

قانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٧ بإصدار قانون تنظيم القطاع العقاري

نحن حمد بن عيسى آل خليفة
بعد الاطلاع على الدستور،

وعلى قانون المرافعات المدنية والتجارية الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٢) لسنة ١٩٧١
وتعديلاته،

وعلى المرسوم بقانون رقم (١٤) لسنة ١٩٧١ بشأن التوثيق،
وعلى المرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٧٢ بشأن الرسوم القضائية وتعديلاته،
وعلى المرسوم بقانون رقم (١٤) لسنة ١٩٧٣ بشأن تنظيم الإعلانات،
وعلى قانون العقوبات الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٥) لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته،
وعلى المرسوم بقانون رقم (٢١) لسنة ١٩٧٦ بتنظيم مهنة الدلالة في العقارات،
وعلى قانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧ وتعديلاته،
وعلى المرسوم بقانون رقم (٢) لسنة ١٩٩٤ بشأن التخطيط العمراني، المعدل بالقانون
رقم (٦) لسنة ٢٠٠٥،

وعلى المرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير
والتطوير، المعدل بالقانون رقم (٦) لسنة ٢٠٠٥،
وعلى المرسوم بقانون رقم (٤٠) لسنة ١٩٩٩ بشأن تملك مواطني دول مجلس التعاون
لدول الخليج العربية للعقارات المبنية والأراضي في دولة البحرين،
وعلى المرسوم بقانون رقم (٢) لسنة ٢٠٠١ بشأن تملك غير البحرينيين للعقارات المبنية
والأراضي،

وعلى القانون المدني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠١،
وعلى قانون الشركات التجارية الصادر بالمرسوم بقانون رقم (٢١) لسنة ٢٠٠١ وتعديلاته،
وعلى قانون البلديات الصادر بالمرسوم بقانون رقم (٣٥) لسنة ٢٠٠١ وتعديلاته،
وعلى قانون السلطة القضائية الصادر بالمرسوم بقانون رقم (٤٢) لسنة ٢٠٠٢ وتعديلاته،
وعلى قانون الإجراءات الجنائية الصادر بالمرسوم بقانون رقم (٤٦) لسنة ٢٠٠٢
وتعديلاته،

وعلى قانون مصرف البحرين المركزي والمؤسسات المالية الصادر بالقانون رقم (٦٤)
لسنة ٢٠٠٦ وتعديلاته،

وعلى المرسوم بقانون رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٩ بشأن غرفة البحرين لتسوية المنازعات
الاقتصادية والمالية والاستثمارية، المعدل بالمرسوم بقانون رقم (٦٤) لسنة ٢٠١٤،
وعلى قانون التسجيل العقاري الصادر بالقانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٣،

وعلى القانون رقم (٢٨) لسنة ٢٠١٤ في شأن التطوير العقاري،
وعلى القانون رقم (٥١) لسنة ٢٠١٤ في شأن تنظيم مزاولة المهن الهندسية،
وعلى المرسوم بقانون رقم (٢٥) لسنة ٢٠١٥ بشأن تحصيل كلفة إنشاء وتطوير البنية
التحتية في مناطق التعمير،
أقر مجلس الشورى ومجلس النواب القانون الآتي نصّه، وقد صدّقنا عليه وأصدرناه:

المادة الأولى

يُعمل في شأن تنظيم القطاع العقاري بأحكام القانون المرافق.

المادة الثانية

- ١- يُلغى المرسوم بقانون رقم (٢١) لسنة ١٩٧٦ بتنظيم مهنة الدلالة في العقارات.
- ٢- تُلغى أحكام ملكية الطبقات والشقق المنصوص عليها في المواد من (٨١٤) حتى (٨٤٣) من القانون المدني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠١.
- ٣- يُلغى القانون رقم (٢٨) لسنة ٢٠١٤ في شأن التطوير العقاري.
- ٤- كما يُلغى كل نص يخالف أحكام القانون المرافق.

المادة الثالثة

على رئيس مجلس الوزراء والوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ أحكام هذا القانون، ويُعمل به من أول الشهر التالي لمُضي ستة أشهر على تاريخ نشره في الجريدة الرسمية، على أن يُعمل بأحكام مواد الباب الأول من هذا القانون من أول الشهر التالي لتاريخ نشره.

ملك مملكة البحرين
حمد بن عيسى آل خليفة

صدر في قصر الرفاع:
بتاريخ: ٤ ذي القعدة ١٤٣٨هـ
الموافق: ٢٧ يوليو ٢٠١٧م

قانون تنظيم القطاع العقاري

باب تمهيدي

تعريف ونطاق تطبيق القانون

مادة (١)

تعريف

في تطبيق أحكام هذا القانون يكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة قرين كل منها، ما لم يقتض سياق النص خلاف ذلك:

المملكة: مملكة البحرين.

الوزير: الوزير الذي يصدر بتسميته قرار من رئيس مجلس الوزراء.

المؤسسة: مؤسسة التنظيم العقاري المنشأة تنفيذاً لأحكام المادة (٣) من هذا القانون.

مجلس الإدارة أو المجلس: مجلس إدارة المؤسسة.

رئيس المجلس: رئيس مجلس الإدارة.

الرئيس التنفيذي: الرئيس التنفيذي للمؤسسة.

الجهاز: جهاز المساحة والتسجيل العقاري.

السجل العقاري: السجل المنشأ بموجب أحكام قانون التسجيل العقاري الصادر بالقانون رقم

(١٣) لسنة ٢٠١٣.

التطوير العقاري: مشاريع البيع على الخريطة، وأعمال مشاريع تطوير العقارات التي يصدر

بتحديدها قرار من مجلس الوزراء وينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية.

المطور: المطور الرئيسي أو المطور الفرعي.

المطور الرئيسي: الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له بمزاولة أعمال التطوير

العقاري المختلفة مثل البناء والبيع على الخريطة، والذي يعهد إلى مطور فرعي أو أكثر تطوير

جزء أو أكثر قائم بذاته من مشروع تطوير عقاري.

المطور الفرعي: الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له بمزاولة أعمال التطوير العقاري

الذي يعهد له المطور الرئيسي بموجب اتفاق بينهما تطوير جزء قائم بذاته من مشروع تطوير

عقاري.

البيع على الخريطة: بيع الوحدات العقارية المفرزة على الخريطة قبل إنشائها أو اكتمال

بنائها.

حساب الضمان (escrow account): حساب مصرفي باسم مشروع التطوير العقاري لإيداع

المبالغ من المطور والمودعين، ويخصص لبناء وتنفيذ مشروع التطوير.

أمين حساب الضمان: أحد البنوك المرخص لها من قبل مصرف البحرين المركزي ويتولى إدارة حساب الضمان.

المودعون: أصحاب الحصص النقدية مثل المطور، الممول، المشتري والمصرف أو المؤسسة المالية الدائنة لمشروع التطوير العقاري.

الوساطة العقارية: الوساطة والسعي في إبرام العقود الواردة على العقارات المبنية وغير المبنية وفقاً لأحكام هذا القانون.

التممين العقاري: عملية تقييم وتحديد القيمة السوقية للعقارات المبنية وغير المبنية، وفقاً لأحكام هذا القانون.

العقار المشترك: كامل المبنى أو أي جزء منه أو الأرض أو كلاهما، والتي يتم تقسيم أي منها إلى وحدات مخصصة للتمليك أو الانتفاع المستقل. ويتم تحديد جزء من ذلك المبنى أو الأرض كأجزاء مشتركة.

الوحدة العقارية أو الوحدة: الجزء المفرد من العقار المشترك، ويشمل أي جزء مفرد على الخريطة أو أية شقة أو طابق أو جزء من أرض أو بيت (فيلا) متصل ببيت آخر أو بشكل مستقل، تقع ضمن عقار مشترك.

الأجزاء المشتركة: الأجزاء المشتركة من العقار المشترك والمخصصة للاستخدام المشترك لجميع مالكي وشاغلي الوحدات العقارية في مخطط موقع العقار.

مخطط موقع العقار: المخطط المسجل في السجل العقاري والذي يبين الوحدات وأجزاءها المشتركة.

النظام الرئيسي: الشروط والأحكام التي تنظم تطوير وإدارة العقار المشترك.

اتحاد الملاك: الاتحاد الذي يؤسس من قبل ملاك الوحدات العقارية الواقعة في عقار مشترك وفقاً لأحكام هذا القانون، ويهدف لضمان حسن الانتفاع بالعقار المشترك والوحدات العقارية، واستخدام وصيانة الأجزاء المشتركة من قبل الملاك وفقاً لأحكام هذا القانون.

اتحاد الملاك الرئيسي: الاتحاد الذي يؤسس من مجموعة اتحادات ملاك في مشروع التطوير العقاري وفقاً لأحكام هذا القانون.

اتحاد الملاك المركزي: الاتحاد الذي يؤسس من مجموعة اتحادات رئيسية في مشروع التطوير العقاري وفقاً لأحكام هذا القانون.

النظام الأساسي لاتحاد الملاك: القواعد والأحكام المنظمة لاتحاد الملاك والتي تصدر طبقاً لأحكام هذا القانون.

الشاغل: مستأجر الوحدة العقارية أو المقيم أو العامل فيها من غير المالك أو أصحاب الحقوق العقارية.

خدمات المرافق: تشمل خدمات المياه، والغاز، والكهرباء، وتكييف الهواء، والهاتف، وكابلات الكمبيوتر، والتلفاز، والإنترنت، والصرف الصحي، وتصريف مياه الأمطار، وإزالة أو التخلص من النفايات أو المخلفات، وتسليم البريد أو الطرود أو البضائع، وأي نظام أو خدمة أخرى مخصصة لتحسين المرافق في الوحدات والأجزاء المشتركة.

حق الانتفاع الوارد على عقار: حق عيني عقاري يخوّل صاحب الحق في استعمال العقار أو الوحدة العقارية واستغلاله وفقاً لأحكام هذا القانون.

حق المساطحة: حق عيني عقاري يخوّل صاحبه الحق في إقامة منشآت أو أبنية على أرض الغير لمدة محددة.

الإيجار طويل الأمد: حق عيني عقاري لا تقل مدته عن عشر سنوات ولا تزيد على تسع وتسعين سنة، ما لم يتم الاتفاق على تجديده.

الرهن التأميني: عقد به يكسب الدائن حقاً عينياً على عقار قائم فعلاً أو حكماً يكون له بموجبه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التالين له في المرتبة في استيفاء حقه من ذلك العقار في أي يد يكون.

الرهن: مالك العقار أو صاحب الحق العيني أو مشتري الوحدة العقارية من مشاريع البيع على الخريطة والمسجل في سجل قيد مشاريع التطوير العقاري.

المرتهن: الدائن الذي يكسب حقاً عينياً على عقار قائم فعلاً أو حكماً لضمان الوفاء بدينه.

مادة (٢)

نطاق تطبيق القانون

تسري أحكام هذا القانون على العقارات المشتركة والتطوير العقاري وجميع أنشطة القطاع العقاري.

الباب الأول

مؤسسة التنظيم العقاري

الفصل الأول

إنشاء المؤسسة ومهامها وصلاحياتها وشؤونها المالية

مادة (٣)

إنشاء المؤسسة

تُشأ مؤسسة تسمى (مؤسسة التنظيم العقاري) تكون لها الشخصية الاعتبارية وتلحق بالجهاز. ويصدر مرسوم بتنظيم المؤسسة وتشكيل مجلس إدارتها وتحديد اختصاصاته، وأداة