Other resources to be determined by the General Meeting.

Article 18:

The Union's financial year shall commence on 1st January and shall end on 31st December in every year. The first year shall commence from the date of establishing the Union and shall end on 31st December of the same year.

Article 19:

Chairmanship of the General Meeting and running its meetings shall be assumed by the owner of the biggest share of the common parts or by the person elected by the members from the remaining owners. The Meeting's Chairman shall be of legal age and has full legal qualifications.

Article 20:

Minutes of General Meetings shall be drawn up in which shall be indicated the time and place of their convention, names of members present, topics discussed at the meeting, resolutions adopted and the number of votes given to each resolution.

Part Two

PROPERTY OWNERS UNION

Chapter One

FORMATION OF THE UNION

Article 11:

Membership of an owners union shall be acquired from the date of attesting the agreement for formation of the Union or from the date of the final judgement handed down for the formation thereof, from the date of registering the property unit's title deed, from the date of the death of a union member in respect of his general successor or from the date of occupying the unit, flat or storey even by an unregistered contract.

Article 12:

An owners union shall govern relations among the owners so that each owner shall be liable towards the Union and not towards the remaining owners.

Article 13:

The objectives of an owners union shall include strengthening social relations among the owners so as to ensure preserving ties of good neighbourhood, encouraging joint group action among them and removing all the negative aspects with the use of the appropriate methods.

Article 14:

The union's general meeting shall consist of all the owners and shall be the highest authority in the owners union. It shall be convened upon the summons of the Union's director or at the request of a number of owners who own at least 20% of the property's units or group of buildings. The summonses shall be served upon the union's members or their legal representatives by hand against their signatures to acknowledge receipt at least one week before the date of its convention and shall be displayed at the entrance of the property and in a prominent place of the group of buildings. The summons shall include details of the agenda, venue of its convention and date thereof.

Article 15:

Subject to anything in respect of which there is a special provision in the Civil Code, the General Meeting shall not be validly convened except in the presence of owners of at least 60% of the shares in the property or in the group of buildings. If such quorum is not available at the meeting, the General Meeting shall be held upon a second invitation within the following 15 days. The second meeting shall be deemed valid regardless of the number of members present.

Article 16:

Subject to the provisions of Articles from 835 to 839 of the Civil Code, the Union's General Meeting shall be empowered to deal with everything related to the management and utilization of the common parts of the property or group of buildings. In particular, it shall have the following powers:

Article 4:

Common parts of a building or a group of buildings shall be these that are intended for the use of benefit of all or some of the owners so as to facilitate for them making use of the special or divided parts and their ownership shall be on a common basis among them.

Article 5:

The details indicated in the title deeds shall determine the common parts. If the deed creating such title does not determine the common parts, reliance shall be upon the intended common use.

Article 6:

In case of separating ownership of the land from title to the buildings upon which they are erected, the common parts shall be exclusively owned by the owners of storeys and flats as regard the buildings erected thereon but not the land.

Article 7:

If the ownership of storeys or flats exhaust the entire area of the land upon which the land is erected for being part of the common area and where new storeys or flats are added with the aim of dividing them among the owners, the added storeys or flats shall not have a share of the land unless there is agreement to the contrary.

Chapter Two

RIGHTS AND OBLIGATIONS OF PROPERTY OWNERS

Article 8:

Subject to the provisions of the law, title deed and the mutual agreement, an owner shall have the right to use, exploit and dispose of the part of divided ownership. He may use it personally, with a third party or through him, to exploit it by letting it to a third party, to dispose thereof by way of sale, gift, mortgage or such other conveyances.

Article 9:

Use and enjoyment of the common parts shall be according to the intended use of such parts either according to the nature thereof or as agreed upon by the owners in respect of a particular allocation of such parts, provided that there shall be taken into consideration the nature, location of the property or group of buildings and the common practice.

Article 10:

Costs of the upkeep, maintenance and renovation of the divided parts shall be borne by their owners who shall also incur the costs of making alteration thereto even if it is intended for the benefit of other owners.

Part One

STOREYS AND FLATS

Chapter One

DIVIDED PARTS AND COMMON PARTS

Article 1:

In the application of the provisions of this Order, the following words and expressions shall have the meanings assigned against each unless the context otherwise requires:

Storey: Every independent unit of the building on a horizontal level that has the descriptions and features of the property unit and shall be divided into flats or comprises a single flat.

Flat: Every part of a storey that comprises an independent residential unit from the rest of the storey.

Group of Buildings: More than one building each of which consists of one storey, several storeys and flats constituting one group, and each building thereof shall represent an independent property unit from the remaining buildings.

Article 2:

Property units that are not intended for residential purposes on the ground floor or below it such as shops, showrooms, stores or other units shall be deemed as divided property units whose owners have title to what is stated in the title deed confirming their ownership unless there is agreement to the contrary.

Article 3:

Divided parts of each storey or flat are all the contents thereof that are intended for the private use of the owner. They shall include the following in particular:

1. Surface of the storey's or flat's floor and the material used for covering it such as wood, tiles or other materials.
2. Walls and internal walls separating the rooms and with the painting, coating or cladding thereon.
3. Water pipes and gas, electrical wires and appliances, sanitary wares and other fixtures.
4. Internal doors, windows, balconies and front door.
5. The surface of the storey's or flat's roof, which is opposite the floor thereof with all the paint, coating or cladding thereon.
6. The facilities affiliated to the storey or flat beyond the surrounding area thereof such as the store, car park, washing room and such facilities.

The land upon which every building of the owned group of buildings upon which they are erected shall be a divided ownership of several persons to which shall be attached a common share in the common parts according to the area and length of their boundaries indicated in the title deed thereof on the basis of divided ownership. In addition, every part shall be intended for the use of the building's owner apart from the owners of the remaining buildings in the group unless there is agreement to the contrary.

MINISTERIAL ORDER NO.9 OF 2004

**WITH RESPECT TO THE GENERAL
REGULATION FOR MANAGEMENT OF
OWNERSHIP OF STOREYS AND FLATS**

The Minister of Justice,

Having reviewed Legislative Decree No.14 of 1971 with respect to Notarisation,

And the Civil Code promulgated by Legislative Decree No.19 of 2001, especially Article 829 thereof,

And Ministerial Order No.1 of 1971 with respect to the Implementing Regulations of Law No.14 of 1971 with respect to Notarisation,

And upon co-ordination with the Ministry of Municipalities Affairs and Agriculture,

And upon the submission of the Undersecretary of the Ministry of Justice,

HEREBY ORDERS:

An aerial photograph of a city, likely Bahrain, showing a dense urban landscape with numerous multi-story buildings, residential complexes, and commercial structures. Palm trees are scattered throughout the city, particularly in the lower-left and central areas. A large, open, light-colored area, possibly a sports field or a large parking lot, is visible in the upper-right quadrant. The overall scene is captured in a high-angle, black-and-white style with a slight color tint.

Ministerial Order No.9 of 2004

**WITH RESPECT TO THE
GENERAL REGULATION FOR
MANAGEMENT OF OWNERSHIP
OF STOREYS AND FLATS**

slrb.gov.bh



مُجَرِّدُ الْمَسَاحَةِ وَالسَّجِلُّ الْعَقْدِي
Survey & Land Registration Bureau

Ministerial Order No.9 of 2004

WITH RESPECT TO THE GENERAL REGULATION FOR MANAGEMENT OF OWNERSHIP OF STOREYS AND FLATS
