

مرسوم بقانون رقم (66) لسنة 2014 بشأن تسوية مشاريع التطوير العقارية المتعثرة

نحن حمد بن عيسى آل خليفة ملك مملكة البحرين

بعد الإطلاع على الدستور،
وعلى قانون المرافعات المدنية والتجارية الصادر بالمرسوم بقانون رقم (12) لسنة 1971
وتعديلاته،
وعلى قانون العقوبات الصادر بالمرسوم بقانون رقم (15) لسنة 1976 وتعديلاته،
وعلى قانون الشركات التجارية الصادر بالمرسوم بقانون رقم (21) لسنة 2001، المعدل
بالقانون رقم (50) لسنة 2014،
وعلى قانون السلطة القضائية الصادر بالمرسوم بقانون رقم (42) لسنة 2002 وتعديلاته،
وعلى قانون مصرف البحرين المركزي والمؤسسات المالية الصادر بالقانون رقم (64) لسنة
2006،
وعلى القانون رقم (28) لسنة 2014 في شأن التطوير العقاري،
وبناءً على عرض رئيس مجلس الوزراء،
وبعد موافقة مجلس الوزراء،

رسمنا بالقانون الآتي:

المادة الأولى

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

مشروع التطوير العقاري المتعثر أو المشروع: كل مشروع تطوير عقاري تم بيع وحداته
العقارية على الخريطة في المملكة واستلمت دفعات عنها مقابل ذلك، وتعثر أو توقف عن
التنفيذ بما يضر بالاقتصاد الوطني بالمملكة طبقاً لأحكام هذا القانون.
الجهة: الجهة التي يحددها مجلس الوزراء بموجب المادة الثالثة من هذا القانون ويسند إليها
دراسة المشروع.
اللجنة: لجنة تسوية مشاريع التطوير العقارية المتعثرة المنشأة بموجب المادة الخامسة من
هذا القانون.

المادة الثانية

يتم تسوية مشاريع التطوير العقارية المتعثرة وقت نفاذ هذا القانون وطبقاً لأحكامه، وتضع
الجهة الضوابط والمعايير التي يعتبر بموجبها المشروع متعثراً.

المادة الثالثة

تقوم الجهة التي يحددها مجلس الوزراء بدراسة مشاريع التطوير العقارية المتعثرة المحالة إليها منه، وذلك من جميع النواحي وحصر الديون والإلتزامات والحقوق في كل مشروع على حدة، من خلال الإطلاع على جميع البيانات والمعلومات والمستندات والوثائق الخاصة بالمشروع.

المادة الرابعة

تصدر الجهة قراراً بإحالة المشروع إلى اللجنة للبت فيه مرفقاً به جميع التقارير والبيانات والمعلومات والمستندات والوثائق الخاصة بالمشروع.

المادة الخامسة

تنشأ لجنة ذات اختصاص قضائي تسمى "لجنة تسوية مشاريع التطوير العقارية المتعثرة"، تشكل بمرسوم على النحو الآتي:

- (1) ثلاثة من قضاة محكمة الإستئناف العليا المدنية ينديهم لذلك المجلس الأعلى للقضاء ويتولى أقدّمهم رئاسة اللجنة.
 - (2) ممثلان اثنان من ذوي الخبرة والإختصاص يرشحهما مجلس الوزراء.
- ويؤدي عضوا اللجنة من غير القضاة أمام رئيس اللجنة اليمين التالية: (أقسم بالله العظيم أن أؤدي أعمالي بالأمانة والصدق وأن أحترم قوانين المملكة ونظمها).

المادة السادسة

تختص اللجنة بوجه عام بالنظر والبت في تسوية المشاريع المحالة إليها من الجهة، وتنظر فيها على وجه الإستعجال، ولها اتخاذ الإجراءات الكفيلة بإزالة أسباب التعثر أو تسويتها، ولها على الأخص ما يلي:

- (1) إجراء التحقيق المالي والإداري والفني بشأن المشروع، ولها أن تُعيّن من يقوم بذلك.
- (2) إحالة الموضوع إلى النيابة العامة في حالة وجود شبهة جنائية، ولا يوقف ذلك إجراءات سير اللجنة في تسوية المشروع.
- (3) اتخاذ الإجراءات الوقتية والتحفظية اللازمة.
- (4) سماع الشهود وندب أهل الخبرة ومدققي الحسابات.
- (5) طلب كافة البيانات والمعلومات والمستندات والوثائق المتعلقة بالمشروع اللازمة للبت في الموضوع.

وتبت اللجنة في المصروفات الادارية اللازمة لتسوية الموضوع.

المادة السابعة

لجنة في سبيل تسوية المشروع بالطرق الودية اتباع الآتي:

- 1) منح المطور مدة زمنية لا تتجاوز شهراً واحداً لتقديم مقترح لتسوية مشروعه، ولجنة قبول المقترح أو طلب تعديله في ضوء ملاحظاتها أو رفضه لكون المقترح المقدم من المطور يصعب تطبيقه أو لأي سبب آخر.
- 2) في حالة قبول اللجنة للمقترح المقدم من المطور طبقاً للبند (1) من هذه المادة، تمنحه مدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر لتمكينه من الوصول إلى اتفاق يتم بموجبه تسوية المشروع مع غالبية الأطراف الذين لهم حق في المشروع، ويجوز للجنة تمديد تلك المدة بحد أقصى ثلاثة أشهر أخرى، وإذا تم التوصل إلى اتفاق يتم تدوين ذلك بمحضر يصبح ملزماً لكافة أطرافه بعد تصديق اللجنة عليه.
- 3) إذا تبين للجنة أن هناك بعض الإجراءات اللازم اتخاذها من قبل أيّ من الجهات الحكومية تساهم في تسوية المشروع العقاري المتعثر، ترفع توصياتها بذلك إلى الجهة لاتخاذ ما يلزم.
- 4) تُشرف اللجنة في جميع الأحوال، على تنفيذ الاتفاق بنفسها أو من خلال من تعينه لذلك.

المادة الثامنة

إذا لم تتم التسوية بالطرق الودية خلال المدد المشار إليها بالمادة السابعة من هذا القانون، يجب على اللجنة البت في تسوية المشروع بقرار نهائي خلال مدة زمنية لا تتجاوز ثمانية عشر شهراً من تاريخ إحالته إليها، ولها في سبيل ذلك اتخاذ ما تراه مناسباً من الإجراءات والوسائل الآتية:

- 1) إذا تبين للجنة عدم تعاون المطور أو عدم كفاءته لإدارة المشروع أو عدم وصوله إلى اتفاق مع أصحاب الحقوق في المشروع مما يؤدي إلى تعريض كل من له حق في المشروع لخسارة مالية وخاصة المشترين، جاز لها تعيين مجلس إدارة جديد فيما يخص المشروع ذاته لإدارته وتسويته بدلاً من مجلس الإدارة القائم.
- 2) إخطار جهاز المساحة والتسجيل العقاري بعدم إثبات أي تصرف ناقل للملكية في الأرض الخاصة بالمشروع، أو تحميلها بأية رهون، وذلك حتى يتم تسوية المشروع بصفة نهائية.
- 3) عرض المشروع العقاري المتعثر على مستثمر جديد لاستكمالته، على أن تراعى مصلحة المشروع وكافة المستثمرين وخاصة المشترين، وإلزامه بتقديم ضمانات كافية لإستكمالته بأقل الخسائر الممكنة، وتكون الأولوية للمستثمرين الممولين في المشروع.
- 4) دمج بعض المشاريع في حالة عدم وجود مستثمر جديد، واتخاذ ما تراه مناسباً في هذا الشأن.

5) لجنة بيع المشروع في المزاد العلني، وإيداع حصيلة البيع بخزينة وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف، وإستثناء من القواعد العامة تتساوى جميع الديون في المرتبة وتوزع

حصيلة البيع على كل من له حق قسمة غرماء كل بحسب نصيبه، ويتم تسليم من وقع عليه البيع صورة قرار إيقاع البيع لتقديمها إلى جهاز المساحة والتسجيل العقاري، ولا يجوز إجراء معاملة تسجيل العقار باسم من أوقع عليه البيع إلا بعد صيرورة قرار اللجنة نهائياً، ويكون هذا القرار سنداً لملكية من أوقع البيع عليه.

وفي جميع الأحوال، يجوز للجنة اتخاذ أية وسائل أخرى تحقق مصلحة المشروع.

المادة التاسعة

للجنة الاستعانة بمن تراه مناسباً من ذوي الخبرة والإختصاص في القطاع العقاري ومدقق الحسابات والجهات الحكومية لإعداد التقارير اللازمة أو حضور اجتماعاتها بهدف الإسترشاد بأرائهم دون أن يكون لهم حق التصويت في اللجنة.

المادة العاشرة

يلتزم المطور والجهات المعنية بتقديم كافة البيانات والمعلومات والمستندات والوثائق المتعلقة بالمشروع عند طلبها من قبل الجهة أو اللجنة، كما يلتزم بتقديم كشوف مفصلة عن وضع المشروع وما له وعليه من ديون وإلتزامات، وتحدد الجهة أو اللجنة مواعيد استلامها.

المادة الحادية عشرة

تصدر قرارات اللجنة مُسببة وبأغلبية الآراء، فإذا تساوت الأصوات يُرجح الجانب الذي منه الرئيس.

وإستثناءً من القواعد العامة تكون قرارات اللجنة نهائية وبمثابة حكم قضائي وذلك بعد وضع الصيغة التنفيذية عليها من قسم كتاب محكمة الإستئناف العليا المدنية، ويجوز الطعن فيها خلال عشرة أيام من تاريخ نشرها في الجريدة الرسمية أمام محكمة التمييز والتي تتصدى للفصل في موضوعها.

المادة الثانية عشرة

يصدر قرار من وزير العدل والشئون الإسلامية والأوقاف بتحديد الإجراءات والقواعد المتعلقة بنظر النزاع أمام اللجنة ومقار انعقادها بما يتفق مع طبيعة اختصاص اللجنة.

المادة الثالثة عشرة

بعد العمل بهذا القانون لا تسمع الدعوى القضائية أمام كافة المحاكم في مملكة البحرين إذا تعلق موضوعها بنظر أي طلب يدخل في اختصاص عمل اللجنة، كما توقف نظر الدعاوى

المقامة أمام المحاكم وفقاً تعليقاً للمدة المشار إليها في الفقرة الأولى من المادة الثامنة من هذا القانون.

المادة الرابعة عشرة

استثناءً من القواعد العامة لا يجوز الحجز على المشروع أو بيعه في المزاد العلني إلا من خلال اللجنة، كما لا تسمع المطالبات المتعلقة به بعد صدور قرار نهائي من اللجنة، ولا يمنع ذلك من الرجوع على المطور بأية تعويضات.

المادة الخامسة عشرة

يخصص للجنة اعتماد مالي كافٍ لمساعدتها على القيام بمهامها.

المادة السادسة عشرة

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد منصوص عليها في قانون العقوبات أو في أي قانون آخر، يُعاقب بالحبس مدة لا تقل عن سنة ولا تجاوز خمس سنوات وبغرامة لا تقل عن عشرة آلاف دينار ولا تجاوز ثلاثين ألف دينار أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من أخفى بيانات أو معلومات أو مستندات عمداً عن الجهة أو اللجنة، كما يعاقب بذات العقوبة كل من قدم عمداً بيانات أو معلومات أو مستندات غير صحيحة إلى اللجنة، أو قام بتصرف أو إهمال يكون من شأنه إعاقة اللجنة عن مباشرة اختصاصاتها على الوجه الأكمل.

المادة السابعة عشرة

على رئيس مجلس الوزراء والوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ هذا القانون، ويُعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

ملك مملكة البحرين
حمد بن عيسى آل خليفة

النائب الأول لرئيس مجلس الوزراء
سلمان بن حمد آل خليفة

صدر في قصر الرفاع:

بتاريخ: 4 صفر 1436هـ
الموافق: 26 نوفمبر 2014م