

قانون رقم (٣٩) لسنة ٢٠٠٩ بشأن استملاك العقارات للمنفعة العامة

نحن سلمان بن حمد آل خليفة

ملك مملكة البحرين بالنيابة

بعد الاطلاع على الدستور،

وعلى قانون التسجيل العقاري الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٥) لسنة ١٩٧٩، المعدل

بالقانون رقم (١٧) لسنة ٢٠٠٦،

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 القانون المدني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠١،

وعلى قانون البلديات الصادر بالمرسوم بقانون رقم (٣٥) لسنة ٢٠٠١، المعدل بالقانون

رقم (٣٨) لسنة ٢٠٠٦،

وعلى المرسوم بقانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠٢ بشأن التصرف في الأراضي المملوكة للدولة

ملكية خاصة،

أقر مجلس الشورى ومجلس النواب القانون الآتي نصه، وقد صدقنا عليه وأصدرناه:

الباب الأول

أحكام تمهيدية

مادة (١)

في تطبيق أحكام هذا القانون تكون للكلمات والعبارات التالية، المعاني المبينة قرين كل

منها، ما لم يقتض سياق النص خلاف ذلك:

الوزارة: الوزارة المختصة بشؤون البلديات.

الوزير: الوزير المختص بشؤون البلديات.

الإدارة: إدارة الاستملاك والتعويض بالوزارة.

الاستملاك: نزع ملكية العقار أو ما يرد عليه من حقوق عينية أو شخصية لإقامة أي من

مشروعات المنفعة العامة المبينة في المادة (٣) من هذا القانون.

العقار: كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله دون تلف أو تغيير في هيئته.

المستملك: الجهة طالبة الاستملاك أو التي يصدر لصالحها قرار الاستملاك، سواء كانت

إحدى الجهات الحكومية كالوزارات والأجهزة التابعة لها أو المؤسسات والهيئات العامة

والبلديات والأشخاص الاعتبارية العامة.
 الاستيلاء المؤقت: وضع اليد بصفة مؤقتة وبطريق التنفيذ المباشر على العقار طبقاً
 لأحكام الباب الرابع من هذا القانون.
 صاحب الحق: كل من له حق عيني أو شخصي على العقار موضوع الاستملاك أو الاستيلاء
 المؤقت بخلاف مالك العقار.
 النشر أو نشر القرار: نشر قرار الاستملاك أو قرار الاستيلاء المؤقت، بحسب الأحوال، في
 الجريدة الرسمية وفي صحيفتين يوميتين محليتين تصدران باللغة العربية.
 ١٠. لجنة التثمين: اللجنة المشكلة طبقاً لحكم المادة (٨) من هذا القانون.
 ١١. لجنة التظلمات: لجنة التظلمات من القرارات الصادرة بشأن الاستملاك أو التثمين
 والمشكلة طبقاً لحكم المادة (١٧) من هذا القانون.
 ١٢. دور العبادة: المساجد والمآتم ودور العبادة للديانات الأخرى.

مادة (٢)

لا يجوز الاستملاك أو الاستيلاء المؤقت على العقار إلا للمنفعة العامة في الحالات المبينة
 في هذا القانون ومقابل تعويض عادل يقرر وفقاً لأحكامه.
 ولا يجوز طلب الاستملاك أو الاستيلاء المؤقت على العقار إلا في حدود الاعتمادات السنوية
 المخصصة لهذا الغرض في الميزانية العامة للدولة أو الميزانيات المستقلة أو الملحقة أو
 الاعتمادات الإضافية المخصصة لهذا الغرض، أو بتوافر الأراضي المخصصة كتعويض
 عيني.

مادة (٣)

في تطبيق أحكام هذا القانون، تحدد أعمال المنفعة العامة بالمشروعات المبينة فيما
 يلي:
 ١. إقامة مباني الجهات الحكومية وما في حكمها، كالوزارات والأجهزة التابعة لها والمؤسسات
 والهيئات العامة والبلديات والأشخاص الاعتبارية العامة، متى كانت هذه المباني لازمة
 لمزاولة أعمال هذه الجهات.
 ٢. إنشاء الطرق الرئيسية والفرعية وشوارع الخدمات والبيادين والدورات العامة، وتوسيعها
 أو تعديلها أو تمديداتها.
 ٣. إنشاء خطوط ومرافق النقل والمواصلات العامة البرية والبحرية والجوية بما في ذلك
 إنشاء المطارات والموانئ والمرافئ والجسور والممرات السفلية والأنفاق وتوسيعها أو
 تعديلها.
 ٤. إنشاء الحدائق ومضامير المشي والأسواق العامة ومواقف المركبات العامة ومواقف

- السيارات المخصصة للجمهور.
5. إقامة دور العبادة، وإنشاء المقابر العمومية، أو تعديلها أو توسعتها أو توفير المرافق والخدمات اللازمة لها.
 6. إقامة المستشفيات والمراكز الصحية والعيادات العامة والمراكز الطبية المتخصصة وغيرها من المنشآت اللازمة لتقديم الخدمات الصحية من قبل الدولة.
 7. إقامة المنشآت اللازمة للجامعات والمدارس والمعاهد التعليمية العامة والبيوت والمنشآت الثقافية العامة ودور الحضارة العامة وغيرها من المنشآت اللازمة لتقديم الخدمات التعليمية من قبل الدولة، بما في ذلك المرافق والخدمات المخصصة لهذه المنشآت كالمعامل والمكتبات والنوادي والمواقف وغيرها.
 8. إقامة دور الرعاية الاجتماعية وغيرها من المنشآت اللازمة لتقديم الرعاية الاجتماعية من قبل الدولة.
 9. إقامة مشروعات الطاقة، والمنشآت الكهربائية المعدة لتوليد الطاقة والإنارة والشبكات اللازمة لها التي تقام بإشراف الدولة.
 10. إنشاء الشبكات العامة للاتصالات السلكية واللاسلكية، والإرسال الإذاعي والتلفزيوني والمحطات اللازمة لها.
 11. المشروعات العامة للمياه والصرف الصحي والصرف الزراعي والمياه الجوفية وخزانات المياه المعدة للتوزيع العام وتمديدات الشبكات الخاصة بها.
 12. إقامة المنشآت اللازمة للدفاع والأمن الداخلي والخارجي.
 13. مشروعات الخدمات الإسكانية التي تعد للمواطنين من ذوي الدخل المحدود وتوزع بإشراف الدولة وفقاً لأحكام القوانين والقرارات المعمول بها، وكذا المناطق المخصصة للخدمات والمرافق العامة اللازمة لهذه المشروعات.
 14. أغراض التخطيط العمراني، بما في ذلك وضع وتعديل المخططات الهيكلية والعامة والتفصيلية وتنظيم وتحديد خط البناء وأغراض التجديد الحضري وتنمية المدن والقرى.
 15. إقامة المحاجر الزراعية والبيطرية والمسالخ والمزارع البحثية اللازمة للإنتاج الزراعي أو الحيواني أو الاستزراع السمكي والتي تقام بإشراف الجهات الحكومية المختصة.
 16. إقامة مدافن النفايات والمنشآت اللازمة للتخلص من النفايات بأنواعها وفقاً للقانون.
 17. إنشاء الملاعب والنوادي والمراكز الرياضية وغيرها من المنشآت الرياضية المملوكة للدولة.
 18. أغراض التنقيب عن النفط والغاز والثروة المعدنية وتمديد أنابيب النفط والغاز وتكرير النفط أو تجميع الغاز وغيرها من المنشآت اللازمة لهذه الأغراض التي تقوم بها الدولة.

١٩. إنشاء السواحل العامة أو تطويرها.
 ٢٠. إقامة المناطق الصناعية التي تشرف عليها الدولة.
 ٢١. إقامة المحميات الطبيعية والأعمال اللازمة لحماية المباني التراثية والتاريخية.

مادة (٤)

يجوز أن يكون الاستملاك شاملاً كامل العقار أو جزءاً منه. على أن العقارات التي يلزم استملاك جزء منها تستملك بأكملها إذا كان الجزء الباقي منها يتعذر الانتفاع به وفقاً لأحكام الاشتراطات التنظيمية للتعيمير المعمول بها والقانون الخاص بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعيمير والتطوير، ولذي الشأن أن يرفض استملاك الجزء الباقي بناءً على طلب كتابي يقدم إلى الإدارة خلال ستين يوماً من تاريخ نشر قرار الاستملاك وإلا سقط حقه في هذا الطلب.

الباب الثاني

إجراءات الاستملاك والتثمين والتظلم منها

الفصل الأول

إجراءات الاستملاك والتثمين

مادة (٥)

تتخذ إجراءات الاستملاك بناءً على طلب يقدم من المستملك إلى الوزارة، مبيناً به المشروع المطلوب الاستملاك من أجله، ومرفقاً به بيان للعقار موضوع الاستملاك ورسم تخطيطي لموقعه ومساحته، وكتاب صادر من وزارة المالية يفيد توافر الاعتماد المالي المخصص للاستملاك والتزامها بإيداعه في حساب الإدارة خلال مدة لا تجاوز ستين يوماً من تاريخ إخطارها من قبل هذه الإدارة بقيمة التعويض المقدر بواسطة لجنة التثمين، أو بتوافر العقار البديل.

ويصدر الوزير قرار الاستملاك مسبباً ومرفقاً به بيان تفصيلي للعقار موضوع الاستملاك ورسم تخطيطي لموقعه، وذلك بعد التحقق من توافر شروط الاستملاك والاعتماد المالي المخصص للاستملاك، ويكون استملاك عقارات الأوقاف بإجراءات رفع الدعوى أمام محكمة الاستئناف العليا الشرعية وتصدر المحكمة حكماً بالاستملاك، ولا يجوز أن يرد الاستملاك على دور العبادة مطلقاً.

مادة (٦)

تخطر الإدارة، بمجرد صدور قرار الاستملاك، مالك العقار موضوع الاستملاك وأصحاب الحقوق عليه بصورة من هذا القرار خلال أربعة عشر يوماً من تاريخ صدوره وذلك بخطاب موصى عليه بعلم الوصول، كما تقوم بإعلان القرار في مقر البلدية الكائن في دائرتها العقار في لوحة إعلانات تخصص لهذا الغرض وتوضع صورة منه على العقار.

ويُنشر قرار الاستملاك مرفقاً به بيان تفصيلي للعقار خلال ثلاثين يوماً من تاريخ صدوره. ويعتبر الملاك وأصحاب الحقوق وغيرهم قد علموا بقرار الاستملاك بمجرد نشره، ويكون هذا النشر وإعلان القرار بالكيفية المشار إليها في الفقرة السابقة ووضعه على العقار بمثابة استدعاء رسمي من الإدارة للملاك وللمذكورين لإبداء ما يرونه من بيانات وملاحظات بشأن قرار الاستملاك خلال ستين يوماً من تاريخ نشره أو الإخطار به أيهما يكون لاحقاً. وتحرر الإدارة محضراً تبين فيه أوصاف العقار وأسماء الملاك وأصحاب الحقوق وما ورد إليها من ملاحظات أو بيانات أو مستندات من الملاك أو من ذوي الشأن، وتحيل الإدارة إلى لجنة التثمين هذا المحضر مرفقاً به كافة المستندات التي وردت إليها ومشفوعاً برأي الإدارة في هذا الشأن.

مادة (٧)

تقوم الإدارة بمجرد صدور قرار الاستملاك بإخطار جهاز المساحة والتسجيل العقاري ومكتب التوثيق بوزارة العدل والشئون الإسلامية بصورة من هذا القرار مصحوبة بالخرائط المبينة لموقع العقار موضوع الاستملاك لإيقاف أي تعامل بشأنه اعتباراً من تاريخ إخطار الجهاز المذكور وحتى استكمال إجراءات نقل الملكية إلى المستملك. وتنتقل ملكية العقار موضوع الاستملاك إلى المستملك اعتباراً من تاريخ نشر قرار الاستملاك، ويترتب على هذا النشر ذات الآثار المترتبة على تسجيل عقد الملكية، ويصدر جهاز المساحة والتسجيل العقاري وثيقة ملكية للعقار لصالح المستملك ويقوم بإلغاء وثائق الملكية السابقة للعقار. وفي جميع الأحوال لا يحول النزاع في ملكية العقار موضوع الاستملاك أو في أي من الحقوق الواردة عليه أو التظلم من قرار الاستملاك أو من تقدير التعويض أو الطعن القضائي عليهما دون انتقال ملكية العقار إلى المستملك، على ألا يتم صرف التعويض إلا لمن يتم حسم النزاع لصالحه نهائياً.

مادة (٨)

تشكل بقرار من الوزير لجنة لتثمين العقارات موضوع الاستملاك من بين موظفي الوزارة وغيرهم من الجهات الحكومية على أن تضم ممثلين من ذوي الخبرة من القطاع الخاص والجمعيات ذات العلاقة وغرفة تجارة وصناعة البحرين لمدة سنتين وتكون أقصى مدة للعضوية أربع سنوات، وتتبع هذه اللجنة الوزير مباشرة، ويتضمن القرار الصادر بتشكيلها تحديد إجراءات ونظام عملها ومواعيد ومكان انعقادها، والنصاب اللازم لصحة انعقادها وإصدار قراراتها وغير ذلك من القواعد المنظمة لأعمالها، ويستحق رئيس وأعضاء لجنة التثمين ومن يستعان بهم بمعرفتها لإنجاز أعمالها مكافأة مالية يصدر بتحديدتها ويقواعد صرفها بقرار من الوزير.