

**مرسوم بقانون رقم (8) لسنة 1970  
بشأن استملاك الأراضي للمنفعة العامة**

**نحن عيسى بن سلمان آل خليفة حاكم البحرين وتوابعها.**

بعد الاطلاع على المادة (6) من المرسوم رقم (1) لسنة 1970 وبناء على عرض رئيس دائرة البلديات والزراعة. وبعد موافقة مجلس الدولة. رسمنا بالقانون التالي:-

**المادة - 1 -**

يقصد بالعبارات والألفاظ التالية لأغراض هذا القانون المعاني المبينة إزاءها ما لم تدل القرينة على خلافها.

استملاك: نزع ملكية الأرض لمصلحة المستملك بقصد تأمين متطلبات المشاريع ذات المنفعة العامة.  
المستملك: الحكومة أو البلديات.

الأرض: جميع الأراضي من أي نوع كانت بما فيها الأراضي المرتفعة عن سطح الأرض أو المغمورة بالمياه والواقعة ضمن حدود المياه الإقليمية لحكومة البحرين وتوابعها. كما تشمل حق التصرف فيها وأي بناء أو شجر أو أي شئ آخر ثابت فيها وكذلك الشواطئ ومصادر المياه الطبيعية كما تشمل أيضا الحقوق العينية الواقعة على الأرض.

المالك: كل شخص أو أشخاص أو مؤسسة تملك حق نقل ملكية الأرض سواء كان هذا الحق مطلقا أو مقيدا. وكذلك كل من يدعي بمثل هذا الحق أو أي حق عيني آخر. كما يشمل الحائز الذي انتقلت إليه بأي سبب من الأسباب ملكية الأرض أو أي حق عيني عليها.

**المادة - 2 -**

أ- يجوز للمستملك أن يستولي على الأرض إذا رأى أن مقتضيات المنفعة العامة تدعو إلى ذلك.

ب- يجوز أن يكون الاستملاك للمنفعة العامة شاملا لكل الأرض أو أي جزء منها.

ج- يجوز أن يقع الاستملاك على الملكية أو على أي حق عيني أو حق ارتفاق وكذلك استعمالها لفترة محدودة من الزمن.

### المادة – 3 –

إذا قرر المستملك الاستيلاء على أرض للمنفعة العامة وجب عليه في هذه الحالة:  
أن يقوم بإخطار مالك الأرض المراد الاستيلاء عليها بقرار الاستملاك وأن ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية مرتين متتاليتين. ويكون نشر القرار بمثابة استدعاء رسمي للمالك للاتصال بالمستملك.  
يقوم هذا الاستدعاء مقام التبليغ الرسمي، وذلك سواء استلم المالك إشعار التثمين أو رفض استلامه أو اتصل المالك بالمستملك أو لم يتصل به.

### المادة – 4 –

لا ينزع عن أحد ملكه إلا للمنفعة العامة وضمن نطاق هذا القانون ويعتبر نشر قرار الاستملاك طبقاً للمادة الثالثة بينة قاطعة على أن المشروع المراد استملاك الأرض من أجله هو مشروع للمنفعة العامة.

### المادة – 5 –

تصبح الأرض ملكاً للمستملك حال نشر قرار الاستملاك في الجريدة الرسمية طبقاً للمادة الثالثة، ويترتب على النشر ذات النتائج التي تترتب على تسجيل عقد الملكية.

### المادة – 6 –

على المستملك أن يدفع تعويضاً للمالك المنزوعة ملكيته، ويجب أن يكون التعويض خاضعاً للأمور التالية:

أ- تعيين هيئة محايدة من أهل الخبرة للكشف على الأرض بحضور المالك أو من ينوب عنه وذلك لتثمين الأرض، وعند تخلف المالك أو من ينوب عنه عن الحضور بعد إعلانه طبقاً للمادة الثالثة تعتبر أعمال

الهيئة كأنها حصلت في حضوره.

ب- لا يدفع المستملك تعويضا في حالة ما إذا وقع الاستملاك حسب أنظمة البلديات المعمول بها بشأن القطع لتوسعة الشوارع.

ج- إذا كانت الأرض المستملكة حديثة الشراء يجب أن يكون التعويض شاملا للثمن الذي تم به البيع ورسوم التسجيل والدلالة إذا كانت قد دفعت فعلا. وتعتبر الأرض حديثة الشراء إذا كانت المدة بين تاريخ التسجيل وتاريخ الإخطار لا تزيد على السنة.

د- إذا كانت الأرض المستملكة جزءا من الأرض يكون التثمين على أساس قيمة القدم المربع من الجزء المستملك.

هـ- يقدر ثمن الأرض في حالة الاستملاك بدون مراعاة زيادة القيمة الناشئة أو التي يمكن أن تنشأ عن مشاريع الاستملاك.

و- إذا كانت في الأرض المستملكة أبنية أو أشجار أو أي أشياء أخرى ثابتة بها يقدر التعويض على أساس قيمة مساحة الأرض مضافا إليها قيمة هذه المنشآت وكذلك النفقات اللازمة لأي إصلاح حدث نتيجة الاستملاك.

ز- لا تراعى مطلقا عند التثمين المنشآت أو المغروسات أو التحسينات وكذلك أي عقد إيجار أو غير ذلك إذا ثبت أن إحداثها كان بقصد الحصول على ثمن أعلى. وتكون نفقات الإزالة على المالك.

والمنشآت والمغروسات والتحسينات التي أحدثت بعد نشر القرار بنزع الملكية للمرة الأولى في الجريدة الرسمية تعتبر أنها حصلت للغرض المذكور بدون حاجة إلى إقامة الدليل على ذلك.

#### المادة - 7 -

يقوم رئيس دائرة البلديات والزراعة باختيار أعضاء هيئة التثمين وتعيين المواعيد التي يجب على الهيئة خلالها تقديم تقاريرها.

#### المادة - 8 -

إذا نشأ نزاع حول ملكية الأرض التي يراد استملاكها يعتبر مالکها من كانت الأرض مسجلة باسمه في إدارة التسجيل العقاري. وإن كانت غير مسجلة يعتبر واضح اليد عليها عند الاستملاك هو صاحب الاستحقاق فيها. ولمدعى الملكية أو الحق العيني أو الحيابة إقامة الدعوى لإثبات الملكية أو الحق العيني أو الحيابة.

#### المادة – 9 –

- أ- على المالك المنزوعة ملكيته خلال غيابه في الخارج لمدة تزيد عن ثلاثين يوما ودون أن يعين له وكيلًا رسميًا في البحرين أن يرفع اعتراضه على التثمين خلال ثلاثين يوما من تاريخ إبلاغه رسميًا بقرار الإشعار بالتثمين حسب إجراءات التبليغ القضائية المعمول بها أو خلال ثلاثين يوما من تاريخ رجوعه وعليه في هذه الحالة إثبات واقعة الغياب.
- ب- على المستملك أن يكلف هيئة التثمين أن تعيد النظر في التثمين إذا ثبت لديه أن المالك كان غائبًا عن البحرين أثناء نشر قرار الاستملاك ويكون التثمين في هذه الحالة على أساس الأسعار الجارية خلال الثلاثين يوما من تاريخ نشر القرار للمرة الأولى في الجريدة الرسمية.

#### المادة – 10 –

- أ- على مالك الأرض أن يرفع اعتراضه على التثمين الذي قدرته هيئة التثمين إلى إدارة البلديات خلال ثلاثين يوما من تاريخ قرار الإشعار بالتثمين ويسقط حقه في الاعتراض على التثمين إذا لم يتم بهذا الإجراء.
- ب- يجوز للمالك المنزوعة ملكيته أن يطعن في التثمين بالطرق المعتادة أمام المحكمة المختصة وذلك من خلال ثلاثين يوما التالية ليوم صدور قرار المستملك في المعاوضة ومتى انقضى هذا الميعاد يسقط حقه في الطعن.

#### المادة – 11 –

دعاوى الفسخ ودعاوى الاسترداد وسائر الدعاوى العينية لا توقف نزاع الملكية ولا تمنع نتائجها ويبقى الحق في

التعويض فقط.

## المادة – 12 –

يعتبر هذا القانون ساري المفعول من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية وعلى رئيس دائرة البلديات والزراعة تنفيذ هذا القانون.

حاكم البحرين وتوابعها

عيسى بن سلمان آل خليفة

صدر بقصر الرفاع

بتاريخ 1 رجب 1390 هـ

الموافق 1 سبتمبر 1970م