قانون رقم (27) لسنة 2017

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 (12) لسنة 1971 وتعديلاته،

وعلى المرسوم بقانون رقم (14) لسنة 1971 بشأن التوثيق،

وعلى المرسوم بقانون رقم (3) لسنة 1972 بشأن الرسوم القضائية وتعديلاته،

وعلى المرسوم بقانون رقم (14) لسنة 1973 بشأن تنظيم الإعلانات،

وعلى قانون العقوبات الصادر بالمرسوم بقانون رقم (15) لسنة 1976 وتعديلاته،

وعلى المرسوم بقانون رقم (21) لسنة 1976 بتنظيم مهنة الدَّلالة في العقارات،

وعلى قانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (13) لسنة 1977 وتعديلاته،

وعلى المرسوم بقانون رقم (2) لسنة 1994 بشأن التخطيط العمراني، المعدَّل بالقانون رقم (6) لسنة 2005،

وعلى المرسوم بقانون رقم (3) لسنة 1994 بشأن تقسيم الأراضي المعدَّة للتعمير والتطوير، المعدَّل بالقانون رقم (6) لسنة 2005،

وعلى المرسوم بقانون رقم (40) لسنة 1999 بشأن تمَلُّك مواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية للعقارات المبنية والأراضي في دولة البحرين،

وعلى المرسوم بقانون رقم (2) لسنة 2001 بشأن تمَلُّك غير البحرينيين للعقارات المبنية والأراضي،

وعلى القانون المدني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (19) لسنة 2001،

وعلى قانون الشركات التجارية الصادر بالمرسوم بقانون رقم (21) لسنة 2001 وتعديلاته،

وعلى قانون البلديات الصادر بالمرسوم بقانون رقم (35) لسنة 2001 وتعديلاته،

وعلى قانون السلطة القضائية الصادر بالمرسوم بقانون رقم (42) لسنة 2002 وتعديلاته،

وعلى قانون الإجراءات الجنائية الصادر بالمرسوم بقانون رقم (46) لسنة 2002 وتعديلاته،

وعلى قانون مصرف البحرين المركزي والمؤسسات المالية الصادر بالقانون رقم (64) لسنة 2006 وتعديلاته،

وعلى المرسوم بقانون رقم (30) لسنة 2009 بشأن غرفة البحرين لتسوية المنازعات الاقتصادية والمالية والاستثمارية، المعدَّل بالمرسوم بقانون رقم (64) لسنة 2014،

وعلى قانون التسجيل العقاري الصادر بالقانون رقم (13) لسنة 2013،

وعلى القانون رقم (28) لسنة 2014 في شأن التطوير العقاري،

وعلى القانون رقم (51) لسنة 2014 في شأن تنظيم مزاولة المهن الهندسية،

وعلى المرسوم بقانون رقم (25) لسنه 2015 بشأن تحصيل كُلفة إنشاء وتطوير البنية التحتية في مناطق التعمير،

أقرَّ مجلس الشورى ومجلس النواب القانون الآتيَ نصُّه، وقد صدَّقنا عليه وأصدرناه:

المادة الأولى

يُعمل في شأن تنظيم القطاع العقاري بأحكام القانون المرافق.

المادة الثانية

1- يُلغى المرسوم بقانون رقم (21) لسنة 1976 بتنظيم مهنة الدَّلالة في العقارات.

2- تُلغى أحكام مِلْكية الطبقات والشقق المنصوص عليها في المواد من (814) حتى (843) من القانون المدني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (19) لسنة 2001.

3- يُلغى القانون رقم (28) لسنة 2014 في شأن التطوير العقاري.

4- كما يُلغى كل نص يخالف أحكام القانون المرافق.

المادة الثالثة

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

ملك مملكة البحرين

حمد بن عيسى آل خليفة

صدر في قصر الرفاع:

بتاريخ: 4 ذي القعدة 1438هـ

الموافق: 27 يوليو 2017م

قانون تنظيم القطاع العقاري

باب تمهيدي

تعاريف ونطاق تطبيق القانون

مادة (1)

تعاريف

في تطبيق أحكام هذا القانون يكون للكلمات والعبارات التالية المعانيَ المبينةَ قرينَ كُلٍّ منها، ما لم يقتضِ سياقُ النص خلافَ ذلك:

المملكة: مملكة البحرين.

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

المؤسسة: مؤسسة التنظيم العقاري المنشأة تنفيذاً لأحكام المادة (3) 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 (13) لسنة 2013.

التطوير العقاري: مشاريع البيع على الخريطة، وأعمال مشاريع تطوير العقارات التي يصدر بتحديدها قرار من مجلس الوزراء وينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية.

المطوِّر: المطوِّر الرئيسي أو المطوِّر الفرعي.

المطوِّر الرئيسي: الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخَّص له بمزاولة أعمال التطوير العقاري المختلفة مثل البناء والبيع على الخريطة، والذي يَعهد إلى مطوِّر فرعي أو أكثر تطوير جزء أو أكثر قائم بذاته من مشروع تطوير عقاري.

المطوِّر الفرعي: الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخَّص له بمزاولة أعمال التطوير العقاري الذي يَعهد له المطوِّر الرئيسي بموجب اتفاق بينهما تطوير جزء قائم بذاته من مشروع تطوير عقاري.

البيع على الخريطة: بيع الوِحْدات العقارية المفرَزة على الخريطة قبل إنشائها أو اكتمال بنائها.

حساب الضمان (escrow account): حساب مصرفي باسم مشروع التطوير العقاري لإيداع المبالغ من المطوِّر والمودعين، ويخصص لبناء وتنفيذ مشروع التطوير.

أمين حساب الضمان: أحد البنوك المرخَّص لها من قِبَل مصرف البحرين المركزي ويتولى إدارة حساب الضمان.

المودِعون: أصحاب الحصص النقدية مثل المطوِّر، المموِّل، المشتري والمصرف أو المؤسسة المالية الدائنة لمشروع التطوير العقاري.

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

التثمين العقاري: عملية تقييم وتحديد القيمة السوقية للعقارات المبنية وغير المبنية، وِفْقاً لأحكام هذا القانون.

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

الوحدة العقارية أو الوحدة: الجزء المفرَز من العقار المشترك، ويشمل أيَّ جزء مفرَز 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 المشترَكة: الأجزاء المشترَكة من العقار المشترَك والمخصصة للاستخدام المشترَك لجميع مالكي وشاغلي الوحدات العقارية في مخطَّط موقع العقار.

مخطَّط موقع العقار: المخطَّط المسجَّل في السجل العقاري والذي يبيّن الوحدات وأجزاءها المشترَكة.

النظام الرئيسي: الشروط والأحكام التي تنظِّم تطوير وإدارة العقار المشترَك.

اتحاد المُلاَّك: الاتحاد الذي يؤسَّس من قِبَل مُلاَّك الوحدات العقارية الواقعة في عقار مشترَك وِفْقاً لأحكام هذا القانون، ويهدف لضمان حُسْن الانتفاع بالعقار المشترَك والوحدات العقارية، واستخدام وصيانة الأجزاء المشترَكة من قِبَل المُلاَّك وِفْقاً لأحكام هذا القانون.

اتحاد المُلاَّك الرئيسي: الاتحاد الذي يؤسَّس من مجموعة اتحادات مُلاَّك في مشروع التطوير العقاري وِفْقاً لأحكام هذا القانون.

اتحاد المُلاَّك المركزي: الاتحاد الذي يؤسَّس من مجموعة اتحادات رئيسية في مشروع التطوير العقاري وِفْقاً لأحكام هذا القانون.

النظام الأساسي لاتحاد المُلاَّك: القواعد والأحكام المنظِّمة لاتحاد المُلاَّك والتي تصدر طبقاً لأحكام هذا القانون.

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

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

حق الانتفاع الوارد على عقار: حقٌّ عينيٌّ عقاريٌّ يخوّل صاحب الحق في استعمال العقار أو الوحدة العقارية واستغلاله وِفْقاً لأحكام هذا القانون.

حق المُسَاطَحَة: حقٌّ عينيٌّ عقاريٌّ يخوّل صاحبَه الحق في إقامة منشآت أو أبنية على أرض الغير لمدة محدَّدة.

الإيجار طويل الأمد: حقٌّ عينيٌّ عقاريٌّ لا تقل مدته عن عشر سنوات ولا تزيد على تسع وتسعين سنة، مالم يتم الاتفاق على تجديده.

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

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

المرتهِن: الدائن الذي يكسب حقاً عينياً على عقار قائم فعلاً أو حكماً لضمان الوفاء بدَينه.

مادة (2)

نطاق تطبيق القانون

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

الباب الأول

مؤسسة التنظيم العقاري

الفصل الأول

إنشاء المؤسسة ومهامها وصلاحياتها وشئونها المالية

مادة (3)[1]

إنشاء المؤسسة

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

ويُشترَط في تشكيل مجلس الإدارة أن يضم ممثلين عن القطاع العقاري والمرخَّص لهم بموجب القانون، ولا يجوز أن يكون الوزير ضمن تشكيل المجلس.

مادة (4)

[1] استبدلت بموجب المرسوم بقانون رقم (41) لسنة 2022 بتعديل بعض أحكام قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم (27) لسنة 2017.

مهام المؤسسة وصلاحياتها

أ- تتولى المؤسسة مباشرة كافة المهام والصلاحيات اللازمة لتنظيم القطاع العقاري في المملكة، ولها في سبيل ذلك القيام بوجه خاص بما يلي:

1- وضع وتنفيذ خطة وطنية بشأن تنظيم القطاع العقاري تتضمن الاستراتيجية والسياسة العامة بشأن القطاع، وذلك بمراعاة توَجُّه الدولة وخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وتنشر في الجريدة الرسمية.

2- جمْع وتحليل البيانات والمعلومات والإحصاءات المتعلقة بتنظيم القطاع 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.

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

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

4- توعية وتقديم الإرشاد للعاملين في القطاع العقاري.

5- وضْع الأنظمة وإصدار اللوائح التنفيذية والقرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون، بما في ذلك الأنظمة واللوائح والقرارات التي تحدِّد ما يلي:

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

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

ج) قواعد وإجراءات منْح المطوِّر تراخيص بمزاولة أعمال التطوير العقاري وتجديدها والشروط التي تسري بشأن كل منها ومدة سريان هذه التراخيص وكافة الأمور المتعلقة بها.

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

ه) السجلات التي يجب على المرخَّص لهم بالقطاع العقاري إمساكها، والبيانات والمعلومات التي تدوَّن بها.

و) قواعد وإجراءات فتْح وإدارة حساب الضمان لمشروع التطوير العقاري واعتماد أمين حساب الضمان.

6- اقتراح وتحصيل الرسوم المفروضة على تراخيص أنشطة القطاع العقاري ومشاريع التطوير العقاري ومكاتب الوساطة العقارية والشركات العاملة في إدارة وصيانة العقارات، ورسوم تجديدها.

7- مراقبة مدى الالتزام بأحكام هذا القانون والأنظمة واللوائح والقرارات الصادرة تنفيذاً له، واتخاذ التدابير وِفْقاً لتلك الأحكام والتي تكفل الالتزام بها وبشروط التراخيص الصادرة.

8- 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.

9- العمل مع الجهات ذات الصلة على تبسيط الإجراءات المتعلقة باستصدار تراخيص مشاريع التطوير العقاري.

10- تنظيم دورات وبرامج تدريبية وتثقيفية بهدف التوعية بأحكام هذا القانون ونشر ثقافة عن كافة مجالات القطاع العقاري، وإجراء ودعم البحوث والدراسات في هذا المجال، والعمل على الاستفادة من نتائجها.

11- تمثيل المملكة في المؤتمرات المحلية أو الإقليمية أو الدولية ذات الصلة بالقطاع العقاري.

12- التعاون مع الجهات النَّظِيرة في الدول الأخرى بالنسبة للأمور ذات الاهتمام المشترك.

13- إبداء الرأي في مشروعات القوانين المتعلقة بالقطاع العقاري واللوائح والقرارات التي تُصدِرها الجهات الأخرى ذات الصلة بالقطاع.

14- دراسة القوانين واللوائح ذات العلاقة المعمول بها؛ للنظر فيما إذا كانت تتضمن أية أحكام تعوّق النهوض بالقطاع العقاري من عدمه، واقتراح تعديلها.

15- تلَقِّي البلاغات والشكاوى المتعلقة بمخالفة أحكام هذا القانون وفحْصِها والوقوف على مدى جديتها.

16- القيام بالمهام والصلاحيات الأخرى المنصوص عليها في هذا القانون.

ب- في حالة عزْم المؤسسة على إصدار أية لوائح أو اتخاذ أية تدابير ذات تأثير ملموس، فإنه يتعيَّن عليها عقْد مشاورات مع الجمهور والجهات المعنية لاستطلاع آرائهم قبل إصدار أيٍّ من تلك اللوائح أو اتخاذ أيٍّ من تلك التدابير. ويُصدِر مجلس الإدارة قراراً بشأن تنظيم هذه المشاورات يكفل للكافة الاطلاع على تفاصيل المشاورات الجارية وما تم إبداؤه 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 أيٍّ من الجهات الحكومية، بما في ذلك تحصيل الرسوم المستحَقة 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 (5)

ميزانية المؤسسة ومواردها المالية

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

ب- تتكون الموارد المالية للمؤسسة مما يأتي:

1- الاعتمادات المخصَّصة لها في الميزانية العامة للدولة.

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

3- الغرامات التي تُحَصِّلها المؤسسة عن مخالفة أحكام هذا القانون.

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

ج- تَستقطِع المؤسسة من إجمالي الرسوم التي تُحَصِّلها النسبة التي يصدر بتحديدها قرار من مجلس الوزراء، ويجوز للمؤسسة الاحتفاظ بالنسبة المستقطَعة أو جزء منها لتمويل مشاريعها المستقبلية، وذلك بعد التنسيق مع وزارة المالية وموافقة مجلس الوزراء.

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

الفصل الثاني

الرقابة

مادة (6)

الوزير المسئول عن أعمال المؤسسة

يكون الوزير مسئولاً عن أعمال المؤسسة أمام السلطة التشريعية.

وللوزير حق الاعتراض على قرارات المؤسسة في الحدود التي يقررها مجلس الوزراء.

الفصل الثالث

التَّظَلُّم من القرارات والفصل في المنازعات العقارية

مادة (7)

التَّظَلُّم من القرارات

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

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

ويجب البَتُّ في التَّظَلُّم وإخطار المتظلِّم بنتيجة البَتِّ فيه خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه.

ويجوز للمتظلِّم الطعن في قرار رفْض التَّظَلُّم أمام المحكمة المختصة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره بهذا القرار، أو فوات الميعاد المحدَّد للبَتِّ في التَّظَلُّم دون إخطار المتظلِّم بنتيجة البَتِّ في تظَلُّمه.

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

مادة (8)

اختصاص غرفة البحرين لتسوية المنازعات الاقتصادية والمالية والاستثمارية

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

1- المنازعات الناشئة عن البيع على الخريطة أو حق الانتفاع أو حق المُسَاطَحَة أو حق الإيجار طويل الأمد أو حق الإيجار المنتهي بالتمليك أو عقود الإيجار.

2- المنازعات المتعلقة باتحاد المُلاَّك.

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

ب- تسري أحكام المرسوم بقانون رقم (30) لسنة 2009 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 فضَّ النزاع العقاري بالطرق الودية قبل نظره من قِبَل غرفة البحرين لتسوية المنازعات الاقتصادية والمالية والاستثمارية أو المحكمة المختصة، بحسب الأحوال، وذلك خلال ثلاثة أشهر من تاريخ إحالة النزاع إليها.

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

الفصل الرابع

التفتيش والضَّبْطية القضائية والتحقيق والمساءلة

مادة (9)

التفتيش والضَّبْطية القضائية

أ- للمفتشين الذين يندبهم الرئيس التنفيذي من بين موظفي المؤسسة أو المختصين من جهات أخرى للقيام بأعمال التفتيش للتَّحَقُّق من تنفيذ أحكام هذا القانون السلطات الآتية:

1- دخول الأماكن ذات الصلة باختصاص المؤسسة لمعاينتها وتفتيشها والاطلاع على الملفات والسجلات والدفاتر ذات العلاقة بعمل المؤسسة.

2- سماع أقوال كل من يُشتبَه أنَّ له صلة بموضوع التحقيق من العاملين في الأماكن المشار إليها في البند (1) من هذه الفقرة.

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

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

د- يُشترَط في المفتش المنتدب أنْ يكون من ذوي الخبرة والاختصاص والكفاءة المهنية.

مادة (10)

مباشرة التحقيق

أ- للمؤسسة أنْ تُجرِيَ تحقيقاً إدارياً من تلقاء نفسها أو بناءً على ما تتلقاه من بلاغات أو شكاوى جدية، للتَّحَقُّق من أية مخالفة لأحكام هذا القانون من عدمه. ولها أنْ تُجرِيَ تحقيقاً إذا قامت لديها دلائل جدية تحمِلُها على الاعتقاد بأن المخالفة على وشْك الوقوع.

ب- يجوز للمؤسسة أنْ تطلب من المرخَّص لهم بمزاولة أنشطة القطاع العقاري 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، أنْ تندب أياً من مأموري الضَّبْط القضائي - المشار إليهم في الفقرة (ب) من المادة (9) من هذا القانون - للقيام بأيٍّ من المهام المخوَّلين بأدائها.

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

مادة (11)

التدابير التي يجوز اتخاذها عند ثبوت المخالفة

أ- مع عدم الإخلال بالمسئولية المدنية أو الجنائية، عند ثبوت المخالَفة تأمر المؤسسة المخالِف بالتوقف عن المخالَفة وإزالة أسبابها أو آثارها فوراً أو خلال فترة زمنية تحدِّدها المؤسسة، وفي حالة عدم

امتثاله لذلك التكليف في الفترة المحدَّدة فإنَّ للمؤسسة أنْ تُصدِر قراراً مسبَّباً تسبيباً كافياً بأحد التدابير الآتية:

1- سحْب الترخيص الصادر من المؤسسة وِفْقاً لأحكام هذا القانون، وذلك في حالة تعلُّق المخالَفة بهذا الترخيص.

2- توقيع غرامة تهديدية تُحتسَب على أساس يومي لحمْل المخالِف على التوقُّف عن المخالَفة وإزالة أسبابها أو آثارها، وذلك بما لا يجاوز ألف دينار بحريني يومياً عند ارتكابه المخالَفة لأول مرة وألفي دينار بحريني يومياً في حالة ارتكابه أية مخالفة أخرى خلال ثلاث سنوات من تاريخ إصدار قرار في حقه عن المخالَفة السابقة، وفي جميع الأحوال لا يجوز أنْ يتجاوز مجموع الغرامة التهديدية خمسين ألف دينار بحريني.[2]

3- توقيع غرامة إجمالية بما لا يجاوز مائتي ألف دينار بحريني، وفي حالة تعلُّق المخالفة بمشروع تطوير عقاري، يجوز أن تكون الغرامة بواقع نسبة لا تجاوز (2%) من القيمة التقديرية للمشروع.[3]

ب- في الحالتين المنصوص عليهما في البندين (2) و(3) من الفقرة (أ) من هذه المادة يتعيَّن عند تقدير الغرامة مراعاة جَسامة المخالَفة، والعنَتَ الذي بدا من المخالِف، والمنافع التي جناها، والضَّرر الذي أصاب الغير نتيجة لذلك. ويكون تحصيل الغرامة بالطرق المقرَّرة لتحصيل المبالغ المستحَقة للدولة.

ج- يجوز للمؤسسة أنْ تنشر بياناً بالمخالفة التي ثبت وقُوعها من قِبَل المخالف وذلك بالوسيلة والكيفية التي يحدِّدها القرار بما يتناسب مع جَسامة المخالَفة. على ألا يتم النشر إلا بعد فوات ميعاد الطعن في قرار المؤسسة بثبوت المخالَفة أو صدور حكم باتٍّ بثبوت المخالَفة وذلك بحسب الأحوال.

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

مادة (12)

[2] استبدلت بموجب المرسوم بقانون رقم (41) لسنة 2022 بتعديل بعض أحكام قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم (27) لسنة 2017.

[3] استبدلت بموجب المرسوم بقانون رقم (41) لسنة 2022 بتعديل بعض أحكام قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم (27) لسنة 2017.

الحالات المستعجلة

أ- يجوز للمؤسسة في الحالات المستعجَلة، بناءً على طلب من الرئيس التنفيذي للمؤسسة، متى ثبت لها أن هناك أمارات قوية على أن استمرار المرخَّص له على نحو معيَّن قد يؤدي إلى ضرر يتعذَّر تَدَارُكُه فيما بعد، أنْ تُصدِر قراراً مسبَّباً بما يأتي:

1- وضع قيود أو اشتراطات على الخدمات التي يقدمها المرخَّص له بمزاولة أنشطة القطاع العقاري أو مشاريع التطوير العقاري.

2- الوقْفُ المؤقت لبعض أنشطة المرخَّص له بمزاولة أنشطة القطاع العقاري أو مشاريع التطوير العقاري وذلك لمدة لا تجاوز ثلاثة أشهر.

ب- تُصدِر المؤسسة القرار في أيٍّ من الحالات المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة، بعد اطِّلاعها على الأوراق وسماع أقوال كل من صاحب الشأن والمرخَّص له، وإتاحة الفرصة لهما لعرْض آرائهما وتقديم حججهما وما لديهما من مستندات أو أوراق، وأية أدلة أو قرائن تؤيد وجهة نظرهما، وذلك كله في المواعيد ووِفْقاً للإجراءات التي يصدر بتحديدها قرار من مجلس الإدارة.

الباب الثاني

أنشطة القطاع العقاري

الفصل الأول

المطوِّرون العقاريون

مادة (13)

الترخيص للمطوِّرين

أ- لا تجوز مزاولة أعمال التطوير العقاري في المملكة إلا إذا كان المطوِّر مرخَّصاً له، ويكون الترخيص للمطوِّرين بمزاولة أعمال التطوير العقاري وِفْقاً للأحكام والقواعد التي يصدر بتحديدها قرار من مجلس الإدارة.

ب- ينظم القرار شروط وضوابط وإجراءات منْح وتجديد وتعديل تراخيص المطوِّرين وأنواعها وفئاتها ومدة سريانها.

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

مادة (14)

سجل المطوِّرين

تُمْسِك المؤسسة سجلاً يسمى (سجل المطوِّرين)، ويكون عبارة عن سجل ورقي أو إلكتروني تدوَّن فيه كافة البيانات والمعلومات الخاصة بالمطوِّرين.

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

ويلتزم المطوِّر 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 مصدَّقة من المعلومات المقيَّدة فيه أو شهادة سلبية بعدم إدراج أمر معيَّن فيه، وذلك بعد سداد الرسوم المقررة.

مادة (15)

التزامات وواجبات المطوِّرين

أ- يصدر قرار من مجلس الإدارة بتنظيم عمل والتزامات وواجبات المطوِّرين، ومدوَّنة السلوك الواجب على المطوِّرين مراعاتها.

ب- يجب على المطوِّر تقديم سجلاته للمؤسسة للتأشير عليها، وبالأخص السجل الذي تقيَّد فيه كافة تفاصيل العمليات التي أجراها والمبالغ التي تقاضاها وثمن المعاملة وتاريخ إجرائها والبيانات الشخصية للمتعاقدين وغير ذلك من معلومات أو بيانات يصدر بتحديدها قرار من مجلس الإدارة.

ويجب على المطوِّر تقديم سجلاته للمؤسسة للتأشير عليها عند نهاية كل سنة مالية، أو خلال المدة التي يصدر بتحديدها قرار من مجلس الإدارة.

ج- يلتزم المطوِّر 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 المودَعة في حساب الضمان المشار إليه في الفقرة (ج) من هذه المادة لصالح دائني المطوِّر، كما لا يدخل مشروع التطوير في الضمان العام للدائنين في حالة الحكم بإشهار إفلاس المطوِّر إلا للوفاء بالالتزامات المتعلقة بالمشروع بما في ذلك حقوق المشترين.

مادة (16)

تغيير الشكل القانوني للمطوِّر

مع مراعاة أحكام قانون الشركات التجارية الصادر بالمرسوم بقانون رقم (21) لسنة 2001، لا يجوز تغيير الشكل القانوني للمطوِّر سواء كان شخصاً طبيعياً أم اعتبارياً إلا بعد الانتهاء من تنفيذ مشروع التطوير العقاري وتسليمه، وبعد موافقة المؤسسة.

مادة (17)

تَعارُض المصالح

أ- يلتزم المطوِّر عند مزاولة أعماله بالإفصاح إلى العميل كتابةً إذا كانت له مصلحة شخصية مباشرة أو غير مباشرة تتعارض مع مقتضيات عمله.

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

الفصل الثاني

البيع على الخريطة

مادة (18)

الترخيص لمشروع البيع على الخريطة

أ- لا يجوز للمطوّر البدء في مشروع بيع على الخريطة أو عرض وحدات على الخريطة إلا بعد الحصول على ترخيص لمشروع البيع على الخريطة وقيْده في السجل المشار إليه في المادة (19) من هذا القانون.

ب- يجوز لمجلس الإدارة أنْ يصدِر 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 المسئولية المدنية والجنائية، يلتزم مَن جمع أموالاً، بالمخالفة لحكم الفقرة (أ) من هذه المادة، بردِّها إلى أصحابها خلال مدة لا تتجاوز ستة أشهر.

مادة (19)

سِجِل مشاريع البيع على الخريطة

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

1- البيانات المتعلقة بمطوّر المشروع، والمطوّر الفرعي إنْ وُجِد، وحقوقه والتزاماته تجاه المطوّر الرئيسي والتي من شأنها أنْ تؤثر في حقوق والتزامات المشترين.

2- الترخيص الصادر لمشروع البيع على الخريطة.

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

4- أيُّ توجيه أو تقييد أو اشتراط أو تدبير أو عقوبة صادرة من المؤسسة أو أية جهة مختصة تتعلق بمشروع البيع على الخريطة.

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

6- الحقوق العينية الأصلية والتبَعية المترتبة على المشروع، وما قد يطرأ عليه من تغيير أو على ملكيته أو على المطوِّرين القائمين به أو غير ذلك من مسائل.

7- أية بيانات أو معلومات أخرى يصدر بتحديدها قرار من مجلس الإدارة.

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

ج- على المؤسسة أنْ تخطر المطوِّر بأيِّ تعديل على البيانات والمعلومات المتعلقة بمشروعه والمقيَّدة في السجل وذلك خلال مدة لا تجاوز سبعة أيام عمل.

د- على المطوِّر أنْ يُخطِر المؤسسة، وِفْقاً للنموذج المعد لذلك، بأية بيانات أو معلومات غير صحيحة أو غير دقيقة مقيَّدة في السجل وذلك خلال مدة لا تجاوز عشرة أيام عمل من تاريخ علمه بذلك.

ه- يكون السجل متاحاً للاطلاع عليه من الجمهور واستخراج صورة مصدَّقة من البيانات والمعلومات المقيَّدة فيه أو شهادة سلبية بعدم إدراج أمر معيَّن فيه وذلك بعد سداد الرسوم المقرَّرة.

مادة (20)

إجراءات الحصول على ترخيص

مشروع البيع على الخريطة

أ- يقدم المطوِّر طلب الحصول على ترخيص مشروع البيع على الخريطة إلى المؤسسة، وِفْقاً للنموذج المعد لذلك، مرفقةً به المستندات الآتية:

1- وثيقة ملكية الأرض أو ما يقوم مقامها خالية من أية حقوق عينية، أو موافقة أصحاب الحق العيني على تنفيذ المشروع وبيع وحداته.

2- التصاميم الهندسية الإنشائية والمعمارية المعتمَدة.

3- نسخة من النظام الرئيسي مبينة فيه مراحل تنفيذ وإنجاز المشروع وأية ترتيبات أو تقسيم للمشروع.

4- ترخيص البناء وِفْقاً لأحكام قانون تنظيم المباني.

5- ما يفيد التأشير بمشروع البيع على الخريطة في صحيفة الأرض بالسجل العقاري.

6- نسخة من الاتفاقات المبرمة بين المطوِّرين، ذات الصلة بمشروع البيع على الخريطة.

7- المعلومات والمستندات التي تشترطها المؤسسة والمتعلقة بربْط مشروع البيع على الخريطة مع إنجاز المخطَّط الرئيسي والبنية التحتية والمَرافق العامة.

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

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

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

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

ب- يكون المطوِّر مسئولاً عن سلامة كافة المستندات والمعلومات والبيانات المقدَّمة 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 (10) من هذا القانون، يجوز للمؤسسة سحْب الترخيص إذا ثبت لديها أن المطوِّر لا يباشر على نحو جدي تنفيذ مشروع البيع على الخريطة، وذلك وِفْقاً للقواعد والضوابط والإجراءات التي يصدر بتحديدها قرار من مجلس الإدارة.

مادة (21)

التأشير بمشروع البيع على الخريطة في السجل العقاري

أ- يجب التأشير بمشروع البيع على الخريطة في صحيفة الأرض بالسجل العقاري، وأنْ يقدم المطوِّر 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 للمطوِّر الرئيسي بالاتفاقات المبرمة بينه وبين المطوِّر الفرعي.

مادة (22)

طرق تمويل مشروع البيع على الخريطة

أ- يحدد مجلس الإدارة بقرار منه، بعد أخْذ رأي مصرف البحرين المركزي، طرق تمويل مشروعات البيع على الخريطة، وتحديد نسبة الودائع المالية أو الضمانات البنكية من القيمة التقديرية للمشروع.

ب- لا يجوز للمطوِّر الاعتماد بشكل كلي على الأموال والمبالغ المتحصِّلة من المشترين للوحدات العقارية على الخريطة في تمويل المشروع. ويحدِّد مجلس الإدارة، بعد أخْذ رأي مصرف البحرين المركزي، النسبة المئوية من القيمة التقديرية لمشروعات البيع على الخريطة التي لا يجوز للمطور تجاوُزُها للحصول على التمويل من المبالغ المتحصِّلة من المشترين.

مادة (23)

رهْنُ مشروع البيع على الخريطة

إذا قام المطوِّر برهْن مشروع البيع على الخريطة للحصول على قرْض من مؤسسة تمويل مرخَّصة من قِبَل مصرف البحرين المركزي، فيجب على هذه المؤسسة إيداع مبلغ القرض في حساب الضمان للمشروع للتصرف فيه وِفْقاً لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له.

مادة (24)

إنشاء حساب ضمان مشروع البيع على الخريطة

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

ب- يُصدِر مصرف البحرين المركزي، بالاتفاق مع المؤسسة، القواعد المنظِّمة لمزاولة نشاط أمين حساب الضمان وشروط وطريقة تعيينه وصلاحياته والتزاماته ومسئوليته وإجراءات الإيداع والصَّرْف 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 الاطِّلاع عليها، ويجوز لها الاستعانة بمن تراه مناسباً للتدقيق في تلك الكشوف أو البيانات.

د- تُعِد المؤسسة سجلاً يسمى (سجل أمناء حساب الضمان لمشروعات البيع على الخريطة)، ويكون عبارة عن سجل ورقي أو إلكتروني تقيَّد فيه أسماء أمناء حساب الضمان لكل مشروع بيع على الخريطة قيد التنفيذ، ويحدِّد مجلس الإدارة شروط وإجراءات القيد في هذا السجل وحق الاطِّلاع على البيانات والمعلومات المقيَّدة فيه.

مادة (25)

أوجه الصَّرْف من حساب الضمان

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

ب- يحتفظ أمين حساب الضمان بنسبة من القيمة الإنشائية للمشروع، يصدر بتحديدها قرار من مجلس الإدارة، بعد حصول المطوّر على شهادة الإنجاز لضمان حُسْن تنفيذ إصلاح العيوب التي قد تظهر بعد إنجاز المشروع، ولا تُصرف تلك النسبة إلى المطوِّر إلا بعد انقضاء سنة من تاريخ تسليم آخر وحدة للمشترين طبقاً لحكم المادة (31) من هذا القانون، وتسوية جميع شروط حُسْن التنفيذ خلال تلك السنة.

ج- يجوز لمجلس الإدارة، بعد موافقة مصرف البحرين المركزي، تحديد الضوابط والاشتراطات التي يجوز وِفْقاً لها توزيع دفعة من الأرباح للمطوّرين من حساب الضمان. وفي جميع الأحوال، يجب رد ما تسَلَّمَه المطوّر من أرباح خلال سنة من تاريخ تسَلُّمه إذا أدى ذلك إلى تعثُّر أو توَقُّف المشروع.

مادة (26)

التَّصَرُّف في مشروع البيع على الخريطة

مع عدم الإخلال بحقوق المؤدعين، ينظِّم مجلس الإدارة الشروط والضوابط التي يجب على المطوّر مراعاتها عند التصرُّف في مشروع البيع على الخريطة.

مادة (27)

سجل قيْد البيع على الخريطة

أ- يُنشأ بالجهاز سجل يسمى (سجل قيْد البيع على الخريطة)، ويكون عبارة عن سجل ورقي أو إلكتروني يصدر بتنظيمه وإجراءات القيْد فيه ومحْوُ القيْد منه قرار من رئيس الجهاز، بالتنسيق مع المؤسسة، ويقيّد المطوّر فيه ما يأتي:

1- ترخيص مشروع البيع على الخريطة.

2- الوحدات التي يشملها ترخيص التطوير.

3- عقود بيع الوحدات، وكافة التصرفات التي ترد على الحقوق الناشئة عن عقد البيع.

4- بيان تفصيلي بأيِّ قيد يوجب القانون قيْده في صحيفة العقار.

5- أية بيانات أخرى يصدر بتحديدها قرار من رئيس الجهاز بالتنسيق مع المؤسسة.

ب- وفي جميع الأحوال، تقع على عاتق المتصرِّف في الوحدة مسئولية قيْد التصرف في السجل المشار إليه في الفقرة (أ) من هذه المادة، وإلا جاز للمتصرَّف إليه القيام بكل ما يلزم لقيْد التصرف في السجل المشار إليه على نفقة المتصرِّف، ما لم يقرر رئيس الجهاز بالتنسيق مع المؤسسة خلاف ذلك.

مادة (28)

الإعلان

أ- يُحظَر على المطوِّر أو المرخَّص له بمزاولة الوساطة العقارية 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 قيْد تلك الوحدات في السجل المشار إليه في المادة السابقة من هذا القانون، والحصول على ترخيص بالإعلان من المؤسسة والجهات المعنية.

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

مادة (29)

عقود البيع على الخريطة

أ- يجوز لمجلس الإدارة أنْ يُصدِر قراراً بتنظيم شروط وأحكام وبيانات عقود بيع الوحدات العقارية على الخريطة، على أنْ يتضمن ما يلي:

1- الشروط والأحكام المتعلقة بكيفية إبرام عقود البيع.

2- الأحكام والمعلومات والبيانات التي يجب إدراجها في عقود البيع بما في ذلك الالتزامات والحقوق المتبادَلة بين المطوِّر الرئيسي للمشروع والمطوِّر الفرعي، إنْ وُجِد، والتي من شأنها أنْ تؤثر في حقوق والتزامات المشتري.

3- الشروط والالتزامات التي لا يجوز إدراجها في عقود البيع.

4- الضوابط والقيود على مبلغ التأمين لحجْز الوحدة العقارية، وطريقة الاحتفاظ بالتأمين واستخدامه، والأحوال التي يجب فيها على المطوِّر ردُّه للحاجز.

5- المدة أو المدد التي يجوز للمشتري فيها استعمال خَيار العدول عن العقد، ومقدار المصروفات أو التعويضات التي يلتزم بدفعها للمطوِّر عند استعمال خَيار العدول.

6- جدول سداد الدُّفْعات المتعلقة بالوحدة العقارية، وذلك بحسب مراحل تقدُّم العمل في المشروع.

7- تاريخ إنجاز المطوِّر للوحدة العقارية وتسليمها للمشتري.

8- الأحوال التي يجوز فيها للمطوِّر أو المشتري فسْخ العقد ونسبة الغرامات المترتبة على الطرف المُخِل، وذلك دون إخلال بالحق في التعويض عن المطالبة بالأضرار.

9- الشروط والأحكام المتعلقة بالأجزاء المشتركة.

10- أية بيانات أو أحكام أو شروط أخرى يصدر بها قرار من مجلس الإدارة.

ب- يجوز لمجلس الإدارة أنْ يُصدِر في بعض أنواع مشروعات البيع على الخريطة نماذج لعقود بيع وحداتها العقارية، ولا يجوز للمطوِّر 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 عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة أو مع نماذج عقود البيع المشار إليها في الفقرة (ب) من هذه المادة.

مادة (30)

تنفيذ مشروع البيع على الخريطة

يلتزم المطوِّر بتنفيذ مشروع البيع على الخريطة طبقاً للتصاميم الهندسية الإنشائية والمعمارية المعتمَدة 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 متوقَّعة أو لأسباب طارئة وبموافقة الجهات المختصة والمؤسسة.

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

مادة (31)

إنجاز وتسليم الوحدات العقارية

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

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

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

مادة (32)

بيْع المشتري وحدته العقارية

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

مادة (33)

تعثُّر أو توقُّف مشروع البيع على الخريطة

أ- للمؤسسة في حالة توقُّف أو تعثُّر المطور مؤقتاً أو نهائياً عن تنفيذ مشروع البيع على الخريطة لأيِّ سبب من الأسباب - بعد أخْذ رأي أمين حساب الضمان - اتخاذ التدابير اللازمة لحماية حقوق المؤْدعين ودائني المشروع، بما يضمن إكمال المشروع أو إعادة الأموال لأصحابها، بما في ذلك اللجوء إلى المحكمة المختصة للحصول على حكم بتنفيذ المشروع بمعرفة أحد المطوِّرين على حساب المطوِّر أو بيع المشروع وتوزيع حصيلة البيع على المؤْدعين ودائني المشروع.

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

مادة (34)

إدارة وصيانة المطوِّر للوحدات العقارية

يتولى المطوِّر إدارة وصيانة الوحدات المَبِيعة لمدة عامين من انتهاء تنفيذ المشروع وتسليمها إلى المشترين، مقابل تحصيل التكاليف الفعلية مع نسبة لا تجاوز 5% من تلك التكاليف كمصاريف إدارية، وذلك وِفْقاً للأسس والنسبة التي يصدر بتحديدها قرار من مجلس الإدارة.

الفصل الثالث

الوساطة العقارية

مادة (35)

الترخيص بمزاولة الوساطة العقارية

أ- يُحظَر على أيِّ شخص مزاولة مهنة الوساطة العقارية في المملكة إلا بعد حصوله على ترخيص مسبق من المؤسسة طبقاً لأحكام هذا القانون.

ب- يكون الترخيص بمزاولة الوساطة العقارية وِفْقاً للأحكام والقواعد التي يصدر بتحديدها قرار من مجلس الإدارة.

ج- ينظِّم القرار شروط وضوابط وإجراءات منْح وتجديد وتعديل تراخيص مزاولة الوساطة العقارية وأنواعها وفئاتها ومدة سريانها.

د- يتقيَّد المرخَّص له بمزاولة الوساطة العقارية بحدود الترخيص الصادر له.

مادة (36)

سجل الوساطة العقارية

تمسك المؤسسة سجلاً يسمى (سجل الوساطة العقارية)، ويكون عبارة عن سجل ورقي أو إلكتروني تدوَّن فيه كافة البيانات والمعلومات الخاصة عن المرخَّص لهم بمزاولة مهنة الوساطة العقارية.

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 المدوَّنة فيه وبيان أية تغييرات تتم في هذه البيانات أو المعلومات.

ويلتزم المرخَّص له بمزاولة مهنة الوساطة العقارية 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 مصدَّقة من المعلومات المقيَّدة فيه أو شهادة سلبية بعدم إدراج أمر معين فيه، وذلك بعد سداد الرسوم المقرَّرة.

مادة (37)

التزامات وواجبات المرخَّص له بمزاولة الوساطة العقارية

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

ب- يجب على كل مرخَّص له بمزاولة الوساطة العقارية أنْ يمسك سجلاً يقيّد فيه كافة تفاصيل عمليات الوساطة العقارية التي أجراها والعمولات والمبالغ التي تقاضاها وثمن المعاملة وتاريخ إجرائها، والبيانات الشخصية للمتعاقِدين والعربون الذي دُفِع لإتمامها، وغير ذلك من معلومات أو بيانات يصدر بتحديدها قرار من مجلس الإدارة.

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

مادة (38)

عمولة الوسطاء العقاريين

أ- يجوز لمجلس الإدارة أن يُصدِر قراراً بتحديد نسبة العمولات التي يجوز للمرخَّص له بمزاولة الوساطة العقارية تقاضيها عن أعمال الوساطة العقارية أو بعضها، وذلك دون الإخلال بما يتفق عليه المرخَّص له مع العميل من أتعاب أو أجور.

ب- يتقاضى المرخَّص له بمزاولة الوساطة العقارية عمولته مناصفة من طرفي العقد الذي توسَّط في إبرامه، ويكون كل من المتعاقدين مسئولاً تجاه الوسيط العقاري بغير تضامن بينهم عن دفْع العمولة المستحَقة عليه، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

ج- لا يجوز للمرخَّص له بمزاولة الوساطة العقارية استرداد المصروفات التي أنفقها على أعمال الوساطة العقارية ما لم يتم الاتفاق على ذلك كتابة.

د- لا يستحق المرخَّص له بمزاولة الوساطة العقارية عمولته إلا إذا أدت وساطته إلى إبرام العقد، ويستحق العمولة بمجرد إبرام العقد ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك. فإذا كان وجود العقد معلَّقاً على شرْط واقف، فلا يستحق المرخَّص له عمولته إلا إذا تحقَّق الشرط. وذلك كله ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

هـ- مع عدم الإخلال بالتدابير التي يجوز للمؤسسة اتخاذها طبقاً لأحكام المادتين (11) و(12) من هذا القانون، لا يستحق المرخَّص له بمزاولة الوساطة العقارية عمولته أو استرداد المصروفات التي أنفقها على أعمال الوساطة العقارية إذا صدرت منه أفعالٌ أضرَّت بأحد المتعاقدين، أو أدلى بمعلومات أو وقائع عن العقار غير صحيحة، أو سكت عمْداً عن بيانها، أو حصل على منفعة أو وعْد بمنفعة خلافاً لمقتضيات حُسْن النية وشرف التعامل.

مادة (39)

تَعارُض المصالح

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

ب- لا يجوز للمرخَّص له أو أيٌّ من العاملين التابعين له عند مزاولة نشاط الوساطة العقارية الاشتراك في وساطة تكون له فيها أو لزوجِه أو لأولاده مصلحة شخصية، ما لم يبيّن تلك المصلحة للطرف الآخر ويأذن له كتابة بذلك. وفي هذه الأحوال لا يستحق المرخَّص له عمولة على الوساطة ما لم يُتَّفَق كتابة على خلاف ذلك.

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

مادة (40)

تأمين المسئولية

يحدد مجلس الإدارة أياً من أنواع أو فئات المرخَّص لهم بمزاولة الوساطة العقارية الذين يجب أنْ تتوافر لديهم بوليصة تأمين عن أخطاء المهنة، وذلك وِفْقاً للشروط والضوابط التي يصدر بتحديدها قرار من مجلس الإدارة.

الفصل الرابع

التثمين العقاري

مادة (41)

الترخيص بمزاولة التثمين العقاري

أ- يُحظَر على أيِّ شخص مزاولة نشاط التثمين العقاري في المملكة إلا بعد حصوله على ترخيص مسبق من المؤسسة طبقاً لأحكام هذا القانون.

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

ب- يتقيد المرخَّص له في مزاولة نشاط التثمين العقاري بحدود الترخيص الصادر له، ولا يجوز له تعديل أيٍّ من خدماته إلا بعد الحصول على ترخيص مسبق من المؤسسة وأداء الرسوم المقرَّرة لذلك.

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

د- يُحظَر الجمع بين مزاولة أعمال مهنة الوساطة العقارية ومزاولة نشاط التثمين العقاري.

مادة (42)

سجل المُثَمِّنين

تمسك المؤسسة سجلاً يسمى (سجل المُثَمِّنين) يكون عبارة عن سجل ورقي أو إلكتروني تدوَّن فيه كافة البيانات والمعلومات الخاصة عن المرخَّص له بمزاولة 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 المدوَّنة فيه وبيان أية تغييرات تتم في هذه البيانات أو المعلومات.

ويلتزم المرخَّص له بمزاولة نشاط التثمين العقاري بإخطار المؤسسة عن أيّ 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 مصدَّقة من المؤسسة بالمعلومات المقيَّدة فيه أو شهادة سلبية بعدم إدراج أمر معين فيه، وذلك بعد سداد الرسوم المقرَّرة.

مادة (43)

التزامات وواجبات المرخَّص له بمزاولة التثمين العقاري

أ- مع عدم الإخلال بالفقرتين (ب) و(ج) من هذه المادة، يقوم المرخَّص له بمزاولة التثمين العقاري بأداء عمله بناءً على الاتفاق المبرم بينه وبين المتعاقِد الذي يحدد التزامات المُثَمِّن وواجباته والأجر المستحَق له مقابل القيام بعمله.

ب- يصدر قرار من مجلس الإدارة بتنظيم عمل والتزامات وواجبات المرخَّص له بمزاولة التثمين العقاري، وبالأخص القواعد والأحكام والضوابط والأسس الفنية الواجب مراعاتها عند التثمين

العقاري، والمؤهلات الواجب توافرها في العاملين في أعمال التثمين العقاري لدى المرخَّص له، والسجلات الواجب الاحتفاظ بها في مقر عمل المرخَّص له، ومدوَّنة السلوك الواجب على العاملين في التثمين العقاري مراعاتها.

ج- يجب على كل مرخَّص له بمزاولة التثمين العقاري أنْ يمسك سجلاً يقيِّد فيه كافة تفاصيل عمليات التثمين التي أجراها، على أنْ تتضمن كل منها وصف العقار الخاضع للتثمين، وقيمته، والطريقة التي تم التوصل بها إلى التقييم، وغير ذلك من معلومات أو بيانات يصدر بتحديدها قرار من مجلس الإدارة.

مادة (44)

تَعارُض المصالح

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

ب- لا يجوز للمرخَّص له أو أيٌّ من العاملين التابعين له عند مزاولة نشاط التثمين العقاري الاشتراك في عمليات التثمين العقاري التي تكون له فيها أو لزوجه أو لأولاده مصلحة شخصية، ما لم يبيّن تلك المصلحة للطرف الآخر، ويأذن له كتابة بذلك.

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

مادة (45)

تأمين المسئولية

يحدد مجلس الإدارة أياً من أنواع أو فئات المرخَّص لهم بمزاولة التثمين العقاري الذين يجب أنْ تتوافر لديهم بوليصة تأمين عن أخطاء المهنة، وذلك وِفْقاً للشروط والضوابط التي يصدر بتحديدها قرار من مجلس الإدارة.

الفصل الخامس

إدارة العقارات

مادة (46)

الترخيص لإدارة وتشغيل العقارات

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

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

ب- يصدر قرار من مجلس الإدارة بتنظيم عمل والتزامات وواجبات المرخَّص لهم بمزاولة نشاط إدارة وتشغيل العقارات.

ج- يتقيَّد المرخَّص له بمزاولة نشاط إدارة وتشغيل العقارات بحدود الترخيص الصادر له، ولا يجوز له تعديل خدماته إلا بعد الحصول على ترخيص مسبق من المؤسسة وأداء الرسوم المقرَّرة لذلك.

الباب الثالث

ملكية العقارات المشتركة

الفصل الأول

العقارات المشتركة

مادة (47)

السجل الخاص للعقارات المشتركة

أ- تسجَّل العقارات المشتركة والأرض المبنيُّ عليها وما تحتويه من وحدات وأجزاء مشتركة في السجل العقاري لدى الجهاز، ويعِد الجهاز سجلاً خاصاً للعقارات المشتركة، ويكون عبارة عن سجل ورقي أو إلكتروني يقيّد فيه ما يلي:

1- الأراضي التي يملكها المطوِّرون، والتي ستقام عليها العقارات المشتركة.

2- الوحدات التي يبيعها المطوِّرون، وأسماء المالكين لها.

3- التصرفات التي تُجرَى على الوحدة، كالبيع وعقود الإيجار طويلة الأمد وحقوق الانتفاع والهبة والوصية والرَّهْن، وغيرها من التصرفات القانونية الأخرى المنشِئة أو المقرّرة أو الناقلة للحقوق العينية، أو التي من شأنها زوال أيِّ حق من هذه الحقوق، وكذلك الأحكام القضائية النهائية المثْبِتة لشيء من ذلك، والإقرارات بالتنازل عن مرتبة قيْد الحقوق العينية التَّبَعية.

4- أية بيانات يصدر بتحديدها قرار من مجلس الإدارة بالاتفاق مع الجهاز.

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

مادة (48)

تطوير مشروع العقار المشترك

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

ب- إذا اقتُصِر العقار المشترك على جزء من أيِّ مشروع عقاري، ولم يتضمن النظام الرئيسي للمشروع كيفية إدارة هذا الجزء من المشروع العقاري، وجَبَ عندئذ تسجيل نظام إدارة المبنى في السجل العقاري. ويُقصَد بنظام إدارة المبنى الشروط والأحكام المتعلقة بإدارة المبنى والأرض في حالة تقسيم المبنى وقطعة الأرض التي يقع عليها إلى جزءين أو أكثر، حيث يقَسَّم كل جزء بالطريقة التي تحدِّدها الجهة المختصة ويشكل جزءاً من المبنى.

مادة (49)

المُجَمَّع العقاري المغلق Gated Community

أ- يضع مجلس الوزراء أو الجهة التي يفوّضها، بناءً على اقتراح من مجلس الإدارة، القواعد والشروط لاعتبار مشروع التطوير العقاري أو العقار المشترك مُجَمَّعاً عقارياً مغلقاً (Gated Community)، وعلى وجه الخصوص الاشتراطات الهندسية والمعمارية وأعمال الخدمات اللازم توافرها، والتزامات المطوّرين أو المُلَّاك تجاه شاغلي الوحدات العقارية، بما في ذلك توفير البنية التحتية.

ب- يصدر قرار من الجهة التي يحددها مجلس الوزراء باعتبار مشروع تطوير عقاري أو عقار مشترك معيَّن، مستوفٍ للقواعد والشروط المشار إليها في الفقرة السابقة من هذه المادة مُجَمَّعاً عقارياً مغلقاً (Gated Community).

ج- استثناءً من أيِّ قانون آخر، تُصدِر الجهات الإدارية المختصة، بعد أخْذِ رأي مجلس الإدارة، قراراً 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 المقدَّمة من الجهات الإدارية المختصة وما تتحمله من نفقات، وذلك دون الإخلال بأحكام المرسوم بقانون رقم (25) لسنة 2015 بشأن تحصيل كلفة إنشاء وتطوير البنية التحتية في مناطق التعمير.

مادة (50)

تمَلُّك غير البحرينيين للعقارات المشتركة

تسري أحكام القوانين المتعلقة بتمَلُّك غير البحرينيين للعقارات على تمَلُّك العقار المشترك.

مادة (51)

النظام الرئيسي والنظام الأساسي لاتحاد المُلَّاك

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

ب- يجب على مالك الوحدة التقيُّد – تجاه مالكي وشاغلي الوحدات الأخرى واتحاد المُلَّاك – بالنظام الرئيسي والنظام الأساسي لاتحاد المُلَّاك.

ج- يجب على شاغل الوحدة التقيُّد – تجاه مالكي وشاغلي الوحدات الأخرى واتحاد المُلَّاك – بالنظام الرئيسي والنظام الأساسي لاتحاد المُلَّاك بقدر ما تسري أحكامهما على ذلك الشاغل.

مادة (52)

الأجزاء المشترَكة من العقار المشترك

أ- ما لم يتضمن مخطَّط الموقع خلاف ذلك، تتكون الأجزاء المشترَكة من الأرض وأية أجزاء من العقار المشترَك لا تقع ضمن حدود أية وحدة وتكون مخصَّصة للاستخدام المشترَك من قِبَل مالكي وشاغلي الوحدة المبنية في مخطط الموقع، وتشمل بوجه خاص ما يلي:

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

2- مواقف السيارات وغُرَف الحراسة والمرافق والمعدات الترفيهية وحمامات السباحة والحدائق ومرافق التخزين والأماكن المخصصة لاستخدام اتحاد المُلَّاك أو من يعيّنه أو يبرم معه عقداً لإدارة العقار المشترَك.

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

4- المصاعد والخزانات والأنابيب والمولِّدات ومداخن ومراوح ومجاري التهوية ووحدات ضغط الهواء وأنظمة التهوية الميكانيكية.

5- أنابيب المياه الرئيسية ومجاري الصرف الصحي وأنابيب ومداخن الغاز وأسلاك ومجاري الكهرباء التي تخدم مُلَّاك أكثر من وحدة.

6- التجهيزات والتوصيلات والمعدات والمرافق التي يستخدمها مُلَّاك أكثر من وحدة.

7- أجهزة قياس تمديد أو توريد خدمات المَرافق.

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

ب- ما لم يتضمن مخطَّط الموقع خلاف ذلك، تتضمن الأجزاء المشترَكة من العقار المشترَك المكوَّن من أرض وليس من مبنى أو جزء منه أية أجزاء من العقار المشترَك لا تقع ضمن حدود أية وحدة وتكون مخصَّصة للاستخدام المشترك من قِبَل مالكي وشاغلي الوحدات، وتشمل بوجه خاص ما يلي:

1- الطرق والدوَّارات ونقاط التقاطع والممرات وحواف الرصيف ومجاري التصريف والجزر الفاصلة في الطريق والجسور وأنظمة التصريف وما يرتبط بها.

2- البحيرات والبرك والقنوات والمتنزهات والنوافير والأشكال المائية والمجاري المائية الأخرى بما في ذلك كافة المعدات المرتبطة بها.

3- المساحات الخضراء والمساحات العامة وساحات اللعب.

4- الأسلاك والكوابل والأنابيب ومجاري التصريف والقنوات والمكائن والمعدات، والتي يتم بواسطتها تزويد الوحدات والأجزاء المشترَكة بخدمات المَرافق.

5- أجهزة قياس تمديد أو توريد خدمات المَرافق التي تُعتبَر أنها مخصَّصة للاستخدام المشترَك من قِبَل مالكي وشاغلي الوحدات.

6- أية أجزاء أو أجهزة أو تجهيزات أخرى يصدر بتحديدها قرار من مجلس الإدارة بمراعاة طبيعة العقار المشترَك.

مادة (53)

نطاق الوحدة أو الجزء من المبنى

أ- ما لم يحدد مخطَّط الموقع خلاف ذلك، تشمل كل وحدة في مبنى أو جزء من مبنى كل شيء يقع داخل الوحدة عدا خدمات المَرافق الموجودة فيها والتي تخدم الأجزاء المشترَكة أو أية وحدة أخرى، وتشمل الوحدة بوجه خاص ما يلي:

1- الأرضيات ومواد وأجزاء الأرضية حتى أسفل قاعدة الوصلات والهياكل الداعمة لأرضية الوحدة.

2- الأسقف المستعارة وكافة أنواع الأسقف والإضافات التي تشكِّل 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 مشترَكة مجاورة.

3- الجدران غير الحاملة للثِّقَل والجدران غير الداعمة داخل الوحدة.

4- النوافذ والزجاج والتركيبات التي تشكِّل جزءاً من النوافذ الداخلية وأنظمة الإضاءة والأبواب وإطاراتها وكافة المعدات والتركيبات التي تخدم الوحدة.

5- التوصيلات الداخلية التي تخدم الوحدة.

6- التركيبات والتجهيزات التي يُرَكِّبها مالك أو شاغل الوحدة.

7- الإضافات والتعديلات والتحسينات المنفَّذة على الوحدة من وقت لآخر.

ب- ما لم يحدد مخطَّط الموقع خلاف ذلك، تشمل كل وحدة من عقار مشترك تتكون من أرض وليس من مبنى، كل شيء يقع داخل حدود الوحدة عدا خدمات المَرافق التي تخدم الأجزاء المشترَكة أو أية وحدة أخرى.

ج- تُعتبَر الجدران الفاصلة بين الوحدات المتجاورة مشترَكة بين كل المالكين إذا كانت ضمن الأجزاء المشترَكة.

د- لكل وحدة الحق في الحصول على دعم وحَرَمٍ مناسبين عن الوحدات الأخرى والأجزاء المشترَكة.

مادة (54)

مِلْكية الأجزاء المشترَكة

ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك يكون لمالك كل وحدة والمطوِّر للوحدات غير المبيعة حصة غير مفرَزة من الأجزاء المشترَكة وِفْقاً للنسب المبينة في النظام الرئيسي.

وتحدَّد النسب على أساس مساحة الوحدة من مجموع المساحة الكلية للعقار المشترَك وطبيعة استخدام الوحدات، وأية معايير أخرى ينص عليها النظام الرئيسي.

مادة (55)[4]

تقسيم الأجزاء المشترَكة والتَّصَرُّف فيها

لا يجوز بأيِّ حال من الأحوال تقسيم الأجزاء المشترَكة أو التَّصَرُّف فيها أو ببعضها أو تغيير طبيعتها. ويجوز للمؤسسة وضْع أنظمة تكفل استمرار تشغيل خِدْمات البنية التحتية وخِدْمات المرافق بالأجزاء المشترَكة على أكمل وجه، بما في ذلك إلزام المطوّر بتأسيس شركة لتمَلُّك خِدْمات البنية التحية وخِدْمات المرافق المملوكة له.

مادة (56)

الانتفاع بالأجزاء المشترَكة

على مالك وشاغل الوحدة وضيوفهم استخدام الأجزاء المشترَكة فيما أُعِدَّت له وبطريقة لا تمس حقوق الآخرين في استخدام تلك الأجزاء أو تزعجهم أو تُعَرِّض سلامتهم أو سلامة العقار المشترَك للخطر، وذلك وِفْقاً لأحكام النظام الأساسي لاتحاد المُلَّاك.

الفصل الثاني

التَّصَرُّف بوحدات العقار المشترَك

مادة (57)

التَّصَرُّف في العقار القائم والوحدات المملوكة في العقار

أ- يجوز لمالك عقار قائم بيْع وحداته العقارية أو التَّصَرُّف فيها إذا توافرت في العقار الشروط الفنية والإنشائية والمعمارية التي يصدر بتحديدها قرار من مجلس الإدارة.

ب- يجوز لمالك الوحدة بيْع وحدته أو التَّصَرُّف فيها بأيِّ شكل من أشكال التَّصَرُّف.

مادة (58)

تقسيم الوحدات المملوكة في العقار المشترَكة

[4] استدلت بموجب مرسوم بقانون رقم (41) لسنة 2022 بتعديل بعض أحكام قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم (27) لسنة 2017.

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

مادة (59)

تأجير الوحدة

يجوز لمالك الوحدة تأجير وحدته ويبقى هو والمستأجر ملزمَين بالتقيُّد بالنظام الرئيسي والنظام الأساسي لاتحاد المُلَّاك تجاه مالكي وشاغلي الوحدات الأخرى واتحاد المُلَّاك.

مادة (60)

حق الأفضلية

أ- لمالك الوحدة على الشيوع 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، فيحِق لهم عندئذ الشراء بالتناسب مع الحصص المملوكة لكل منهم.

ب- لا ينشأ حق الأفضلية إذا تم البيع بين الزوجين أو الأصول أو الفروع أو الإخوة أو الأخوات وفروعهم أو إلى أية شركة مملوكة لأيٍّ منهم.

مادة (61)

استعمال حق الأفضلية

أ- حق الأفضلية لا يتجزأ، فلا يجوز استعماله أو التخلِّي عنه إلا بشكل كامل. وفي حال تعدُّد أصحاب هذا الحق استعمل كل واحد حقَّه بنسبة الحصص التي يملكها، وإذا أسقط أحدهم أو بعضهم حقَّه انتقل ذلك الحق إلى الباقين بالتساوي.

ب- إذا ثبت أن البيع تم بشروط أفضل للمشتري من الشروط المبيَّنة في الإشعار المرسَل لأصحاب حق الأفضلية جاز لهم مطالبة البائع بالتعويض عما لحِق 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 المشترَكة المسجلة بمقتضى أحكام هذا القانون الأحكام المتعلقة بالشُّفْعَة المنصوص عليها في المواد من (860) حتى (873) من القانون المدني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (19) لسنة 2001.

الفصل الثالث

اتحاد المُلَّاك

مادة (62)

إنشاء اتحاد المُلَّاك

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

ب- يتكون اتحاد المُلَّاك من مالكي وحدات العقار المشترَك بما في ذلك المشتري في الإيجار المنتهي بالتمليك، والمطوِّر الرئيسي أو الفرعي بالنسبة للوحدات غير المَبيعة.

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

د- يجوز للجمعية العمومية لاتحاد المُلَّاك أن تعيّن مديراً للاتحاد أو أن تعهد إلى مرخَّص له بمزاولة نشاط إدارة الأجزاء المشترَكة وفقاً لأحكام الفقرة (د) من المادة (70 مكرراً 1) من هذا القانون لإدارة الأجزاء المشترَكة وتشغيلها وصيانتها وإصلاحها بدلاً من الاتحاد. ويحدد قرار الجمعية مهام المدير أو المرخَّص له وصلاحياته ومدة إدارته للأجزاء المشترَكة.

ولمجلس الإدارة أن يصدر قراراً بتحديد المشاريع العقارية التي يجب فيها تعيين مدير لإدارة اتحاد المُلَّاك أو أن يُعهد لمرخَّص له بإدارة الأجزاء المشترَكة. وينظم القرار القواعد والشروط الواجب مراعاتها في مدير الاتحاد أو المرخَّص له بإدارة الأجزاء المشترَكة، بما في ذلك الأحوال التي يجوز فيها تعيين مدير غير متفرغ والشروط الواجب توافرها فيه.[5]

[5] استدلت بموجب مرسوم بقانون رقم (41) لسنة 2022 بتعديل بعض أحكام قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم (27) لسنة 2017.

هـ- مع مراعاة الأحكام الواردة في هذا الفصل، يُصدِر مجلس الإدارة قراراً بتنظيم كافة الأحكام المتعلقة باتحاد المُلَّاك وذلك بمراعاة طبيعة العقارات المشترَكة، وبما يكفل حماية أقلية المُلَّاك من سيطرة مالك أو مطوّر يملك نسبة مؤثِّرة من الوحْدات العقارية المشترَكة على قرارات الجمعية العمومية. ويحدد مجلس الإدارة قواعد تحديد النسبة المؤثِّرة وفقاً لأنواع العقارات المشترَكة وطبيعتها وما إذا كانت الأجزاء المشترَكة مركزية أو رئيسية أو فرعية.[6]

و- يجوز إنشاء اتحاد رئيسي أو أكثر يتكون من مجموعة اتحادات في مشروع التطوير العقاري، كما يجوز إنشاء اتحاد مركزي يتكون من مجموعة اتحادات رئيسية في المشروع، ويُصدِر مجلس الإدارة قراراً بتنظيم كافة الأحكام المتعلقة بالاتحاد الرئيسي والاتحاد المركزي.

مادة (63)

اكتساب الشخصية الاعتبارية

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

ب- يحق لاتحاد المُلَّاك تمَلُّك الأموال المنقولة وغير المنقولة؛ لتمكينه من القيام بالأعمال اللازمة لتحقيق أغراضه، وذلك وِفْقاً لِما يحدِّده النظام الأساسي لاتحاد المُلَّاك.

ج- يسري فيما يتعلق باتحاد المُلَّاك الأحكام التي ينص عليها هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له، وكذلك النظام الرئيسي والنظام الأساسي لاتحاد المُلَّاك.

د- مع مراعاة أحكام هذا القانون، يحق لاتحاد المُلَّاك باسمه وبالنيابة عن أعضائه مقاضاة الغير بمن فيهم مالكو وحدات العقار المشترَك وشاغلوها، وذلك عند إخلال أيٍّ منهم بأيّ حكم من أحكام هذا القانون وبالنظام الأساسي للاتحاد.

---

[6] استدلت بموجب مرسوم بقانون رقم (41) لسنة 2022 بتعديل بعض أحكام قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم (27) لسنة 2017.

مادة (64)

اجتماعات اتحاد المُلَّاك

أ- لمالك الوحدة وللمطوّر بالنسبة للوحدات غير المَبيعة الحق في الحضور والتصويت في الاجتماعات العمومية لاتحاد المُلَّاك وِفْقاً للنظام الأساسي للاتحاد.

ب- يجوز عقْد الاجتماعات العمومية للاتحاد من خلال أيٍّ من وسائل الاتصال الإلكترونية أو الهاتفية، على أنْ يراعَى اتخاذ التدابير التي تكفل ما يلي:

1- التَّحَقُّق من هوية المشارك في الاجتماع.

2- 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.

3- تدوين أيِّ بيان أو تصويت يدلي به المشارك في الاجتماع على وجْه صحيح.

4- أية تدابير أخرى يصدر بتحديدها قرار من مجلس الإدارة.

مادة (65)

استعمال عبارة (اتحاد المُلَّاك)

يجب على كل اتحاد مُلَّاك أنْ يذكر في أوراقه أو مراسلاته عبارة (اتحاد مُلَّاك) ورقم العقار المشترك واسم العقار إنْ وُجِد.

مادة (66)

إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشترَكة

أ- يتولى اتحاد المُلَّاك مسئولية إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشترَكة.

ب- يجوز لاتحاد المُلَّاك تفويض بعض صلاحياته إلى أيِّ شخص مرخَّص له من قِبَل المؤسسة طبقاً لأحكام المادة (46) من هذا القانون، وذلك مقابل أتعاب ووِفْق شروط يُتَّفَق عليها.

مادة (67)

الاشتراكات السنوية لأعضاء اتحاد المُلَّاك

أ- يلتزم كل مالك وحدة من مالكي وِحْدات العقار المشترك، والمطوِّر الرئيسي أو الفرعي بالنسبة للوِحْدات العقارية غير المَبِيعة بدفع حصته من الاشتراكات السنوية لتغطية مصاريف إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشترَكة ومصاريف التأمين عليها، وتحدَّد تلك الحصة بنسبة المساحة التي تشكِّلها الوِحدة من المساحة الإجمالية للعقار المشترَك وطبيعة استخدام الوِحدة، وأية معايير أخرى ينص عليها النظام الأساسي لاتحاد المُلَّاك أو لائحة إدارة الأجزاء المشترَكة.[7]

ب- لا يجوز لأيِّ مالك وحدة أو مطوِّر رئيسي أو فرعي أنْ يتخلى عن حصته في الأجزاء المشترَكة لتَجَنُّب دفْع حصته من الاشتراكات السنوية.

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

د- تُستحَق الاشتراكات السنوية من تاريخ تَسَلُّم الوحدة أو بعد ستين يوماً من تاريخ تَسَلُّم مالك الوحدة إخطاراً مسجَّلاً بعلم الوصول بتَسَلُّم الوحدة.

هـ- ويجوز للمؤسسة أنْ تقرر تاريخاً سابقاً لاستحقاق الاشتراكات السنوية والمصاريف والنفقات اللازمة لتأسيس اتحاد المُلَّاك.

مادة (67 مكرراً)[8]

نظام السداد الإلكتروني للاشتراكات السنوية

يجوز للمؤسسة، بالتنسيق مع الجهات ذات الصلة، أن تضع نظاماً إلكترونياً لسداد الاشتراكات السنوية وإخطار المُلَّاك في حالة التأخر عن السداد في الآجال المحدَّدة. ويجوز لمن يتولى إدارة العقار المشترَك أو الأجزاء المشترَكة الاشتراك في ذلك النظام بعد سداد المقابل الذي يصدر بتحديده قرار من مجلس الإدارة.

وفي حالة امتناع مالك الوِحدة عن سداد حصته من الاشتراك السنوي، جاز لمن يتولى إدارة العقار المشترَك أو الأجزاء المشترَكة استخراج ما يفيد ذلك من النظام ويكون بمثابة السند التنفيذي بعد ختْمِه من قِبَل المؤسسة.

---

[7] استدلت بموجب مرسوم بقانون رقم (41) لسنة 2022 بتعديل بعض أحكام قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم (27) لسنة 2017.

[8] اضيفت بموجب مرسوم بقانون رقم (41) لسنة 2022 بتعديل بعض أحكام قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم (27) لسنة 2017.

مادة (67 مكرراً 1)[9]

تعيين مَن يدير الأجزاء المشترَكة مؤقتاً

يجوز للمؤسسة، بقرار مسبَّب، تعيين مجلس إدارة لاتحاد المُلَّاك أو مرخَّص له بإدارة الأجزاء المشترَكة أو مدير للاتحاد، وذلك لإدارة الأجزاء المشترَكة بشكل مؤقت في أيٍّ من الأحوال الآتية:

1- ارتكاب مَن يتولى إدارة الأجزاء المشترَكة مخالفات جسيمة لأحكام القانون.
2- تَعَرُّض إدارة الأجزاء المشترَكة لأوضاع مالية وإدارية سيئة.
3- عدم قيام مَن يتولى إدارة الأجزاء المشترَكة بواجباته في إدارة الأجزاء المشترَكة وتشغيلها وصيانتها وإصلاحها.
4- إذا قدَّم رئيس وأعضاء مجلس إدارة الاتحاد استقالتهم أو فقَد مجلس إدارة الاتحاد نصابه القانوني.
5- عدم انعقاد الجمعية العمومية للاتحاد لانتخاب مجلس إدارته خلال المهلة التي حدَّدتها المؤسسة.
6- عدم وجود مَن يتولى إدارة الأجزاء المشترَكة القائمة.

مادة (68)

حق الامتياز

أ- يكون للمبالغ المستحَقة عن الاشتراكات السنوية لأعضاء اتحاد المُلَّاك وأية التزامات مالية أخرى يتحمَّلها المالك وِفْقاً لأحكام هذا القانون والنظام الأساسي لاتحاد المُلَّاك امتياز على الوحدة العقارية المَبِيعة، ويبقى الامتياز قائماً حتى وإنْ انتقلت ملكية الوحدة إلى شخص آخر.

ب- إذا امتنع مالك الوِحدة عن سداد حصته من الاشتراكات السنوية أو أية التزامات مالية أخرى تُفرَض عليه وفقاً لأحكام هذا القانون أو النظام الأساسي لاتحاد المُلَّاك أو لائحة إدارة الأجزاء المشترَكة بحسب الأحوال، كان لمن يتولى إدارة العقار المشترَك أو الأجزاء المشترَكة أنْ يُصدِر قراراً بإلزامه بالسداد خلال ستين يوماً من تاريخ إعلانه بالقرار بطرق الإعلان التي يصدر بتحديدها قرار من مجلس الإدارة بما في ذلك الإعلان بالوسائل الإلكترونية. ولمالك الوِحدة الطعن في القرار خلال المدة المذكورة أمام المحكمة المختصَّة. وعند تحصُّن القرار من الطعن عليه يحوز حجيَّة وقوة السند

[9] أضيفت بموجب مرسوم بقانون رقم (41) لسنة 2022 بتعديل بعض أحكام قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم (27) لسنة 2017.

التنفيذي، ويجوز لمن يتولى إدارة العقار المشترَك أو الأجزاء المشترَكة التنفيذ بمقتضاه أمام قاضي محكمة التنفيذ[10].

مادة (69)

إحداث تعديلات في الوحدة أو الأجزاء المشترَكة

أ- مع مراعاة حكم المادة (58) من هذا القانون، لا يجوز لمالك الوحدة أو لشاغلها إجراء أية تعديلات أو تغييرات على الهيكل أو المظهر الخارجي لوحدته أو أيِّ جزء من العقار المشترَك بما يؤثر جوهرياً على الوحدة أو أيِّ جزء من الأجزاء المشترَكة في العقار المشترَك أو مظهره الخارجي، ما لم يُنَص على خلاف ذلك في أحكام النظام الأساسي لاتحاد المُلَّاك والنظام الرئيسي.

ب- في حالة مخالفة حكم الفقرة (أ) من هذه المادة تقع على المخالف مسئولية إصلاح الضرر الناشيء على نفقته الخاصة وبالطريقة التي يتَطَلَّبها اتحاد المُلَّاك. وفي حالة تخَلُّفه عن القيام بذلك يتولى اتحاد المُلَّاك إصلاح الضرر واسترداد تكاليف الإصلاح من المخالف.

مادة (70)

لجان الوساطة

يجوز للمؤسسة تشكيل لجان وساطة للتوفيق وفضِّ النزاعات ودياً بين مُلَّاك العقارات المشترَكة أو بين اتحاد المُلَّاك وأحد أعضائه.

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

الفصل الثالث مكرر[11]

إدارة الأجزاء المشتركة بغير طريق اتحاد الملاك

---

[10] استدلت بموجب مرسوم بقانون رقم (41) لسنة 2022 بتعديل بعض أحكام قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم (27) لسنة 2017.

[11] أضاف إلى الباب الثالث من قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم (27) لسنة 2017 فصل جديد، هو الفصل الثالث مكرر بعنوان (إدارة الأجزاء المشتركة بغير طريق اتحاد الملاك) بموجب مرسوم بقانون رقم (41) لسنة 2022 بتعديل بعض أحكام قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم (27) لسنة 2017.

مادة (70 مكرراً)

الترخيص للمطوِّر بإدارة الأجزاء المشترَكة

أ- يجوز أن يتولى المطوِّر إدارة الأجزاء المشترَكة وتشغيلها وصيانتها وإصلاحها بغير طريق اتحاد المُلَّاك بناءً على ترخيص بذلك وفقاً للقواعد والإجراءات التي يصدر بتحديدها قرار من مجلس الإدارة.

ب- يجب على المطوِّر أن يقدم طلبه للحصول على الترخيص بإدارة الأجزاء المشترَكة قبل تسويق أو بيع أي وحدة عقارية في عقار مشترك، وأن يرفق فيه مخطَّط الموقع والنظام الرئيسي ولائحة إدارة الأجزاء المشترَكة وأي مستندات أو معلومات أو بيانات أخرى يصدر بتحديدها قرار من مجلس الإدارة.

مادة (70 مكرراً 1)

إدارة المطوِّر للأجزاء المشترَكة

أ- للمطوِّر أن يباشر أعمال إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشترَكة بنفسه أو أن يكلف مرخَّصاً له بإدارة الأجزاء المشتركة.

ب- يجوز للمؤسسة إلزام المطوِّر في حالة مباشرته بنفسه إدارة الأجزاء المشترَكة في مشاريع التطوير العقاري الرئيسية أو المركزية بتأسيس شركة لإدارة الأجزاء المشترَكة.

ج- يكون المطوِّر مسئولاً بالتضامن مع المرخَّص له المكلف بإدارة الأجزاء المشترَكة بالنيابة عنه أو الشركة التي أسَّسها بغرض إدارة الأجزاء المشترَكة عن كافة التزاماته المتعلقة بإدارة الأجزاء المشترَكة وتشغيلها وصيانتها وإصلاحها.

د- مع مراعاة أحكام المادة (46) من هذا القانون، يُصدِر مجلس الإدارة قراراً بتنظيم كافة المسائل المتعلقة بالترخيص لمزاولة نشاط إدارة الأجزاء المشترَكة من خلال مرخَّص له، بما في ذلك تنظيم فئات الترخيص حسب أنواع العقارات المشترَكة وطبيعتها وما إذا كانت الأجزاء المشترَكة مركزية أو رئيسية أو فرعية.

مادة (70 مكرراً 2)

لائحة إدارة الأجزاء المشترَكة

أ- يضع المطوِّر لائحة إدارة الأجزاء المشترَكة متضمِّنةً كافة القواعد والأحكام المتعلقة بإدارة الأجزاء المشترَكة، بما في ذلك المسائل المتعلقة بتدابير السلامة والأمن وكيفية استغلال الأجزاء المشترَكة وأسس تقدير الاشتراكات السنوية وزيادتها وغير ذلك من الأحكام التي تكْفَل حُسْن الانتفاع بالأجزاء المشترَكة.

ب- يضع مجلس الإدارة نموذجاً أو أكثر للائحة إدارة الأجزاء المشترَكة بحسب أنواع العقارات المشترَكة وطبيعتها وما إذا كانت الأجزاء المشترَكة مركزية أو رئيسية أو فرعية، كما يجوز له

أن يُصدِر قراراً بتحديد الأحكام والالتزامات التي يجب أن تتضمَّنها اللائحة أو الأحكام التي لا يجوز للمطوِّر إدراجها في اللائحة.

مادة (70 مكرراً 3)

إنشاء لجنة المُلَّاك واختصاصاتها

أ- تُنشأ لجنة مُلَّاك عِوَضاً عن اتحاد المُلَّاك إذا تولَّى المطوِّر إدارة الأجزاء المشترَكة طبقاً لأحكام هذا الفصل، ويتم اختيار أعضائها من مالكي وِحْدات العقار المشترَك، بما في ذلك المشتري في الإيجار المنتهي بالتمليك. ويصدر قرار من مجلس الإدارة بتنظيم إجراءات وقواعد وأحكام تشكيل لجنة المُلَّاك واختصاصاتها وشروط العضوية ومدتها وعدد أعضائها وإجراءات وقواعد عملها واجتماعاتها وأية مسائل أخرى.

ب- على لجنة المُلَّاك بذل الجهد المعقول الذي تقتضيه ظروف الحال لحماية مصالح المُلَّاك والتَّحَقُّق من ضمان حُسْن الانتفاع بالأجزاء المشترَكة والإشراف على إدارة المطوِّر لها وصيانتها وتشغيلها وإصلاحها، ويجوز للجنة القيام بالآتي:

1- تقديم المشورة والمساعدة إلى المطوِّر في أداء مهامه ومسئولياته في إدارة الأجزاء المشترَكة.
2- متابعة أداء المطوِّر في إدارة الأجزاء المشترَكة وعقد اجتماع معه لمتابعة سير مهامه.
3- الاطلاع على الموازنات والعقود والاتفاقيات التي أبرمها المطوِّر مع الغير لإدارة الأجزاء المشترَكة.
4- تقديم أيِّ طلب أو اعتراض إلى المطوِّر عن إدارته للأجزاء المشترَكة أو تقدير الاشتراكات السنوية أو أي التزامات مالية أخرى.
5- تلَقِّي الشكاوى والاقتراحات المقدَّمة من المُلَّاك وشاغلي الوِحْدات العقارية بشأن إدارة الأجزاء المشترَكة أو المسائل التي تدخل في اختصاص اللجنة والعمل على إيجاد الحلول المناسبة.
6- التواصل مع المؤسسة في كافة المسائل المناطة باللجنة بما يكفل تحقيق أغراض إنشائها وتعزيز العلاقة بين لجنة المُلَّاك والمطوِّر.
7- أية اختصاصات يصدر بتحديدها قرار من مجلس الإدارة.

ج- تتولى المؤسسة تعيين أعضاء لجنة المُلَّاك عند تعذُّر اختيارهم من المُلَّاك لأيِّ سبب من الأسباب، كما تتولى تعيينهم إذا طلب ذلك مُلَّاك الوِحْدات الذين يملكون ما لا يقل عن (25%) من الوِحْدات العقارية المشترَكة.

مادة (70 مكرراً 4)

سداد الاشتراكات السنوية

أ- يضع المطوِّر في لائحة إدارة الأجزاء المشترَكة أسس تقدير الاشتراكات السنوية أو زيادتها على أن يراعى في تقديرها أو زيادتها أن تكون منصفة ومعقولة وألا تزيد عن التكلفة الفعلية مضافاً إليها نسبة يصدر بتحديدها قرار من مجلس الإدارة كأرباح ومصاريف إدارية، ويراعى في تقديرها أن

تكون مناسبة لقيمة تكاليف إدارة الأجزاء المشترَكة السنوية أو الدورية وجودتها واستدامة الانتفاع بها. ويجوز لمجلس الإدارة أن يحدِّد الاعتبارات الواجب مراعاتها عند تقدير الاشتراكات أو زيادتها أو تقرير اشتراك لتغطية مصاريف غير متوقعة نتيجة أسباب طارئة، بما يكفل الموازنة بين مصالح مُلَّاك العقارات والمطوّر ويحدُّ من الارتفاع غير المبرَّر للاشتراكات السنوية ويراعي التَّضَخُّم الذي طرأ على تكلفة إدارة الأجزاء المشترَكة أو إصلاحها.

ب- يكون سداد اشتراك مُلَّاك الوِحْدات العقارية بنسبة المساحة التي تشكِّلها وِحْدات المُلَّاك من المساحة الإجمالية للأجزاء المشترَكة وطبيعة استخدام الوِحدة أو بناءً على أي معايير أخرى تنص عليها لائحة إدارة الأجزاء المشترَكة، كما يلتزم المطوّر الرئيسي أو الفرعي بالنسبة للوِحْدات العقارية غير المَبِيْعة بدفع حصته من الاشتراكات السنوية.

ج- يجوز للمطوّر وضْع نظام خاص لضمان امتثال الأعضاء لالتزامهم بسداد الاشتراكات والوفاء بالتزاماتهم الأخرى، بما في ذلك إجراء خصومات للمُلَّاك الذين يسدِّدون اشتراكاتهم في موعد استحقاقها أو تنظيم جزاءات إدارية ومالية على المالك المتأخر عن سداد اشتراكاته أو غيرها من التزاماته المالية لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ استحقاقها، بمعدل لا يزيد على (10٪) سنوياً من هذه الاشتراكات أو الالتزامات المالية، شريطة إخطاره بوجوب سداد تلك الاشتراكات أو الالتزامات المالية المتأخرة.

د- إذا امتنع مالك الوِحدة عن سداد حصته من الاشتراكات السنوية أو أية التزامات مالية أخرى تُفرَض عليه وفقاً لأحكام هذا الفصل أو لائحة إدارة الأجزاء المشترَكة جاز إلزامه بالسداد طبقاً لأحكام الفقرة (ب) من المادة (68) من هذا القانون.

مادة (70 مكرراً 5)

طلب إعادة النظر في تقدير الاشتراكات

أ- يجوز للجنة المُلَّاك أن تطلب من المطوّر إعادة النظر في تقدير الاشتراكات إذا تبيَّن لها عدم وفاء المطوّر بالتزاماته في إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشترَكة أو وجود تفاوت بين التزامات المطوّر والاشتراكات المسدَّدة. ويجب على المطوّر البَتُّ في طلب إعادة النظر في تقدير الاشتراكات، ويكون قرار رفْضِه مكتوباً ومسبَّباً تسبيباً كافياً ومشفوعاً بكافة التفاصيل والبيانات والوقائع التي أدت إلى رفْض الطلب.

ب- يجوز للمؤسسة بناءً على طلب لجنة المُلَّاك أن تعيِّن جهة مستقلة، على نفقة المطوّر، لإعادة النظر في تقدير الاشتراكات إذا وجدت أسباباً مقنعة تبرّر ذلك.

مادة (70 مكرراً 6)

إنشاء حساب لإيداع الاشتراكات

أ- يجب على المطوّر إنشاء حساب أو أكثر لإيداع الاشتراكات والعوائد الناتجة عن استغلال الأجزاء المشترَكة أو أي موارد مالية منصوص عليها في لائحة إدارة الأجزاء المشترَكة، وذلك لضمان

حُسْن واستمرار إدارة وتشغيل وصيانة الأجزاء المشترَكة وفقاً للقواعد والأحكام التي يصدر بتحديدها قرار من مجلس الإدارة.

ب- لا يجوز الصرف من حساب إيداع الاشتراكات إلا لإدارة الأجزاء المشترَكة، كما لا يجوز الحجز على المبالغ المودعة فيه لصالح دائني المطوِّر، ولا يدخل الحساب في الضمان العام للدائنين في حالة الحكم بإشهار إفلاس المطوِّر إلا للوفاء بالالتزامات المتعلقة بالأجزاء المشترَكة.

ج- على المطوِّر أن يعيّن سنوياً مدقِّق حسابات عن إدارته للأجزاء المشترَكة.

مادة (70 مكرراً 7)

سجلات المطوِّر ذات الصلة بإدارة الأجزاء المشترَكة

يجب على المطوِّر أن يمسك السجلات المتعلقة بأعماله في إدارة الأجزاء المشترَكة وبطريقة تكفل بيان المسائل المالية للإدارة، وما له من حقوق وما عليه من التزامات وبالأخص المراسلات مع لجنة المُلَّاك، والمُلَّاك، وبوالص التأمين، والعقود المبرمة لإدارة الأجزاء المشترَكة.

مادة (70 مكرراً 8)

إعفاء المطوِّر من إدارة الأجزاء المشترَكة

أ- يجوز للمحكمة المختصَّة، بناءً على طلب يقدَّم إليها من لجنة المُلَّاك أو مُلَّاك الوحْدات الذين يملكون نسبة من الوحْدات العقارية المشترَكة التي يصدر بتحديدها قرار من المؤسسة، أن تعفي المطوِّر من إدارة الأجزاء المشترَكة في الأحوال الآتية:

1- افتقارُه للكفاءة اللازمة أو عجْزُه عن أداء مهامه وواجباته أو عدم بذله للعناية اللازمة.

2- القيام بأعمال أو تصرُّفات مخالِفة للقانون أو لائحة إدارة الأجزاء المشترَكة.

3- الإهمال الجسيم.

ب- للمحكمة أن تعفي المطوِّر من إدارة الأجزاء المشترَكة في غير الأحوال المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة، وذلك بناءً على طلب يقدَّم إليها من مُلَّاك الوحْدات الذين يملكون ما لا يقل عن (75%) من الوحْدات العقارية المشترَكة.

مادة (70 مكرراً 9)

تنَحّي المطوِّر عن إدارة الأجزاء المشترَكة

يجوز للمطوِّر أن يتنحى عن إدارة الأجزاء المشترَكة بشرط أن يحصل على موافقة لجنة المُلَّاك قبل سنة من التَّنَحي، ما لم توافق لجنة المُلَّاك على مدة أقل. ويجب على المطوِّر خلال تلك المدة اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لتعيين مرخَّص له بإدارة الأجزاء المشترَكة توافق عليه المؤسسة ولجنة المُلَّاك أو إنشاء اتحاد المُلَّاك وفقاً لأحكام هذا القانون.

ويجوز للمؤسسة بناءً على طلب لجنة المُلَّاك أن تعيّن جهة مستقلة، على نفقة المطوِّر، لإعداد تقرير عن كافة الظروف المؤثِّرة على إدارة الأجزاء المشترَكة والالتزامات الواجب على المطوِّر أداؤها قبل التَّنَحّي والحقوق والمستحقات الواجب تحصيلها وأية مسائل أخرى تقَدِّرها المؤسسة.

مادة (70 مكرراً 10)

نقل العُهْدة

يجب على المطوّر عند إعفائه أو تنَحّيه عن إدارة الأجزاء المشترَكة أو تعيين غيره مؤقتاً طبقاً لأحكام المادة (67 مكرراً 1) من هذا القانون، أن ينقل إلى مَن تؤول إليه الإدارة كافة الوثائق والمستندات والعقود اللازمة لإدارة الأجزاء المشترَكة وتشغيلها وصيانتها وإصلاحها والحسابات المصرفية وغير ذلك من شئون إدارة الأجزاء المشترَكة.

مادة (70 مكرراً 11)

إصدار القرارات التنفيذية

يُصدِر مجلس الإدارة القرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا الفصل.

الفصل الرابع

التزامات المطوّر

مادة (71)

مسئولية المطوّر

دون الإخلال بأية أحكام منظِّمة لمسئولية المقاول منصوص عليها في القوانين الأخرى، تكون مسئولية المطوّر على النحو الآتي:

أ- يُسأل المطوّر عن العيوب التي تظهر في الأجزاء الهيكلية من العقار المشترَك والتي يُخطِره بها اتحاد المُلَّاك أو مالك أية وحدة. وتستمر مسئولية المطوّر مدة عشر سنوات تبدأ من تاريخ حصوله على شهادة الإنجاز للمشروع الذي قام بتطويره.

ب- مع مراعاة أحكام المادة (34) من هذا القانون، تستمر مسئولية المطوّر عن ضمان إصلاح أو استبدال التركيبات المَعِيبة في العقار المشترَك 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 يُتفَق على مدة أطول.

ج- يجوز أنْ تحِل مسئولية المقاول الرئيسي أو الفرعي محل مسئولية المطوِّر فيما يخص أحكام الفقرتين (أ) و(ب) من هذه المادة ووِفْقاً للقرارات التي يُصدِرها مجلس الإدارة، وذلك دون الإخلال بمسئولية المطوِّر.

د- تقع على عاتق المطوِّر مسئولية توفير البنية التحتية فيما يخص الأراضي التي تقع ضمن المخطَّط الرئيسي للمشروع ويجرى بيعها للغير ما لم يتم الاتفاق كتابة على خلاف ذلك.

ه- تسري أحكام المادتين (24) و(25) من هذا القانون على الأموال المؤدعة من قبل المطوِّر والمؤدعين 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 أية حقوق أو ضمانات مكفولة لمالك الوحدة بموجب أيِّ تشريع آخر تجاه المطوِّر الرئيسي أو الفرعي للعقار.

الفصل الخامس

التأمين على العقار المشترَك

مادة (72)

التأمين على العقار المشترَك

يلتزم اتحاد المُلَّاك بالتأمين على العقار المشترَك ضد مخاطر الهلاك أو التَّهَدُّم أو الحريق أو أيٍّ من المخاطر التأمينية، وبما يكفل إصلاحه أو إعادة بنائه. ويكون الاتحاد هو المستفيد من هذا التأمين، وذلك وِفْقاً للقواعد والشروط والضوابط التي يصدر بتحديدها قرار من مجلس الإدارة.

مادة (73)

التأمين ضد المسئولية

يلتزم اتحاد المُلَّاك بترتيب تأمين ضد المسئولية عن الأضرار والإصابات الجسدية التي تلحق بمالكي وشاغلي الوحدات متى كانت ناتجة بسبب العقار المشترَك، وذلك وِفْقاً للقواعد والشروط والضوابط التي يصدر بتحديدها قرار من مجلس الإدارة.

مادة (74)

احتساب أقساط التأمين

تُحسَب أقساط التأمين المستحَقة على مالكي الوحدات ضمن تكلفة الاشتراكات السنوية لأعضاء اتحاد المُلَّاك الواجبة الدَّفْع لاتحاد المُلَّاك.

الباب الرابع

التَّصَرُّفات العقارية

الفصل الأول

التَّصَرُّفات والحقوق الواجب قيْدها

مادة (75)

تسجيل التَّصَرُّفات والحقوق العقارية

أ- يجب أنْ تقيَّد في السجل العقاري جميع التَّصَرُّفات المنشِئة أو المقرَّرة أو الناقلة للحقوق العينية العقارية الأصلية والتَّبَعية أو التي من شأنها زوال أيِّ حق من هذه الحقوق، وكذلك التَّصَرُّفات الواردة على العقارات المَبِيعة على الخريطة وحق الانتفاع وحق المُسَاطَحة وحق الإيجار طويل الأمد والإيجار المنتهي بالتمليك، وكذلك الأحكام القضائية النهائية المثبِتة لشيء من ذلك. ويترتب على عدم القيْد في السجل العقاري أنَّ الحقوق المذكورة لا تنشأ ولا تتقرَّر ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول، لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم.

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

الفصل الثاني

الحقوق العينية العقارية

مادة (76)

جواز التصرف بالحق العقاري

يحق للمطوِّر أو مالك العقار أو صاحب الحق العقاري التَّصَرُّف بالعقارات المكتمِلة أو المَبِيعة على الخريطة بجميع أوجه التَّصَرُّفات العقارية. ولا يجوز لمالك العقار أو صاحب الحق العقاري تغيير طبيعة الحق العقاري أو تجاوُز السلطات الممنوحة بموجب أحكام القانون.

مادة (77)

حق الانتفاع الوارد على عقار

أ- يجوز لصاحب حق الانتفاع لمدة تزيد على عشر سنوات، التَّصَرُّف فيه بما في ذلك رهْنُه بغير إذن المالك، ما لم يتم الاتفاق كتابة على خلاف هذه المدة. ولا يجوز منْع صاحب حق الانتفاع من التصرف في حقه إلا لسبب مشروع. ويحل المتصرَّف إليه محل صاحب حق الانتفاع في حقوقه والتزاماته، ما لم يتم الاتفاق كتابة على خلاف ذلك.

ب- يجوز لمالك العقار أو الوحدة العقارية رهْنُ عقاره أو الوحدة إذا رتَّب حق انتفاع عليه وبغير إذن صاحب حق الانتفاع، ما لم يتم الاتفاق كتابة على خلاف ذلك.

ج- لا يجوز أنْ تزيد مدة حق الانتفاع على تسع وتسعين سنة.

د- في حالة هلاك العقار أو الوحدة المنتفَع بها يجوز الاتفاق كتابة على انتقال حق الانتفاع إلى ما قد يقوم مقامه من عِوَض.

ه- ينتهي حق الانتفاع:

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

2- بهلاك العقار أو الوحدة المنتفَع بها مع مراعاة الفقرة (د) من هذه المادة.

3- بتنازل المنتفِع.

4- بموجب حكم قضائي نهائي بانتهاء حق الانتفاع.

5- باتحاد صفتي المالك والمنتفِع ما لم تكن للمالك مصلحة في بقائه كأنْ تكون الرَّقَبة مرهونة.

مادة (78)

حق المُسَاطَحة

أ- لا يجوز أنْ تزيد مدة المُسَاطَحة على تسع وتسعين سنة.

ب- يمتلك صاحب حق المُسَاطَحة ما أحدثه في الأرض من مبانٍ أو منشآت، وله أنْ يتصرف فيها مقترنة بحق المُسَاطَحة، ما لم يتم الاتفاق كتابة على خلاف ذلك.

ج- يجوز لصاحب حق المُسَاطَحة لمدة تزيد على عشر سنوات، التَّصَرُّف فيه بما في ذلك رهْنُه بغير إذن المالك، ما لم يتم الاتفاق كتابة على خلاف هذه المدة. ولا يجوز منْع صاحب حق المُسَاطَحة من التَّصَرُّف في حقه إلا لسبب مشروع.

د- ويحل المتصرَّف إليه محل صاحب حق المُسَاطَحة في حقوقه والتزاماته، ما لم يتم الاتفاق كتابة على خلاف ذلك.

هـ- يجوز لمالك الأرض رهْنُ أرضه إذا رتَّب حق مُسَاطَحةٍ عليها بغير إذن صاحب حق المُسَاطَحة، ما لم يتم الاتفاق كتابة على خلاف ذلك.

و- لا ينتهي حق المُسَاطَحة بزوال البناء أو المنشآت قبل انتهاء المدة.

ز- عند انتهاء حق المُسَاطَحة، إذا أحدث صاحب حق المُسَاطَحة بناءً أو منشآت، كان لمالك الأرض عند انقضاء حق المُسَاطَحة إمَّا مطالبته بهدْم البناء أو إزالة المنشآت أو أنْ يتَمَلَّك ما استُحدِث بقيمة الهدم أو الإزالة إنْ كان هدْمه أو إزالته مضراً بأرضه.

فإنْ كان الهدْم أو الإزالة لا يضر بالأرض فليس لمالك الأرض أنْ يبقيه بغير رضا صاحب حق المُسَاطَحة، وذلك كله ما لم يتم الاتفاق كتابة على خلاف ذلك.

مادة (79)

حق الإيجار طويل الأمد

يخضع عقد الإيجار طويل الأمد لنفس الأحكام المتعلقة بحق الانتفاع، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

الباب الخامس

الرَّهْن التأميني

الفصل الأول

نطاق الرَّهْن التأميني وانعقاده

مادة (80)

نطاق الرَّهْن التأميني

أ- تسري أحكام هذا الباب على رهْن العقارات والوحدات العقارية إذا كانت تتعلق ببيع على الخريطة أو عقار مشترك أو وحدة مملوكة على الشُّيُوع أو حق مُسَاطَحة أو حق إيجار طويل الأمد أو حق انتفاع أو غير ذلك من التصرفات التي يصدر بتحديدها قرار من مجلس الإدارة.

ب- يكون محل الرَّهْن التأميني العقارُ بكامله أو حصةٌ شائعةٌ فيه، أو حقٌ عينيٌ أصليٌ أو وحدة عقارية مبِيعة على الخريطة.

ج- تسري أحكام القانون المدني، فيما لم يرد بشأنه نص خاص في أحكام هذا الباب.

مادة (81)

انعقاد الرَّهْن التأميني

أ- لا ينعقد الرَّهْن التأميني إلا بورقة رسمية وبعد قيْده لدى الجهاز، ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك.

ب- يلتزم الرَّاهن بدفع نفقات الرَّهْن ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

مادة (82)

الدائن المرتهِن

يجوز لمجلس الإدارة أنْ يشترط في بعض أنواع الرَّهْن التأميني الخاضعة لأحكام هذا القانون أنْ يكون الدائن المرتهِن مؤسسةَ تمويل مرخَّصة من قِبَل مصرف البحرين المركزي لمزاولة نشاط التمويل العقاري بالمملكة.

مادة (83)

الرَّاهن

مع عدم الإخلال بأحكام المادة (98) من هذا القانون، يجب أنْ يكون الرَّاهن مالكاً للعقار المرهون أو الوحدة العقارية المرهونة وأهلاً للتَّصَرُّف فيها.

ويجوز أنْ يكون الرَّاهن نفس المدين أو كفيلاً عينياً يقدم رهْناً لمصلحة المدين.

مادة (84)

محل الرَّهْن التأميني

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

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

ج- يجب أنْ يكون العقار أو الوحدة العقارية المرهونة معيَّناً تعييناً دقيقاً من حيث طبيعته وموقعه في عقْد الرَّهْن ذاته أو في عقْد رسمي لاحق، وإلا وقع الرَّهْن باطلاً.

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

مادة (85)

مقابل الرَّهْن التأميني

يجب أن يترتب الرَّهْن ضماناً لدَين محدَّد وثابت في الذمة، ويجوز أن يترتب ضماناً لدَين مستقبلي أو احتمالي أو معلَّق على شرط، أو أنْ يترتب ضماناً لاعتماد مفتوح أو لفتح حساب جارٍ، على أنْ يتحدَّد في عقْد الرَّهْن مبلغ الدَّين المضمون أو الحد الأقصى الذي ينتهي إليه هذا الدَّين.

الفصل الثاني

الآثار القانونية للرَّهْن التأميني

مادة (86)

التَّصَرُّف في محل الرَّهْن

يجوز أنْ يشترط الدائن المرتهِن على الرَّاهن عدم التَّصَرُّف في العقار المرهون أو الوحدة العقارية المرهونة بأيِّ نوع من التَّصَرُّفات أو ترتيب حق عيني عليها إلا بعد الحصول على موافقته.

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

مادة (87)

بطلان شروط الرَّهْن

يقع باطلاً كل اتفاق يجعل للدائن المرتهِن الحق عند عدم استيفاء الدَّين وقت حلول أجله في أنْ يتملَّك العقار المرهون أو الوحدة العقارية المرهونة بالدَّين أو بأيِّ ثمن كان، أو في أنْ يبيعه دون مراعاة الإجراءات التي فرَضها القانون، حتى لو كان هذا الاتفاق قد أُبرِم بعد الرَّهْن.

ولكن يجوز بعد حلول أجل الدَّين أو قسط منه الاتفاق على أنْ ينزل المدين الرَّاهن لدائنه عن العقار المرهون أو الوحدة العقارية المرهونة وفاءً لدينه.

مادة (88)

إدارة العقار المرهون

أ- للرَّاهن الحق في إدارة العقار المرهون، وله قبْض ثماره وكافة إيراداته إلى وقت وضْع إشارة الحجْز على قيْد العقار المرهون أو الوحدة العقارية المرهونة.

ب- يجوز للمحكمة أنْ تأمر بحجْز إيراد العقار المرهون أو الوحدة العقارية المرهونة اعتباراً من تاريخ قيْد دعوى تنفيذ الرَّهْن إذا تبيَّن لها أن الرَّاهن يماطل في سداد دينه إضراراً بالمرتهِن.

مادة (89)

هلاك أو تلف العقار المرهون

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

مادة (90)

التنفيذ على أموال الرَّاهن غير المدين

إذا كان الرَّاهن شخصاً آخر غير المدين فلا يجوز التنفيذ على أمواله إلا ما رهَن منها. ولا يكون له حق الدفع بتجريد المدين ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك.

مادة (91)

التنازل عن الرَّهْن

أ- لا يكون الرَّهْن نافذاً في حق الغير إلا إذا قُيِّد وِفْقاً لأحكام هذا القانون قبل أن يكسب هذا الغير حقاً عينياً على العقار.

ب- للدائن المرتهِن تحويل حقه المضمون بالرَّهْن لآخر بشرط موافقة المدين وتسجيل سند التنازل لدى الجهاز.

ج- يجوز للدائن المرتهِن أنْ يتنازل عن مرتبة رهْنِه بمقدار دَينه إلى دائن آخر له رهْن مقيَّد على ذات العقار المرهون. وفي هذه الحالة يحل كل من المرتهِن المتنازِل والمتنازَل له محل الآخر.

مادة (92)

قيمة الرَّهْن التأميني

يُقتصَر أثر الرَّهْن التأميني على المبلغ المحدَّد في عقْد الرَّهْن ما لم ينص القانون أو الاتفاق على خلاف ذلك.

مادة (93)

حق التَّقَدُّم

يستوفي الدائنون المرتهِنون حقوقهم قِبَل الدائنين العاديين من ثمن العقار المرهون أو الوحدة العقارية المرهونة أو من المال الذي حلَّ محلهما بحسب مرتبة كل منهم ولو كانوا قد أجرَوا القيد في يوم واحد.

مادة (94)

تحديد مرتبة الرَّهْن

تحدَّد مرتبة الرَّهنْ بالرقم التتابعي للتسجيل لدى الجهاز، فإذا تقدَّم أشخاص متعدِّدون في وقت واحد لتسجيل رهونهم ضد مدين واحد وعلى عقار واحد فيكون تسجيل هذه الرهون تحت رقم واحد، ويُعتبَر هؤلاء الدائنون في مرتبة واحدة.

مادة (95)

حق تتَبُّع العقار المرهون

للدائن المرتهِن رهْناً تأمينياً حق تتَبُّع العقار المرهون في يد أيِّ حائز له لاستيفاء دينه عند حلول أجل الوفاء بعد إعذاره بدفع الدَّين، إلا إذا اختار الحائز أنْ يقوم بوفاء الدَّين أو يطهِّر العقار من الرَّهن أو أنْ يتخلى عنه. ويُعتبَر حائزاً للعقار كل مَن انتقلت إليه بعد الرَّهْن ملكيَّتُه أو ترتَّب له أيُّ حق عيني قابل للرَّهْن دون أنْ يكون مسئولاً مسئولية شخصية عن الدَّين المضمون بالرَّهْن.

مادة (96)

ضمان العقار المرهون

يضمن الرَّاهنُ العقارَ المرهونَ رهناً تأمينياً، وهو مسئول عن سلامته كاملاً حتى تاريخ وفاء الدَّين. وللمرتهِن أنْ يعترض على كل نقص في ضمانه وأنْ يتخذ من الإجراءات القانونية ما يحفظ حقه، على أنْ يرجع بالنفقات على الرَّاهن.

المادة (97)

انقضاء الرَّهْن التأميني

ينقضي الرَّهْن التأميني:

1- بانقضاء الدَّين المضمون، ويعود معه إذا زال السبب الذي انقضى به الدَّين دون إخلال بالحقوق التي يكون الغير حَسَن النية قد كسبها في الفترة ما بين انقضاء الدَّين وعودته.

2- إذا تمت إجراءات التطهير انقضى حق الرَّهْن التأميني نهائياً، ولو زالت لأيِّ سبب من الأسباب مِلْكية الحائز الذي طهَّر العقار.

3- إذا بِيْعَ العقار المرهون بيْعاً جبرياً بالمزاد العلني سواءً كان ذلك في مواجهة مالك العقار أو الحائز أو الحارس الذي سُلِّم إليه العقار عند التَّخْلِية، فإن حقوق الرَّهْن على هذا العقار تنقضي بإيداع الثمن الذي رسا به المزاد أو بدفْعه إلى الدائنين المقيَّدين الذين تسمح مرتبتهم باستيفاء حقوقهم من هذا الثمن.

الفصل الثالث

رهون خاصة

مادة (98)

رهْن الحقوق العينية

مع مراعاة أحكام الفقرة (ب) من المادة (77) والفقرة (د) من المادة (78) من هذا القانون، يجوز لصاحب الحق العيني على العقار أو الوحدة العقارية مثل حق الانتفاع أو حق المُسَاطَحة أو الإيجار طويل الأمد متى زادت مدته على عشر سنوات رهْنُ المنفعة على العقار أو الوحدة العقارية المنتفَع بها رهناً تأمينياً عن مدة الانتفاع أو المُسَاطَحة أو الإيجار طويل الأمد.

ويجوز لمجلس الإدارة تعديل مدة الرَّهْن بقرار منه.

مادة (99)

انقضاء الرَّهْن على الحق العيني

ينقضي رهْنُ الحق العيني وتلغى القيود من سجلات الجهاز بانقضاء الدَّين المضمون بالرَّهْن أو بانتهاء مدة هذا الحق العيني.

مادة (100)

رهْنُ الوحدات المَبِيعة على الخريطة

يجوز لمشتري الوحدات العقارية المَبِيعة على الخريطة، رهْنُها رهناً تأمينياً للوفاء بثمن شراء الوحدة العقارية، شريطة أنْ تكون تلك الوحدات أو العقارات مسجَّلة في سجل قيْد البيع على الخريطة، وأن يقوم الدائن المرتهِن بدفع مبلغ القرْض في حساب المشروع.

الفصل الرابع

إجراءات التنفيذ على العقار المرهون

مادة (101)

مباشرة إجراءات التنفيذ على العقار المرهون

للدائن المرتهِن رهْناً تأمينياً أو لخلَفه العام أو الخاص أنْ يباشر إجراءات التنفيذ على العقار المرهون وبيْعه إذا لم يؤدَّ الدَّين في ميعاده، أو إذا تحقَّق شرط يقضي بحلول الأجل قبل انقضاء ذلك الميعاد، شريطة إنذار المدين أو الكفيل أو حائز العقار بكتاب مسجَّل بعلم الوصول قبل ثلاثين يوماً من تقديم طلب التنفيذ إلى قاضي التنفيذ المختص.

مادة (102)

بيْع العقار المرهون بالمزاد العلني

في حالة تخلُّف المدين الرَّاهن أو خلَفه العام أو الكفيل العيني عن الوفاء بالدَّين خلال المدة المذكورة في المادة (101) من هذا القانون، يُصدِر قاضي التنفيذ المختص بناءً على طلب الدائن المرتهِن قراراً بالحجْز على العقار المرهون تمهيداً لبيْعِه بالمزاد العلني وِفْقاً للقواعد والإجراءات التي يصدر بتحديدها قرار من الوزير المعنِي بشئون العدل، بالاتفاق مع رئيس مجلس الإدارة. وينشر القرار في الجريدة الرسمية.

مادة (103)

تأجيل بيع العقار المرهون بالمزاد العلني

مع مراعاة حكم المادة (102) 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 تبيَّن له إمكانية سداد المدين الرَّاهن للدَّين المستحَق عليه إذا أُعطِي هذه المهلة أو أنَّ بيْع العقار المرهون أو الوحدة العقارية المرهونة قد يسبِّب للمدين ضرراً جسيماً.

مادة (104)

إتمام بيْع العقار بالمزاد العلني

مع مراعاة أحكام المواد (101) و(102) و(103) من هذا القانون، إذا لم يؤدَّ الدَّين خلال المهلة المحدَّدة، يتم بيْع 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 (105)

أداء الدَّين من ثمن العقار المرهون

تؤدَّى ديون الدائنين المرتهِنين رهْناً تأمينياً من ثمن الوحدة العقارية أو العقار المرهون أو من المال الذي حلَّ محلُّه طبقاً لمرتبة كل منهم ولو كانوا قد أجرَوا التسجيل في يوم واحد، وإذا كان ثمن البيع غير كافٍ لسداد الدَّين، فللدائن الحق في مطالبة المدين بباقي الدَّين.

الباب السادس

المسئولية الجنائية

مادة (106)

العقوبات

يعاقَب 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:

1- أنشأ أو أدار منشأة لمزاولة أنشطة أو مشاريع التطوير العقاري بدون ترخيص.
2- قام بأنشطة القطاع العقاري والتطوير العقاري بدون الحصول على ترخيص بشأنها.
3- باع أو عرَض للبيع وحدة على الخريطة دون قيْدها في سجل قيْد البيع على الخريطة.
4- باع وحدة عقارية على الخريطة لأكثر من مشترٍ دون وجه حق مع علمه بذلك.
5- قام بتوجيه دعوة للجمهور بأية وسيلة بغرض الإعلان عن بيْع وحدات عقارية على الخريطة أو الترويج بالمخالفة لحكم المادة (28) من هذا القانون.
6- حصل باستعمال طرق احتيالية على ترخيص من المؤسسة.

7- قدَّم إلى المؤسسة بيانات كاذبة أو مضلِّلة أو على خلاف الثابت في السجلات أو البيانات أو المستندات التي تكون تحت تصرفه.

8- حجَب عن المؤسسة أية بيانات أو معلومات أو سجلات أو مستندات من تلك التي يتعيَّن عليه تزويد المؤسسة بها أو تمكينها من الاطلاع عليها للقيام بمهامها المقرَّرة بموجب هذا القانون.

9- تسبَّب في إعاقة أو تعطيل عمل مفتِّشي المؤسسة أو أيّ تحقيق تكون المؤسسة بصدد إجرائه.

مادة (107)

مسئولية الشخص الاعتباري

مع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية للشخص الطبيعي، يعاقَب الشخص الاعتباري جنائياً إذا ارتُكِبت باسمه أو لحسابه أو لمنفعته أية جريمة من الجرائم المنصوص عليها في المادة (106) من هذا القانون، وكان ذلك نتيجة تصرُّف أو امتناع أو موافقة أو تَستُّر أو إهمال جسيم من أيِّ عضو مجلس إدارة أو أيّ مسئول مفوض آخر - في ذلك الشخص الاعتباري – أو ممن يتصرف بهذه الصفة، بغرامة لا تقل عن ألفي دينار بحريني ولا تجاوز مائة ألف دينار بحريني.

الباب السابع

أحكام متفرقة

مادة (108)

الرسوم

يصدر قرار من مجلس الوزراء بناءً على اقتراح مجلس الإدارة، بتحديد فئات الرسوم المستحَقة على الخدمات والطلبات والتراخيص الصادرة طبقاً لأحكام هذا القانون.

ويجوز لمجلس الوزراء بناءً على اقتراح مجلس الإدارة، تحديد حصيلة الرسوم على أساس إجمالي الدَّخْل السنوي للمرخَّص له الناتج عن هذا الترخيص، على ألا تجاوِز نسبة هذه الرسوم 1% من إجمالي الدَّخْل السنوي المشار إليه.

مادة (109)

توفيق الأوضاع

على المطوِّرين العقاريين والوسطاء العقاريين والمُثَمِّنين العقاريين والمرخَّص لهم بإدارة وتشغيل العقارات القائمين وقت العمل بهذا القانون، توفيق أوضاعهم طبقاً لأحكامه خلال فترة لا تتجاوز ستة أشهر من تاريخ العمل به.