



مشروع
قانون رقم () لسنة
بإصدار قانون تنظيم القطاع العقاري

نحن حمد بن عيسى آل خليفة **ملك مملكة البحرين.**

بعد الاطلاع على الدستور،

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

وعلى قانون التوثيق الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٤) لسنة ١٩٧١، وتعديلاته،

وعلى قانون الرسوم القضائية الصادر بالمرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٧٢، 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 قانون التخطيط العمراني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (٢) لسنة ١٩٩٤، وتعديلاته،

وعلى قانون تقسيم الأراضي المعدة للتعمير والتطوير الصادر بالمرسوم بقانون رقم (٣) لسنة
١٩٩٤، وتعديلاته،

وعلى قانون تملك مواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية للعقارات المبنية والأراضي

في دولة البحرين الصادر بالمرسوم بقانون رقم (٤٠) لسنة ١٩٩٩،

وعلى قانون تملك غير البحرينيين للعقارات المبنية والأراضي الصادر بالمرسوم بقانون رقم (٢)
لسنة ٢٠٠١،

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، المعدل بالمرسوم بقانون رقم (٣٤) لسنة ٢٠١٥،
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 مزاوله 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 نصه، وقد صدقنا عليه وأصدرناه:

المادة الأولى

يعمل في شأن تنظيم قطاع التطوير 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 بالقانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠١.
- ٣- يُلغى القانون رقم (٢٨) لسنة ٢٠١٤ في شأن التطوير العقاري.
- ٤- كما يُلغى كل نص يخالف أحكام القانون المرافق.



هيئة التشريع والإفتاء القانوني
Legislation & Legal Opinion Commission



مملكة البحرين
Kingdom of Bahrain

المادة الثالثة

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



قانون تنظيم قطاع التطوير 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 المفردة 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 يتولى إدارة حساب الضمان.

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

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

العقار المشترك: كامل المبنى أو أي جزء منه أو الأرض أو كليهما والتي يتم تقسيم أي منها إلى وحدات مخصصة للتملك 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 يبيّن 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.

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.

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

الراهن: مالك العقار أو صاحب الحق العيني أو صاحب الحق الشخصي بموجب عقد البيع الموقع مع مالك العقار المباع 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 والمطورين، والدلالة، والنتمين العقاري، وإدارة وتشغيل العقارات.

الباب الأول

مؤسسة التنظيم العقاري

الفصل الأول

إنشاء المؤسسة ومهامها وصلاحياتها وشؤونها المالية

مادة (٣)

إنشاء المؤسسة

تتشأ مؤسسة تسمى "مؤسسة التنظيم العقاري" تكون لها الشخصية الاعتبارية وتلحق بالجهاز. ويصدر مرسوم بتنظيم المؤسسة وتشكيل مجلس إدارتها وتحديد اختصاصاته، وأداة تعيين الرئيس التنفيذي وتحديد اختصاصاته، وكافة المسائل المتعلقة بالمؤسسة.

مادة (٤)

مهام المؤسسة وصلاحياتها

- أ- تتولى المؤسسة مباشرة كافة المهام والصلاحيات اللازمة لتنظيم قطاع التطوير العقاري في المملكة، ولها في سبيل ذلك القيام بوجه خاص بما يلي:
 - ١- وضع وتنفيذ خطة وطنية بشأن قطاع التطوير العقاري تتضمن الإستراتيجية والسياسة العامة بشأن القطاع، وذلك بمراعاة توجه الدولة وخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وتشر في الجريدة الرسمية.
 - ٢- جمع وتحليل البيانات والمعلومات والإحصاءات المتعلقة بقطاع التطوير العقاري في المملكة، بحيث تكون المؤسسة مصدراً رئيسياً للبيانات والمعلومات والإحصاءات الدقيقة فيما يخص قطاع التطوير العقاري في المملكة.



وتعمل المؤسسة على تحديث تلك البيانات بشكل مستمر ومنتظم على نحو يمثل الواقع الحقيقي للقطاع العقاري في المملكة.

وتعد المؤسسة في هذا الشأن تقارير يتم نشرها بالوسائل المناسبة، التي يحددها مجلس الإدارة، على نحو يتيح للكافة فرصة الاطلاع عليها.

٣- اقتراح برامج وسياسات من شأنها النهوض بقطاع التطوير العقاري في الأمور الخارجة عن اختصاص المؤسسة، وتزويد الجهات المعنية بها.

٤- توعية وتقديم الإرشاد للعاملين في قطاع التطوير العقاري.

٥- وضع الأنظمة وإصدار اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون، بما في ذلك الأنظمة واللوائح والقرارات التي تحدد ما يلي:

أ- قواعد وإجراءات منح وتجديد تراخيص أنشطة التطوير العقاري وتحديد فئاتها والشروط التي تسري بشأن كل منها ومدة سريان هذه التراخيص وكافة الأمور المتعلقة بها.

ب- قواعد وإجراءات منح وتجديد تراخيص مشاريع التطوير العقاري والشروط التي تسري بشأن كل منها ومدة سريان هذه التراخيص وكافة الأمور المتعلقة بها.

ج- قواعد وإجراءات منح المطور تراخيص بمزاولة أعمال التطوير العقاري وتجديدها والشروط التي تسري بشأن كل منها ومدة سريان هذه التراخيص وكافة الأمور المتعلقة بها

د- ضوابط إجراء التفتيش للتحقق من تنفيذ أحكام هذا القانون والأنظمة واللوائح والقرارات الصادرة تنفيذاً له.

هـ- السجلات التي يجب على المرخص لهم بقطاع التطوير العقاري إمسакها، والبيانات والمعلومات التي تدون بها.

و- قواعد وإجراءات فتح وإدارة حساب الضمان لمشروع التطوير العقاري واعتماد أمين حساب الضمان.



- ٦- اقتراح وتحصيل الرسوم المفروضة على تراخيص أنشطة ومشاريع التطوير العقاري ومكاتب الدلالة العقارية والشركات العاملة في إدارة وصيانة العقارات، ورسوم تجديدها.
- ٧- مراقبة مدى الالتزام بأحكام هذا القانون والأنظمة واللوائح والقرارات الصادرة تنفيذاً له، واتخاذ التدابير وفقاً لتلك الأحكام والتي تكفل الالتزام بها وبشروط التراخيص الصادرة.
- ٨- العمل كجهة مركزية يتم من خلالها التقدم بكافة الطلبات وتحصيل كافة الرسوم المتعلقة بالتراخيص التي تصدر طبقاً لأحكام هذا القانون، وذلك كله بالتنسيق مع الجهات المعنية.
- ٩- العمل مع الجهات ذات الصلة على تبسيط الإجراءات المتعلقة باستصدار تراخيص مشاريع التطوير العقاري.
- ١٠- تنظيم دورات وبرامج تدريبية وتنقيفية بهدف التوعية بأحكام هذا القانون ونشر ثقافة عن كافة مجالات قطاع التطوير العقاري، وإجراء ودعم البحوث والدراسات في هذا المجال والعمل على الاستفادة من نتائجها.
- ١١- تمثيل المملكة في المؤتمرات المحلية أو الإقليمية أو الدولية ذات الصلة بقطاع التطوير العقاري.
- ١٢- التعاون مع الجهات النظرية في الدول الأخرى بالنسبة للأمور ذات الاهتمام المشترك.
- ١٣- إبداء الرأي في مشروعات القوانين المتعلقة بقطاع التطوير العقاري واللوائح والقرارات التي تصدرها الجهات الأخرى ذات الصلة بالقطاع.
- ١٤- دراسة القوانين واللوائح ذات العلاقة المعمول بها للنظر فيما إذا كانت تتضمن أية أحكام تعوق النهوض بقطاع التطوير العقاري من عدمه، واقتراح تعديلها.
- ١٥- تلقي البلاغات والشكاوى المتعلقة بمخالفة أحكام هذا القانون وفحصها والوقوف على مدى جديتها.
- ١٦- القيام بالمهام والصلاحيات الأخرى المنصوص عليها في هذا القانون.



ب- في حالة عزم المؤسسة إصدار أية لوائح أو اتخاذ أية تدابير ذات تأثير ملموس، فإنه يتعين عليها عقد مشاورات مع الجمهور والجهات المعنية لاستطلاع آرائهم قبل إصدار أي من تلك اللوائح أو اتخاذ أي من تلك التدابير. ويصدر مجلس الإدارة قراراً بشأن تنظيم هذه المشاورات يكفل للكافة الاطلاع على تفاصيل المشاورات الجارية وما تم إبدائه من آراء، وذلك من خلال نقطة معلومات واحدة.

ج- يجوز بموجب قرار يصدر من مجلس الوزراء - بناءً على طلب المؤسسة - إسناد بعض المهام المناسبة إلى أي من الجهات الحكومية، بما في ذلك تحصيل الرسوم المستحقة طبقاً لأحكام هذا القانون.

ويجوز للمؤسسة _ في سبيل أداء مهامها _ الاستعانة بمن تراه مناسباً من ذوي الكفاءة والخبرة المناسبة من الأفراد واللجان والجهات غير الحكومية. وفي حالة إسناد مهمة تحصيل الرسوم إلى جهة غير حكومية، يجب النشر عن ذلك في الجريدة الرسمية.

مادة (٥)

ميزانية المؤسسة ومواردها المالية

أ- يكون للمؤسسة ميزانية مستقلة، وتبدأ السنة المالية للمؤسسة ببداية السنة المالية للدولة وتنتهي بنهايتها.

ب- تتكون الموارد المالية للمؤسسة مما يأتي:

١- الاعتمادات المخصصة لها في الميزانية العامة للدولة.

٢- حصيلة الرسوم والإيرادات مقابل طلبات التراخيص وأية خدمات تؤديها المؤسسة وذلك دون الإخلال بأحكام الفقرة (ج) من هذه المادة.

٣- الغرامات التي تحصلها المؤسسة عن مخالفة أحكام هذا القانون.



٤- الهبات والإعانات وأية موارد أخرى التي يقبلها مجلس الإدارة بما لا يتعارض مع أهداف المؤسسة.

ج- تستقطع المؤسسة من إجمالي الرسوم التي تحصلها النسبة التي يصدر بتحديددها قرار من مجلس الوزراء ويجوز للمؤسسة الاحتفاظ بالنسبة المستقطعة أو جزء منها لتمويل مشاريعها المستقبلية، وذلك بعد التنسيق مع وزارة المالية وموافقة مجلس الوزراء.

د- مع مراعاة حكم الفقرة (ج) من هذه المادة، يورد للخزانة العامة فائض الميزانية من كافة الموارد المالية المشار إليها في الفقرة (ب) من هذه المادة للسنة المالية المنتهية.

الفصل الثاني

الرقابة

مادة (٦)

الوزير المسئول عن أعمال المؤسسة

يكون الوزير مسئولاً عن أعمال المؤسسة أمام السلطة التشريعية. وللوزير حق الاعتراض على قرارات المؤسسة في الحدود التي يقرها مجلس الوزراء.

الفصل الثالث

التظلم من القرارات والفصل في المنازعات العقارية

مادة (٧)

التظلم من القرارات

أ- يجوز لكل ذي شأن التظلم من أي قرار يصدر استناداً لأحكام هذا القانون، وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره بهذا القرار.

ويكون التظلم إلى مجلس الإدارة من القرارات الصادرة عن المجلس، وبالنسبة للقرارات الأخرى يكون التظلم منها إلى الرئيس التنفيذي.

ويجب البت في التظلم وإخطار المتظلم بنتيجة البت فيه خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه. ويجوز للمتظلم الطعن في قرار رفض التظلم أمام المحكمة المختصة خلال ثلاثين يوماً من



تاريخ إخطاره بهذا القرار، أو فوات الميعاد المحدد للبت في التظلم دون إخطار المتظلم بنتيجة البت في تظلمه.

ب- لا يجوز الطعن أمام المحكمة إلا بعد التظلم من القرار وصدور قرار برفض التظلم أو فوات الميعاد المشار إليه في الفقرة السابقة دون إخطار.

مادة (٨)

اختصاص غرفة البحرين لتسوية المنازعات الاقتصادية والاستثمارية والمالية

أ- مع مراعاة أحكام الفقرة (ج) من هذه المادة، تختص غرفة البحرين لتسوية المنازعات الاقتصادية والاستثمارية والمالية بالفصل على وجه السرعة في المنازعات العقارية التالية، متى زادت قيمة المطالبة على خمسمائة ألف دينار بحريني:

١- المنازعات الناشئة عن البيع على الخريطة أو حق الانتفاع أو حق المساطحة أو حق الإيجار طويل الأمد أو حق الإيجار المنتهي بالتمليك أو عقود الإيجار.
٢- المنازعات المتعلقة باتحاد الملاك.

٣- أي نزاعات ناشئة عن أعمال أو مشاريع التطوير العقاري أو الحقوق العقارية التي يصدر بتحديدتها قرار من مجلس الإدارة، وينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية.

ب- تسري أحكام المرسوم بقانون رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٩ بشأن غرفة البحرين لتسوية المنازعات الاقتصادية والمالية والاستثمارية واللوائح والقرارات الصادرة تنفيذاً له على المنازعات المنصوص عليها في أحكام الفقرة (أ) من هذه المادة.

ج- يجوز للمؤسسة تشكيل لجان وساطة للتوفيق وفض النزاعات العقارية ودياً، وتتولى اللجان فض النزاع العقاري بالطرق الودية قبل نظره من قبل غرفة البحرين لتسوية المنازعات الاقتصادية والاستثمارية والمالية أو المحكمة المختصة، بحسب الأحوال، وذلك خلال ثلاثة أشهر من تاريخ إحالة النزاع إليها.



ويصدر بتنظيم كافة إجراءات وقواعد ورسوم عمل لجان الوساطة وغير ذلك من مسائل قرار من مجلس الإدارة.

الفصل الرابع
التفتيش والضبطية القضائية والتحقيق والمساءلة
مادة (٩)
التفتيش والضبطية القضائية

أ- للمفتشين الذين يندبهم الرئيس التنفيذي من بين موظفي المؤسسة أو من غيرهم للقيام بأعمال التفتيش للتحقق من تنفيذ أحكام هذا القانون السلطات الآتية:

١- دخول الأماكن ذات الصلة باختصاص المؤسسة لمعاينتها وتفتيشها والاطلاع على الملفات والسجلات والدفاتر والمستندات والبيانات الموجودة بها والحصول على نسخ منها.
٢- سماع أقوال كل من يشتبه أن له صلة بموضوع التحقيق من العاملين في الأماكن المشار إليها في البند (١) من هذه الفقرة.

ب- لموظفي المؤسسة الذين يصدر بتحديدهم قرار من الوزير المختص بشئون العدل بالاتفاق مع رئيس مجلس الإدارة، صفة مأموري الضبط القضائي بالنسبة للجرائم المنصوص عليها في هذا القانون والتي تقع في دوائر اختصاصهم وتكون متعلقة بأعمال ووظائفهم.

ج- لا يجوز للمفتشين المشار إليهم في أي من الفقرتين (أ) و (ب) من هذه المادة دخول الأماكن المخصصة للسكنى دون الحصول على تصريح بذلك من النيابة العامة.

د- يشترط في المفتش المنتدب أن يكون من ذوي الخبرة والاختصاص والكفاءة المهنية.

مادة (١٠)

مباشرة التحقيق

أ- للمؤسسة أن تجري تحقيقاً إدارياً من تلقاء نفسها أو بناء على ما تتلقاه من بلاغات أو شكاوى جديدة، للتحقق من أي مخالفة لأحكام هذا القانون من عدمه. ولها أن تجري تحقيقاً إذا قامت لديها دلائل جدية تحملها على الاعتقاد بأن المخالفة على وشك الوقوع.



ب- يجوز للمؤسسة أن تطلب من المرخص لهم بمزاولة أنشطة أو مشاريع التطوير العقاري كافة البيانات والإيضاحات والمستندات، بما في ذلك البيانات السرية إذا ارتأت أنها لازمة لاستكمال التحقيق، كما للمؤسسة، في سبيل إنجاز عملها، أن تتدب أي من مأموري الضبط القضائي _ المشار إليهم في الفقرة (ب) من المادة (٩) من هذا القانون _ للقيام بأي من المهام المخولين بأدائها.

ج- يصدر قرار من مجلس الإدارة بتنظيم إجراءات التحقيق والمواعيد الواجب مراعاتها، وقواعد إخطار المرخص لهم بمزاولة أنشطة أو مشاريع التطوير العقاري بالمخالفات المنسوبة إليها مرفق به كافة الأدلة والقرائن والمعلومات، وقواعد إتاحة الفرصة العادلة لجميع الأطراف المعنية بالتحقيق للدفاع عن مصالحهم بما في ذلك عقد جلسات للاستماع ولمناقشة الأطراف المعنية وشهودهم وتمكينهم من عرض آرائهم وتقديم حججهم وأدلتهم مكتوبة أو شفوية. ويكون للأطراف المعنية الحق في الاستعانة بمحاميه في كافة جلسات وإجراءات التحقيق.

مادة (١١)

التدابير التي يجوز اتخاذها عند ثبوت المخالفة

أ- مع عدم الإخلال بالمسئولية المدنية أو الجنائية، عند ثبوت المخالفة تأمر المؤسسة المخالف بالتوقف عن المخالفة وإزالة أسبابها أو آثارها فوراً أو خلال فترة زمنية تحددها المؤسسة، وفي حالة عدم امتثاله لذلك التكاليف في الفترة المحددة فإن للمؤسسة أن تصدر قراراً مسبباً كافيًا بإحدى التدابير الآتية:

١- سحب الترخيص الصادر من المؤسسة وفقاً لأحكام هذا القانون، وذلك في حالة تعلق المخالفة بهذا الترخيص.

٢- توقيع غرامة تهديدية تحتسب على أساس يومي لحمل المخالف على التوقف عن المخالفة وإزالة أسبابها أو آثارها، وذلك بما لا يجاوز ألف دينار بحريني يومياً عند ارتكابه المخالفة لأول مرة وألفي دينار بحريني يومياً في حالة ارتكابه أية مخالفة أخرى خلال ثلاث سنوات من تاريخ



إصدار قرار في حقه عن المخالفة السابقة، وفي جميع الأحوال لا يجوز أن يتجاوز مجموع الغرامة عشرين ألف دينار بحريني.

٣- توقيع غرامة إجمالية بما لا يجاوز عشرين ألف دينار بحريني.

ب- في الحالتين المنصوص عليهما في البندين (٢) و (٣) من الفقرة (أ) من هذه المادة يتعين عند تقدير الغرامة مراعاة جسامة المخالفة، والعنت الذي بدا من المخالف، والمنافع التي جناها، والضرر الذي أصاب الغير نتيجة لذلك. ويكون تحصيل الغرامة بالطرق المقررة لتحصيل المبالغ المستحقة للدولة.

ج- يجوز للمؤسسة أن تنشر بياناً بالمخالفة التي ثبت وقوعها من قبل المخالف وذلك بالوسيلة والكيفية التي يحددها القرار بما يتناسب مع جسامة المخالفة. على ألا يتم النشر إلا بعد فوات ميعاد الطعن في قرار المؤسسة بثبوت المخالفة أو صدور حكم بات بثبوت المخالفة وذلك بحسب الأحوال.

د- إذا رأت المؤسسة أن التحقيق قد أسفر عن وجود جريمة جنائية أحالت الأوراق إلى النيابة العامة.

مادة (١٢)

الحالات المستعجلة

أ- يجوز للمؤسسة في الحالات المستعجلة، بناء على طلب من الرئيس التنفيذي للمؤسسة، متى ثبت لها أن هناك أمارات قوية على أن استمرار المرخص له على نحو معين قد يؤدي إلى ضرر يتعذر تداركه فيما بعد، أن تصدر قراراً مسبباً بما يأتي:

١- وضع قيود أو اشتراطات على الخدمات التي يقدمها المرخص له بمزاولة أنشطة أو مشاريع التطوير العقاري.

٢- الوقف المؤقت لبعض أنشطة المرخص له بمزاولة أنشطة أو مشاريع التطوير العقاري وذلك لمدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر.



ب- تصدر المؤسسة القرار في أي من الحالات المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة، بعد اطلاعها على الأوراق وسماع أقوال كل من صاحب الشأن والمرخص له وإتاحة الفرصة لهما لعرض آرائهما وتقديم حججهما وما لديهما من مستندات أو أوراق وأية أدلة أو قرائن تؤيد وجهة نظرهما، وذلك كله في المواعيد ووفقاً للإجراءات التي يصدر بتحديدتها قرار من مجلس الإدارة.

الباب الثاني
أنشطة التطوير العقاري
الفصل الأول
المطورون العقاريون
مادة (١٣)
الترخيص للمطورين

أ- لا يجوز مزاولة أعمال التطوير العقاري في المملكة إلا إذا كان المطور مرخصاً له، ويكون الترخيص للمطورين بمزاولة أعمال التطوير العقاري وفقاً للأحكام والقواعد التي يصدر بتحديدتها قرار من مجلس الإدارة.

ب- ينظم القرار شروط وضوابط وإجراءات منح وتجديد وتعديل تراخيص المطورين وأنواعها وفئاتها ومدة سريانها.

ج- يتقيد المطور في مزاولة أعمال التطوير العقاري بحدود الترخيص الصادر له.

مادة (١٤)
سجل المطورين

تمسك المؤسسة سجلاً يسمى "سجل المطورين" ويكون عبارة عن سجل ورقي أو إلكتروني تدون فيه كافة البيانات والمعلومات الخاصة بالمطورين.



ويصدر قرار من مجلس الإدارة بتحديد البيانات والمعلومات الواجب توافرها في السجل الورقي أو الإلكتروني، والضمانات اللازم توافرها في السجل بما يكفل حماية البيانات والمعلومات المدونة فيه وبيان أي تغييرات تتم في هذه البيانات أو المعلومات. ويلتزم المطور بإخطار المؤسسة عن أي تغيير في البيانات والمعلومات الواردة في السجل وذلك خلال الفترة التي يصدر بتحديدها قرار من مجلس الإدارة. ويكون السجل متاحاً للاطلاع عليه من الجمهور واستخراج صورة مصدقة من المعلومات المقيدة فيه أو شهادة سلبية بعدم إدراج أمر معين فيه وذلك بعد سداد الرسوم المقررة.

مادة (١٥)

التزامات وواجبات المطورين

- أ- يصدر قرار من مجلس الإدارة بتنظيم عمل والتزامات وواجبات المطورين، ومدونة السلوك الواجب على المطورين مراعاتها.
- ب- يجب على كل مطور أن يمسك سجلات عن أعماله في مقره، وبالأخص السجل الذي تقيد فيه كافة تفاصيل العمليات التي أجراها والمبالغ التي تقاضاها وثمان المعاملة وتاريخ إجرائها والبيانات الشخصية للمتعاقدين وغير ذلك من معلومات أو بيانات يصدر بتحديدها قرار من مجلس الإدارة. ويجب على المطور تقديم سجلاته للمؤسسة للتأشير عليه عند نهاية كل سنة مالية أو خلال المدة التي يصدر بتحديدها قرار من مجلس الإدارة.
- ج- يلتزم المطور بإنشاء حساب ضمان لمشاريع التطوير العقاري التي يصدر بتحديدها قرار من مجلس الإدارة.
- د- يصدر قرار من مجلس الإدارة، بالتنسيق مع مصرف البحرين المركزي، بالقواعد والأحكام والضوابط التي يجب مراعاتها عند إنشاء وإدارة حساب الضمان المشار إليه في الفقرة (ج) من هذه المادة.



هـ_ لا يجوز الحجز على المبالغ المودعة في حساب الضمان المشار إليه في الفقرة (ج) من هذه المادة لصالح دائني المطور، كما لا يدخل مشروع التطوير في الضمان العام للدائنين في حالة الحكم بإشهار إفلاس المطور إلا للوفاء بالالتزامات المتعلقة بالمشروع بما في ذلك حقوق المشتريين.

مادة (١٦)

تغيير الشكل القانوني للمطور

مع مراعاة أحكام قانون الشركات التجارية الصادر بالمرسوم بقانون رقم (٢١) لسنة ٢٠٠١، لا يجوز تغيير الشكل القانوني للمطور سواء كان شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً إلا بعد الانتهاء من تنفيذ مشروع التطوير العقاري وتسليمه، ومع ذلك يجوز التغيير بموافقة المؤسسة إذا كان يحقق مصلحة المشروع ودون إخلال بحقوق المودعين أو بضمانات إنجاز المشروع.

مادة (١٧)

تعارض المصالح

أ- يلتزم المطور عند مزاولة أعماله بالإفصاح إلى العميل كتابة إذا كانت له مصلحة شخصية مباشرة أو غير مباشرة تتعارض مع مقتضيات عمله.
ب- يصدر قرار من مجلس الإدارة بتنظيم كافة المسائل المتعلقة بتعارض المصالح والأحوال التي يجب الكشف عنها.

الفصل الثاني

البيع على الخريطة

مادة (١٨)

الترخيص لمشروع البيع على الخريطة

أ- لا يجوز للمطور البدء في مشروع بيع على الخريطة أو عرض وحدات على الخريطة إلا بعد الحصول على ترخيص لمشروع البيع على الخريطة وقيدته في السجل المشار إليه في المادة (١٩) من هذا القانون.



ب- يجوز لمجلس الإدارة أن يصدر نظاماً خاصاً لمشاريع البيع على الخريطة الصغيرة، وتسري أحكام هذا الفصل من هذا القانون على تلك المشاريع فيما لم يرد بشأنه نص خاص في النظام.
ج- مع عدم الإخلال بأحكام المسؤولية المدنية والجنائية، يلتزم من جمع أموالاً، بالمخالفة لحكم الفقرة (أ) من هذه المادة، بردها إلى أصحابها خلال مدة معقولة تحددها المؤسسة.

مادة (١٩)

سجل مشاريع البيع على الخريطة

أ- ينشأ بالمؤسسة سجل يسمى (سجل قيد مشاريع البيع على الخريطة) ويكون عبارة عن سجل ورقي أو إلكتروني تُقيد فيه مشاريع البيع العقاري على الخريطة، والبيانات والمعلومات المتعلقة بها، وعلى الأخص ما يلي:

١- البيانات المتعلقة بمطور المشروع، والمطور الفرعي إن وجد، وحقوقه والتزاماته تجاه المطور الرئيسي والتي من شأنها أن تؤثر في حقوق والتزامات المشتريين.

٢- الترخيص الصادر لمشروع البيع على الخريطة.

٣- البيانات والخطط والمواصفات والتصاميم والرسوم المتعلقة بمشروع البيع على الخريطة.

٤- أي توجيه أو تقييد أو اشتراط أو تدبير أو عقوبة صادرة من المؤسسة أو أي جهة مختصة تتعلق بمشروع البيع على الخريطة.

٥- البيانات والتفاصيل المتعلقة بحساب الضمان أو أي ضمانات مالية أو طرق تمويلية تتعلق بمشروع البيع على الخريطة.

٦- الحقوق العينية الأصلية والتبعية المترتبة على المشروع وما قد يطرأ عليه من تغيير أو على ملكيته أو على المطورين القائمين به أو غير ذلك من مسائل.

٧- أية بيانات أو معلومات أخرى يصدر بتحديدتها قرار من مجلس الإدارة.

ب- يصدر بتنظيم سجل قيد مشاريع البيع على الخريطة وشروط وإجراءات القيد فيه قرار من مجلس الإدارة.



- ج- على المؤسسة أن تخطر المطور بأي تعديل على البيانات والمعلومات المتعلقة بمشروعه والمقيدة في السجل وذلك خلال مدة لا تتجاوز سبعة أيام عمل.
- د- على المطور أن يخطر المؤسسة، وفقاً للنموذج المعد لذلك، بأية بيانات أو معلومات غير صحيحة أو دقيقة مقيدة في السجل وذلك خلال مدة لا تتجاوز عشرة أيام عمل من تاريخ علمه بذلك.
- هـ- يكون السجل متاحاً للاطلاع عليه من الجمهور واستخراج صورة مصدقة من البيانات والمعلومات المقيدة فيه أو شهادة سلبية بعدم إدراج أمر معين فيه وذلك بعد سداد الرسوم المقررة.

مادة (٢٠)

إجراءات الحصول على ترخيص مشروع البيع على الخريطة

- أ- يقدم المطور طلب الحصول على ترخيص مشروع البيع على الخريطة إلى المؤسسة، وفقاً للنموذج المعد لذلك، مرفقاً به المستندات الآتية:
- ١- وثيقة ملكية الأرض أو ما يقوم مقامها خالية من أية حقوق عينية أو بموافقة أصحاب الحق العيني على تنفيذ المشروع وبيع وحداته.
 - ٢- التصاميم الهندسية الإنشائية والمعمارية المعتمدة.
 - ٣- نسخة من النظام الرئيسي مبين فيه مراحل تنفيذ وإنجاز المشروع وأية ترتيبات أو تقسيم للمشروع.
 - ٤- ترخيص البناء وفقاً لأحكام قانون تنظيم المباني.
 - ٥- ما يفيد التأشير بمشروع البيع على الخريطة في صحيفة الأرض بالسجل العقاري.
 - ٦- نسخة من الاتفاقات المبرمة بين المطورين ذات الصلة بمشروع البيع على الخريطة.
 - ٧- المعلومات والمستندات التي تشترطها المؤسسة والمتعلقة بربط مشروع البيع على الخريطة مع إنجاز المخطط الرئيسي والبنية التحتية والمرافق العامة.



٨- برنامج تفصيلي بالأعمال الإنشائية والمعمارية وأعمال الخدمات المتعلقة بمشروع البيع على الخريطة.

٩- كتاب من مهندس استشاري مرخص له من مجلس تنظيم مزاولة المهن الهندسية بتحديد القيمة التقديرية لمشروع البيع على الخريطة.

١٠- البيانات الرئيسية المتعلقة بطرق تمويل مشروع البيع على الخريطة.

١١- المستندات والمعلومات والبيانات الأخرى التي يصدر بتحديدها قرار من مجلس الإدارة.

ب - يكون المطور مسئولاً عن سلامة كافة المستندات والمعلومات والبيانات المقدمة للحصول على الترخيص.

ج- يصدر بتحديد شروط وضوابط وإجراءات الحصول على ترخيص مشروع البيع على الخريطة وتجديده وتعديله قرار من مجلس الإدارة.

د- مع عدم الإخلال بأحكام المادة (١٠) من هذا القانون، يجوز للمؤسسة سحب الترخيص إذا ثبت لديها أن المطور لا يباشر على نحو جدي تنفيذ مشروع البيع على الخريطة، وذلك وفقاً للقواعد والضوابط والإجراءات التي يصدر بتحديدها قرار من مجلس الإدارة.

مادة (٢١)

التأشير بمشروع البيع على الخريطة في السجل العقاري

أ- يجب التأشير بمشروع البيع على الخريطة في صحيفة الأرض بالسجل العقاري، وأن يقدم المطور للمؤسسة ما يفيد حصول التأشير قبل الحصول على الترخيص النهائي للمشروع، وعلى الجهاز عدم تغيير هذا التأشير إلا بموافقة المؤسسة أو بحكم قضائي.

ب- يجب التأشير في صحيفة الأرض المملوكة للمطور الرئيسي بالاتفاقات المبرمة بينه وبين المطور الفرعي.



مادة (٢٢)

طرق تمويل مشروع البيع على الخريطة

أ- يحدد مجلس الإدارة بقرار منه، بعد أخذ رأي مصرف البحرين المركزي، طرق تمويل مشروعات البيع على الخريطة، وتحديد نسبة الضمانات المالية من القيمة التقديرية للمشروع.
ب- لا يجوز للمطور الاعتماد بشكل كلي على الأموال والمبالغ المتحصلة من المشتريين للوحدات العقارية على الخريطة في تمويل المشروع. ويحدد مجلس الإدارة، بعد أخذ رأي مصرف البحرين المركزي، النسبة المئوية من القيمة التقديرية لمشروعات البيع على الخريطة التي لا يجوز للمطور تجاوزها للحصول على التمويل من المبالغ المتحصلة من المشتريين.

مادة (٢٣)

رهن مشروع البيع على الخريطة

إذا قام المطور برهن مشروع البيع على الخريطة للحصول على قرض من مؤسسة تمويل مرخصة من قبل مصرف البحرين المركزي، فيجب على هذه المؤسسة إيداع مبلغ القرض في حساب الضمان للمشروع للتصرف فيه وفقاً لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له.

مادة (٢٤)

إنشاء حساب ضمان مشروع البيع على الخريطة

أ- ينشأ حساب ضمان مستقل باسم كل مشروع من مشاريع البيع على الخريطة باتفاق كتابي بين المطور وأمين حساب الضمان لتنظيم الأمور المالية والإدارية والقانونية للمشروع وإيداع المبالغ المقدمة من المطور والمودعين، ويحدد الاتفاق ضوابط إدارة الحساب وحقوق والتزامات الأطراف، وتودع نسخة منه لدى المؤسسة.

ب- يصدر مصرف البحرين المركزي، بالاتفاق مع المؤسسة، القواعد المنظمة لمزاولة نشاط أمين حساب الضمان وشروط وطريقة تعيينه وصلاحياته والتزاماته ومسئوليته وإجراءات الإيداع والصرف والرقابة على الحساب.



ج- يجب على أمين حساب الضمان تزويد المؤسسة بكشوف دورية بإيرادات ومدفوعات حساب الضمان للمشروع، ولها أن تطلب في أي وقت من أمين الحساب تزويدها بالمعلومات أو البيانات التي ترى ضرورة الاطلاع عليها، ويجوز لها الاستعانة بمن تراه مناسباً للتدقيق في تلك الكشوف أو البيانات.

د- تعد المؤسسة سجلاً يسمى "سجل أمناء حساب الضمان لمشروعات البيع على الخريطة" ويكون عبارة عن سجل ورقي أو إلكتروني تقيد فيه أسماء أمناء حساب الضمان لكل مشروع بيع على الخريطة قيد التنفيذ، ويحدد مجلس الإدارة شروط وإجراءات القيد في هذا السجل وحق الاطلاع على البيانات والمعلومات المقيدة فيه.

مادة (٢٥)

أوجه الصرف من حساب الضمان

أ- يُخصص حساب الضمان حصرياً للصرف على أغراض إنشاء وتنفيذ وإدارة مشروع البيع على الخريطة، ولا يجوز الحجز على المبالغ المودعة فيه لصالح دائني المطور، كما لا يدخل مشروع التطوير في الضمان العام للدائنين في حالة الحكم بإشهار إفلاس المطور إلا للوفاء بالالتزامات المتعلقة بالمشروع بما في ذلك حقوق المشترين.

ب- يحتفظ أمين حساب الضمان بنسبة من القيمة الإنشائية للمشروع، يصدر بتحديد قرار من مجلس الإدارة، بعد حصول المطور على شهادة الإنجاز، ولا تُصرف تلك النسبة إلى المطور إلا بعد انقضاء سنة من تاريخ تسليم آخر وحدة للمشتري طبقاً لحكم المادة (٣١) من هذا القانون.

ج- يجوز لمجلس الإدارة، بعد موافقة مصرف البحرين المركزي، تحديد الضوابط والاشتراطات التي يجوز وفقاً لها توزيع دفعة من الأرباح للمطورين من حساب الضمان. وفي جميع الأحوال، يجب رد ما تسلمه المطور من أرباح خلال سنة من تاريخ استلامه إذا أدى ذلك إلى تعثر أو توقف المشروع.



مادة (٢٦)

التصرف في مشروع البيع على الخريطة

مع عدم الإخلال بحقوق المودعين، ينظم مجلس الإدارة الشروط والضوابط التي يجب على المطور مراعاتها عند التصرف في مشروع البيع على الخريطة.

مادة (٢٧)

سجل قيد البيع على الخريطة

أ- ينشأ بالجهاز سجل يسمى "سجل قيد البيع على الخريطة" ويكون عبارة عن سجل ورقي أو إلكتروني يصدر بتنظيمه وإجراءات القيد فيه ومحو القيد منه قرار من رئيس الجهاز، بالتنسيق مع المؤسسة، ويقيد المطور فيه ما يأتي:

- ١- ترخيص مشروع البيع على الخريطة.
 - ٢- الوحدات التي يشملها ترخيص التطوير.
 - ٣- عقود بيع الوحدات، وكافة التصرفات التي ترد على الحقوق الناشئة عن عقد البيع.
 - ٤- بيان تفصيلي بأي قيد يوجب القانون قيده في صحيفة العقار.
 - ٥- أية بيانات أخرى يصدر بتحديددها قرار من رئيس الجهاز بالتنسيق مع المؤسسة.
- ب- يقع باطلاً عقود بيع الوحدات التي لم يتم قيدها في السجل المشار إليه في الفقرة السابقة.

مادة (٢٨)

الإعلان

أ- يحظر على المطور أو المرخص له بمزاولة الدلالة الإعلان في وسائل الإعلام المحلية أو الأجنبية وبأية وسيلة إعلانية بما في ذلك الجرائد والمواقع الإلكترونية أو المشاركة في المعارض داخل المملكة أو خارجها، للترويج لبيع الوحدات العقارية على الخريطة إلا بعد تمام قيد تلك الوحدات في السجل المشار إليه في المادة السابقة من هذا القانون، والحصول على ترخيص بالإعلان من المؤسسة والجهات المعنية.



ب- يصدر مجلس الإدارة قرار بتنظيم قواعد وضوابط الإعلان أو المشاركة في المعارض، والحالات المستثناة من شرط قيد الوحدات والترخيص وذلك بغرض إعداد الدراسات السوقية للمشروع أو غيرها من الأغراض.

مادة (٢٩)

عقود البيع على الخريطة

- أ- يجوز لمجلس الإدارة أن يصدر قراراً بتنظيم شروط وأحكام وبيانات عقود بيع الوحدات العقارية على الخريطة، على أن يتضمن ما يلي:
- ١- الشروط والأحكام المتعلقة بكيفية إبرام عقود البيع.
 - ٢- الأحكام والمعلومات والبيانات التي يجب إدراجها في عقود البيع بما في ذلك الالتزامات والحقوق المتبادلة بين المطور الرئيسي للمشروع والمطور الفرعي، إن وجد، والتي من شأنها أن تؤثر في حقوق والتزامات المشتري.
 - ٣- الشروط والالتزامات التي لا يجوز إدراجها في عقود البيع.
 - ٤- الضوابط والقيود على مبلغ التأمين لحجز الوحدة العقارية، وطريقة الاحتفاظ بالتأمين واستخدامه، والأحوال التي يجب فيها على المطور رده للحاجز.
 - ٥- المدة أو المدد التي يجوز للمشتري فيها استعمال خيار العدول عن العقد، ومقدار المصروفات أو التعويضات التي يلتزم بدفعها للمطور عند استعمال خيار العدول.
 - ٦- فرض قيود على جدول سداد الدفعات المتعلقة بالوحدة العقارية، وذلك بحسب مراحل تقدم العمل في المشروع.
 - ٧- تاريخ إنجاز المطور للوحدة العقارية وتسليمها للمشتري.
 - ٨- الأحوال التي يجوز فيها للمطور أو المشتري فسخ العقد ونسبة الغرامات المترتبة على الطرف المخل، وذلك دون إخلال بالحق في التعويض عن المطالبة بالأضرار.
 - ٩- الشروط والأحكام المتعلقة بالأجزاء المشتركة.



- ١٠- أية بيانات أو أحكام أو شروط أخرى يصدر بها قرار من مجلس الإدارة.
- ب- يجوز لمجلس الإدارة أن يصدر في بعض أنواع مشروعات البيع على الخريطة نماذج لعقود بيع وحداتها العقارية، ولا يجوز للمطور تعديل أحكامها أو شروطها إلا في حدود ما تسمح به تلك النماذج.
- ج- تكون الأحكام والشروط الواردة في عقد البيع على الخريطة غير نافذة في حق المشتري إذا كانت متعارضة مع الأحكام المنصوص في الفقرة (أ) من هذه المادة أو مع نماذج عقود البيع المشار إليها في الفقرة (ب) من هذه المادة.

مادة (٣٠)

تنفيذ مشروع البيع على الخريطة

يلتزم المطور بتنفيذ مشروع البيع على الخريطة طبقاً للتصاميم الهندسية الإنشائية والمعمارية المعتمدة والمستندات التي مُنِحَ الترخيص على أساسها.

ولا يجوز إدخال تعديل في المشروع إلا إذا كان هذا التعديل غير جوهري وذلك لاعتبارات هندسية أو فنية مقبولة، أما إذا كان التعديل جوهرياً فلا يكون إلا لظروف غير متوقعة أو لأسباب طارئة وبموافقة المؤسسة.

وذلك دون إخلال بحق المشتري في التعويض أو إنقاص الثمن بقدر ما نقص من مساحة أو قيمة وحدته العقارية أو منفعتها.

مادة (٣١)

إنجاز وتسليم الوحدات العقارية

أ- يصدر مجلس الإدارة قراراً بتنظيم قواعد وشروط إنجاز وتسليم الوحدات العقارية للمشتريين، بما في ذلك شهادة الإنجاز والجزاءات الإدارية والغرامات المالية المترتبة على إخلال المطور بالتزامه بإنجاز وتسليم الوحدة.



ب- يلتزم المطور بعد إنجاز الوحدة العقارية بالقيام بكافة الأعمال التي تتفق مع مقتضيات حسن النية لتسجيل الوحدة باسم المشتري، وتسليمه كافة الشهادات والسندات والوثائق المتعلقة بالوحدة والأجزاء المشتركة وأدلة تشغيل الأجهزة والتركيبات والضمانات المقررة لتلك الأجهزة والتركيبات.

ج- للمشتري من المطور الفرعي حق مطالبة المطور الرئيسي مباشرة بأداء ما يكون ثابتاً في ذمته من التزامات تجاه المطور الفرعي.

مادة (٣٢)

بيع المشتري وحدته العقارية

في حالة قيام المشتري ببيع الوحدة العقارية على الخريطة لشخص آخر، لا يجوز أن تزيد المصروفات الإدارية التي يتقاضاها المطور الرئيسي أو الفرعي من المتعاقد مع المشتري الأول على النسبة التي يصدر بتحديددها قرار من مجلس الإدارة، وتسري أحكام هذا القانون على المشتري الجديد.

مادة (٣٣)

تعثر أو توقف مشروع البيع على الخريطة

أ- للمؤسسة في حالة توقف أو تعثر المطور مؤقتاً أو نهائياً عن تنفيذ مشروع البيع على الخريطة لأي سبب من الأسباب_ بعد أخذ رأي أمين حساب الضمان_ اتخاذ التدابير اللازمة لحماية حقوق المودعين ودائني المشروع بما يضمن إكمال المشروع أو إعادة الأموال لأصحابها، بما في ذلك اللجوء إلى المحكمة المختصة للحصول على حكم بتنفيذ المشروع بمعرفة أحد المطورين على حساب المطور أو بيع المشروع وتوزيع حصيلة البيع على المودعين ودائني المشروع.

ب- يصدر قرار من مجلس الإدارة بتنظيم حالات وأسباب التوقف والتعثر التي تجيز اتخاذ الإجراءات المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة.



مادة (٣٤)

إدارة وصيانة المطور للوحدات العقارية

يتولى المطور إدارة وصيانة الوحدات المباعة لمدة عامين من انتهاء تنفيذ المشروع وتسليمها الى المشترين، مقابل تحصيل التكاليف الفعلية مع نسبة لا تتجاوز ٥% من تلك التكاليف كمصاريف إدارية وذلك وفقاً للأسس والنسبة التي يصدر بتحديدتها قرار من مجلس الإدارة.

الفصل الثالث

الدلالة

مادة (٣٥)

الترخيص بمزاولة الدلالة

أ_ يحظر على أي شخص مزاولة مهنة الدلالة في المملكة إلا بعد حصوله على ترخيص مسبق من المؤسسة طبقاً لأحكام هذا القانون.

ب_ يكون الترخيص بمزاولة الدلالة وفقاً للأحكام والقواعد التي يصدر بتحديدتها قرار من مجلس الإدارة.

ج_ ينظم القرار شروط وضوابط وإجراءات منح وتجديد وتعديل تراخيص مزاولة الدلالة وأنواعها وفئاتها ومدة سريانها.

د- يتقيد المرخص له في مزاولة الدلالة بحدود الترخيص الصادر له.

مادة (٣٦)

سجل الدلالة

تمسك المؤسسة سجلاً يسمى "سجل الدلالة" ويكون عبارة عن سجل ورقي أو إلكتروني تدون فيه كافة البيانات والمعلومات الخاصة عن المرخص لهم بمزاولة مهنة الدلالة.

ويصدر قرار من مجلس الإدارة بتحديد البيانات والمعلومات الواجب توافرها في السجل الورقي أو الإلكتروني، والضمانات اللازم توافرها في السجل بما يكفل حماية البيانات والمعلومات المدونة فيه وبيان أي تغييرات تتم في هذه البيانات أو المعلومات.



ويلتزم المرخص له بإخطار المؤسسة عن أي تغيير في البيانات والمعلومات الواردة في السجل وذلك خلال الفترة التي يصدر بتحديددها قرار من مجلس الإدارة. ويكون السجل متاحاً للاطلاع عليه من الجمهور واستخراج صورة مصدقة من المعلومات المقيدة فيه أو شهادة سلبية بعدم إدراج أمر معين فيه وذلك بعد سداد الرسوم المقررة.

مادة (٣٧)

التزامات وواجبات المرخص له

أ- يصدر قرار من مجلس الإدارة بتنظيم عمل والتزامات وواجبات المرخص له بمزاولة الدلالة وبالأخص القواعد والأحكام والضوابط الواجب مراعاتها عند إنشاء حسابات للعملاء أو إدارتها أو استلام أموالهم والاحتفاظ بها، والسجلات الواجب الاحتفاظ بها في مقر عمل المرخص له، ومدونة السلوك الواجب على العاملين في الدلالة مراعاتها.

ب- يجب على كل مرخص له بمزاولة الدلالة أن يمسك سجلاً يقيد فيه كافة تفاصيل عمليات الدلالة التي أجراها والعمولات والمبالغ التي تقاضاها وثمان المعاملة وتاريخ إجرائها والبيانات الشخصية للمتعاقدين والعربون الذي دفع لإتمامها وغير ذلك من معلومات أو بيانات يصدر بتحديددها قرار من مجلس الإدارة.

ويجب على المرخص له تقديم السجل للمؤسسة للتأشير عليه عند نهاية كل سنة مالية أو خلال المدة التي يصدر بتحديددها قرار من مجلس الإدارة، ويجوز للمؤسسة أن تحتفظ بنسخة منه.

مادة (٣٨)

عمولة الدلالة

أ- يجوز لمجلس الإدارة أن يصدر قراراً بتحديد نسبة العمولات التي يجوز للمرخص له بمزاولة الدلالة تقاضيها عن أعمال الدلالة أو بعضها، وذلك دون الإخلال بما يتفق عليه المرخص له مع العميل من أتعاب أو أجور.



ب- يتقاضى الدلال عمولته مناصفة من طرفي العقد الذي توسط في إبرامه ويكون كل من المتعاقدين مسئولاً تجاه الدلال بغير تضامن بينهم عن دفع العمولة المستحقة عليه ، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

ج- لا يجوز للمرخص له بمزاولة الدلالة استرداد المصروفات التي أنفقها على أعمال الدلالة ما لم يتم الاتفاق على ذلك كتابة.

د- لا يستحق المرخص له بمزاولة الدلالة عمولته إلا إذا أدت وساطته إلى إبرام العقد، ويستحق العمولة بمجرد إبرام العقد ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

فإذا كان وجود العقد معلق على شرط واقف، فلا يستحق المرخص له عمولته إلا إذا تحقق الشرط.

وذلك كله ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

هـ- مع عدم الإخلال بالتدابير التي يجوز للمؤسسة اتخاذها طبقاً لأحكام المادتين (١١) و(١٢) من هذا القانون، لا يستحق المرخص له بمزاولة الدلالة عمولته أو استرداد المصروفات التي أنفقها على أعمال الدلالة إذا صدرت منه أفعال أضرت بأحد المتعاقدين أو أدلى بمعلومات أو وقائع عن العقار غير صحيحة أو سكت عمداً عن بيانها أو حصل على منفعة أو وعد بمنفعة خلافاً لمقتضيات حسن النية وشرف التعامل.

مادة (٣٩)

تعارض المصالح

أ- يلتزم المرخص له عند مزاولة الدلالة بالإفصاح إلى العميل كتابة إذا كانت له مصلحة شخصية مباشرة أو غير مباشرة تتعارض مع مقتضيات عمله.

ب- لا يجوز للمرخص له أو أي من العاملين التابعين له عند مزاولة نشاط الدلالة الاشتراك في وساطة تكون له فيها أو لزوجه أو لأولاده أو لأحد أقاربه أو أصهاره حتى الدرجة الرابعة أو المشمولين بولايته أو قوامته مصلحة شخصية ما لم يبين تلك المصلحة للطرف الآخر ويأذن له



كتابة بذلك. وفي هذه الأحوال لا يستحق المرخص له عمولة على الوساطة ما لم يتفق كتابة على خلاف ذلك.

ج- يصدر قرار من مجلس الإدارة بتنظيم كافة المسائل المتعلقة بتعارض المصالح والأحوال التي يجب الكشف عنها.

مادة (٤٠)

تأمين المسولية

يحدد مجلس الإدارة أياً من أنواع أو فئات المرخص لهم بمزاولة الدلالة التي يجب أن تتوفر لديهم بوليصة تأمين عن أخطاء المهنة، وذلك وفقاً للشروط والضوابط التي يصدر بتحديدتها قرار من مجلس الإدارة.

الفصل الرابع

التممين العقاري

مادة (٤١)

الترخيص بمزاولة التتمين العقاري

أ- يحظر على أي شخص مزاولة نشاط التتمين العقاري في المملكة إلا بعد حصوله على ترخيص مسبق من المؤسسة طبقاً لأحكام هذا القانون.

ويصدر بتحديد شروط وضوابط وإجراءات منح وتجديد وتعديل التراخيص ومدة سريانها قرار من مجلس الإدارة.

ب- يتقيد المرخص له في مزاولة نشاط التتمين العقاري بحدود الترخيص الصادر له، ولا يجوز له تعديل أي من خدماته إلا بعد الحصول على ترخيص مسبق من المؤسسة وأداء الرسوم المقررة لذلك.

ج- يصدر مجلس الإدارة القرارات اللازمة بتصنيف تراخيص نشاط التتمين إلى أنواع وفئات بحسب نوع المنشآت وطبيعتها والغرض من التتمين العقاري والأسس الفنية في تقدير القيمة السوقية للمنشآت، وتحديد الاشتراطات اللازمة لكل منها.



د- يحظر الجمع بين مزاولة أعمال مهنة الدلالة ومزاولة نشاط التثمين العقاري.

مادة (٤٢)

سجل المثمنين

تمسك المؤسسة سجلاً يسمى "سجل المثمنين" يكون عبارة عن سجل ورقي أو إلكتروني يدون فيه كافة البيانات والمعلومات الخاصة عن المرخص له بمزاوله نشاط التثمين العقاري. ويصدر قرار من مجلس الإدارة بتحديد البيانات والمعلومات الواجب توافرها في السجل الورقي أو الإلكتروني، والضمانات اللازم توافرها في السجل بما يكفل حماية البيانات والمعلومات المدونة فيه وبيان أي تغييرات تتم في هذه البيانات أو المعلومات. ويلتزم المرخص له بإخطار المؤسسة عن أي تغيير في البيانات والمعلومات الواردة في السجل وذلك خلال الفترة التي يصدر بتحديددها قرار من مجلس الإدارة. ويكون السجل متاحاً للاطلاع عليه من الجمهور واستخراج صورة مصدقة من المؤسسة بالمعلومات المقيدة فيه أو شهادة سلبية بعدم إدراج أمر معين فيه وذلك بعد سداد الرسوم المقررة.

مادة (٤٣)

التزامات وواجبات المرخص له

يصدر قرار من مجلس الإدارة بتنظيم عمل والتزامات وواجبات المرخص له بمزاوله التثمين وبالأخص القواعد والأحكام والضوابط والأسس الفنية الواجب مراعاتها عند التثمين العقاري، والمؤهلات الواجب توافرها في العاملين في أعمال التثمين العقاري لدى المرخص له، والسجلات الواجب الاحتفاظ بها في مقر عمل المرخص له، ومدونة السلوك الواجب على العاملين في التثمين العقاري مراعاتها.



مادة (٤٤)

تعارض المصالح

أ- يلتزم المرخص له أو أي من العاملين التابعين له عند مزاوله نشاط التثمين العقاري بالحياد والنزاهة في إجراء التثمين العقاري ، وبالإفصاح إلى العميل كتابة إذا كانت له مصلحة شخصية مباشرة أو غير مباشرة تتعارض مع مقتضيات عمله.

ب- لا يجوز للمرخص له أو أي من العاملين التابعين له عند مزاوله نشاط التثمين العقاري الاشتراك في عمليات التثمين العقاري تكون له فيها أو لزوجه أو لأولاده أو لأحد أقاربه أو أصهاره حتى الدرجة الرابعة أو المشمولين بولايته أو قوامته مصلحة شخصية ما لم يبين تلك المصلحة للطرف الآخر ويأذن له كتابة بذلك.

ج- يصدر قرار من مجلس الإدارة بتنظيم كافة المسائل المتعلقة بتعارض المصالح والأحوال التي يجب الكشف عنها.

مادة (٤٥)

تأمين المسؤولية

يحدد مجلس الإدارة أياً من أنواع أو فئات المرخص لهم بمزاولة التثمين العقاري التي يجب أن تتوفر لديهم بوليصة تأمين عن أخطاء المهنة، وذلك وفقاً للشروط والضوابط التي يصدر بتحديدتها قرار من مجلس الإدارة.

الفصل الخامس

إدارة العقارات

مادة (٤٦)

الترخيص لإدارة وتشغيل العقارات

أ- يكون الترخيص لمزاولة نشاط إدارة وتشغيل العقارات وفقاً للأحكام والقواعد التي يصدر بتحديدتها قرار من مجلس الإدارة.

وينظم القرار شروط وضوابط وإجراءات منح وتجديد وتعديل التراخيص ومدة سريانها.



ب- يصدر قرار من مجلس الإدارة بتنظيم عمل والتزامات وواجبات المرخص لهم في مزاولة نشاط إدارة وتشغيل العقارات.

ج- يتقيد المرخص له في مزاولة نشاط إدارة وتشغيل العقارات بحدود الترخيص الصادر له، ولا يجوز له تعديل خدماته إلا بعد الحصول على ترخيص مسبق من المؤسسة وأداء الرسوم المقررة لذلك.

الباب الثالث
ملكية العقارات المشتركة
الفصل الأول
العقارات المشتركة
مادة (٤٧)
السجل الخاص للعقارات المشتركة

أ- تسجل العقارات المشتركة والأرض المبني عليها وما تحويه من وحدات وأجزاء مشتركة في السجل العقاري لدى الجهاز، ويعد الجهاز سجلاً خاصاً للعقارات المشتركة ويكون عبارة عن سجل ورقي أو إلكتروني يقيد فيه ما يلي:

١- الأراضي التي يملكها المطورون، والتي ستقام عليها العقارات المشتركة.

٢- الوحدات التي يبيعها المطورون، وأسماء المالكين لها.

٣- التصرفات التي تجري على الوحدة، كالبيع وعقود الإيجار طويلة الأمد وحقوق الانتفاع والهبة والوصية والرهن، وغيرها من التصرفات القانونية الأخرى المنشئة أو المقررة أو الناقلة للحقوق العينية، أو التي من شأنها زوال أي حق من هذه الحقوق، وكذلك الأحكام القضائية النهائية المثبتة لشيء من ذلك، والإقرارات بالتنازل عن مرتبة قيد الحقوق العينية التبعية.

٤- أية بيانات يصدر بتحديدتها قرار من مجلس الإدارة بالاتفاق مع الجهاز.



ب- يصدر الجهاز من واقع البيانات المقيمة في السجل الشهادات والسندات وأية وثائق أخرى تتعلق بالوحدة، وذلك بناءً على طلب ذوي الشأن، ويحق لكل ذي مصلحة الاطلاع على السجل.

مادة (٤٨)

تطوير مشروع العقار المشترك

أ- في حال تطوير مشروع العقار المشترك على مراحل، يبين النظام الرئيسي ترتيبات تقسيم هذا المشروع.

ب- إذا اقتصر العقار المشترك على جزء من أي مشروع عقاري، ولم يتضمن النظام الرئيسي للمشروع كيفية إدارة هذا الجزء من المشروع العقاري وجب عندئذ تسجيل نظام إدارة المبنى في السجل العقاري.

ويقصد بنظام إدارة المبنى الشروط والأحكام المتعلقة بإدارة المبنى والأرض في حال تقسيم المبنى وقطعة الأرض التي يقع عليها إلى جزئين أو أكثر، حيث يقسم كل جزء بالطريقة التي يحددها الجهة المختصة ويشكل جزءاً من المبنى.

مادة (٤٩)

المجمع العقاري المغلق "Gated Community"

أ- يضع مجلس الوزراء أو الجهة التي يفوضها، بناءً على اقتراح من مجلس الإدارة، القواعد والشروط لاعتبار مشروع التطوير العقاري أو العقار المشترك مجمع عقاري مغلق "Gated Community"، وعلى وجه الخصوص الاشتراطات الهندسية والمعمارية وأعمال الخدمات اللازم توافرها، والتزامات المطورين أو الملاك تجاه شاغلي الوحدات العقارية بما في ذلك توفير البنية التحتية.



ب- يصدر قرار من الجهة التي يحددها مجلس الوزراء باعتبار مشروع تطوير عقاري أو عقاراً مشتركاً معيناً، المستوفي للقواعد والشروط المشار إليها في الفقرة السابقة من هذه المادة مجعماً عقارياً مغلقاً "Gated Community".

ج- استثناءً من أي قانون آخر، تصدر الجهات الإدارية المختصة، بعد أخذ رأي مجلس الإدارة، قرار بتحديد الرسوم والتكاليف المالية لخدمات الكهرباء والماء والخدمات البلدية وغيرها من الخدمات الحكومية التي يتم توفيرها للوحدات الموجودة في المجمعات العقارية المغلقة، بمراعاة مقدار الخدمات المقدمة من الجهات الإدارية المختصة وما تتحمله من نفقات، وذلك دون الإخلال بأحكام المرسوم بقانون رقم (٢٥) لسنة ٢٠١٥ بشأن تحصيل كلفة إنشاء وتطوير البنية التحتية في مناطق التعمير.

مادة (٥٠)

تملك غير البحرينيين للعقارات المشتركة

تسري أحكام القوانين المتعلقة بتملك غير البحرينيين للعقارات على تملك العقار المشترك.

مادة (٥١)

النظام الرئيسي والنظام الأساسي لاتحاد الملاك

أ- يشكل مخطط الموقع والنظام الرئيسي والنظام الأساسي لاتحاد الملاك جزءاً من سند ملكية العقار المشترك وترفق معه، ويحتفظ الجهاز بالنسخة الأصلية من النظام الرئيسي في كافة الأوقات.

ب- يجب على مالك الوحدة التقيد - تجاه مالكي وشاغلي الوحدات الأخرى واتحاد الملاك - بالنظام الرئيسي والنظام الأساسي لاتحاد الملاك.

ج- يجب على شاغل الوحدة التقيد - تجاه مالكي وشاغلي الوحدات الأخرى واتحاد الملاك - بالنظام الرئيسي والنظام الأساسي لاتحاد الملاك بقدر ما تسري أحكامهما على ذلك.



مادة (٥٢)

الأجزاء المشتركة من العقار المشترك

أ- ما لم يتضمن مخطط الموقع خلاف ذلك، تتكون الأجزاء المشتركة من الأرض وأية أجزاء من العقار المشترك لا تقع ضمن حدود أية وحدة وتكون مخصصة للاستخدام المشترك من قبل مالكي وشاغلي الوحدة المبنية في مخطط الموقع، وتشمل بوجه خاص ما يلي:

١- الأجزاء الهيكلية للعقار المشترك بما في ذلك الدعائم الرئيسية والأساسات والأعمدة والجدران الهيكلية والعتبات والأسقف ووصلات الأسقف والردهات والسلالم وممرات السلالم ومخارج الطوارئ والمداخل والنوافذ الواقعة على الجدران الخارجية والواجهات والأسطح.

٢- مواقف السيارات وغرف الحراسة والمرافق والمعدات الترفيهية وحمامات السباحة والحدائق ومرافق التخزين والأماكن المخصصة لاستخدام اتحاد الملاك أو من يعينه أو يبرم معه عقد لإدارة العقار المشترك.

٣- معدات وأنظمة المرافق الرئيسية بما في ذلك مولدات الكهرباء وأنظمة الإضاءة وأنظمة ومعدات الغاز والمياه الباردة والساخنة والتدفئة والتبريد وأنظمة التكييف ومرافق تجميع ومعالجة النفايات.

٤- المصاعد والخزانات والأنابيب والمولدات ومداخل ومرابح ومجاري التهوية ووحدات ضغط الهواء وأنظمة التهوية الميكانيكية.

٥- أنابيب المياه الرئيسية ومجاري الصرف الصحي وأنابيب ومداخل الغاز وأسلاك ومجاري الكهرباء التي تخدم ملاك أكثر من وحدة.

٦- التجهيزات والتوصيلات والمعدات والمرافق التي يستخدمها ملاك أكثر من وحدة.

٧- أجهزة قياس تمديد أو توريد خدمات المرافق.

٨- أية أجزاء أو أجهزة أو تجهيزات أخرى يصدر بتحديد قرار من مجلس الإدارة بمراعاة طبيعة العقار المشترك.



ب- ما لم يتضمن مخطط الموقع خلاف ذلك، تتضمن الأجزاء المشتركة من العقار المشترك المكون من أرض وليس من مبنى أو جزء منه أية أجزاء من العقار المشترك لا تقع ضمن حدود أية وحدة وتكون مخصصة للاستخدام المشترك من قبل مالكي وشاغلي الوحدات وتشمل بوجه خاص ما يلي:

- ١- الطرق والدورات ونقاط التقاطع والممرات وحواف الرصيف ومجاري التصريف والجزر الفاصلة في الطريق والجسور وأنظمة التصريف وما يرتبط بها.
- ٢- البحيرات والبرك والقنوات والمنتزهات والنفائير والأشكال المائية والمجاري المائية الأخرى بما في ذلك كافة المعدات المرتبطة بها.
- ٣- المساحات الخضراء والمساحات العامة وساحات اللعب.
- ٤- الأسلاك والكوابل والأنابيب ومجاري التصريف والقنوات والمكائن والمعدات والتي يتم بواسطتها تزويد الوحدات والأجزاء المشتركة بخدمات المرافق.
- ٥- أجهزة قياس تمديد أو توريد خدمات المرافق التي تعتبر أنها مخصصة للاستخدام المشترك من قبل مالكي وشاغلي الوحدات.
- ٦- أية أجزاء أو أجهزة أو تجهيزات أخرى يصدر بتحديدتها قرار من مجلس الإدارة بمراعاة طبيعة العقار المشترك.

مادة (٥٣)

نطاق الوحدة أو الجزء من المبنى

- أ- ما لم يحدد مخطط الموقع خلاف ذلك، تشمل كل وحدة في مبنى أو جزء من مبنى كل شيء يقع داخل الوحدة عدا خدمات المرافق الموجودة فيها التي تخدم الأجزاء المشتركة أو أية وحدة أخرى وتشمل الوحدة بوجه خاص ما يلي:
- ١- الأرضيات ومواد وأجزاء الأرضية حتى أسفل قاعدة وصلات والهيكل الدائمة لأرضية الوحدة.



- ٢- الأسقف المستعارة وكافة أنواع الأسقف والإضافات التي تشكل جزءاً من القسم الداخلي للوحدة والمساحات بين تلك الأسقف وكذلك الأسقف فوق الجدران الداعمة والهياكل داخل الوحدة والجدران التي تفصل الوحدة عن بقية العقار المشترك وأية وحدات أو أجزاء مشتركة مجاورة.
 - ٣- الجدران غير الحاملة للثقل والجدران غير الداعمة داخل الوحدة.
 - ٤- النوافذ والزجاج والتركيبات التي تشكل جزءاً من النوافذ الداخلية وأنظمة الإضاءة والأبواب وإطاراتها وكافة المعدات والتركيبات التي تخدم الوحدة.
 - ٥- التوصيلات الداخلية التي تخدم الوحدة.
 - ٦- التركيبات والتجهيزات التي يركبها مالك أو شاغل الوحدة.
 - ٧- الإضافات والتعديلات والتحسينات المنفذة على الوحدة من وقت لآخر.
- ب- ما لم يحدد مخطط الموقع خلاف ذلك، تشمل كل وحدة من عقار مشترك التي تتكون من أرض وليس من مبنى كل شيء يقع داخل حدود الوحدة عدا خدمات المرافق التي تخدم الأجزاء المشتركة أو أية وحدة أخرى.
- ج- تعتبر الجدران الفاصلة بين الوحدات المتجاورة مشتركة بين كل المالكين إذا كانت ضمن الأجزاء المشتركة.
- د- لكل وحدة الحق في الحصول على دعم وحرم مناسبين عن الوحدات الأخرى والأجزاء المشتركة.

مادة (٥٤)

ملكية الأجزاء المشتركة

ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك يكون لمالك كل وحدة والمطور للوحدات غير المباعة حصة غير مفرزة من الأجزاء المشتركة وفقاً للنسب المبينة في النظام الرئيسي. وتحدد النسب على أساس مساحة الوحدة من مجموع المساحة الكلية للعقار المشترك وطبيعة استخدام الوحدات وأي معايير أخرى ينص عليها النظام الرئيسي.



مادة (٥٥)

تقسيم الأجزاء المشتركة والتصرف فيها

لا يجوز بأي حال من الأحوال تقسيم الأجزاء المشتركة أو التصرف فيها أو بيعها بشكل مستقل عن الوحدات التي تتعلق بها.

والتصرف في الوحدة يشمل التصرف في حصة المالك في الأجزاء المشتركة.

مادة (٥٦)

الانتفاع بالأجزاء المشتركة

على مالك وشاغل الوحدة وضيوفهم استخدام الأجزاء المشتركة فيما أعدت له وبطريقة لا تمس حقوق الآخرين في استخدام تلك الأجزاء أو تزعجهم أو تعرض سلامتهم أو سلامة العقار المشترك للخطر، وذلك وفقاً لأحكام النظام الأساسي لاتحاد الملاك.

الفصل الثاني

التصرف بوحدة العقار المشترك

مادة (٥٧)

التصرف في العقار القائم والوحدات المملوكة في العقار

- أ- لا يجوز لمالك عقار قائم بيع وحداته العقارية أو التصرف فيها إلا إذا توافرت في العقار الشروط الفنية والإنشائية والمعمارية التي يصدر بتحديدتها قرار من مجلس الإدارة.
- ب- يجوز لمالك الوحدة بيع وحدته أو التصرف فيها بأي شكل من أشكال التصرف.

مادة (٥٨)

تقسيم الوحدات المملوكة في العقار المشتركة

لا يجوز تقسيم أية وحدة مملوكة في عقار مشترك إلى وحدتين أو أكثر إلا بموافقة الجهة المختصة.



مادة (٥٩)

تأجير الوحدة

يجوز لمالك الوحدة تأجير وحدته ويبقى هو والمستأجر ملزمين بالتقيد بالنظام الرئيسي والنظام الأساسي لاتحاد الملاك تجاه مالكي وشاغلي الوحدات الأخرى واتحاد الملاك.

مادة (٦٠)

حق الأفضلية

أ- لمالك الوحدة على الشيوخ في العقار المشترك حق الأفضلية في شراء حصة المالك الآخر التي يرغب ببيعها لشخص من غير الشركاء، على أنه إذا مارس هذا الحق أكثر من مالك، فيحق لهم عندئذ الشراء بالتناسب مع الحصص المملوكة لكل منهم.

ب- لا ينشأ حق الأفضلية إذا تم البيع بين الزوجين أو الأصول أو الفروع أو الأخوة أو الأخوات وفروعهم أو إلى أي شركة مملوكة لأي منهم.

مادة (٦١)

استعمال حق الأفضلية

أ- حق الأفضلية لا يتجزأ، فلا يجوز استعماله أو التخلي عنه إلا بشكل كامل، وفي حال تعدد أصحاب هذا الحق يستعمل كل واحد حقه بنسبة الحصص التي يملكها، وإذا أسقط أحدهم أو بعضهم حقه انتقل ذلك الحق إلى الباقيين بالتساوي.

ب- إذا ثبت أن البيع تم بشروط أفضل للمشتري من الشروط المبينة في الإشعار المرسل لأصحاب حق الأفضلية جاز لهم مطالبة البائع بالتعويض عما لحق بهم من ضرر أمام القضاء.

ج- يصدر قرار من مجلس الإدارة بتنظيم استعمال حق الأفضلية والمدد الواجب مراعاتها وكيفية الإخطار عن الرغبة في البيع أو الشراء.



د- لا تسري على العقارات المشتركة المسجلة بمقتضى أحكام هذا القانون الأحكام المتعلقة بالشفعة المنصوص عليها في المواد من (٨٦٠) حتى (٨٧٣) من القانون المدني الصادر بالقانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠١.

الفصل الثالث

اتحاد الملاك

مادة (٦٢)

إنشاء اتحاد الملاك

أ- ينشأ اتحاد الملاك بحكم القانون عند تسجيل أول بيع لوحدة في عقار مشترك في السجل العقاري.

ب- يتكون اتحاد الملاك من مالكي وحدات العقار المشترك بما في ذلك المشتري في الإيجار المنتهي بالتمليك، والمطور الرئيسي أو الفرعي بالنسبة للوحدات غير المباعة.

ج- تبدأ عضوية مالك الوحدة في اتحاد الملاك من تاريخ توثيق عقد البيع باسمه.

د- يجوز للمؤسسة، في حالة عدم وجود مدير للاتحاد، تعيين مدير لإدارة اتحاد الملاك وفق الصلاحيات التي تمنحه له المؤسسة وذلك في المشاريع العقارية الكبرى أو السياحية أو الفندقية أو لأي من الأسباب التي ترى فيه المؤسسة تحقيق مصلحة المشروع والمالكين.

هـ- مع مراعاة الأحكام الواردة في هذا الفصل، يصدر مجلس الإدارة قراراً بتنظيم كافة الأحكام المتعلقة باتحاد الملاك وذلك بمراعاة طبيعة العقارات المشتركة.

مادة (٦٣)

اكتساب الشخصية الاعتبارية

أ- اتحاد الملاك مؤسسة لا تهدف للربح ويكون للاتحاد شخصية اعتبارية مستقلة عن شخصية أعضائه، ويكون له حق التقاضي بهذه الصفة ويمثله مديره أمام القضاء والجهات الإدارية وفي التعامل مع الغير.



- ب- يحق لاتحاد الملاك تملك الأموال المنقولة وغير المنقولة لتمكينه من القيام بالأعمال اللازمة لتحقيق أغراضه، وذلك وفقاً لما يحدده النظام الأساسي لاتحاد الملاك.
- ج- يسري فيما يتعلق باتحاد الملاك الأحكام الذي ينص عليها هذا القانون وغيرها من القرارات الصادرة تنفيذاً لهذا القانون وكذلك النظام الرئيسي والنظام الأساسي لاتحاد الملاك.
- د- مع مراعاة أحكام هذا القانون، يحق لاتحاد الملاك باسمه وبالنيابة عن أعضائه مقاضاة الغير بمن فيهم مالكو وحدات العقار المشترك وشاغلوها وذلك عند إخلال أي منهم بأي حكم من أحكام هذا القانون وبالنظام الأساسي للاتحاد.

مادة (٦٤)

اجتماعات اتحاد الملاك

- أ- لمالك الوحدة وللمطور بالنسبة للوحدات غير المباعة الحق في الحضور والتصويت في الاجتماعات العمومية لاتحاد الملاك وفقاً للنظام الأساسي للاتحاد.
- ب- يكون لكل مالك وحدة عدد من الأصوات يتناسب وحصصه في الأجزاء المشتركة وفقاً لما يحدده النظام الرئيسي.
- ج- يجوز عقد الاجتماعات العمومية للاتحاد من خلال أي من وسائل الاتصال الإلكترونية أو الهاتفية، على أن يراعى اتخاذ التدابير التي تكفل ما يلي:
- ١- التحقق من هوية المشارك في الاجتماع.
 - ٢- تمكين مالك الوحدة من المشاركة الكاملة في الاجتماع، كما لو كان حاضراً في مكان الاجتماع، ويشمل ذلك الإلمام بكافة ما يدور في الاجتماع وإبداء الرأي والمشاركة في المناقشات.
 - ٣- تدوين أي بيان أو تصويت يدلي به المشارك في الاجتماع على وجه صحيح.
 - ٤- أية تدابير أخرى يصدر بتحديدتها قرار من مجلس الإدارة.



مادة (٦٥)

استعمال عبارة اتحاد الملاك-

يجب على كل اتحاد ملاك أن يذكر في أوراقه أو مراسلاته عبارة " اتحاد ملاك " ورقم العقار المشترك واسم العقار إن وجد.

مادة (٦٦)

إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة

أ- يتولى اتحاد الملاك مسؤولية إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة.
ب- يجوز لاتحاد الملاك تفويض بعض صلاحياته إلى أي شخص مرخص له من قبل المؤسسة طبقاً لأحكام المادة (٤٦) من هذا القانون وذلك مقابل أتعاب ووفق شروط يتفق عليها.

مادة (٦٧)

الاشتراكات السنوية لأعضاء اتحاد الملاك

أ- يلتزم كل مالك وحدة من مالكي وحدات العقار المشترك، وكذلك يلتزم المطور الرئيسي أو الفرعي بالنسبة للوحدات العقارية غير المباعة بدفع حصته من الاشتراكات السنوية لتغطية مصاريف إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة ومصاريف التأمين عليها، وتحدد تلك الحصة بنسبة المساحة التي تشكلها الوحدة من المساحة الإجمالية للعقار المشترك ويؤخذ بعين الاعتبار طبيعة استخدام الوحدة وأية معايير أخرى ينص عليها النظام الأساسي لاتحاد الملاك.

ب- لا يجوز لأي مالك وحدة أو مطور رئيسي أو فرعي أن يتخلى عن حصته في الأجزاء المشتركة لتجنب دفع حصته من الاشتراكات السنوية.

ج- يجوز للمؤسسة بناءً على طلب من اتحاد الملاك، وبالتنسيق مع الجهات المختصة، استقطاع الاشتراكات السنوية مع أي من رسوم أو مقابل للخدمات الحكومية، وتودع في حساب اتحاد الملاك.



د- تستحق الاشتراكات السنوية من تاريخ تسلم الوحدة أو بعد ستين يوماً من تاريخ تسلّم مالك الوحدة إخطاراً مسجلاً بعلم الوصول بتسلم الوحدة.
ويجوز للمؤسسة أن تقرر تاريخ سابق لاستحقاق الاشتراكات السنوية والمصاريف والنفقات اللازمة لتأسيس اتحاد الملاك.

مادة (٦٨)

حق الامتياز

أ- يكون للمبالغ المستحقة عن الاشتراكات السنوية لأعضاء اتحاد الملاك وأية التزامات مالية أخرى يتحملها المالك وفقاً لأحكام هذا القانون والنظام الأساسي لاتحاد الملاك امتياز على الوحدة العقارية المبيعة ويبقى الامتياز قائماً حتى وإن انتقلت ملكية الوحدة إلى شخص آخر.
ب- إذا امتنع مالك الوحدة عن سداد حصته من الاشتراكات السنوية لأعضاء اتحاد الملاك أو أي التزامات مالية أخرى تفرض عليه وفقاً لأحكام هذا القانون أو النظام الأساسي لاتحاد الملاك كان لمدير الاتحاد أن يصدر قرار بإلزامه بالسداد خلال تسعين يوماً من تاريخ إخطاره بالقرار بموجب كتاب مسجل بعلم الوصول بلا مظروف، ولمالك الوحدة الطعن في القرار خلال المدة المذكورة أمام المحكمة المختصة، وفي حالة عدم الطعن في الميعاد المحدد يحوز القرار حجية وقوة السند التنفيذي ويتم التنفيذ بمقتضاه أمام قاضي التنفيذ المختص وذلك بعد تذييل القرار بالصيغة التنفيذية من المحكمة المختصة بعد التحقق من صحة الإخطار وفوات ميعاد الطعن في القرار أو صدور حكم نهائي بشأنه.

مادة (٦٩)

أحداث تعديلات في الوحدة أو الأجزاء المشتركة

أ- مع مراعاة حكم المادة (٥٨) من هذا القانون، لا يجوز لمالك الوحدة أو لشاغلها إجراء أية تعديلات أو تغييرات على الهيكل أو المظهر الخارجي لوحده أو أي جزء من العقار المشترك بما يؤثر جوهرياً على الوحدة أو أي جزء من الأجزاء المشتركة في العقار المشترك أو مظهره



الخارجي، ما لم ينص على خلاف ذلك في أحكام النظام الأساسي لاتحاد الملاك والنظام الرئيسي.

ب- في حالة مخالفة حكم الفقرة (أ) من هذه المادة يقع على المخالف مسؤولية إصلاح الضرر الناشئ على نفقته الخاصة وبالطريقة التي يتطلبها اتحاد الملاك، وفي حالة تخلفه عن القيام بذلك يتولى اتحاد الملاك إصلاح الضرر واسترداد تكاليف الإصلاح من المخالف.

مادة (٧٠)

لجان الوساطة

يجوز للمؤسسة تشكيل لجان وساطة للتوفيق وفض النزاعات ودياً بين ملاك العقارات المشتركة أو بين اتحاد الملاك وأحد أعضائه. ويصدر بتنظيم كافة إجراءات وقواعد ورسوم عمل لجان الوساطة وغير ذلك من مسائل قرار من مجلس الإدارة.

الفصل الرابع

التزامات المطور

مادة (٧١)

مسئولية المطور

دون الإخلال بأية أحكام منظمة لمسئولية المقاول منصوص عليها في القوانين الأخرى، تكون مسؤولية المطور على النحو الآتي:

أ- يسأل المطور عن العيوب التي تظهر في الأجزاء الهيكلية من العقار المشترك والتي يخطره بها اتحاد الملاك أو مالك أية وحدة.

وتستمر مسؤولية المطور مدة عشر سنوات تبدأ من تاريخ حصوله على شهادة الإنجاز للمشروع الذي قام بتطويره.

ب- مع مراعاة أحكام المادة (٣٤) من هذا القانون، تستمر مسؤولية المطور عن ضمان إصلاح أو استبدال التركيبات المعيبة في العقار المشترك لمدة سنة من تاريخ الحصول على



شهادة الإنجاز للمشروع الذي قام بتطويره أو جزء منه وتشمل هذه التركيبات الأعمال الميكانيكية والكهربائية والتركيبات الصحية وتركيبات الصرف الصحي وما شابه ذلك، كل ذلك ما لم يتفق على مدة أطول.

ج- يجوز أن تحل مسؤولية المقاول الرئيسي أو الفرعي محل مسؤولية المطور فيما يخص أحكام البندين (أ) و(ب) من هذه المادة ووفقاً للقرارات التي يصدرها مجلس الإدارة، وذلك دون الإخلال بمسئولية المطور.

د- يقع على عاتق المطور مسؤولية توفير البنية التحتية فيما يخص الأراضي التي تقع ضمن المخطط الرئيسي للمشروع ويجرى بيعها للغير ما لم يتم الاتفاق كتابة على خلاف ذلك.

هـ- تسري أحكام المادتين (٢٤) و(٢٥) من هذا القانون على الأموال المودعة من قبل المطور والمودعين على حساب البنية التحتية للمشروع.

و- مع مراعاة أحكام الفقرتين (أ) و(ب) من هذه المادة، ليس في هذا القانون ما يمنع أو يؤثر على أي حقوق أو ضمانات مكفولة لمالك الوحدة بموجب أي تشريع آخر تجاه المطور الرئيسي أو الفرعي للعقار.

الفصل الخامس

التأمين على العقار المشترك

مادة (٧٢)

التأمين على العقار المشترك

يلتزم اتحاد الملاك بالتأمين على العقار المشترك ضد مخاطر الهلاك أو التهدم أو الحريق أو أي من المخاطر التأمينية وبما يكفل إصلاحه أو إعادة بنائه ويكون الاتحاد هو المستفيد من هذا التأمين، وذلك وفقاً للقواعد والشروط والضوابط التي يصدر بتحديددها قرار من مجلس الإدارة.



مادة (٧٣)

التأمين ضد المسؤولية

يلتزم اتحاد الملاك بترتيب تأمين ضد المسؤولية عن الأضرار والإصابات الجسدية التي تلحق بالماكي وشاغلي الوحدات متى كانت ناتجة بسبب العقار المشترك، وذلك وفقاً للقواعد والشروط والضوابط التي يصدر بتحديدتها قرار من مجلس الإدارة.

مادة (٧٤)

احتساب أقساط التأمين

تحسب أقساط التأمين المستحقة على مالكي الوحدات ضمن تكلفة الاشتراكات السنوية لأعضاء اتحاد الملاك الواجبة الدفع لاتحاد الملاك.

الباب الرابع

التصرفات العقارية

الفصل الأول

التصرفات والحقوق الواجب قيدها

مادة (٧٥)

تسجيل التصرفات والحقوق العينية العقارية

أ- يجب أن تقيد في السجل العقاري جميع التصرفات المنشئة أو المقررة أو الناقلة للحقوق العينية العقارية الأصلية والتبعية أو التي من شأنها زوال أي حق من هذه الحقوق بما في ذلك التصرفات على العقارات المباعة على الخريطة وحق الانتفاع وحق المساطحة وحق الإيجار طويل الأمد والإيجار المنتهي بالتمليك، وكذلك الأحكام القضائية المثبتة لتلك التصرفات، ويترتب على عدم القيد في السجل العقاري أن الحقوق العينية لا تنشأ ولا تنقرو ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول، لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم.

ب- تسري أحكام قانون التسجيل العقاري على قيد التصرفات المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة.



الفصل الثاني
الحقوق العينية العقارية
مادة (٧٦)
جواز التصرف بالحق العقاري

يحق للمطور أو مالك العقار أو صاحب الحق العقاري التصرف بالعقارات المكتملة أو المبيعة على الخارطة بجميع أوجه التصرفات العقارية. ولا يجوز لمالك العقار أو صاحب الحق العقاري تغيير طبيعة الحق العقاري أو تجاوز السلطات الممنوحة بموجب أحكام القانون.

مادة (٧٧)
حق الانتفاع

- أ- حق الانتفاع حق عيني عقاري يخول صاحب الحق في استعمال العقار أو الوحدة العقارية واستغلاله وفقاً لأحكام هذا القانون.
- ب- يجوز لصاحب حق الانتفاع لمدة تزيد على عشر سنوات، التصرف فيه بما في ذلك رهنه بغير إذن المالك، ما لم يتم الاتفاق كتابة على خلاف هذه المدة، ولا يجوز منع صاحب حق الانتفاع من التصرف في حقه إلا لباعث قوي وسبب مشروع.
- ويحل المتصرف إليه محل صاحب حق الانتفاع في حقوقه والتزاماته، ما لم يتم الاتفاق كتابة على خلاف ذلك.
- ج- يجوز لمالك العقار أو الوحدة العقارية رهن عقاره أو الوحدة إذا رتب حق انتفاع عليه، وبغير إذن صاحب حق الانتفاع، ما لم يتم الاتفاق كتابة على خلاف ذلك.
- د- لا يجوز أن تزيد مدة حق الانتفاع على تسع وتسعين سنة.
- هـ- في حالة هلاك العقار أو الوحدة المنتفع بها يجوز الاتفاق كتابة على انتقال حق الانتفاع إلى ما قد يقوم مقامه من عوض.
- و- ينتهي حق الانتفاع:

١- بانقضاء خمسين سنة ما لم يتم الاتفاق كتابة على خلاف ذلك.



- ٢- بهلاك العقار أو الوحدة المنتفع بها مع مراعاة البند (هـ) من هذه المادة.
- ٣- بتنازل المنتفع.
- ٤- بموجب حكم قضائي نهائي بانتهاء حق الانتفاع.
- ٥- باتحاد صفتي المالك والمنتفع ما لم تكن للمالك مصلحة في بقاءه كأن تكون الرقبة مرهونة.

مادة (٧٨)

حق المساطحة

- أ- حق المساطحة حق عيني عقاري يخول صاحبه الحق في إقامة منشآت أو أبنية على أرض الغير لمدة محددة.
- ب- لا يجوز أن تزيد مدة المساطحة على تسع وتسعين سنة.
- ج- يملك صاحب حق المساطحة ما أحدثه في الأرض من مبانٍ أو منشآت وله أن يتصرف فيها مقترنة بحق المساطحة، ما لم يتم الاتفاق كتابة على خلاف ذلك.
- د- يجوز لصاحب حق المساطحة لمدة تزيد على عشر سنوات، التصرف فيه بما في ذلك رهنه بغير إذن المالك، ما لم يتم الاتفاق كتابة على خلاف هذه المدة، ولا يجوز منع صاحب حق المساطحة من التصرف في حقه إلا لباعث قوي وسبب مشروع.
- ويحل المتصرف إليه محل صاحب حق المساطحة في حقوقه والتزاماته، ما لم يتم الاتفاق كتابة على خلاف ذلك.
- هـ- يجوز لمالك الأرض رهن أرضه إذا رتب حق مساطحة عليها، بغير إذن صاحب حق المساطحة، ما لم يتم الاتفاق كتابة على خلاف ذلك.
- و- لا ينتهي حق المساطحة بزوال البناء أو المنشآت قبل انتهاء المدة.



ز- عند انتهاء حق المساطحة، إذا أحدث صاحب حق المساطحة بناءً أو منشآت، كان لمالك الأرض عند انقضاء حق المساطحة إما مطالبتة بهدم البناء أو إزالة المنشآت أو أن يمتلك ما استحدث بقيمته الهدم أو الإزالة إن كان هدمه أو إزالته مضرًا بأرضه. فإن كان الهدم أو الإزالة لا يضر بالأرض فليس لمالك الأرض أن يبقيه بغير رضا صاحب حق المساطحة، وذلك كله ما لم يتم الاتفاق كتابة على خلاف ذلك.

مادة (٧٩)

حق الإيجار طويل الأمد

أ- الإيجار طويل الأمد حق عيني عقاري لا تقل مدته عن عشر سنوات ولا تزيد على تسع وتسعين سنة، ما لم يتم الاتفاق على تجديده.
ب- يخضع عقد الإيجار طويل الأمد لنفس الأحكام المتعلقة بحق الانتفاع، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

الباب الخامس

الرهن التأميني

الفصل الأول

نطاق الرهن التأميني وانعقاده

مادة (٨٠)

نطاق الرهن التأميني

أ- تسري أحكام هذا الباب على رهن العقارات والوحدات العقارية إذا كانت تتعلق ببيع على الخريطة أو عقار مشترك أو وحدة مملوكة على الشيوخ أو حق مساطحة أو حق إيجار طويل الأمد أو حق انتفاع أو غير ذلك من التصرفات التي يصدر بتحديددها قرار من مجلس الإدارة.
ب- يكون محل الرهن التأميني العقار بكامله أو حصة شائعة فيه، أو حقاً عينياً أصلياً أو حقاً شخصياً على عقار مباع على الخريطة.
ج- تسري أحكام القانون المدني، فيما لم يرد بشأنه نص خاص في أحكام هذا الباب.



مادة (٨١)

انعقاد الرهن التأميني

أ- لا ينعقد الرهن التأميني إلا بورقة رسمية وبعد قيده لدى الجهاز ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك.

ب- يلتزم الراهن بدفع نفقات الرهن ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

مادة (٨٢)

الدائن المرتهن

يجوز لمجلس الإدارة أن يشترط في بعض أنواع الرهن التأميني الخاضعة لأحكام هذا القانون أن يكون الدائن المرتهن مؤسسة تمويل مرخصة من قبل مصرف البحرين المركزي لمزاولة نشاط التمويل العقاري بالمملكة.

مادة (٨٣)

الراهن

مع عدم الإخلال بأحكام المادة (٩٨) من هذا القانون، يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون أو الوحدة العقارية المرهونة وأهلاً للتصرف فيها. ويجوز أن يكون الراهن نفس المدين أو كفيلاً عينياً يقدم رهناً لمصلحة المدين.

مادة (٨٤)

محل الرهن التأميني

أ- يجب أن يكون العقار المرهون أو الوحدة العقارية المرهونة رهناً تأمينياً قائماً وموجوداً فعلاً أو حكماً على الخريطة عند انعقاده.

ب- لا يجوز أن يقع الرهن التأميني إلا على عقار أو وحدة عقارية يصح التعامل فيها، وبيعها استقلالاً بالمزاد العلني.

ج- يجب أن يكون العقار أو الوحدة العقارية المرهونة معيناً تعييناً دقيقاً من حيث طبيعته وموقعه في عقد الرهن ذاته أو في عقد رسمي لاحق، وإلا وقع الرهن باطلاً.



د- يشمل الرهن التأميني ملحقات العقار أو الوحدة العقارية المرهونة من أبنية وغراس وعقارات بالتخصيص وكل ما يستحدث عليها من منشآت لاحقة على إبرام عقد الرهن ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

مادة (٨٥)

مقابل الرهن التأميني

يجب أن يكون الدين المضمون بالرهن محددًا وثابتًا في الذمة، ويجوز أن يكون ديناً مستقبلياً أو احتمالياً أو معلقاً على شرط، أو أن يترتب ضمان لاعتماد مفتوح أو لفتح حساب جار على أن يتحدد في عقد الرهن مبلغ الدين المضمون أو الحد الأقصى الذي ينتهي إليه هذا الدين.

الفصل الثاني

الآثار القانونية للرهن التأميني

مادة (٨٦)

التصرف في محل الرهن

يجوز أن يشترط الدائن المرتهن على الراهن عدم التصرف في العقار المرهون أو الوحدة العقارية المرهونة بأي نوع من التصرفات أو ترتيب حق عيني عليها إلا بعد الحصول على موافقته.

ولا يصح الشرط ما لم يكن مبنياً على باعث قوي وسبب مشروع.

مادة (٨٧)

بطلان شروط الرهن

يقع باطلاً كل اتفاق يجعل للدائن المرتهن الحق عند عدم استيفاء الدين وقت حلول أجله في أن يتملك العقار المرهون أو الوحدة العقارية المرهونة أو في أن يبيعه دون مراعاة الإجراءات التي فرضها القانون حتى لو كان هذا الاتفاق قد أبرم بعد الرهن.

ولكن يجوز بعد حلول الدين أو قسط منه الاتفاق على أن ينزل المدين الراهن لدائنه عن العقار المرهون أو الوحدة العقارية المرهونة وفاءً لدينه.



مادة (٨٨)

إدارة العقار المرهون

- أ- للراهن الحق في إدارة العقار وله قبض ثماره وكافة إيراداته إلى وقت وضع إشارة الحجز على قيد العقار المرهون أو الوحدة العقارية المرهونة.
- ب- يجوز للمحكمة أن تأمر بحجز إيراد العقار المرهون أو الوحدة العقارية المرهونة اعتباراً من تاريخ قيد دعوى تنفيذ الرهن إذا تبين لها أن الراهن يماطل في سداد دينه إضراراً بالمرتهن.

مادة (٨٩)

هلاك أو تلف العقار المرهون

إذا هلك العقار المرهون أو الوحدة العقارية المرهونة أو تلف لأي سبب كان، انتقل الرهن بمرتبته إلى الحق الذي يترتب على ذلك كالتعويض، ومبلغ التأمين، ومقابل الاستملاك للمنفعة العامة.

مادة (٩٠)

التنفيذ على أموال الراهن غير المدين

إذا كان الراهن شخصاً آخر غير المدين فلا يجوز التنفيذ على أمواله إلا ما رهن منها. ولا يكون له حق الدفع بالرجوع على المدين قبل التنفيذ على أمواله ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك.

مادة (٩١)

التنازل عن الرهن

- أ- لا يكون الرهن نافذاً في حق الغير إلا إذا قيد وفقاً لأحكام هذا القانون قبل أن يكسب هذا الغير حقاً عينياً على العقار.
- ب- للدائن المرتهن تحويل حقه المضمون بالرهن لآخر بشرط موافقة المدين وتسجيل سند التنازل لدى الجهاز.
- ج- يجوز للدائن المرتهن أن يتنازل عن مرتبة رهنه بمقدار دينه إلى دائن آخر على ذات العقار المرهون. وفي هذه الحالة يحل كل من المرتهن المتنازل والمتنازل إليه محل الآخر



مادة (٩٢)

قيمة الرهن التأميني

يقتصر أثر الرهن التأميني على المبلغ المحدد في عقد الرهن ما لم ينص القانون أو الاتفاق على خلاف ذلك.

مادة (٩٣)

حق التقدم

يستوفي الدائنون المرتهنون حقوقهم قبل الدائنين العاديين من ثمن العقار المرهون أو الوحدة العقارية المرهونة أو من المال الذي حل محلها بحسب مرتبة كل منهم ولو كانوا قد أجروا القيد في يوم واحد.

مادة (٩٤)

تعدد مرتبة الرهن

تحدد مرتبة الرهن بالرقم التتابعي للتسجيل لدى الجهاز، فإذا تقدم أشخاص متعددون في وقت واحد لتسجيل رهونهم ضد مدين واحد وعلى عقار واحد فيكون تسجيل هذه الرهون تحت رقم واحد ويعتبر هؤلاء الدائنون في مرتبة واحدة.

مادة (٩٥)

حق تتبع العقار المرهون

للدائن المرتهن رهناً تأمينياً حق تتبع العقار المرهون في يد أي حائز له لاستيفاء دينه عند حلول أجل الوفاء بعد إعداره بدفع الدين، إلا إذا اختار الحائز أن يقوم بوفاء الدين أو يظهر العقار من الرهن أو أن يتخلى عنه، ويعتبر حائزاً للعقار كل من انتقلت إليه بعد الرهن ملكيته أو ترتب له أي حق عيني أو شخصي آخر عليه.

مادة (٩٦)

ضمان العقار المرهون

يضمن الراهن العقار المرهون رهناً تأمينياً وهو مسؤول عن سلامته كاملاً حتى تاريخ وفاء الدين.



وللمرتهن أن يعترض على كل نقص في ضمانه وأن يتخذ من الإجراءات القانونية ما يحفظ حقه على أن يرجع بالنفقات على الراهن.

المادة (٩٧) انقضاء الرهن التأميني

ينقضي الرهن التأميني:

- ١- بانقضاء الدين المضمون، ويعود معه إذا زال السبب الذي انقضى به الدين دون إخلال بالحقوق التي يكون الغير حسن النية قد كسبها في الفترة ما بين انقضاء الدين وعودته.
- ٢- إذا تمت إجراءات التطهير انقضى حق الرهن التأميني نهائياً، ولو زالت لأي سبب من الأسباب ملكية الحائز الذي طهر العقار.
- ٣- إذا بيع العقار المرهون بيعاً جبرياً بالمزاد العلني سواء كان ذلك في مواجهة مالك العقار أو الحائز أو الحارس الذي سلم إليه العقار عند التخلية، فإن حقوق الرهن على هذا العقار تنقضي بإيداع الثمن الذي رسا به المزاد أو بدفعه إلى الدائنين المقيدون الذين تسمح مرتبتهم باستيفاء حقوقهم من هذا الثمن.

الفصل الثالث

رهون خاصة

مادة (٩٨)

رهن الحقوق العينية

مع مراعاة أحكام البند (ب) من المادة (٧٧) والبند (د) من المادة (٧٨) من هذا القانون يجوز لصاحب الحق العيني على العقار أو الوحدة العقارية مثل حق الانتفاع أو حق المساطحة أو الإيجار طويل الأمد متى زادت مدته عن عشر سنوات رهن المنفعة على العقار أو الوحدة العقارية المنتفع بها رهناً تأمينياً عن مدة الانتفاع أو المساطحة أو الإيجار طويل الأمد. ويجوز لمجلس الإدارة تعديل مدة الرهن بقرار منه.



مادة (٩٩)

انقضاء الرهن على الحق العيني

ينقضي رهن الحق العيني وتلغى القيود من سجلات الجهاز بانقضاء الدين المضمون بالرهن أو بانتهاء مدة هذا الحق العيني.

مادة (١٠٠)

رهن الوحدات المباعة على الخريطة

يجوز لمشتري الوحدات العقارية المباعة على الخريطة، رهنها رهنًا تأمينًا للوفاء بثمن شراء الوحدة العقارية، شريطة أن تكون تلك الوحدات أو العقارات مسجلة في سجل قيد البيع على الخريطة وأن يقوم الدائن المرتهن بدفع مبلغ القرض في حساب المشروع.

الفصل الرابع

إجراءات التنفيذ على العقار المرهون

مادة (١٠١)

مباشرة إجراءات التنفيذ على العقار المرهون

للدائن المرتهن رهنًا تأمينيًا أو خلفه العام أو الخاص أن يباشر إجراءات التنفيذ على العقار المرهون وبيعه إذا لم يؤد الدين في ميعاده، أو إذا تحقق شرط يقضي بحلول الأجل قبل انقضاء ذلك الميعاد شريطة إنذار المدين أو الكفيل أو حائز العقار بكتاب مسجل بعلم الوصول قبل ثلاثين يوماً من تقديم طلب التنفيذ إلى قاضي التنفيذ المختص.

مادة (١٠٢)

بيع العقار المرهون بالمزاد العلني

في حالة تخلف المدين الراهن أو خلفه العام أو الكفيل العيني عن الوفاء بالدين خلال المدة المذكورة في المادة (١٠١) من هذا القانون، يصدر قاضي التنفيذ المختص بناءً على طلب الدائن المرتهن قراراً بالحجز على العقار المرهون تمهيداً لبيعه بالمزاد العلني وفقاً للقواعد والإجراءات التي يصدر بتحديددها قرار من الوزير المعني بشئون العدل بالاتفاق مع رئيس مجلس الإدارة. وينشر القرار في الجريدة الرسمية.



مادة (١٠٣)

تأجيل بيع العقار المرهون بالمزاد العلني

مع مراعاة حكم المادة (١٠٢) من هذا القانون، إذا طلب المدين أو كفيله العيني من قاضي التنفيذ المختص إرجاء البيع بالمزاد العلني، فيجوز له إجابة الطلب بتأجيل البيع لمدة لا تتجاوز ستين يوماً ولمرة واحدة فقط إذا تبين له إمكانية سداد المدين الراهن للدين المستحق عليه إذا أعطي هذه المهلة أو بأن بيع العقار المرهون أو الوحدة العقارية المرهونة قد يسبب للمدين ضرراً جسيماً.

مادة (١٠٤)

إتمام بيع العقار بالمزاد العلني

مع مراعاة أحكام المواد (١٠١) و(١٠٢) و(١٠٣) من هذا القانون، إذا لم يؤد الدين خلال المهلة المحددة، يتم بيع العقار المرهون أو الوحدة العقارية المرهونة بالمزاد العلني في مدة أقصاها ثلاثون يوماً من تاريخ انقضاء الأجل المشار إليه في تلك المواد حسب الأحوال.

مادة (١٠٥)

أداء الدين من ثمن العقار المرهون

تؤدي ديون الدائنين المرتهنيين رهناً تأمينياً من ثمن الوحدة العقارية أو العقار المرهون أو من المال الذي حل محله طبقاً لمرتبة كل منهم ولو كانوا قد أجروا التسجيل في يوم واحد، وإذا كان ثمن البيع غير كافٍ لسداد الدين، فللدائن الحق في مطالبة المدين بباقي الدين.

الباب السادس

المسئولية الجنائية

مادة (١٠٦)

العقوبات

يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على سنتين وبالغرامة التي لا تقل عن ألف دينار بحريني ولا تجاوز خمسين ألف دينار بحريني أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من:
١- أنشأ أو أدار منشأة لمزاولة أنشطة أو مشاريع التطوير العقاري بدون ترخيص.



- ٢- قام بأنشطة التطوير العقاري بدون الحصول على ترخيص بشأنها.
- ٣- باع أو عرض للبيع وحدة على الخريطة دون قيدها في سجل قيد البيع على الخريطة.
- ٤- باع وحدة عقارية على الخريطة لأكثر من مشتري دون وجه حق مع علمه بذلك.
- ٥- قام بتوجيه دعوة للجمهور بأي وسيلة بغرض الإعلان عن بيع وحدات عقارية على الخريطة أو الترويج بالمخالفة لحكم المادة (٢٨) من هذا القانون.
- ٦- حصل على ترخيص من المؤسسة باستعمال طرق احتيالية.
- ٧- قدم إلى المؤسسة بيانات كاذبة أو مضللة أو على خلاف الثابت في السجلات أو البيانات أو المستندات التي تكون تحت تصرفه.
- ٨- حجب عن المؤسسة أية بيانات أو معلومات أو سجلات أو مستندات من تلك التي يتعين عليه تزويد المؤسسة بها أو تمكينها من الاطلاع عليها للقيام بمهامها المقررة بموجب هذا القانون.
- ٩- تسبب في إعاقة أو تعطيل عمل مفتشي المؤسسة أو أي تحقيق تكون المؤسسة بصدده إجراءاته.

مادة (١٠٧)

مسئولية الشخص الاعتباري

مع عدم الإخلال بالمسؤولية الجنائية للشخص الطبيعي، يعاقب الشخص الاعتباري جنائياً إذا ارتكبت باسمه أو لحسابه أو لمنفعته أية جريمة من الجرائم المنصوص عليها في المادة (١٠٥) من هذا القانون، وكان ذلك نتيجة تصرف أو امتناع أو موافقة أو تستر أو إهمال جسيم من أي عضو مجلس إدارة أو أي مسئول مفوض آخر - في ذلك الشخص الاعتباري - أو ممن يتصرف بهذه الصفة، بغرامة لا تتجاوز مثلي الغرامة المقررة للجريمة.



الباب السابع
أحكام متفرقة
مادة (١٠٨)
الرسوم

يصدر قرار من مجلس الوزراء بناء على اقتراح مجلس الإدارة، بتحديد فئات الرسوم المستحقة على الخدمات والطلبات والتراخيص الصادرة طبقاً لأحكام هذا القانون. ويجوز لمجلس الوزراء بناء على اقتراح مجلس الإدارة، تحديد حصة الرسوم على أساس إجمالي الدخل السنوي للمرخص له الناتج عن هذا الترخيص على ألا تتجاوز نسبة هذه الرسوم ١% من إجمالي الدخل السنوي المشار إليه.

مادة (١٠٩)
توفيق الأوضاع

على المطورين العقاريين والدلالين والمثمنين العقاريين والمرخص لهم بإدارة وتشغيل العقارات القائمين وقت العمل بهذا القانون، توفيق أوضاعهم طبقاً لأحكامه خلال فترة لا تتجاوز ستة أشهر من تاريخ العمل به.