

قانون رقم (٢٨) لسنة ٢٠١٤

في شأن التطوير 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 قانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧، المعدل بالمرسوم

بقانون رقم (١٥) لسنة ١٩٩٣،

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 الاجراءات الجنائية الصادر بالمرسوم بقانون رقم (٤٦) لسنة ٢٠٠٢،

وتعديلاته،

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

وعلى قانون التسجيل العقاري الصادر بالقانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٣،

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

مادة (١)

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

- ١- الوزارة: الوزارة التي يصدر بتسميتها مرسوم.
- ٢- الوزير: الوزير الذي يصدر بتسميته مرسوم.
- ٣- الجهة المختصة: الجهة التي يصدر بتحديد مرسوم.
- ٤- اللجنة: لجنة منازعات التطوير العقاري.
- ٥- مشروع التطوير العقاري: أعمال أو مشاريع تطوير العقارات المرخص بها وفقاً لأحكام هذا القانون أياً كانت طبيعتها (بنية أساسية أو تشييد المباني) أو أغراضها (تجارية، صناعية، سكنية خاصة أو عامة) أو طرق تمويلها (كالبيع على الخريطة أو التأجير المنتهي بالتمليك أو المساطحة أو البناء والتشغيل وإعادة الملكية) أو القائم بها (شخص طبيعي أو اعتباري).
- ٦- المطور الرئيسي: الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له بمزاولة أعمال التطوير العقاري المختلفة مثل البناء والبيع على الخريطة.
- ٧- المطور الفرعي: الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له بمزاولة أعمال التطوير العقاري الذي يعهد إليه المطور الرئيسي بموجب اتفاق بينهما تطوير كل أو جزء من العقار الذي يتولى تطويره.
- ٨- الخريطة: رسم هندسي للوحدات العقارية المزمع إنشاؤها يوضح موقعها وحدودها ومساحتها ومواصفات اللازمة لتعيينها بشكل مفصل ناف للجهالة.
- ٩- البيع على الخريطة: بيع الوحدات العقارية المفروزة قبل إنشائها أو اكتمال بنائها.
- ١٠- الوحدة العقارية: عقار أو جزء مفروز منه له حدود ومساحة معينة ولو كان على الخريطة، يعرضه المطور للبيع، وقد يشمل الأرض والبناء القائم عليها.
- ١١- السجل: سجل قيد مشاريع التطوير العقاري والمطورين العقاريين لدى الجهة المختصة.
- ١٢- حساب المشروع: حساب مصرفي باسم مشروع التطوير العقاري لإيداع المبالغ من المطور والمودعين يخصص لبناء وتنفيذ مشروع التطوير.
- ١٣- أمين حساب المشروع: أحد المصارف المرخص لها من قبل مصرف البحرين المركزي يتولى إدارة حساب المشروع.
- ١٤- شهادة الإنجاز: شهادة تصدرها الجهة المختصة بالاتفاق مع أمين الحساب تفيد بانتهاء المطور من مشروع التطوير العقاري وتسليم الوحدات المباعة للمشتريين مطابقة للمواصفات.

١٥- المودعون: أصحاب الحصص النقدية مثل المطور، الممول، المشتري والمصرف أو المؤسسة المالية الدائنة للمشروع.

١٦- الشخص الاعتباري: مجموعة من الأشخاص أو الأموال تسعى لتحقيق غرض معين ويعترف لها القانون بالشخصية القانونية أيًا كانت عامة أو خاصة.

مادة (٢)

أ- تسري أحكام هذا القانون على كل من يقوم بنشاط تطوير العقارات وبيع الوحدات العقارية على الخريطة كأحد مشاريع التطوير العقاري في المملكة ويتسلم دفعات من المشتريين أو الممولين مقابل ذلك.

ب- يلغى كل نص يتعارض مع أحكامه.

مادة (٣)

أ- ينشأ بالجهة المختصة سجل يسمى (سجل قيد مشاريع التطوير العقاري والمطورين) يُقيد فيه المطورون ومشاريع التطوير العقاري، والحقوق العينية الأصلية والتبعية المترتبة عليها وما قد يطرأ عليها من تغيير أو على ملكيتها أو على المطورين القائمين بها، وتبين اللائحة التنفيذية شروط وإجراءات القيد في هذا السجل.

ب- لا يجوز مزاولة نشاط التطوير العقاري في المملكة إلا إذا كان المطور مرخصاً له من الجهة المختصة، ومقيداً في ذلك السجل، وتحدد اللائحة التنفيذية القواعد المنظمة لهذا الترخيص.

مادة (٤)

أ- لا يجوز للمطور البدء في تنفيذ مشروع التطوير إلا بعد الانتهاء من المخطط الرئيسي للمشروع والحصول على ترخيص التطوير من الجهة المختصة، ويشترط للحصول على هذا الترخيص ما يلي:

١- وثيقة ملكية العقار أو ما يقوم مقامها باسم مشروع التطوير المزمع إنشاؤه خالية من أية حقوق عينية أو بموافقة أصحاب الحق العيني على البدء في تنفيذ المشروع وبيع وحداته.

٢- ترخيص تنفيذ المخطط الرئيسي للمشروع وترخيص البناء وفقاً لأحكام قانون تنظيم المباني.

٣- تعهد كل من المطور الرئيسي والفرعي بالبدء في تنفيذ مشروع التطوير خلال المدة المحددة في الترخيص حال وجودهما معاً.

٤- كتاب من مهندس استشاري بتحديد القيمة التقديرية لمشروع التطوير معتمد من مجلس تنظيم مزاولة المهن الهندسية.

- ٥- تعهد من المطور ببقاء ملكية الأماكن والمساحات المحددة في المخططات الهندسية المعتمدة على الشيوخ.
- ٦- الموافقة المسبقة على دفان الأرض المقام عليها مشروع التطوير العقاري حسب الأحوال.
- ٧- أنموذج عقد البيع بين المطور والمشتري الصادر بتحديد بياناته قرار من الوزير طبقاً للمادة (١٤) من هذا القانون.
- ٨- التصاميم الهندسية الإنشائية والمعمارية المعتمدة.
- ٩- كتاب من أمين حساب المشروع باسم مشروع التطوير يفيد إيداع المطور ٢٠٪ من القيمة التقديرية للمشروع، وتحتسب قيمة الأرض من هذه النسبة.
- ١٠- المستندات الأخرى التي تحددها اللائحة التنفيذية المتعلقة بالتحقق من خبرة المطور الرئيسي والفرعي وكفاءته المالية والفنية وفقاً للشكل القانوني الذي يتخذه.
- ب- يكون من يصدر ترخيص التطوير باسمه مسئولاً عن سلامة المستندات المقدمة للحصول على ترخيص.
- ج- يحظر إبرام عقود عرفية لبيع الوحدات على الخريطة في مشروع التطوير العقاري قبل الموافقة عليها من الجهة المختصة، ويقع باطلاً أي عقد بيع يُبرم قبل الحصول على ترخيص التطوير.

مادة (٥)

- أ- تبت الجهة المختصة في طلب الترخيص خلال ستين يوماً من تاريخ تقديمه، وإذا رأت تلك الجهة استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو إدخال تعديلات عليها، تخطر مقدم الطلب بذلك بكتاب مسجل بعلم الوصول خلال مدة لا تزيد على عشرين يوماً من تاريخ تقديم الطلب.
- ب- للوزير بقرار مسبب، بناء على طلب الجهة المختصة، مدّ المدة المذكورة في الفقرة السابقة لمدة ثلاثين يوماً في حالة عدم تمكن تلك الجهة من البت في الطلب، وذلك قبل انقضاء مدة الستين يوماً.
- ج- يعتبر انقضاء المدد المشار إليها في الفقرتين السابقتين دون البت في الطلب الذي استوفى الشروط المذكورة في المادة (٤) من هذا القانون ولائحته التنفيذية بمثابة موافقة على الترخيص، وعلى طالب الترخيص أو من يمثله قانوناً إشعار الجهة المختصة بعزمه على البدء في التنفيذ وفقاً لجميع الشروط المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية.
- د- تحدد الجهة المختصة مدة سريان الترخيص وفقاً لطبيعة مشروع التطوير بما لا يجاوز ثلاث سنوات.

مادة (٦)

أ- ينشأ حساب مشروع مستقل باسم كل مشروع من مشاريع التطوير العقاري باتفاق كتابي بين المطور أو القائم بالمشروع وأمين الحساب لتنظيم الأمور المالية والإدارية والقانونية للمشروع وإيداع المبالغ المقدمة من المطور والمودعين، ويحدد الاتفاق ضوابط إدارة الحساب وحقوق والتزامات الأطراف، وتودع نسخة منه لدى الجهة المختصة، ويصدر مصرف البحرين المركزي القواعد المنظمة لمزاولة نشاط أمين حساب المشروع وشروط وطريقة تعيينه وصلاحياته والتزاماته ومسئوليته وعزله وإجراءات الإيداع والصرف والرقابة على الحساب.

ب- يجب على أمين الحساب تزويد الجهة المختصة بكشوف دورية بإيرادات ومدفوعات حساب المشروع، 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 الكشف أو البيانات.

ج- تعد الجهة المختصة سجلاً يسمى «سجل أمناء حساب المشروع» تقيد فيه أسماء أمناء حساب المشروع لكل مشروع تطوير عقاري قيد التنفيذ، وتحدد اللائحة التنفيذية شروط وإجراءات القيد في هذا السجل.

د- لا يجوز الاطلاع على البيانات والمعلومات المقيدة بالسجلات لدى أمين الحساب أو إدارة المشروع إلا للمودعين ضمن حدود البيانات والمعلومات الخاصة بكل مودع فقط. أو تنفيذاً لأمر قضائي أو بناءً على طلب من النيابة العامة.

مادة (٧)

أ- يُخصص حساب المشروع حصرياً للصرف على أغراض إنشاء وتنفيذ وإدارة مشروع التطوير العقاري، 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 الرئيسي أو الفرعي إلا لسداد حقوق المودعين.

ب- يحتفظ أمين حساب المشروع بنسبة ٥٪ من القيمة الإنشائية للمشروع بعد حصول المطور على شهادة الإنجاز، ولا تُصرف تلك النسبة إلى المطور إلا بعد انقضاء سنة من تاريخ تسليم الوحدات على الطبيعة للمشتريين.

مادة (٨)

أ- يجب على المطور خلال ثلاثين يوماً من استلامه الترخيص أن يؤشر بمشروع التطوير في صحيفة العقار بالسجل العقاري، وأن يقدم للجهة المختصة ما يفيد التأشير، وعلى جهاز المساحة والتسجيل العقاري عدم تغيير هذا التأشير إلا بموافقة الجهة المختصة.