

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

نحن سلمان بن حمد آل خليفة

ملك مملكة البحرين بالنيابة

بعد الاطلاع على الدستور،

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

بالقانون رقم (١٧) لسنة ٢٠٠٦،

وعلى المرسوم بقانون رقم (٢) لسنة ١٩٩٤ بشأن التخطيط العمراني، المعدل بالقانون

رقم (٦) لسنة ٢٠٠٥،

وعلى المرسوم بقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٤ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للتعمير

والتطوير، المعدل بالقانون رقم (٦) لسنة ٢٠٠٥،

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

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

رقم (٣٨) لسنة ٢٠٠٦،

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

ملكية خاصة،

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

الباب الأول

أحكام تمهيدية

مادة (١)

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

منها، ما لم يقتض سياق النص خلاف ذلك:

الوزارة: الوزارة المختصة بشؤون البلديات.

الوزير: الوزير المختص بشؤون البلديات.

الإدارة: إدارة الاستملاك والتعويض بالوزارة.

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

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

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

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

إحدى الجهات الحكومية كالوزارات والأجهزة التابعة لها أو المؤسسات والهيئات العامة

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

مادة (٢)

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

مادة (٣)

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

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

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

مادة (٤)

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

الباب الثاني

إجراءات الاستملاك والتثمين والتظلم منها

الفصل الأول

إجراءات الاستملاك والتثمين

مادة (٥)

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

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

مادة (٦)

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

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

مادة (٧)

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

مادة (٨)

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

ولا يجوز لعضو لجنة التثمين أن يشترك في تثمين عقارات تكون له فيها أو لزوجه أو لأولاده أو لأحد أقاربه أو أصهاره حتى الدرجة الرابعة أو المشمولين بولايته أو قوامته مصلحة شخصية، كما لا يجوز له أن يكون وكيلًا عن مالك العقار.

ويجوز للجنة التثمين أن تشكل من بين أعضائها لجاناً فرعية لدراسة المسائل اللازمة لتقدير التعويض، كما يجوز لها أن تستعين بمن ترى الاستعانة بهم من الخبراء والمختصين وأن تدعوهم لحضور اجتماعاتها أو اجتماعات اللجان الفرعية لمناقشتهم والاستماع لآرائهم أو لتزويدها بالمعلومات التي تراها ضرورية لإنجاز أعمالها وتثبت ذلك كله في محضر الجلسة، ولا يكون لمن يستعان بهم في أعمال اللجنة صوت معدود عند المداولات.

وللجنة التثمين بمجرد صدور قرار الاستملاك أو الاستيلاء المؤقت دخول العقارات موضوع الاستملاك أو الاستيلاء المؤقت لمعاينتها تمهيداً لتقدير التعويض المستحق عنها، وذلك بعد إخطار الملاك وأصحاب الحقوق بكتاب موصى عليه بعلم الوصول بتاريخ إجراء المعاينة.

مادة (٩)

إذا نشأ نزاع حول ملكية الأرض التي يراد استملاكها يعتبر مالكة من كانت الأرض مسجلة باسمه لدى جهاز المساحة والتسجيل العقاري، وإن كانت غير مسجلة يعتبر واضع اليد عليها عند الاستملاك هو صاحب الحق فيها، ولمدعي الملكية أو الحق العيني أو الحيازة إقامة الدعوى لإثبات ما يدعيه.

مادة (١٠)

أ - على المالك المنزوعة ملكيته أثناء غيابه في الخارج لمدة تزيد على ثلاثين يوماً ودون أن يعين له وكيلًا رسميًا في مملكة البحرين أن يرفع اعتراضه على قرار لجنة التثمين خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إبلاغه رسميًا بقرار لجنة التثمين حسب إجراءات التبليغ القضائية المعمول بها، أو خلال ثلاثين يوماً من تاريخ رجوعه، وعليه في هذه الحالة إثبات واقعة الغياب.

ب - على المستملاك أن يكلف لجنة التثمين أن تعيد النظر في التثمين إذا ثبت له أن المالك كان غائبًا عن مملكة البحرين أثناء نشر قرار الاستملاك ويكون التثمين في هذه الحالة على أساس الأسعار الجارية خلال ثلاثين يوماً من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية.

مادة (١١)

يجوز أن يكون التعويض عن العقارات موضوع الاستملاك نقدًا أو عينًا بأرض بديلة أو بكليهما في ذات المنطقة التي يقع بها العقار أو في غيرها.

ومع مراعاة أحكام المرسوم بقانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠٢ بشأن التصرف في الأراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة، يجوز للوزارة في حالة رفض التعويض العيني بيع الأرض

المعروضة كتعويض عيني وصرف التعويض النقدي المحدد كاملاً للمستحقين أيًا كان الثمن الذي تم تحصيله من البيع.

مادة (١٢)

تتولى لجنة التثمين تقدير قيمة التعويض المستحق عن العقار موضوع الاستملاك على أساس القيمة السوقية للعقارات في تاريخ نشر قرار الاستملاك بالمنطقة التي يقع بها العقار أو المناطق القريبة أو المماثلة بحسب الأحوال، وللجنة المذكورة الاسترشاد في ذلك بالعقود التي تم تسجيلها لدى جهاز المساحة والتسجيل العقاري في ذات الفترة وبالمستندات التي يقدمها الملاك أو أصحاب الحقوق أو المستملك أو بما تراه اللجنة محققاً للعدالة والإنصاف في هذا الشأن.

وللجنة التثمين في حالة وجود تباين ظاهر بين القيمة السوقية للعقار موضوع الاستملاك وبين ما هو وارد بالمستندات المقدمة من ذوي الشأن الاعتداد بالقيمة السوقية للعقار، وعلى الإدارة إخطار ملاك العقارات المشار إليها وأصحاب الحقوق عليها بقيمة التعويض الذي قدرته اللجنة وذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول على محال إقامتهم المعلومة لدى الإدارة، فإذا لم يكن لهؤلاء محل إقامة معلوم وجب نشر قرار تقدير التعويض في الجريدة الرسمية وفي صحيفة يومية محلية خلال ثلاثين يوماً من تاريخ صدور هذا القرار، ويعتبر الملاك وأصحاب الحقوق قد علموا بهذا القرار بمجرد نشره.

مادة (١٣)

لا يدخل في تقدير قيمة التعويض المستحق عن العقار موضوع الاستملاك قيمة المباني أو الفراس أو العقود أو التصرفات إذا ثبت أن أيًا من ذلك قد تم بغرض الحصول على تعويض يزيد على المستحق، وذلك دون المساس بحق ذي الشأن في إزالة المباني أو الفراس على نفقته الخاصة، بشرط عدم الإضرار بالمشروع المراد تنفيذه.

ويعد كل عمل أو إجراء من هذا القبيل تم بعد نشر قرار الاستملاك قرينة على أنه أجري للغرض المذكور ما لم يثبت العكس.

ولا يجوز في جميع الأحوال إزالة المباني أو الفراس أو المنشآت للبدء في تنفيذ مشروع المنفعة العامة قبل إجراء المعاينة اللازمة لتقدير قيمة التعويض المستحق عنها.

مادة (١٤)

إذا تعلق بالعقار موضوع الاستملاك أية حقوق عينية أو شخصية لمدة معينة، وكانت ثابتة التاريخ طبقاً لأحكام القوانين المعمول بها عند نشر قرار الاستملاك، يتم تقدير التعويض على أساس قيمة العقار مجرداً من هذه الحقوق وقيمتها متقلاً بها، ويستحق أصحاب هذه الحقوق من قيمة التعويض ما يعادل الفرق بين القيمتين ويكون الباقي مستحقاً لمالك العقار، ما لم يوجد اتفاق كتابي بين أصحاب الحقوق المشار إليها والمالك على تعويضهم بمعرفته،

فيصرف التعويض في هذه الحالة للمالك على أساس أكبر القيمتين المذكورتين.

مادة (١٥)

تخطر الإدارة، بعد نشر قرار الاستملاك، شاغلي العقارات موضوع الاستملاك للمبادرة إلى إخلائها خلال مهلة لا تقل عن تسعين يوماً من تاريخ الإخطار، فإذا انتهت المهلة المشار إليها دون إخلاء العقارات كان للإدارة الحق باستصدار حكم بالإخلاء من القضاء المستعجل.

الفصل الثاني

التظلم من قرارات الاستملاك والتأمين

مادة (١٦)

مع عدم الإخلال بحق ذوي الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق في اللجوء مباشرة إلى المحكمة المختصة للطعن على قرار الاستملاك أو ما تضمنه من بيانات خلال ستين يوماً من تاريخ إخطارهم به أو من تاريخ نشر هذا القرار، يجوز لأي من هؤلاء التظلم من القرار المذكور أو مما تضمنه من بيانات خلال خمسة وأربعين يوماً من تاريخ نشره.

ولكل من الملاك وأصحاب الحقوق والمستملك التظلم من القرارات الصادرة بتقدير التعويض عن العقارات موضوع الاستملاك، خلال خمسة وأربعين يوماً من تاريخ إخطارهم بها أو من تاريخ نشر هذه القرارات طبقاً لحكم المادة (١٢) من هذا القانون بحسب الأحوال.

وعلى المتظلم أن يحدد في تظلمه محلاً مختاراً توجه إليه الإخطارات المتعلقة بالتظلم. ويقدم التظلم إلى الإدارة مرفقاً به المستندات المؤيدة له، وعلى هذه الإدارة أن تقيد ما يرد إليها من تظلمات بأرقام متسلسلة في سجل خاص تعده لذلك تثبت فيه اسم المتظلم ومحلّه المختار ورقم التظلم وتاريخ تقديمه ومرفقاته وكل ما يتم فيه أولاً بأول، ويسلم المتظلم إيصالاً مبيناً فيه رقم التظلم وتاريخ تقديمه وما أرفق به من مستندات. ويسقط الحق في التظلم بمضي المدة المشار إليها في الفقرتين الأولى والثانية من هذه المادة دون تقديم التظلم للإدارة.

وعلى الإدارة إحالة ما يقدم إليها من تظلمات إلى لجنة التظلمات المنصوص عليها في المادة (١٧) من هذا القانون، خلال سبعة أيام على الأكثر من تاريخ تقديم التظلم.

مادة (١٧)

تختص بنظر التظلمات المشار إليها في المادة السابقة لجنة تسمى (لجنة التظلمات من قرارات الاستملاك والتأمين) يصدر بتشكيلها قرار من الوزير على أن تضم في عضويتها ممثلاً عن المجلس البلدي في المحافظة التي يقع فيها العقار يختاره المجلس البلدي، ويعاد تشكيل اللجنة كل سنتين، ويحدد القرار إجراءات عمل هذه اللجنة ومكان انعقادها والنصاب

اللازم لصحة انعقادها وإصدار قراراتها، وغير ذلك من القواعد المنظمة لعملها، وتعتمد قرارات اللجنة من الوزير.

ويجب على لجنة التظلمات أن تخطر المتظلم بمواعيد انعقاد اللجنة بخطاب موصى عليه بعلم الوصول، وللمتظلم أو من ينوب عنه قانوناً حق الحضور أمام اللجنة لإبداء وجهة نظره وتقديم ما يراه من مستندات تؤيد تظلمه.

ويجوز لهذه اللجنة أن تطلب من المتظلم أو من ينوب عنه تقديم ما يكون لازماً للبت في تظلمه من بيانات أو معلومات أو مستندات، على أن تحدد له أجلاً معيناً لتقديم المطلوب لا يقل عن سبعة أيام ولا يزيد على ثلاثين يوماً من تاريخ الطلب أو من تاريخ الإخطار به في حالة عدم حضور المتظلم أو من ينوب عنه، وإلا جاز للجنة البت في التظلم على ضوء ما قدم إليها بشأنه.

ولا يحول عدم حضور المتظلم أو من ينوب عنه أمام اللجنة دون نظر التظلم والبت فيه بعد التحقق من إخطار المتظلم بميعاد انعقاد اللجنة على النحو المقرر قانوناً. ويجب على اللجنة البت في التظلم خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إحالته إليها، ويعتبر انقضاء هذه المدة دون الفصل في التظلم بمثابة رفض ضمني له، وعلى اللجنة أن تخطر المتظلم بالقرار الصادر بشأن تظلمه خلال سبعة أيام من تاريخ صدوره على العنوان المحدد في التظلم.

وللمتظلم الحق في الطعن أمام المحكمة المختصة على القرار الصادر بشأن تظلمه خلال ستين يوماً من تاريخ إخطاره بهذا القرار، أو من تاريخ انقضاء المدة المحددة للبت في التظلم دون صدور قرار فيه.

وتعتبر الإخطارات التي تتم على المحل المختار الموضح في التظلم صحيحة قانوناً ومنتجة لآثارها، ما لم يخطر الإدارة بتغيير محله، ولو لم يتسلمها المتظلم أو إذا رفض تسلمها.

الباب الثالث

الاستملاك في المناطق أو الأراضي لأغراض التخطيط أو إعادة التخطيط

مادة (١٨)

يجوز بقرار من مجلس الوزراء، بناءً على عرض الوزير، الاستملاك في المناطق أو الأراضي لأغراض التخطيط أو إعادة التخطيط، وذلك طبقاً للإجراءات والأحكام والتعويضات المنصوص عليها في هذا القانون، بما في ذلك إجراءات النشر والإخطار والتممين والتظلم والطعن، ويجوز أن يقتصر الاستملاك على المباني والمنشآت الأخرى دون الأرض.

تتولى لجنة التتمين تقدير قيمة العقارات موضوع الاستملاك قبل التخطيط أو إعادة التخطيط وقت نشر قرار الاستملاك وبذات قواعد التتمين المقررة في هذا القانون.

وتخطر الإدارة جهاز المساحة والتسجيل العقاري بصورة من قرار الاستملاك والخرائط المبينة للعقارات موضوع الاستملاك لإيقاف أية تعاملات في شأنها اعتباراً من تاريخ هذا الإخطار وحتى استكمال إجراءات نقل الملكية للدولة، وتصبح هذه العقارات مملوكة للدولة اعتباراً من تاريخ استكمال إجراءات نشر قرار الاستملاك.

وفي جميع الأحوال يترتب على النشر ذات الآثار المترتبة على تسجيل عقد الملكية، ويصدر الجهاز المذكور وثائق ملكية العقارات موضوع الاستملاك لصالح الدولة ويقوم بإلغاء الوثائق السابقة لملكية هذه العقارات.

وتسري في شأن التظلم من قرار الاستملاك القواعد المنصوص عليها في الفصل الثاني من الباب الثاني من هذا القانون.

مادة (١٩)

تتولى لجنة التثمين تقدير الثمن الأساسي لكل قطعة أرض من أراضي مشروع التخطيط أو إعادة التخطيط أو التعمير الذي يتم الاستملاك من أجله وذلك بعد اعتماد هذا المشروع، مع مراعاة التصنيف الجديد لها ووفقاً للقواعد المعمول بها في التثمين وما يصدره مجلس الوزراء في هذا الشأن من معايير بناءً على عرض الوزير.

ومع مراعاة قواعد وأحكام توزيع قطع الأراضي موضوع المشروع المشار إليه في الفقرة السابقة، والتي يصدر بها قرار من مجلس الوزراء، يتم تعويض ملاك العقارات موضوع الاستملاك عينياً بقطع من أراضي المشروع طبقاً للثمن الأساسي المقدر لكل قطعة، وفي حالة عدم كفاية عدد قطع المشروع أو المخطط للتوزيع على الراغبين في التعويض العيني ممن تم استملاك عقاراتهم يجب تعويضهم نقداً أو عينياً بأراضٍ أو بكليهما في مناطق أخرى وبذات طريقة تقدير التعويض المشار إليها في الفقرة السابقة.

ويتم توزيع هذه القطع على مستحقي التعويض العيني بواسطة لجنة يصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها قرار من الوزير، ويبين في هذا القرار قواعد وإجراءات هذا التوزيع.

مادة (٢٠)

يكون لمالك العقار، الواقع في المنطقة التي تم استملاكها تنفيذاً لأحكام هذا القانون، حق الأولوية في التعويض بقطعة أرض أو أكثر من المخطط الجديد بالثمن الأساسي المشار إليه في المادة السابقة.

مادة (٢١)

يراعى في تقدير قيمة التعويض بالنسبة للعقارات التي تم استملاكها وفقاً لأحكام هذا الباب ألا تقل قيمة التعويض عن قيمة العقار قبل التخطيط، ويجب ألا يقل التعويض الذي يتم صرفه للمالك، سواء نقداً أو عينياً، عن القيمة المشار إليها في الفقرة الأولى من هذه المادة مضافاً إليه تعويض عن عدم الانتفاع بالعقار للمدة ما بين تقدير قيمة هذه العقارات قبل

التخطيط وبين صرف قيمة التعويض الذي يتم تقديره من قبل لجنة التثمين.

مادة (٢٢)

يجوز للإدارة بدلاً من دفع التعويض المستحق لمالك العقار الذي تم استملاكه، أن تعرض عليه عقاراً بديلاً من العقارات المملوكة للدولة، وفي حالة موافقة المالك على العقار البديل، الذي تولت لجنة التثمين تقدير قيمته، فإذا زادت قيمته أو قلت عن التعويض المقرر للمالك يتم سداد الفرق للطرف المستحق، وتتخذ الإجراءات اللازمة لتسجيل العقار البديل باسم المالك.

مادة (٢٣)

في حالة عدم قبول كل أو بعض ملاك العقارات التعويض بقطع من أراضي المخطط بعد اعتماده أو عند وجود قطع أراض متبقية بعد عملية التوزيع المشار إليها في المادة السابقة، يتم تسجيل هذه الأراضي باسم الدولة.

الباب الرابع

الاستيلاء المؤقت على العقارات

مادة (٢٤)

يجوز الاستيلاء المؤقت على العقارات التي يجري اتخاذ إجراءات استملاكها أو التي تكون لازمة لإقامة منشآت مؤقتة أو تخزين مواد أو مهمات عليها لتنفيذ أحد مشروعات المنفعة العامة، وذلك بقرار من رئيس مجلس الوزراء بناءً على اقتراح من الجهة طالبة الاستيلاء. وينشر قرار الاستيلاء المؤقت على أن يتضمن بيان بالعقار موضوع الاستيلاء المؤقت واسم المالك ومدة الاستيلاء.

وتخطر الإدارة الملاك وأصحاب الحقوق بقرار الاستيلاء المؤقت بعد نشره، وذلك بخطاب موصى عليه بعلم الوصول للمبادرة لإخلاء العقار موضوع الاستيلاء المؤقت خلال مهلة لا تقل عن خمسة عشر يوماً من تاريخ استلام الإخطار، ويكون للملاك وأصحاب الحقوق الحق في تعويض عن عدم الانتفاع بالعقار موضوع الاستيلاء المؤقت من تاريخ الاستيلاء الفعلي على هذا العقار وحتى انتهاء إجراءات استملاكه أو إعادته بحالته التي كان عليها عند الاستيلاء إلى الملاك وأصحاب الحقوق.

وتتولى لجنة التثمين تقدير التعويض عن عدم الانتفاع بالعقار في هذه الحالة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ نشر قرار الاستيلاء على أن يعاد تقدير هذا التعويض سنوياً إذا زادت مدة الاستيلاء على سنة واحدة، وتقوم الإدارة بإعلان الملاك وأصحاب الحقوق بالقرار الصادر بتقدير قيمة التعويض عن عدم الانتفاع، ويكون لهؤلاء الحق في التظلم من هذا التقدير أمام لجنة التظلمات خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إعلانهم به.

وتسري في شأن البت في هذا التظلم والطعن على القرار الصادر بشأنه الأحكام

المنصوص عليها في المادتين (١٧، ١٦) من هذا القانون.

مادة (٢٥)

يجوز للوزير بناءً على طلب أي من الجهات الحكومية المختصة، في حالة حصول غرق أو قطع جسر أو تفشي وباء أو لدواعي الدفاع أو الأمن وسائر الأحوال الأخرى الطارئة أو المستعجلة التي يصدر بتحديدتها قرار من مجلس الوزراء أن يأمر بالاستيلاء المؤقت على العقارات اللازمة لمواجهة هذه الحالات، ويتم الاستيلاء في أي من هذه الحالات بمجرد انتهاء الجهة الحكومية المختصة من تحديد العقارات موضوع الاستيلاء المؤقت ومساحتها وحالتها دون حاجة لاتخاذ أية إجراءات أخرى مع عدم الإخلال بحق ذوي الشأن في التعويض عن عدم الانتفاع بهذه العقارات.

مادة (٢٦)

تنتهي مدة الاستيلاء المؤقت على العقار بانتهاء الغرض الذي تم الاستيلاء من أجله أو بمضي المدة المحددة من تاريخ الاستيلاء الفعلي أيهما أقرب، ويجب إعادة العقار في نهاية هذه المدة بالحالة التي كان عليها وقت الاستيلاء مع تعويض الملاك وأصحاب الحقوق عن كل تلف أو نقص في قيمته.

ويجوز بقرار من مجلس الوزراء مد مدة الاستيلاء بحيث لا تتجاوز مدة الاستيلاء الكلية الثلاث سنوات.

وإذا دعت الضرورة إلى استمرار الاستيلاء بما يجاوز المدة الأصلية والممتدة، وجب قبل إنتهاء المدة الممتدة بوقت كاف اتخاذ إجراءات الاستملاك طبقاً لأحكام هذا القانون، ويكون تقدير التعويض عن استملاك العقار موضوع الاستيلاء المؤقت على أساس قيمة العقار وقت صدور قرار الاستملاك.

الباب الخامس

أحكام عامة

مادة (٢٧)

تنظر المحكمة المختصة على وجه الاستعجال الدعاوى المتعلقة بالطعن على قرارات الاستملاك أو الاستيلاء المؤقت أو تقدير التعويض أو على قرارات لجنة التظلمات الصادرة في هذا الشأن.

مادة (٢٨)

يصرف التعويض عن العقار موضوع الاستملاك خلال مدة لا تتجاوز تسعين يوماً من تاريخ انقضاء الميعاد المحدد للتظلم من قرار لجنة التظلمات دون تقديم أي تظلم، أو من تاريخ البت في التظلم المرفوع بشأنه، ولا يحول الطعن على القرار الصادر بشأن التظلم من تقدير التعويض دون صرف التعويض المقدر بمعرفة لجنة التظلمات، ويتم تسوية الفروق عند

استحقاقها بعد حسم النزاع بشأن قيمة التعويض نهائياً.

وفي حالة تأخر صرف التعويض عن المدة المشار إليها في الفقرة السابقة، يكون للملاك وأصحاب الحقوق الحق في تعويض عن عدم الانتفاع بال عقار لمدة التأخير في صرف مبلغ التعويض على أن يتم تقديره من قبل لجنة التثمين، ويكون للملاك وأصحاب الحقوق الحق في التظلم من هذا التقدير أمام لجنة التظلمات خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إعلانهم به، وتسري في شأن البت في هذا التظلم والظعن على القرار الصادر بشأنه الأحكام المنصوص عليها في المادتين (١٦، ١٧) من هذا القانون.

مادة (٢٩)

إذا كانت العقارات التي صدر في شأنها قرار استملاك أو استيلاء مؤقت، محجوزاً عليها أو مرهونة رهناً تأمينياً لأحد الديون فلا يتم صرف التعويض المقدر بشأنها إلا بعد موافقة أصحاب الحقوق أو بموجب حكم قضائي نهائي.

وإذا كان مبلغ التعويض المستحق يجاوز قيمة المبلغ المحجوز من أجله أو مبلغ الدين موضوع الرهن، يستقطع من قيمة التعويض ما يعادل هذا المبلغ ويصرف الباقي إلى ذوي الشأن من الملاك أو أصحاب الحقوق الأخرى من غير الحاجزين أو الدائنين.

مادة (٣٠)

تعفى التسجيلات العقارية المترتبة على تنفيذ أحكام هذا القانون من كافة الرسوم المقررة بشأن تسجيل العقارات.

مادة (٣١)

أ- يجوز لمن تم استملاك عقاره أن يسترد هذا العقار إذا قرر المستملك لاعتبارات أو ظروف يقدرها، الاستغناء عن تنفيذ المشروع الذي تم الاستملاك من أجله.

وذلك ما لم يقرر مجلس الوزراء تخصيص العقار موضوع الاستملاك لأي من أعمال المنفعة العامة الأخرى المنصوص عليها في المادة (٣) من هذا القانون.

ب- ومع مراعاة حكم الفقرة السابقة، وحق من تم استملاك عقاره التظلم والظعن على قرار مجلس الوزراء بموجب المادتين (١٦، ١٧) من هذا القانون، يجب على المستملك الذي يقرر الاستغناء عن العقار موضوع الاستملاك أن يخطر من تم استملاك عقاره بالاستغناء عن هذا العقار وعدم لزومه لأي من أعمال المنفعة العامة بخطاب موصى عليه يعلم الوصول وأن ينشر قرار الاستغناء عن العقار موضوع الاستملاك في الجريدة الرسمية وفي صحفيتين يوميتين محليتين تصدران باللغة العربية ويعلق قرار الاستغناء في مقر البلدية الواقع العقار ضمن دائرة اختصاصها، على أن يحدد له مهلة لا تقل عن ستين يوماً للتقدم بطلب لاسترداد هذا العقار وإعادة مبلغ التعويض الذي استلمه عن قيمة العقار أو قيمته السوقية أيهما أقل، باستثناء الحقوق الأخرى، فإذا ما انقضت هذه المهلة دون تقديم

الطلب وسداد قيمة العقار سقط الحق في الاسترداد، ويكون للمستملك التصرف في العقار المستملك بكافة أنواع التصرفات.

الباب السادس
أحكام انتقالية وختامية
مادة (٣٢)

تسري أحكام هذا القانون على العقارات التي يكون قد صدر في شأنها قرارات استملاك للمنفعة العامة أو أدخلت في أحد مشروعات المنفعة العامة، متى كانت هذه المشروعات تتفق مع مشروعات المنفعة العامة المبينة في هذا القانون ولم يتم تقدير التعويض النهائي عنها وقت العمل بأحكامه.

وتعاد إجراءات ترمين العقار المستملك وفقاً لأحكام الباب الثاني من هذا القانون إذا لم يتم تعويض ملاك العقار فعلياً إذا ثبت أن تأخير التعويض الفعلي راجع إلى تأخر إجراءات الإدارة.

مادة (٣٣)

يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون.

مادة (٣٤)

يصدر الوزير اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون خلال تسعين يوماً من صدور القانون.

مادة (٣٥)

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

ملك مملكة البحرين بالنيابة
سلمان بن حمد آل خليفة

صدر في قصر الرفاع :

بتاريخ : ١٦ رجب ١٤٣٠ هـ

الموافق : ٩ يوليو ٢٠٠٩ م