

مؤسسة التنظيم العقاري

قرار رقم (١) لسنة ٢٠٢١
بتنظيم حالات وأسباب توقف وتعثر مشاريع التطوير العقاري

رئيس مجلس إدارة مؤسسة التنظيم العقاري:
بعد الاطلاع على قانون المرافعات المدنية والتجارية الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٢) لسنة ١٩٧١، وتعديلاته،
وعلى قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٧، وعلى الأخص المادة (٣٣) منه،
وبناءً على عرض الرئيس التنفيذي لمؤسسة التنظيم العقاري،
وبعد موافقة مجلس إدارة مؤسسة التنظيم العقاري،

قرر الآتي:

مادة (١)

نطاق التطبيق

تسري أحكام هذا القرار على جميع مشاريع التطوير العقاري المتعثرة، والمرخصة من قبل مؤسسة التطوير العقاري بعد نفاذ أحكام القانون.
ويُقصد بمشروع التطوير العقاري المتعثر كل مشروع تطوير عقاري مرخص من قبل المؤسسة تم بيع وحداته العقارية على الخريطة واستلمت دفعات عنها مقابل ذلك، وتعثر أو توقف المطور عن تنفيذه بما يضر بالاقتصاد الوطني لمملكة البحرين.

مادة (٢)

حالات وأسباب توقف أو تعثر مشاريع التطوير العقاري

- يُعتبر مشروع التطوير العقاري متعثراً متى توافرت فيه إحدى الحالات الآتية:
- ١- إذا لم يبدأ المطور في مباشرة أعمال الإنشاء خلال ثلاثة أشهر من تاريخ حصوله على التراخيص والموافقات اللازمة من الجهات الحكومية المختصة دون عذر تقبله المؤسسة.
 - ٢- إشهار إفلاس المطور.
 - ٣- عزوف المطور عن المشروع.
 - ٤- وضع المؤسسة قيوداً واشترطات على الخدمات التي يقدمها المرخص له.
 - ٥- وقف بعض الأنشطة المرخص بها مؤقتاً لمدة لا تجاوز ثلاثة أشهر.

- ٦- سحب الترخيص الصادر عن المؤسسة.
- ٧- تعذر نقل ملكية بعض الوحدات في العقار المشترك من قبل المطور.
- ٨- صدور حكم نهائي ضد المطور بالحبس أو السجن.
- ٩- عجز المطور عن استكمال تنفيذ المشروع بسبب الإهمال الجسيم.

مادة (٣)

التدابير التي يجوز اتخاذها في حالات التعثر

- للمؤسسة في حالة تعثر مشروع التطوير العقاري لأي سبب من الأسباب وبعد أخذ رأي أمين حساب الضمان، النظر في المشروع على وجه الاستعجال، ولها اتخاذ كافة التدابير اللازمة لإزالة أسباب التعثر أو تسويتها، وعلى الأخص القيام بالآتي:
- ١- إجراء التحقيق المالي والإداري والفني بشأن المشروع، ولها أن تُعيّن مَنْ يقوم بذلك.
 - ٢- إحالة الموضوع إلى النيابة العامة في حالة وجود شبهة جنائية، ولأَيُوقَف ذلك إجراءات سير المؤسسة في تسوية المشروع.
 - ٣- اتخاذ كافة الإجراءات الوقتية والتحفّظية اللازمة.
 - ٤- ندب خبير أو مدقق حسابات على نفقة المطور، لإعداد تقرير شامل عن المشروع.
 - ٥- طلب كافة البيانات والمستندات والوثائق المتعلقة بالمشروع من المطور أو من أية جهة ذات صلة بالمشروع المتعثر للبت في الموضوع.
 - ٦- وضع قيود على رخصة المطور أو رخصة المشروع، أو كليهما.
 - ٧- إيقاف المشروع أو المطور أو كليهما بشكل مؤقت.
 - ٨- سحب رخصة المشروع.

مادة (٤)

إجراءات تسوية مشروع التطوير العقاري المتعثر

- أ- للمؤسسة تسوية مشروع التطوير العقاري المتعثر بالطرق الودية، ولها في سبيل ذلك اتخاذ الآتي:
- ١- منح المطور مدة زمنية لا تتجاوز شهراً واحداً لتقديم مقترح لتسوية المشروع. وللمؤسسة قبول المقترح أو طلب تعديله في ضوء ملاحظاتها أو رفضه لصعوبة تطبيقه أو لأي سبب آخر.
 - ٢- في حالة قبول المؤسسة للمقترح المقدم طبقاً للبند (١) من هذه الفقرة، يُمنح

المطوّر مدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر لتمكينه من الوصول إلى اتفاق يتم بموجبه تسوية المشروع مع غالبية الأطراف الذين لهم حق في المشروع. ويجوز للمؤسسة تمديد تلك المدة بحد أقصى ثلاثة أشهر أخرى. وإذا تم التوصل إلى اتفاق يتم تدوينه في محضر يصبح ملزماً لكافة أطرافه، وذلك بعد التصديق عليه واعتماده من قِبَل المؤسسة.

٣- إذا تبين للمؤسسة أن هناك بعض الإجراءات اللازم اتّخاذها من قِبَل أيّ من الجهات الحكومية تساهم في تسوية المشروع، ترفع توصياتها بذلك إلى الجهة الحكومية المختصة لاتّخاذ ما يلزم.

٤- تشرف المؤسسة في جميع الأحوال على تنفيذ الاتفاق بنفسها أو من خلال مَنْ تعيّنه لذلك.

ب- إذا لم تتم تسوية مشروع التطوير العقاري المتعثر بالطرق الودية، يجب على المؤسسة البتّ في التسوية بقرار نهائي خلال مدة زمنية لا تتجاوز ستة أشهر من تاريخ ثبوت حالة التعثر، وللمؤسسة تمديد هذه المدة لمدة مماثلة إذا اقتضى الأمر، ولها في سبيل ذلك اتّخاذ ما تراه مناسباً من الإجراءات الآتية:

١- عرض المشروع على مطوّر جديد لاستكمالته على حساب المطوّر، على أن تراعى مصلحة المشروع وكافة المستثمرين وخاصة المشتريين، وإلزامه بتقديم ضمانات كافية لاستكمالته بأقل الخسائر الممكنة. وتكون الأولوية للمستثمرين والممولين للمشروع، وذلك عن طريق المحكمة المختصة.

٢- اللجوء إلى المحكمة المختصة لبيع المشروع وتوزيع حصيلة البيع على المودعين ودائني المشروع.

مادة (٥)

على الرئيس التنفيذي تنفيذ أحكام هذا القرار، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

رئيس مجلس إدارة مؤسسة التنظيم العقاري
سلمان بن عبدالله بن حمد آل خليفة

صدر بتاريخ: ٢٧ ذي القعدة ١٤٤٢هـ
الموافق: ٧ يوليو ٢٠٢١م