

تقرير لجنة الشؤون التشريعية والقانونية  
بخصوص الاقتراح بقانون بتعديل المادة (٧٦)  
من قانون التسجيل العقاري الصادر بالمرسوم  
بقانون رقم (١٥) لسنة ١٩٧٩م، والمقدم من  
أصحاب السعادة الأعضاء: خالد حسين  
المسقطي، جمال محمد فخرو، الدكتورة ندى  
عباس حفاظ، هالة رمزي فايز، الدكتورة بهية  
جواد الجشي.





التاريخ: 31 أكتوبر 2012م

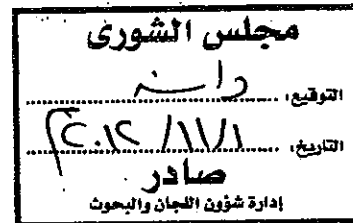
الموقر  
صاحب المعالي السيد علي بن صالح الصالح  
رئيس مجلس الشورى

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

يسرني أن أرفع إلى معاليكم التقرير الحادي عشر للجنة الشؤون التشريعية والقانونية حول الاقتراح بقانون بشأن تعديل المادة (76) من قانون التسجيل العقاري الصادر بالمرسوم بقانون رقم (15) لسنة 1979م، والمقدم من السادة الأعضاء الأستاذ خالد حسين المسقطي، والأستاذ جمال محمد فخرو، والدكتورة ندى عباس حفاظ، والأستاذة هالة رمزي فايز، والدكتورة بهية جواد الجشي.

برجاء التكرم بالنظر واتخاذ اللازم لعرضه على المجلس الموقر.

وتفضلوا معاليكم بقبول فائق الاحترام،،،



دلال جاسم الزايد

رئيس لجنة الشؤون التشريعية والقانونية

المرفقات:

1. تقرير اللجنة حول الاقتراح المذكور.
2. الاقتراح بقانون المذكور.





مملكة البحرين  
مجلس الشورى  
إدارة شؤون اللجان والبحوث  
لجنة الشؤون التشريعية والقانونية

# المرفق الأول تقرير اللجنة

دور الانعقاد العادي الثالث  
الفصل التشريعي الثالث



التاريخ : 31 أكتوبر 2012م

التقرير الحادي عشر للجنة الشؤون التشريعية والقانونية

حول

الاقتراح بقانون بشأن تعديل المادة (76) من قانون التسجيل العقاري الصادر بالمرسوم بقانون رقم (15) لسنة 1979م

مقدمة :

استلمت لجنة الشؤون التشريعية والقانونية كتاب معالي رئيس مجلس الشورى رقم ( 451 ص ل ت ق / 3 - 4 - 2012 ) المؤرخ في 10 أبريل 2012م، والذي تم بموجبه تكليف اللجنة بدراسة ومناقشة الاقتراح بقانون بشأن تعديل المادة (76) من قانون التسجيل العقاري الصادر بالمرسوم بقانون رقم (15) لسنة 1979م، والمقدم من السادة الأعضاء الأستاذ خالد حسين المسقطي، والأستاذ جمال محمد فخرو، والدكتورة ندى عباس حفاظ، والأستاذة هالة رمزي فايز، والدكتورة هبة جواد الجشي، على أن تتم دراسته وإبداء الملاحظات، وإعداد تقرير يتضمن رأي اللجنة بشأنه ل يتم عرضه على المجلس، وقد رفعت اللجنة تقريرها بهذا الخصوص.

كما استلمت لجنة الشؤون التشريعية والقانونية كتاب معالي رئيس مجلس الشورى رقم ( 531 ص ل ت ق / ف 3 د 3 ) المؤرخ في 17 أكتوبر 2012م، من دور الانعقاد العادي الثالث من الفصل التشريعي الثالث، والذي تم بموجبه تكليف اللجنة بإعادة النظر في تقريرها الخاص بالاقترح، والذي لم يفصل فيه المجلس خلال الدور الثاني من الفصل التشريعي الثالث.

أولاً- إجراءات اللجنة :

لتنفيذ التكليف المذكور أعلاه قامت اللجنة بالإجراءات التالية :

(1) تدارست اللجنة الاقتراح المذكور في دور الانعقاد العادي الثاني من الفصل التشريعي الثالث

في الاجتماعين التاليين:

1. الاجتماع الأربعون المنعقد بتاريخ 2 مايو 2012م.

2. الاجتماع الثاني والأربعون المنعقد بتاريخ 9 مايو 2012م.

(2) اطلعت اللجنة أثناء دراستها على الوثائق المتعلقة بالاقترح بقانون موضوع البحث

والدراسة والتي اشتملت على ما يلي:

- الاقتراح بقانون ومذكرته الإيضاحية. (مرفق)



(3) دعت اللجنة إلى اجتماعها الأربعين، وزارة العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف/ جهاز

المساحة والتسجيل العقاري، وقد حضر الاجتماع:

1. الأستاذ ناجي سبت سالم سبت مدير عام المساحة.
2. الأستاذ يوسف عبدالله العماري المستشار العقاري لرئيس جهاز المساحة والتسجيل العقاري.

(4) بناءً على قرار اللجنة في اجتماعها الأربعين بشأن إعطاء جهاز المساحة والتسجيل العقاري مهلة أسبوع لتقديم مرثياته مكتوبة بخصوص الاقتراح بقانون، فقد قامت اللجنة بتاريخ 7 مايو الجاري بمخاطبة وزارة العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف للإيعاز للجهاز بتقديم المرثيات، إلا أن اللجنة لم تستلم أي مرثيات حتى تاريخ إعداد التقرير.

• شارك في اجتماعي اللجنة من الأمانة العامة بالمجلس:

1. الدكتور عصام عبدالوهاب البرزنجي المستشار القانوني للمجلس.

• تولى أمانة سر اللجنة السيدة ميرفت علي حيدر، والسيدة زينب يوسف أحمد.

ثانياً: رأي جهاز المساحة والتسجيل العقاري:

- بين ممثلا الجهاز أن جهاز التسجيل العقاري يعتبر جهازاً تنفيذياً، يتولى تنفيذ ما يقره مجلس الوزراء.

- لا يوجد أي اعتراض لدى الجهاز على الاقتراح بقانون موضع النقاش، فيما عدا نسبة الرسوم، إذ رأى تخفيض نسبة الرسوم إلى ( 2% ) بدلا من (3%).

- أفاد ممثلاً جهاز المساحة والتسجيل العقاري أن مشروعاً بقانون ما زال قيد الدراسة والبحث في هيئة التشريع والإفتاء القانوني، يتناول إجراء تعديلات عديدة على قانون التسجيل العقاري الصادر بالمرسوم بقانون رقم (15) لسنة 1979م، ومنها خفض رسوم التسجيل لتصبح (2%) .  
- بين الجهاز أنه تم التوافق في حوار التوافق الوطني على أربع مرثيات تتعلق بتطوير القطاع العقاري ومنها تخفيض رسوم التسجيل العقاري.

### ثالثاً: رأي اللجنة:

تدارست اللجنة الاقتراح بقانون بشأن تعديل المادة (76) من قانون التسجيل العقاري الصادر بالمرسوم بقانون رقم (15) لسنة 1979م، ومذكرته الإيضاحية، كما استمعت إلى ملاحظات جهاز المساحة والتسجيل العقاري بشأن الاقتراح بقانون المذكور، وقد توافقت اللجنة مع فكرة الاقتراح بقانون التي تهدف إلى تحقيق مبدأ النسبة والتناسب في فرض الرسوم، وتشجيع الاستثمار العقاري عبر تخفيف الرسوم مما يسهم في تشجيع المتداولين على تسجيل العقارات ودفع الرسوم، وخاصة أن ارتفاع نسبة الرسوم دفع الكثير من المشترين إلى التهرب من دفع الرسوم واللجوء إلى التوكيل، والذي ترتب عليه ضياع أموال طائلة من خزينة الدولة، وبروز العديد من الإشكالات القانونية.

وتؤكد اللجنة أن فكرة الاقتراح بقانون تتواءم مع ما تم التوافق عليه في حوار التوافق الوطني بشأن إيجاد دائرة حكومية تُعنى بالتنظيم العقاري، والإسراع باتخاذ ما يلزم قانوناً لتخفيض رسوم التسجيل العقاري.

لكل ذلك اتجهت اللجنة إلى الموافقة على الاقتراح بقانون بشأن تعديل المادة (76) من قانون التسجيل العقاري الصادر بالمرسوم بقانون رقم (15) لسنة 1979م.

رابعاً- اختيار مقرري الموضوع الأصلي والاحتياطي :

إعمالاً لنص المادة ( 39 ) من اللائحة الداخلية لمجلس الشورى، اتفقت اللجنة على اختيار كل من :

1. الأستاذ أحمد إبراهيم بهزاد
- مقرراً أصلياً.
2. الأستاذة جميلة علي نصيف
- مقرراً احتياطياً.

خامساً- توصية اللجنة:

في ضوء ما دار من مناقشات وما أبدى من آراء، فإن اللجنة توصي بما يلي:  
- الموافقة على الاقتراح بقانون بشأن تعديل المادة (76) من قانون التسجيل العقاري الصادر بالمرسوم بقانون رقم (15) لسنة 1979م، والمقدم من السادة الأعضاء الأستاذ خالد حسين المسقطي، والأستاذ جمال محمد فخرو، والدكتورة ندى عباس حفاظ، والأستاذة هالة رمزي فايز، والدكتورة هبة جواد الجشي، من حيث المبدأ.

والأمر معروض على المجلس الموقر لاتخاذ اللازم،،،

دلال جاسم الزايد  
رئيس اللجنة

جميلة علي سلمان  
نائب رئيس اللجنة





مملكة البحرين  
مجلس الشورى  
إدارة شؤون اللجان والبحوث  
لجنة الشؤون التشريعية والقانونية

# المرفق الثاني الاقتراح

دور الانعقاد العادي الثالث  
الفصل التشريعي الثالث





الرقم: ٥٣١ ص ل ت ق / ف ٣ د ٣

التاريخ: ١٧ أكتوبر ٢٠١٢

**سعادة العضو دلال جاسم الزايد المحترمة**  
**رئيس لجنة الشؤون التشريعية والقانونية**

**السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،**

يطيب لي أن أرفق لسعادتكم عددا من التقارير المرفوعة سابقاً من لجنة الشؤون التشريعية والقانونية، لإعادة النظر فيها بعد التشكيل الجديد للجنة، وللجنة الجديدة أن تكتفي في شأنها بما انتهى إليه رأي اللجنة السابقة:

• تقرير لجنة الشؤون التشريعية والقانونية بشأن قرار مجلس النواب حول قرار مجلس الشورى بخصوص مشروع قانون بإضافة مادة جديدة برقم ٣٤ مكررا إلى قانون الخدمة المدنية الصادر بالقانون رقم ٣٥ لسنة ٢٠٠٦م ( المعد في ضوء الاقتراح بقانون المقدم من مجلس النواب ).

• تقرير لجنة الشؤون التشريعية والقانونية بخصوص مشروع قانون بشأن منح رتب إضافية لأصحاب الخدمات الطويلة من موظفي الحكومة ( المعد في ضوء الاقتراح بقانون المقدم من مجلس النواب ).

• تقرير لجنة الشؤون التشريعية والقانونية حول قرار مجلس النواب بخصوص قرار مجلس الشورى بشأن مشروع قانون بتعديل المادة (٢٩)



من قانون الخدمة المدنية الصادر بالقانون رقم (٣٥) لسنة ٢٠٠٦م  
( المعد في ضوء الاقتراح بقانون المقدم من مجلس النواب ).

• تقرير لجنة الشؤون التشريعية والقانونية بخصوص المرسوم بقانون رقم  
(٣٥) لسنة ٢٠١٠م بتعديل بعض أحكام قانون السلطة القضائية، الصادر  
بالمرسوم بقانون رقم (٤٢) لسنة ٢٠٠٢م.

• تقرير لجنة الشؤون التشريعية والقانونية بخصوص مشروع قانون بتعديل  
بعض أحكام قانون السلطة القضائية الصادر بالمرسوم بقانون رقم (٤٢)  
لسنة ٢٠٠٢م (المعد في ضوء الاقتراح بقانون المقدم من مجلس النواب).

• التقرير التكميلي للجنة الشؤون التشريعية والقانونية بخصوص المرسوم  
بقانون رقم (٣٤) لسنة ٢٠١٠م بتعديل بعض أحكام القانون رقم (٦٠)  
لسنة ٢٠٠٦م بشأن إعادة تنظيم دائرة الشؤون القانونية.

• تقرير لجنة الشؤون التشريعية والقانونية بخصوص الاقتراح بقانون  
بتعديل بعض أحكام المرسوم بقانون رقم (٤٦) لسنة ٢٠٠٢م بإصدار  
قانون الإجراءات الجنائية، والمقدم من سعادة العضو السيدة رباب  
عبدالنبي العريض.

• تقرير لجنة الشؤون التشريعية والقانونية بخصوص الاقتراح بقانون  
بتعديل المادة (٧٦) من قانون التسجيل العقاري الصادر بالمرسوم بقانون





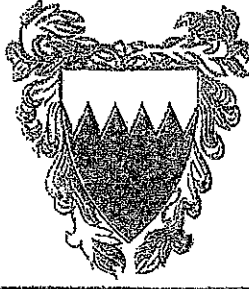
رقم (١٥) لسنة ١٩٧٩م، والمقدم من أصحاب السعادة الأعضاء: خالد حسين المسقطي، جمال محمد فخرو، د. ندى عباس حفاظ، هالة رمزي فايز، د. بهية جواد الجشي.

• تقرير لجنة الشؤون التشريعية والقانونية بخصوص الاقتراح بإنشاء لجنة نوعية دائمة بمجلس الشورى بمسمى " لجنة حقوق الإنسان "، والمقدم من أصحاب السعادة الأعضاء: الدكتور صلاح علي محمد، خليل إبراهيم الذوايدي، عبدالرحمن محمد جمشير، أحمد إبراهيم بهزاد، منيرة عيسى بن هندي، حمد مبارك النعيمي، الدكتورة عائشة سالم مبارك، هالة رمزي فايز.

يرجى التفضل بإعادة النظر في التقارير المشار إليها آنفاً، ورفع التقارير بشأنها في موعد أقصاه عشرة أيام من تاريخه، تمهيداً لعرضها على المجلس المقرر.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،

علي بن صالح الصالح  
رئيس مجلس الشورى



الرقم: ٤٥١ ص ل ت ق / ٣-٤-٢٠١٢  
التاريخ: ١٠ أبريل ٢٠١٢

**سعادة السيدة دلال جاسم الزايد المحترمة**  
**رئيس لجنة الشؤون التشريعية والقانونية**

**السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،**

يطيب لي أن أرفق لكم الاقتراح بقانون بشأن تعديل المادة (٧٦) من قانون التسجيل العقاري الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٥) لسنة ١٩٧٩م، والمقدم من السادة الأعضاء خالد حسين المسقطي، وجمال محمد فخرو، والدكتورة ندى عباس حفاظ، وهالة رمزي فايز، والدكتورة بهية جواد الجشي.

برجاء مناقشته ودراسته، وإعداد تقرير بشأنه متضمناً رأيكم لعرضه على المجلس خلال موعد أقصاه ثلاثة أسابيع من تاريخه.

**و السلام عليكم ورحمة الله و بركاته،،،**

**جمال محمد فخرو**  
**النائب الأول لرئيس مجلس الشورى**





02 أبريل 2012م

صاحب المعالي / السيد علي بن صالح الصالح الموقر

رئيس مجلس الشورى

مملكة البحرين

تحية طيبة وبعد ،

الموضوع: اقتراح بقانون بتعديل المادة (76) من قانون التسجيل العقاري

الصادر بالمرسوم بقانون رقم (15) لسنة 1979

يطيب لنا أن نتقدم لسعادتكم طي هذا الكتاب اقتراحاً بقانون بتعديل المادة (76) من قانون التسجيل العقاري الصادر بالمرسوم بقانون رقم (15) لسنة 1979 ومذكرته الإيضاحية، وذلك استناداً لنص المادة (92) من الدستور والأحكام ذات العلاقة باللائحة الداخلية للمجلس.

برجاء التكرم بالنظر واتخاذ ما يلزم نحو إحالته إلى اللجنة المختصة.

وتفضلوا بقبول فائق التحية والاحترام ،،،

مقدمو الاقتراح بقانون:

1- خالد حسين السكاتي

2- هادي بن خنجر

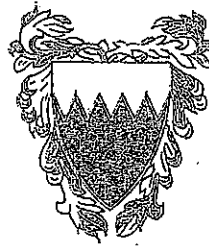
3- ندى صفا

4- حمد بن زينة

5- هادي بن خنجر

Handwritten signatures and initials in the left margin.

Shura Council Chairman Office	مجلس الشورى مكتب الرئيس
وارد	
2 APR 2012	
رقم	
الوقت	



اقتراح بقانون بتعديل المادة (٧٦) من قانون التسجيل العقاري الصادر  
بالمرسوم بقانون رقم (١٥) لسنة ١٩٧٦

ملك مملكة البحرين

نحن حمد بن عيسى آل خليفة

بعد الاطلاع على الدستور،

وعلى قانون التسجيل العقاري الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٥) لسنة ١٩٧٩م،  
وعلى القانون رقم (١٧) لسنة ٢٠٠٦ بتعديل المادة (٧٦) من قانون التسجيل  
العقاري الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٥) لسنة ١٩٧٩.

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

المادة الأولى

يستبدل بنص المادة (٧٦) من قانون التسجيل العقاري الصادر بالمرسوم بقانون رقم  
(١٥) لسنة ١٩٧٩ النص التالي:

المادة (٧٦):

تفرض الرسوم بالفئات الآتية:

أولاً:

١- رسم البيع %١ من قيمة العقار.

١- رسم البيع

ويعفى المواطنون الحاصلون على قرض من بنك الإسكان لشراء وحدة سكنية أو قسيمة سكنية من رسم  
البيع المشار إليه أعلاه في حدود قيمة القرض.

٢- رسم بيع الرقبة في العقار دون حق الانتفاع %١ من قيمة العقار.

٢- رسم بيع الرقبة في العقار دون حق الانتفاع

٣- رسم بيع حق الانتفاع بالعقار %١ من قيمة العقار.

٣- رسم بيع حق الانتفاع بالعقار

١- رسم المقايضة %١ من قيمة أكبر البديلين ويلتزم به

ثانياً: رسم المقايضة

طرفا المقايضة المتضامنين.



المادة الثالثة

على رئيس مجلس الوزراء والوزراء تنفيذ هذا القانون ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

ملك مملكة البحرين

حمد بن عيسى آل خليفة

KINGDOM OF BAHRAIN  
SHURA COUNCIL

Khalid Hussain Al-Maskati

Member of Shura Council



مَمْلَكَةُ الْبَحْرَيْنِ  
مَجْلِسُ الشُّورَى  
كَلِيدُ الْحُسَيْنِ الْمَسْكَطِي  
عَضُوُ مَجْلِسِ الشُّورَى

ثالثاً: رسم الهبة:

- ١- هبات صاحب الجلالة ملك البلاد.  
• الهبات بين الأزواج والأقارب حتى الدرجة الرابعة.  
• الهبات فيما عدا ما ذكر بشرط ألا تتجاوز قيمة العقار الموهوب ثلاثين ألف دينار

٥ دنانير

٥ دنانير

٥ دنانير

- ٢- الهبات فيما عدا ما ذكر وتجاوزت قيمة العقار الموهوب ثلاثين ألف دينار

١% فيما زاد عن ثلاثين

ألف دينار.

٥ دنانير.

٥ دنانير.

٥ دنانير.

٥ دنانير.

٥ دنانير.

٥ دنانير.

٥ دنانير.

٥ دنانير.

١ دينار.

١ دينار.

١ دينار.

١ دينار.

١ دينار.

٥ دنانير.

رابعاً: رسم التسجيل

خامساً: رسم الوقف بنوعيه الخيري والذري

سادساً: رسم الوصية.

سابعاً: رسم القسمة

ثامناً: رسم الرهن

تاسعاً: رسم فك الرهن

عاشراً: رسم الحصول على نسخة جديدة من وثيقة مفقودة

أحد عشر: رسم طلب وضع الحدود لملك

اثنا عشر: رسم الاعتراض على التسجيل

ثلاثة عشر: رسم الحصول على نسخة من الخارطة

أربعة عشر: رسم طلب الاطلاع على الدفاتر والملفات

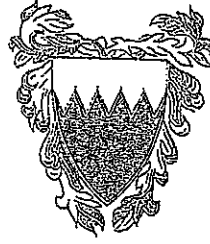
خمس عشر: رسم طلب استخراج شهادة

سنة عشر: رسم نموذج طلب تسجيل عقار

سبعة عشر: رسم كل تصرف أو موضوع لم ينص عليه في هذا الجدول

### المادة الثالثة

لا يعمل بأي نص يتعارض مع أحكام هذا القانون.



اقتراح بقانون بتعديل المادة (٧٦) من قانون التسجيل العقاري الصادر  
بالمرسوم بقانون رقم (١٥) لسنة ١٩٧٩

المذكرة الإيضاحية:

قام مجلس الشورى والنواب بتعديل المادة (٧٦) من قانون التسجيل العقاري الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٥) لسنة ١٩٧٩ وذلك باستبدال نص المادة (٧٦) أولاً (١) من قانون التسجيل العقاري الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٥) لسنة ١٩٧٩ بالنص التالي:

أولاً- رسوم البيع ١% من قيمة العقار.

ويعفى المواطنون الحاصلون على قرض من بنك الإسكان لشراء وحدة سكنية أو قسيمة من رسم البيع المشار إليه أعلاه في حدود قيمة القرض.

وقد قام جلالة الملك حفظه الله ورعاه بإصدار هذا التعديل بتاريخ ٢٩ مايو ٢٠٠٦م.

وكان الهدف من هذا التعديل هو تخفيض رسوم البيع بتحصيل ١% فقط من قيمة العقار بدلاً من ٣% المفروضة في متن القانون، وكذلك إعفاء المواطنين الحاصلين على قروض من بنك الإسكان لشراء وحدة سكنية أو قسيمة سكنية من رسم البيع في حدود القرض وكذلك القضاء على ظاهرة التستر الحاصلة سابقاً بعدم قيام المشتريين من تسجيل الأراضي، والتداول في الأراضي والقوائم بين عدة مشتريين، مما يخلق مشاكل قانونية بينهم في حالة ارتفاع أو انخفاض الأسعار أو في حالة وفاة أحد طرفي العقد مما يترتب عليه ضياع أموال طائلة على خزينة الدولة نتيجة عدم قيام المشتريين بتسجيل الأرض والاكتفاء بالتداول بالتوكيل.



إلا أنه وللأسف الشديد فات على مجلس الشورى والنواب إبان مناقشة ذلك التعديل وإقراره إلغاء البند الأخير من المادة (٧٦) والذي ينص على: " ويجوز بقرار يصدر من مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير العدل والشؤون الإسلامية بتعديل فئات الرسوم السالفة بالحذف أو النقص أو الزيادة مما يفرغ تعديل مجلسي الشورى والنواب من محتواه، وهذا ما لجأ إليه مجلس الوزراء مؤخراً بتعديل الرسوم وزيادتها الذي جاء في وقت يعاني فيه السوق العقاري من كساد حاد نتيجة للازمة المالية، وذلك بالقرار الوزاري رقم (٦٤) لسنة ٢٠٠٩ بتعديل رسوم بيع العقار وتصنيف هذه الرسوم إلى فئات ثلاث مبنية على سعر العقار ومنتهية إلى أن يكون الرسم في التصنيف الأخير ٣% هذا من جهة ، ومن جهة أخرى فإن تعديل رسوم البيع من قبل مجلس الوزراء قد تشوبه الشبهة الدستورية وخاصة بعد صدور تقرير المحكمة الدستورية بشأن مشروع قانون غرفة البحرين لتسوية المنازعات الاقتصادية والاستثمارية والمالية حيث خلصت المحكمة إلى ضرورة وضع حد أعلى للرسوم وعدم إطلاق يد الوزير في تحديد وفرض هذه الرسوم.

هذا علاوة عن أن قانون التعديل على هذا القانون المقرر من مجلسي الشورى والنواب رقم (١٧) لسنة ٢٠٠٦ لم يراع مبدأ النسبة والتناسب، فهو إذ خفض نسبة بيع العقار إلى (١%) قد ابقى رسوم الهبات فيما زادت قيمة العقار عن (عشرة آلاف دينار) ١٠,٠٠٠ دينار بنسبة ٣% ورسم بيع الرقبة في العقار دون حق الانتفاع (٢%) ورسوم المقايضة (٣%) من قيمة أكبر البديلين ، مما أفقد هذا القانون مبدأ العدالة في المعاملات وأخل بالتوازن في الرسوم المفروضة.

لكل ذلك فقد بات من الضروري لتحاشي هذه الثغرات التقدم بهذا الاقتراح بقانون والذي يهدف إلى:





- ١- تحقيق مبدأ النسبة والتناسب في فرض الرسوم تحقيقاً لأن تكون أكثر عدالة.
- ٢- توحيد نسبة الرسوم في نطاق لا يتعدى (١%) تشجيعاً للاستثمار في العقار وتخفيف كاهل هذه الرسوم على المتعاملين، وفي نفس الوقت القضاء على ظاهرة التهرب من دفع الرسوم والتستر الحاصلة سابقاً بعدم قيام المشتريين من تسجيل الأراضي والتداول في العقارات بين عدة مشتريين عن طريق التوكيل، مما يترتب عليه ضياع أموال طائلة على خزينة الدولة إضافة إلى المشاكل القانونية التي تحدث بين المشتريين المتتابعين.
- ٣- رفع الصلاحيات الممنوحة لمجلس الوزراء في المادة (٧٦) من القانون الأصلي رقم (١٥) لسنة ٢٠٠٦ والتي تجيز بقرار منه بناء على اقتراح من وزير العدل تعديل فئات الرسوم بالحذف أو النقص أو الزيادة تحقيقاً للشرعية الدستورية وللحفاظ على الاستقرار في حقوق المتعاملين بالعقار.

#### المرفقات:

- ١- قانون التسجيل العقاري الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٥) لسنة ١٩٧٩ المادة (٧٦).
- ٢- القانون رقم (١٧) لسنة ٢٠٠٦ بتعديل المادة (٧٦) من قانون التسجيل العقاري الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٥) لسنة ١٩٧٩.
- ٣- قرار مجلس الوزراء رقم (٦٤) لسنة ٢٠٠٩ بتعديل رسوم بيع العقار.

- ٢ - يرتب الرهن حقا عينيا على العقار المرهون يخول حبسه وقبض ريعه استيفاء للدين وما يتصل به من ملحقات ومصروفات وتعويضات .
- ٣ - في حالة بيع العقار يستوفى الدائن المرتهن نيته وملحقاته والمصروفات والتعويضات مقدما على سائر الدائنين التالين له في القيد في أية يد كان العقار .

### الفصل السادس

#### في قيد الوقف

مادة - ٦٩ -

- يجب قيد شهادات الوقف وما يدخل عليها من تغييرات بعد اتمام توثيقها امام المحكمة الشرعية المختصة .

### الفصل السابع

#### في قيد نزع الملكية

مادة - ٧٠ -

- في حالة اتخاذ اجراءات حجز العقار وبيعه المنصوص عليها في المادة ٢٨٩ وما بعدها من قانون المرافعات المدنية والتجارية على ادارة التسجيل العقاري اخطار قاضي التنفيذ بأسماء الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار بمجرد وضع اشارة الحجز عليه .
- وعلى قاضي التنفيذ اعلان هؤلاء الدائنين للتدخل في اجراءات التنفيذ .

### الباب السابع

#### في الرسوم

مادة - ٧١ -

- تحصل مقدما جميع الرسوم المنصوص عليها في هذا القانون قبل اى اجراء مطلوب .

مادة - ٧٢ -

- يتعدد الرسم بتعدد الموضوعات التى يتضمنها المحرر ويحصل حسب القئات المقررة على كل موضوع .

مادة - ٧٣ -

- يقدر الرسم النسبى طبقا لقيمة العقار وقت توثيق التصرف . اما في بيع املاك الدولة او البيوع القضائية فتقدر بالثمن الموضح بالعقد او الحكم .

مادة - ٧٤ -

- يحصل الرسم النسبى على اساس الثمن او المقابل المبين بالتصرف الموثق ، وعلى ادارة التسجيل العقاري قبل اجراء القيد التحررى عن القيمة الحقيقية للعقار وقت توثيق التصرف فاذا تبين لها انها تزيد على القيمة الثابتة به اوقفت اجراءات القيد واحالت تقدير قيمة العقار الى لجنة ثلاثية يصدر باجرائها ويتشكيلها قرار من وزير العدل والشئون الاسلامية . ويصدر مدير ادارة التسجيل العقاري امرا بتقدير الرسم التكميلى على اساس تقدير تلك اللجنة ويعلن الملتزم بأداء الرسم بهذا التقدير بخطاب موصى عليه بعلم الوصول .

- ولاصحاب الشأن التظلم امام المحكمة من امر التقدير في خلال ثلاثين يوما من تاريخ استلامهم الخطاب الموصى عليه ، ويكون حكم المحكمة في التظلم نهائيا .

مادة - ٧٥ -

- لا يترتب على بطلان التسجيل او الرجوع فيه رد شئ مما تحصل من الرسوم وترد الرسوم النسبية المحصلة عن تسجيل احكام مرسى المزداد في حالة الحكم بالغائها .

تفرض الرسوم بالفئات الآتية :

- أولاً : ١ - رسم البيع  
٢ - رسم بيع الرقبة في العقار دون حق الانتفاع  
٣ - رسم بيع حق الانتفاع بالعقار
- ثانياً : رسم المقايضة
- ٢٪ من قيمة العقار  
٢٪ من قيمة العقار  
١٪ من قيمة العقار  
٣٪ من قيمة اكبر البيلين  
ويلتزم به طرفا المقايضة متضامنين .

ثالثاً : رسم الهبة :

- ١ - هبات صاحب السمو امير البلاد  
- والهبات بين الازواج والاقارب  
حتى الدرجة الرابعة .  
- والهبات فيما عدا ما ذكر بشرط الا تتجاوز  
قيمة العقار الموهوب عشرة الاف دينار .
- ٢ - الهبات فيما عدا ما ذكر وتجاوزت قيمة  
العقار الموهوب عشرة الاف دينار .

٥ دنانير

٣٪ من قيمة العقار

- رابعاً : رسم التسجيل  
خامساً : رسم الوقف بنوعيه الخيري والذري  
سادساً : رسم الوصية  
سابعاً : رسم القسمة  
ثامناً : رسم الرهن  
تاسعاً : رسم فك الرهن  
عاشراً : رسم الحصول على نسخة جديدة من وثيقة مفقودة  
أحد عشر : رسم طلب وضع الحدود للملك  
اثنا عشر : رسم الاعتراض على التسجيل  
ثلاثة عشر : رسم الحصول على نسخة من الخارطة  
اربعة عشر : رسم طلب الاطلاع على الدفاتر والملفات  
خمسة عشر : رسم طلب استخراج شهادة  
سنة عشر : رسم نموذج طلب تسجيل عقار  
سبعة عشر : رسم كل تصرف او موضوع لم ينص عليه في  
هذا الجندول .
- ٥ دنانير  
٥ دنانير  
٥ دنانير  
٥ دنانير  
٥ دنانير  
٥ دنانير  
٥ دنانير  
١ دينار  
١ دينار  
١ دينار  
١ دينار  
١ دينار  
٥ دنانير

ويجوز بقرار يصدر من مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير العدل والشؤون الإسلامية تعديل  
فئات الرسوم المسالفة بالحنف أو النقص أو الزيادة .

مادة - ٧٧ -

- يعفى من الرسوم المفروضة بموجب هذا القانون :
- ١ - العقود التي تؤول بمقتضاها ملكية العقارات الى الدولة .
  - ٢ - الصور والشهادات التي تطلبها الوزارات والادارات الحكومية .
  - ٣ - جميع التصرفات التي تؤول بمقتضاها الى احدى الحكومات الاجنبية ملكية عقارات في دولة البحرين لاتخاذها نورا لهيئاتها السياسية او القنصلية بشرط المعاملة بالمثل .
  - ٤ - القيود التي تتم لصالح الاشخاص الطبيعيين او المعنويين التي يصدر بشأنها قرار من صاحب السمو امير البلاد او سمورئيس مجلس الوزراء مثل هيئات الهلال الاحمر والهيئات الرياضية وغيرها .
  - ٥ - الحالات المقررة بموجب قوانين خاصة .

### الباب الثامن

### احكام ختامية

مادة - ٧٨ -

- يكون الاختصاص للمحكمة الكبرى المدنية في جميع الطعون الواردة في هذا القانون .

مادة - ٧٩ -

كل من توصل الى قيد محرر في السجل العقاري لسلب عقار مملوك للغير او ترتيب حق عيني عليه مع علمه بذلك يعاقب بالحبس وبغرامة لا تتجاوز - ٥٠٠ دينار او باحدى هاتين العقوبتين مع عدم الاخلال بأية عقوبة اشد يقضي بها القانون ويعاقب على الشروع في هذه الجريمة بنصف العقوبة .

قانون رقم (١٧) لسنة ٢٠٠٦  
بتعديل المادة (٧٦) من قانون التسجيل العقاري  
الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٥) لسنة ١٩٧٩

نحن حمد بن عيسى آل خليفة  
بعد الإطلاع على الدستور،

وعلى قانون التسجيل العقاري الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٥) لسنة ١٩٧٩،  
أقر مجلس الشورى ومجلس النواب القانون الآتي نصه، وقد صدقنا عليه وأصدرناه:

المادة الأولى

يُستبدل بنص المادة (٧٦) أولاً (١) قانون التسجيل العقاري الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٥) لسنة ١٩٧٩ النص الآتي:  
أولاً - رسم البيع: ١٪ من قيمة العقار.  
ويعفى المواطنون الحاصلون على قرض من بنك الإسكان لشراء وحدة سكنية أو قسيمة سكنية من رسم البيع المشار إليه أعلاه في حدود قيمة القرض.

المادة الثانية

يُنشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويُعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره.

ملك مملكة البحرين  
حمد بن عيسى آل خليفة

صدر في قصر الرفاع:

بتاريخ: ٢ جمادى الأولى ١٤٢٧هـ

الموافق: ٢٩ مايو ٢٠٠٦م



قرار رقم ( ٦٤ ) لسنة ٢٠٠٩

بتعديل رسم بيع العقار

رئيس مجلس الوزراء،

بعد الإطلاع على قانون التسجيل العقاري الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٥) لسنة ١٩٧٩

المعدل بالقانون رقم (١٧) لسنة ٢٠٠٦ ، وعلى الأخص المادة (٧٦) منه ،

وبناء على اقتراح وزير العدل والشئون الإسلامية ،

وبعد موافقة مجلس الوزراء ،

قرر الآتي :

المادة الأولى

يعدل رسم البيع الوارد بالمادة (٧٦) من قانون التسجيل العقاري الصادر بالمرسوم بقانون

رقم (١٥) لسنة ١٩٧٩ المعدل بالقانون رقم (١٧) لسنة ٢٠٠٦ طبقاً للجدول الآتي :

قيمة العقار بالدينار		نسبة الرسم من قيمة العقار	التصنيف
من	إلى		
فيما لا يزيد على ٧٠٠٠٠٠ (سبعين ألف)		١٥%	الأولى
٧٠٠٠٠٠ (سبعين ألف وواحد)	١٢٠٠٠٠٠ (مائة وعشرون ألف)	٢%	الثانية
ما يزيد على ١٢٠٠٠٠٠ (مائة وعشرون ألف)		٣%	الثالثة

ويعفى المواطنون الحاصلون على قرض من بنك الإسكان لشراء وحدة سكنية أو قسيمة

سكنية من رسم البيع المشار إليه أعلاه في حدود قيمة القرض :

٥٤