مرسوم بقانون رقم (1) لسنة 1995
بتنظيم تملك مواطني دول مجلس التعاون
لدول الخليج العربية للعقارات المبنية والأراضي

نحن عيسى بن سلمان آل خليفة أمير دولة البحرين.

بعد الإطلاع علي الدستور،

وعلى الأمر الأميري رقم (4) لسنة 1975،

وعلى الإعلان رقم (3) لسنة 1968 بشأن تملك رعايا المملكة العربية السعودية،

وعلى الإعلان رقم (12) لسنة 1968 بشأن تملك رعايا دولة الكويت،

وعلى المرسوم بقانون رقم (8) لسنة 1970 بشأن استملاك الأراضي للمنفعة العامة والقوانين المعدلة له،

وعلى المرسوم بقانون رقم (28) لسنة 1975 بإصدار قانون الشركات التجارية والقوانين المعدلة له،

وعلى المرسوم بقانون رقم (15) لسنة 1979 بإصدار قانون التسجيل العقاري،

وعلى المرسوم بقانون رقم (26) لسنة 1981 بالموافقة على الاتفاقية الاقتصادية الموحدة بين دول مجلس التعاون الخليجي،

وعلى المرسوم بقانون رقم (3) لسنة 1983 في شأن معاملة مواطني دول مجلس التعاون الخليجي فيما يتعلق بالنشاط الاقتصادي في البحرين والقوانين المعدلة له،

وعلى المرسوم بقانون رقم (6) لسنة 1984 بشأن تنظيم الصناعة،

وعلى المرسوم بقانون رقم (6) لسنة 1985 بتنظيم تملك مواطني دول مجلس التعاون الخليجي للعقارات المبنية والأراضي، المعدل بالمرسوم بقانون رقم (7) لسنة 1993،

وبناءً على ما قرره المجلس الأعلى لمجلس التعاون لدول الخليج العربية في دورته الرابعة عشرة التي عقدت في مدينة الرياض في الفترة من (20- 22 ديسمبر 1993) بشأن تنظيم تملك العقارات لمواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية،

وبناءً على عرض وزير العدل والشئون الإسلامية،

وبعد أخذ رأي مجلس الشورى،

وبعد موافقة مجلس الوزراء،

رسمنا بالقانون الآتي:

المادة الأولى

يجوز لمواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية من الأشخاص الطبيعيين غير البحرينيين تملك العقارات المبنية والأراضي بإحدى طرق التصرف المقررة قانونا بين الأفراد أو بالوصية أو الميراث.

ويشترط للتملك بإحدى هذه الطرق عدا الميراث ما يلي:

1) أن يكون التملك لما لا يجاوز عقارين أرضاً أو بناءً في المناطق السكنية.

2) ألا تجاوز المساحة المسموح بتملكها ثلاثة آلاف متر مربع.

3) أن تمضى عشر سنوات على تجنس ممن يتملك وفقاً لأحكام هذا القانون بجنسية إحدى الدول أعضاء مجلس التعاون لدول الخليج العربية، إذا لم يكن أصلاً من مواطني تلك الدول.

4) أن يكون التملك للفرد أو لأسرته بغرض السكن ويقصد بالأسرة في تطبيق أحكام هذا القانون الزوج والزوجة والأولاد القصر.

أما في حالة التملك بطريق الميراث فيعامل المالك معاملة البحرينيين.

المادة الثانية

يجوز السماح بتملك ما زاد عن عقارين على الوجه المبين في المادة السابقة إذا رأت الحكومة من الأسباب ما يبرر ذلك.

المادة الثالثة

يجوز لمواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية من الأشخاص الطبيعيين غير البحرينيين المرخص لهم بممارسة المهن والحرف والأنشطة الاقتصادية المسموح بممارستها تملك العقارات وفقاً للشروط التالية:

1) أن يخصص العقار لممارسة المهنة أو الحرفة أو النشاط المسموح به.

2) أن تكون مساحة العقار مناسبة لممارسة المهنة أو الحرفة أو النشاط وفقاً لما تحدده الجهة المختصة.

3) ألا يتم التصرف في العقار تصرفا ناقلاً للملكية ما لم يترك المالك مزاولة المهنة أو الحرفة أو النشاط الذي كان سببا في تملك العقار أو يغير مكان مزاولته.

المادة الرابعة

1) يجب على من تملك أرضاً طبقاً لأحكام المواد الأولى والثانية والثالثة من هذا القانون، أن يبدأ في بنائها خلال ثلاث سنوات من تاريخ تسجيلها باسمه، وأن يتم البناء خلال مدة لا تجاوز خمس سنوات من ذلك التاريخ.

ويجوز بقرار من الجهة المختصة - بناء على طلب من المالك - مد هذه المدة إذا رأت من الأسباب ما يبرر ذلك.

2) إذا لم يتم البناء خلال المدة المحددة وجب على الجهة المختصة أن تبيع العقار على حساب المالك مع تعويضه بما يعادل ثمن البيع بعد خصم كافة مصاريف البيع على الحساب.

المادة الخامسة

مع عدم الإخلال بحكم الفقرة (3) من المادة الثالثة لا يجوز لمن تملك عقاراً وفقاً لأحكام هذا القانون أن يتصرف فيه تصرفا ناقلاً للملكية قبل مضى ثماني سنوات من تاريخ تسجيله باسمه، وإستثناء من ذلك يجوز للمالك في حالة الضرورة أن يتصرف فيه قبل إنقضاء هذه المدة بشرط الحصول على إذن بذلك من الجهة المختصة.

المادة السادسة

يجوز لمواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية من الأشخاص الطبيعيين والإعتباريين غير البحرينيين الحق في استئجار الأراضي بغرض إقامة المشاريع الاقتصادية المسموح لهم بممارسة الأنشطة فيها، ويكون لهم التصرف في هذا الحق في حدود ما يجيزه القانون.

المادة السابعة

يكون التملك وفقاً لأحكام هذا القانون بما لا يتعارض وحق الدولة في اتخاذ ما يلي:

1) استملاك العقارات المبنية والأراضي للمنفعة العامة مقابل تعويض يقدر وفقاً لأحكام المرسوم بقانون رقم (8) لسنة 1970 بشأن استملاك الأراضي للمنفعة العامة والقوانين المعدلة له، وفي هذه الحالة يجوز لمن استملك عقاره المبنى أو أرضه أن يتملك عقاراً مبنياً آخر أو أرضاً بحسب الأحوال وفقاً لأحكام هذا القانون.

2) حظر التملك أو الانتفاع في مناطق معينة لدواعي الأمن.

المادة الثامنة

لا تخل أحكام هذا القانون بما منحته الدولة أو ترى منحه من حقوق أفضل لكل أو بعض مواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية.

المادة التاسعة

يلغى المرسوم بقانون رقم (6) لسنة 1985 بتنظيم تملك مواطني دول مجلس التعاون الخليجي للعقارات المبنية والأراضي المعدل بالمرسوم بقانون رقم (7) لسنة 1993.

المادة العاشرة

يصدر وزير العدل والشئون الإسلامية القرارات اللازمة لتنفيذ هذا القانون.

المادة الحادية عشرة

على الوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ هذا القانون، ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

أمير دولة البحرين

عيسى بن سلمان آل خليفة

صدر في قصر الرفاع:

بتاريخ 1 شعبان 1415 هـ

الموافق 2 يناير 1995 م