

Legislative Decree No. (66) of 2014
With Respect to the Settlement of Stalled Property Development Projects

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

Disclaimer: The official version of the law and any amendments thereto is published in Arabic in the Official Gazette. This version of the law, including amendments thereto, is provided for guidance and easy reference purposes. The Ministry of Legal Affairs does not accept any liability for any discrepancy between this version and the official version as published in the Official Gazette and / or any inaccuracy or errors in the translation.

For any corrections, remarks, or suggestions, kindly contact us on corrections@mola.gov.bh

This version includes all amendments in force up to 1st July 2024

إخلاء مسؤولية: النسخة الرسمية من هذا القانون وأي تعديلات عليه هي النسخة المنشورة باللغة العربية في الجريدة الرسمية، وأن هذه النسخة من القانون والتي تتضمن تعديلاته هي نسخة استرشادية بهدف تسهيل الاطلاع. ولا تتحمل وزارة الشؤون القانونية أي مسؤولية في حال وجود أي اختلاف بين النسخة الاسترشادية والنسخة المنشورة في الجريدة الرسمية أو في حال عدم صحة أو عدم دقة الترجمة إلى اللغة الإنجليزية.

في حال اكتشاف أي أخطاء أو الرغبة في تقديم أي ملاحظات أو مقترحات، يرجى التواصل معنا عن طريق البريد الإلكتروني corrections@mola.gov.bh

تتضمن هذه النسخة جميع التعديلات الصادرة على القانون حتى تاريخ 1 يوليو 2024

Legislative Decree No. (66) of 2014
With Respect to the Settlement of Stalled Property Development Projects

We, Hamad Bin Isa Al Khalifa, **the King of the Kingdom of Bahrain,**

Having reviewed the Constitution,
And the Civil and Commercial Procedures Act, promulgated by Legislative Decree No. (12) of 1971, as amended,
And the Penal Code, promulgated by Legislative Decree No. (15) of 1976, as amended,
And the Commercial Companies Law, promulgated by Legislative Decree No. (21) of 2001, amended by Law No. (50) of 2014,
And the Judiciary Authority Law, promulgated by Legislative Decree No. (42) of 2001, as amended,
And the Central Bank of Bahrain and Financial Institutions Law, promulgated by Law No. (64) of 2006,
And Law No. (28) of 2014 with respect to property development,
And upon the submission of the Chairman of the Council of Ministers,
And with the approval of the Council of Ministers,

Hereby Decree as follows:

Article 1

In the course of implementing this Law, the following words and expressions shall have the meanings assigned opposite each, unless the context requires otherwise:

Stalled Property Development Project or Project: Every property development project the property units of which are sold on the plan in the Kingdom and for which installments have been paid in consideration therefor, and that it has stalled or ceased execution in prejudice to the national economy in the Kingdom in accordance with the provisions of this Law.

Authority: The authority designated by the Council of Ministers in accordance with Article 3 of this Law, which is assigned to study the project.

Committee: Stalled Property Development Projects Settlement Committee, established by virtue of Article 5 of this Law.

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

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

وعلى قانون الشركات التجارية الصادر بالمرسوم بقانون رقم (21) لسنة 2001، المعدل بالقانون رقم (50) لسنة 2014،

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

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

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

وبناءً على عرض رئيس مجلس الوزراء،

وبعد موافقة مجلس الوزراء،

رسمنا بالقانون الآتي:

المادة الأولى

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

مشروع التطوير العقاري المتعثر أو المشروع: كل مشروع تطوير عقاري تم بيع وحداته العقارية على الخريطة في المملكة واستلمت دفعات عنها مقابل ذلك، وتعثر أو توقف عن التنفيذ بما يضر بالاقتصاد الوطني بالمملكة طبقاً لأحكام هذا القانون.

الجهة: الجهة التي يحددها مجلس الوزراء بموجب المادة الثالثة من هذا القانون ويسند إليها دراسة المشروع.

اللجنة: لجنة تسوية مشاريع التطوير العقارية المتعثرة المنشأة بموجب المادة الخامسة من هذا القانون.

Article 2

Stalled property development projects shall be settled when this Law comes into effect and in pursuance of its provisions. The Authority shall lay down the regulations and requirements whereby the project is considered as stalled.

Article 3

The Authority designated by the Council of Ministers shall examine the stalled property development projects referred to it by the Council of Ministers from all aspects, and shall list the debts, obligation and rights of every project on a case by case basis, by examining all the particulars, information, documents and papers relevant to the project.

Article 4

The Authority shall pass a resolution referring the project to the Committee to decide on it, coupled with all the reports, particulars, information, documents and papers relevant to the project.

Article 5

A committee, with a jurisdictional competence, shall be formed, under the name: "Stalled Property Development Projects Settlement Committee," by virtue of a Decree, as follows:

1. Three of the Judges of the High Civil Court of Appeal, to be delegated by the Supreme Judiciary Council, and the most senior one shall chair the Committee.
2. Two representatives from those who have experience and expertise, to be nominated by the Council of Ministers.

The two members who are non-judges shall tender the following oath before the Chairman of the Committee: "I swear by Almighty Allah to discharge my duties faithfully and honestly, and to abide by the laws of the Kingdom and its regulations."

Article 6

The Committee shall, in general, examine and decide on the settlement of the projects referred to it by the Authority and shall examine them on an urgent basis. It may take the measures necessary to remove the reasons of stalling or settle them. In particular, it may carry out the following tasks:

1. Conduct financial, administrative and technical investigation in connection with the project and it may appoint whoever it deems suitable to carry out this task.]

المادة الثانية

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

المادة الثالثة

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

المادة الرابعة

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

المادة الخامسة

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

1. ثلاثة من قضاة محكمة الاستئناف العليا المدنية يندبهم لذلك المجلس الأعلى للقضاء ويتولى أقدمهم رئاسة اللجنة.
2. ممثلان إثنان من ذوي الخبرة والاختصاص يرشحهما مجلس الوزراء.

ويؤدي عضوا اللجنة من غير القضاة أمام رئيس اللجنة اليمين التالية: (أقسم بالله العظيم أن أؤدي أعمالي بالأمانة والصدق وأن أحترم قوانين المملكة ونظمها).

المادة السادسة

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

1. إجراء التحقيق المالي والإداري والفني بشأن المشروع، ولها أن تُعيّن من يقوم بذلك.

2. Refer the issue to the Public Prosecution in case there is a criminal suspicion. However, this may not halt the procedures and measures taken by the Committee to settle the project.
3. Take the interim and conservative conservatory measures deemed necessary.
4. Hear the statements of witnesses and delegate experienced experts and auditors.
5. Seek all the necessary particulars, information, documents and papers related to the project to decide on the issue.

The Committee shall decide on the administrative expenses necessary to settle the issue.

Article 7

In the course of settling the project using amicable methods, the Committee may undertake the following actions:

1. Grant the developer a respite of not more than one month to submit a proposal to settle his project. The Committee may accept the proposal or ask for its amendment in view of its observations, or turn it down because the proposal submitted by the developer is difficult to implement, or for any other reason.
2. In case the Committee accepts the proposal submitted by the developer in accordance with Paragraph (1) of this Article, it shall grant him a period not exceeding three months to enable him to reach an agreement whereby the project is settled with the majority of the parties which are stakeholders in the project. The Committee may extend this period for a maximum of not more than three months. If an agreement is reached, it shall be evidenced in a minutes that become binding upon all the stakeholders after the Committee approves it.
3. If it is established to the Committee that there are certain measures to be taken by any of the government authorities which are shareholders participating in the settlement of the stalled property project, it shall submit its recommendations to this effect to the Authority to take the necessary action.
4. The Committee shall, in all cases, supervise the implementation of the agreement itself, or through whoever is appointed therefor.

Article 8

If settlement is not made using amicable means during the period referred to under Article 7 of this Law, the Committee must decide on settling the project through a final decision within a period not exceeding 18 months from the date the project is referred to it. In the course of this, it may take any of the following measures and procedures it deems necessary:

2. إحالة الموضوع إلى النيابة العامة في حالة وجود شبهة جنائية، ولا يوقف ذلك إجراءات سير اللجنة في تسوية المشروع.
3. اتخاذ الإجراءات الوقتية والتحفظية اللازمة.
4. سماع الشهود وندب أهل الخبرة ومدقي الحسابات.
5. طلب كافة البيانات والمعلومات والمستندات والوثائق المتعلقة بالمشروع اللازمة للبت في الموضوع.

وتبت اللجنة في المصروفات الادارية اللازمة لتسوية الموضوع.

المادة السابعة

للجنة في سبيل تسوية المشروع بالطرق الودية اتباع الآتي:

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

المادة الثامنة

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

1. If it is established to the Committee that there is no co-operation by the developer, or that he is not properly qualified to manage the project, or that he has not reached an agreement with the stakeholders in the project, leading to financial losses being incurred by every stakeholder in the project, particularly the buyers, it may appoint a new Board of Directors in respect of the project itself to manage and settle it, instead of the incumbent Board of Directors.
2. Request the Survey and Land Registration Bureau not to record any act of alienation involving the land of the project, or charge with any mortgages, until the project is finally settled.
3. Offer the stalled property project to a new investor to complete it, provided that the interest of the project and the interests of all investors, particularly the buyers, should be taken into account, and oblige it to provide adequate guarantees to complete it with the minimum losses possible. Priority shall be given to the funding investors in the project.
4. Merge certain projects in case there is no new investor, and take any action which it deems necessary in this respect.
5. The Committee may sell the project by public action and deposit the sale proceeds with the treasury of the Ministry of Justice, Islamic Affairs and Awqaf. Notwithstanding the general rules, all debts shall be equal in rank, and the sale proceeds shall be distributed for each one who has right in them, proportionally, each according to his share. The one who is awarded the sale shall be handed over the sale decision to submit it to the Survey and Land Registration Bureau. No property registration transaction may be effected in the name of the one who has been awarded the sale unless the Committee's decision becomes final. Such decision shall be a supporting evidence of the title to the party which has been awarded the sale.

In all cases, the Committee may take any other measures to preserve the interests of the project.

Article 9

The Committee may seek the assistance of whoever it deems necessary, from among experts and specialists in the real estate sector, an auditor and other government authorities to prepare the necessary reports or to attend the Committee's meetings to seek the guidance of their opinions, without any of them having the right to vote in the Committee.

Article 10

The developer and the concerned authorities shall submit all particulars, information, documents and papers relevant to the project when they are required by the Authority or the Committee. He shall also submit detailed statements about the condition of the project and its debts and obligations. The Authority or the Committee shall fix dates for receiving them.

Article 11

The Committee's decisions shall be issued with justifications, and with the majority of opinions. In case of a tie, the Chairman shall have a casting vote.

1. إذا تبين للجنة عدم تعاون المطور أو عدم كفاءته لإدارة المشروع أو عدم وصوله إلى اتفاق مع أصحاب الحقوق في المشروع مما يؤدي إلى تعريض كل من له حق في المشروع لخسارة مالية وخاصة المشترين، جاز لها تعيين مجلس إدارة جديد فيما يخص المشروع ذاته لإدارته وتسويته بدلاً من مجلس الإدارة القائم.
2. إخطار جهاز المساحة والتسجيل العقاري بعدم إثبات أي تصرف ناقل للملكية في الأرض الخاصة بالمشروع، أو تحميلها بأية رهون، وذلك حتى يتم تسوية المشروع بصفة نهائية.
3. عرض المشروع العقاري المتعثر على مستثمر جديد لاستكمالها، على أن تراعى مصلحة المشروع وكافة المستثمرين وخاصة المشترين، والزامه بتقديم ضمانات كافية لاستكمالها بأقل الخسائر الممكنة، وتكون الأولوية للمستثمرين الممولين في المشروع.
4. دمج بعض المشاريع في حالة عدم وجود مستثمر جديد، واتخاذ ما تراه مناسباً في هذا الشأن.
5. للجنة بيع المشروع في المزاد العلني، وإيداع حصيلة البيع بخزينة وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف، واستثناء من القواعد العامة تتساوى جميع الديون في المرتبة وتوزع حصيلة البيع على كل من له حق قسمة غرماء كل بحسب نصيبه، ويتم تسليم من وقع عليه البيع صورة قرار إيقاع البيع لتقديمه إلى جهاز المساحة والتسجيل العقاري، ولا يجوز إجراء معاملة تسجيل العقار باسم من أوقع عليه البيع إلا بعد صيرورة قرار اللجنة نهائياً، ويكون هذا القرار سنداً للملكية من أوقع البيع عليه.

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

المادة التاسعة

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

المادة العاشرة

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

المادة الحادية عشرة

تصدر قرارات اللجنة مسببة وبأغلبية الآراء، فإذا تساوت الأصوات يُرجم الجانب الذي منه الرئيس.

Notwithstanding the general rules, the Committee's decisions shall be final and tantamount to a court order, after putting the executive form on it by the Clerks Section of the High Civil Court of Appeal. However, they may be appealed against within ten (10) days from the date of their publication in the Official Gazette before the Court of Cassation, which shall resolve the subject-matter thereof.

Article 12

An order of the Minister of Justice, Islamic Affairs and Awqaf shall be issued determining the procedures and rules related to hearing the dispute before the Committee and the venues of its meetings, in a manner consistent with the nature of the Committee's terms of reference.

Article 13

After this Law comes into effect, actions before Courts in the Kingdom of Bahrain shall be barred if their subject matter is related to hearing any plea that is within the competence of the Committee. At the same time, actions being heard before Courts shall be suspended for the period referred to under the first paragraph of Article 8 of this Law.

Article 14

Notwithstanding the general rules, no attachment may be placed on a project, nor may it be sold by public auction, except through the Committee. Further, actions for claims related thereto shall be barred after a final decision is issued by the Committee. However, this may not prevent recourse from being taken against the developer for any damages.

Article 15

Adequate financial allocations shall be assigned to the Committee to assist it in carrying out its functions.

Article 16

Without prejudice to any sterner punishment provided for in the Penal Code, or in any other law, a prison term of not less than one year, and not exceeding five years, and a fine of not less than Bahrain Dinars ten thousand (BD 10,000) and not more than Bahrain Dinars thirty thousand (BD 30,000), or either, shall be imposed on every one who has deliberately concealed particulars, information or documents from the Authority or the Committee. At the same time, the same punishment shall be imposed on whoever deliberately provides any false particulars, information or documents to the Committee or performs an act or omits an action that may obstruct the Committee from performing its functions in a proper way.

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

المادة الثانية عشرة

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

المادة الثالثة عشرة

بعد العمل بهذا القانون لا تسمع الدعوى القضائية أمام كافة المحاكم في مملكة البحرين إذا تعلق موضوعها بنظر أي طلب يدخل في اختصاص عمل اللجنة، كما توقف نظر دعاوى المقامة أمام المحاكم وفقاً لتعليقياً للمدة المشار إليها في الفقرة الأولى من المادة الثامنة من هذا القانون.

المادة الرابعة عشرة

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

المادة الخامسة عشرة

يخصص للجنة اعتماد مالي كافٍ لمساعدتها على القيام بمهامها.

المادة السادسة عشرة

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

Article 17

The Chairman of the Council of Ministers and Ministers shall, each in his respective capacity, implement this Law, which shall come into effect on the day following its publication in the Official Gazette.

Hamad Bin Isa Al Khalifa
King of the Kingdom of Bahrain

Salman Bin Hamad Al Khalifa
First Deputy Prime Minister

Issued at Riffa Palace
Date: 4 Safar 1436 Hejra
Corresponding to: 26 November 2014

المادة السابعة عشرة

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

ملك مملكة البحرين
حمد بن عيسى آل خليفة

النائب الأول لرئيس مجلس الوزراء
سلمان بن حمد آل خليفة

صدر في قصر الرفاع:
بتاريخ: 4 صفر 1436 هـ
الموافق: 26 نوفمبر 2014 م