



٥

مضبطة الجلسة التاسعة والعشرين
دور الانعقاد العادي الرابع
الفصل التشريعي الثالث

١٠

الرقم: ٢٩

التاريخ: ٢٧ رجب ١٤٣٥هـ

٢٦ مايو ٢٠١٤م

١٥

عقد مجلس الشورى جلسته التاسعة والعشرين من دور الانعقاد العادي الرابع من الفصل التشريعي الثالث بقاعة الاجتماعات الكبرى بمقر المجلس الوطني بالقضيبية، عند الساعة العاشرة من صباح يوم الاثنين السابع والعشرين من شهر رجب ١٤٣٥هـ الموافق السادس والعشرين من شهر مايو ٢٠١٤م، وذلك برئاسة صاحب المعالي السيد علي بن صالح الصالح رئيس مجلس الشورى، وحضور أصحاب السعادة أعضاء المجلس، وسعادة السيد عبدالجليل إبراهيم آل طريف الأمين العام لمجلس الشورى.

٢٥

وقد مثل الحكومة كل من أصحاب السعادة:

- ١- السيد عبدالعزيز بن محمد الفاضل وزير شؤون مجلسي الشورى والنواب.
- ٢- الدكتور جمعة بن أحمد الكعبي وزير شؤون البلديات والتخطيط العمراني.
- ٣- السيد رشيد بن محمد المعراج محافظ مصرف البحرين المركزي.

كما حضر الجلسة بعض ممثلي الجهات الرسمية وهم:

• من وزارة شؤون مجلسي الشورى والنواب:

١ - السيد عبدالعظيم محمد العيد الوكيل المساعد لشؤون مجلسي الشورى والنواب.

٥ ٢ - السيد عبدالعزيز محمد حبيب المستشار القانوني.

٣ - السيد عبدالله عبدالرحمن عبدالملك المستشار القانوني.

- وعدد من مديري الإدارات ورؤساء الأقسام وموظفي الوزارة.

• من وزارة المالية:

١٠ ١ - السيد يوسف عبدالله حمود وكيل الوزارة المساعد للشؤون الاقتصادية.

٢ - السيد أنور علي الأنصاري مدير إدارة الرقابة والمتابعة.

٣ - السيد محمد أحمد محمد مدير إدارة الميزانية.

٤ - الدكتور محمد فؤاد الحريري المستشار القانوني.

١٥

• من وزارة العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف:

- السيد سعيد محمد عبدالمطلب المستشار القانوني.

• من وزارة شؤون البلديات والتخطيط العمراني:

٢٠ - محمد الأمين حسن الصادق المستشار القانوني.

• من مصرف البحرين المركزي:

- الشيخ سلمان بن عيسى آل خليفة المدير التنفيذي للعمليات المصرفية.

٢٥

• من جمعية التطوير العقاري:

- المهندس عارف أحمد هجرس رئيس مجلس الإدارة.

كما حضرها الدكتور أحمد عبدالله ناصر الأمين العام المساعد للشؤون البرلمانية، والسيد أحمد عبدالله الحردان الأمين العام المساعد للموارد البشرية والمالية والمعلومات، والدكتورة فوزية يوسف الجيب الأمين العام المساعد لشؤون العلاقات والإعلام والبحوث، والدكتور عصام عبدالوهاب البرزنجي رئيس هيئة المستشارين القانونيين بالمجلس، وأعضاء هيئة المستشارين القانونيين بالمجلس، كما حضرها عدد من مديري الإدارات ورؤساء الأقسام وموظفي الأمانة العامة، ثم افتتح معالي الرئيس الجلسة:

الرئيس:

بسم الله الرحمن الرحيم، نفتح الجلسة التاسعة والعشرين من دور الانعقاد العادي الرابع من الفصل التشريعي الثالث، ونبدأ بتلاوة أسماء الأعضاء المعتذرين والغائبين عن الجلسة السابقة. تفضل الأخ عبدالجليل إبراهيم آل طريف الأمين العام للمجلس.

الأمين العام للمجلس:

شكراً سيدي الرئيس، السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وأسعد الله صباحكم جميعاً بكل خير، اعتذر عن حضور هذه الجلسة أصحاب السعادة الأعضاء التالية أسماؤهم: جهاد حسن بوكمال، ومحمد سيف المسلم، وخالد عبدالرسول آل شريف للسفر خارج المملكة، وعبدالرحمن عبدالحسين جواهري للسفر في مهمة رسمية بتكليف من جهة أخرى، والدكتور عبدالعزيز حسن أبل، وجميلة علي سلمان لارتباطهما في مهمة رسمية بتكليف من جهة أخرى، ومحمد حسن باقر رضي لظرف خاص، والدكتورة ندى عباس حفاظ لظرف صحي طارئ من الله عليها بالصحة والعافية إن شاء الله، وشكراً.

٢٥

الرئيســــــــــــــــس:

شكراً، وبهذا يكون النصاب القانوني لانعقاد الجلسة متوافراً. ومنتقل الآن إلى البند التالي من جدول الأعمال والخاص بالتصديق على مضبطة الجلسة الثامنة والعشرين، فهل هناك ملاحظات عليها؟ تفضلي الأخت لولوة صالح العوضي.

٥

العضو لولوة صالح العوضي:

شكراً سيدي الرئيس، لدي بعض الملاحظات الشكلية سوف أزود بها القائمين على المضبطة، وشكراً.

١٠

الرئيســــــــــــــــس:

شكراً، هل هناك ملاحظات أخرى؟

(لا توجد ملاحظات)

١٥

الرئيســــــــــــــــس:

إذن تقرر المضبطة بما سيُجرى عليها من تعديل. لدينا بيان بمناسبة استضافة المملكة لمؤتمر المحكمة العربية لحقوق الإنسان. تفضل الأخ عبدالجليل إبراهيم آل طريف الأمين العام للمجلس بقراءته.

٢٠

الأمين العام للمجلس:

شكراً سيدي الرئيس، بيان مجلس الشورى بمناسبة استضافة المملكة لمؤتمر المحكمة العربية لحقوق الإنسان: بمناسبة احتضان المملكة لأعمال المؤتمر الدولي حول المحكمة العربية لحقوق الإنسان والذي يُقام برعاية كريمة من لدن حضرة صاحب الجلالة الملك حمد بن عيسى آل خليفة عاهل البلاد المفدى حفظه الله ورعاه، يُعرب مجلس الشورى عن فخره واعتزازه

٢٥

بالإجماع العربي على استضافة المملكة لمقر المحكمة، مؤكداً في هذا المجال أن ما تحظى به المملكة من سمعة ومكانة في مجال حفظ وحماية حقوق الإنسان أهلها لتحوز ثقة الأشقاء العرب لاحتضان مقر المملكة. ومجلس الشورى إذ يُرحب بهذا المؤتمر الذي يُعقد في رحاب مملكة البحرين وبالمشاركين فيه ليُعرب عن تقديره الكبير للجهود الحثيثة التي تبذلها القيادة ٥ الحكيمة في مجال تعزيز حقوق الإنسان، مؤكداً أهمية الدور الذي ستلعبه المحكمة العربية لحقوق الإنسان في مجال حماية حقوق الإنسان في الدول العربية، وتعزيز موقعها الحقوقي بالشكل الذي يُحقق تطلعات قادة وشعوب المنطقة العربية عبر توفير وإيجاد التشريعات والأجهزة التنفيذية المتقدمة. ويؤكد مجلس الشورى ثقته التامة بأهمية نتائج هذا المؤتمر وانعكاساتها من ١٠ أجل استمرار عجلة التطور على الصعيد الحقوقي وما يُمثله من ضرورة لتعزيز الشفافية وزيادة ثقافة حقوق الإنسان وتأكيد الدعم العربي لها وفقاً للمبادئ العالمية التي تتواءم مع التشريعات الدولية المعنية بهذا الشأن، وشكراً.

١٥ **الرئيس:**

شكراً، تفضلي الأخت الدكتورة عائشة سالم مبارك.

العضو الدكتورة عائشة سالم مبارك:

شكراً سيدي الرئيس، شكراً على هذا البيان الجيد والتميز في حق المحكمة العربية لحقوق الإنسان، إنه فعلاً جهد يستحق أن يُسلط عليه ٢٠ الضوء، ويستحق أن يُقدم له مجلس الشورى كل الدعم والمساندة. أنا أعتقد أن وجود المحكمة العربية لحقوق الإنسان على أرض البحرين سيكون علامة مضيئة وإضافة مهمة للمنظومة الحقوقية الموجودة في مملكة البحرين بالخصوص، وأيضاً على مستوى الوطن العربي، وأرجو لهذا المؤتمر كل ٢٥ التوفيق والنجاح، وشكراً لكم لدعمكم هذا المؤتمر، وشكراً.

الرئيس:

شكراً، ومنتقل الآن إلى البند التالي من جدول الأعمال والخاص بالرسائل الواردة، تفضل الأخ عبدالجليل إبراهيم آل طريف الأمين العام للمجلس بقراءتها.

٥

الأمين العام للمجلس:

- شكراً سيدي الرئيس، الرسائل الواردة: رسائل معالي السيد خليفة بن أحمد الظهراني رئيس مجلس النواب بخصوص ما انتهى إليه مجلس النواب حول التالي: مشروع قانون بتعديل المادة (٣٦٣) من قانون العقوبات الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٥) لسنة ١٩٧٦م، وقد تمت إحالته إلى لجنة الشؤون الخارجية والدفاع والأمن الوطني مع إخطار لجنة الشؤون التشريعية والقانونية. ومشروع قانون بإضافة مادة جديدة برقم (٢٣٣ مكرراً) إلى قانون العقوبات الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٥) لسنة ١٩٧٦م (المعد في ضوء الاقتراح بقانون المقدم من مجلس النواب) «تجريم استخدام القنابل الوهمية»، وقد تمت إحالته إلى لجنة الشؤون الخارجية والدفاع والأمن الوطني مع إخطار لجنة الشؤون التشريعية والقانونية. ومشروع قانون بتعديل بعض أحكام قانون الشركات التجارية الصادر بالمرسوم بقانون رقم (٢١) لسنة ٢٠٠١م، المرافق للمرسوم الملكي رقم (١٢) لسنة ٢٠١٤م، وقد تمت إحالته إلى لجنة الشؤون المالية والاقتصادية مع إخطار لجنة الشؤون التشريعية والقانونية. ومشروع قانون بشأن الضمان والتأمين الصحي للعاملين الأجانب وأفراد أسرهم المقيمين في المملكة (المعد في ضوء الاقتراح بقانون المقدم من مجلس الشورى)، وقد تمت إحالته إلى لجنة الخدمات مع إخطار لجنة الشؤون التشريعية والقانونية. ومشروع قانون بتعديل بعض أحكام قانون العمل في القطاع الأهلي الصادر بالقانون رقم (٣٦) لسنة ٢٠١٣م، وقد تمت إحالته إلى لجنة الخدمات مع إخطار لجنة الشؤون التشريعية والقانونية. ومشروع قانون

في شأن إنشاء وتنظيم صندوق دعم الصيادين البحرنيين (المعد في ضوء الاقتراح بقانون المقدم من مجلس النواب)، وقد تمت إحالته إلى لجنة المرافق العامة والبيئة مع إخطار لجنة الشؤون التشريعية والقانونية. ومشروع قانون بشأن صندوق تعويض المتضررين من حوادث المركبات، المرافق للمرسوم الملكي رقم (٨٨) لسنة ٢٠١٣م، لأخذ موافقة المجلس بإحالته إلى لجنة ٥ مشتركة بين لجنة الشؤون المالية والاقتصادية ولجنة الشؤون الخارجية والدفاع والأمن الوطني، مع إخطار لجنة الشؤون التشريعية والقانونية، وشكراً.

١٠ **الرئيس:**
شكراً، هل يوافق المجلس على الطلب المذكور؟

(أغلبية موافقة)

١٥ **الرئيس:**
إذن يُقر ذلك. جاءني من وزارة المالية طلب بإعادة مداولة المادة (٤) من مشروع قانون بشأن الدين العام (المعد في ضوء الاقتراح بقانون المقدم من مجلس النواب)، فهل يوافق المجلس على طلب إعادة المداولة؟

٢٠ (أغلبية غير موافقة)

الرئيس:
إذن يُرفض هذا الطلب. وننتقل الآن إلى البند التالي من جدول الأعمال والخاص بأخذ الرأي النهائي على مشروع قانون بشأن الدين العام (المعد في ضوء الاقتراح بقانون المقدم من مجلس النواب). تفضل سعادة الأخ ٢٥ رشيد بن محمد المعراج محافظ مصرف البحرين المركزي.

محافظ مصرف البحرين المركزي:

شكراً سيدي الرئيس، أصحاب السعادة الأعضاء، بداية أود أن أشكركم على تفهمكم لكثير من الآراء التي طُرحت في الجلسة الماضية، ولكن كما أوضحت هناك طلب من الحكومة بإعادة المداولة في المادة ٤، وفي الواقع إن التخوف الذي لدينا ينصب في أن نص المادة لا يعكس بشكل سليم - بحسب قراءتنا - الممارسة القائمة لحد الآن، وأنا في الجلسة الماضية أوضحت لمجلسكم الموقر أن هناك عقبات عملية - بحسب قراءتنا نحن لنص المادة - قد تُعرضنا نحن إلى إشكاليات في طريقة إدارتنا لإصدار السندات وأذونات الخزنة، والتي تتم بشكل أسبوعي ومستمر، وقد تؤدي إلى نوع من الخلل في فهم هذا الجانب. من هذا المنطلق رغبتنا في إعادة النظر فيها تحسباً لأي إجراءات أو إرباقات في المستقبل قد تُعيق أداءنا وعملنا نحن في مصرف البحرين المركزي، وبالتالي تحقيق الهدف من هذا القانون. ونحن وضعنا أكثر من مرة أن الحكومة ملتزمة بهذا السقف الذي تم رسمه في مسودة هذا القانون، ونحن نؤكد لكم أيضاً أن موضوع الدين العام - كما وضعنا في أكثر من مناسبة - يشغل حيزاً كبيراً من اهتماماتنا، ونعمل جاهدين لوضع الضوابط السليمة والعملية للتحكم فيها، وشكراً.

الرئيس:

شكراً، في الحقيقة تم شرح الموضوع في المرة السابقة، ولدى الحكومة توجه إلى أن المادة غير واضحة، وعند استلامي طلباً بإعادة المداولة لا بد أن أعود إلى المجلس لكي يتخذ قراره بشأنه، وقرار المجلس الآن هو عدم النظر في الطلب أصلاً، وفي الحقيقة أنا تفاجأت بالنسبة العالية للإخوان الذين لم يوافقوا على مناقشة هذا الطلب، ولا نملك إلا احترام رأي المجلس فيما اتخذوه من قرار، إلا إذا قرر المجلس إعادة النظر في قراره. تفضل الأخ عبدالعزيز بن محمد الفاضل وزير شؤون مجلسي الشورى والنواب.

وزير شؤون مجلسي الشورى والنواب:

شكراً سيدي الرئيس، المادة (١٠٨) من اللائحة تقول: «إذا قرر المجلس حكماً في إحدى المواد من شأنه إجراء تعديل في مادة سبق أن وافق عليها، فله أن يعود إلى مناقشة تلك المادة. ويجوز للمجلس، بناءً على طلب الحكومة أو اللجنة أو أحد الأعضاء، أن يُقرر إعادة المناقشة في مادة سبق إقرارها إذا أُبديت لذلك أسباب جديدة، وذلك قبل انتهاء المداولة في المشروع». الموضوع المطروح هنا هو شرح وجهة نظر وزارة المالية في هذا الموضوع، فأعطوهم الفرصة لشرح وجهة نظرهم ويظل القرار في النهاية هو قرار المجلس، ولا ضرر من إعطائهم الفرصة، وشكراً.

١٠

الرئيس:

شكراً، سؤال موجه إلى الأخ الدكتور عصام عبدالوهاب البرزنجي رئيس هيئة المستشارين القانونيين للمجلس: الآن الحكومة تقدمت بطلب إعادة المداولة، وبحسب رأيكم يجب أن يؤخذ رأي المجلس بقبول الطلب من عدمه، فهل عملية أخذ رأي المجلس بقبول الطلب من عدمه وجوبية أم جوازية؟ تفضل الأخ الدكتور عصام عبدالوهاب البرزنجي رئيس هيئة المستشارين القانونيين بالمجلس.

رئيس هيئة المستشارين القانونيين بالمجلس:

شكراً سيدي الرئيس، الطلب المقدم هو في الواقع طلب إعادة مداولة، والإشارة إلى المادة ١٠٨ هي متعلقة بالمداولة الأولى، والمداولة الأولى تنتهي بأخذ موافقة المجلس على مشروع القانون في مجموعته، وهذا ما تم، إذن الطلب المقدم هو إعادة مداولة. المادة ١١٠ تنص على: «يجب إجراء مداولة ثانية في بعض مواد مشروع القانون إذا قُدم طلب كتابي بذلك إلى رئيس المجلس من الحكومة أو رئيس اللجنة أو مقررهما أو خمسة أعضاء على الأقل، وذلك قبل الجلسة أو الموعد المحدد لأخذ الرأي نهائياً على مشروع

القانون، ويبين بالطلب المادة أو المواد المطلوب إعادة المداولة فيها وتعديلها وأسباب ومبررات هذا التعديل والصياغة المقترحة للمواد المطلوب تعديلها»، في الواقع الشروط متوافرة في الطلب المقدم، ولكن المادة ١١٢ تنص على: «تسري الأحكام الخاصة بالتعديلات المقدمة في المداولة الأولى على ما يُقدم من تعديلات أثناء المداولة الثانية»، ومعروف أن التعديلات التي تقدم في ٥ المداولة الثانية تقدم في طلب لأخذ رأي المجلس في المضي في مناقشتها أو استبعادها، وهذا ما حصل حيث أُخذت موافقة المجلس على طلب المناقشة في هذا الموضوع ولكن المجلس لم يوافق على ذلك، وذلك استناداً إلى المادة ١١٢ من اللائحة الداخلية للمجلس، وشكراً.

١٠

الرئيس:

شكراً، تفضل سعادة الأخ عبدالعزيز بن محمد الفاضل وزير شؤون مجلسي الشورى والنواب.

١٥

وزير شؤون مجلسي الشورى والنواب:

شكراً معالي الرئيس، المادة ١١٠ صريحة، وهي تقول: «يجب إجراء مداولة ثانية في بعض مواد مشروع القانون إذا قُدم طلب كتابي بذلك إلى رئيس المجلس من الحكومة...»، فهي واضحة ولا جدال فيها، وشكراً.

٢٠

الرئيس:

شكراً، الأخ المستشار القانوني بالمجلس قال بوجوبية أخذ رأي المجلس وقد أخذنا رأيه في ذلك، وأنا لم أعلن الرأي ولكن أمامكم الشاشة، والإخوة في الحكومة يقولون إن مجرد الطلب يعني وجوب مناقشته واستماع الرأي، وفي الأخير المجلس هو صاحب القرار النهائي. الإخوة المستشارون القانونيون أيضاً آراؤهم مختلفة في ذلك. تفضل الأخ الدكتور ٢٥ محمد عبدالله الدليمي المستشار القانوني لشؤون اللجان بالمجلس.

المستشار القانوني لشؤون اللجان بالمجلس:

شكراً سيدي الرئيس، قبول الطلب وجوبي بدون الحاجة إلى تصويت المجلس، فالمادة بدأت بكلمة «يجب»، في المرات السابقة كنا بمجرد أن تقدم الحكومة أو رئيس المجلس طلباً بإعادة المداولة في مادة معينة وقبل أخذ الرأي النهائي تعاد المداولة. أما بالنسبة إلى المادة ١١٢ فهي تتعلق بإجراءات المناقشة وليس بقبول الطلب، قبول الطلب منصوص عليه في المادة ١١٠ وبالتالي على المجلس أن يبدأ بمناقشة طلب إعادة المداولة وليس التصويت على الطلب، وشكراً.

١٠ الرئيس:

شكراً، يا إخوان أنتم الآن بين رأيين، رأي يقول بوجوب قبول الطلب ومناقشته، ورأي يقول إنه يجب أن تؤخذ موافقة المجلس قبل مناقشة الطلب. تفضلي الأخت لولوة صالح العوضي.

١٥ العضو لولوة صالح العوضي:

شكراً سيدي الرئيس، النقطة التي أريد توضيحها هي أنه عندما نأتي إلى النصوص لتفسيرها يجب ألا نفسر نصاً بمعزل عن النصوص الأخرى، الأخ المستشار القانوني أعطانا جملة النصوص المتعلقة بأحكام المداولة الثانية، وهي نفسها الأحكام الواردة في المداولة الأولى، والتي شرحها الأخ المستشار القانوني، فعندما نفسر كلمة «يجب» فلنكملها مع النصوص الأخرى المتعلقة بالموضوع ذاته، أخشى كل ما أخشاه أننا إذا أردنا شيئاً أن نصمم على تجزئة النصوص، وعلى تفسير متجزئ للنصوص، والقانون نصوصه لا تؤخذ بمعزل عن النصوص الأخرى، أحكام المداولة شرحها المستشار القانوني والمجلس اتخذ قراره، والتصميم على أن نعدل عن قرارنا أراه غير صحيح، وبالعامية (مب حلوة في حق مجلس الشورى)، وشكراً.

الرئيســــــــــــــــس:

شكراً، تفضل سعادة الأخ عبدالعزيز بن محمد الفاضل وزير شؤون مجلسي الشورى والنواب.

وزير شؤون مجلسي الشورى والنواب: ٥

شكراً معالي الرئيس، على مدار ١٢ سنة عندما يتقدم عدد من الأعضاء بطلب مداولة ثانية في مواد معينة، هل تصوتون على قبول الطلب أم لا؟ المادة ١١٠ أعطت هذا الحق للحكومة، وأعطته لأعضاء المجلس أيضاً بدون التصويت على المبدأ، لأن للحكومة ولأعضاء المجلس الحق في إعادة المداولة، وكل ما تم من إجراءات عند إعادة المداولة على المواد لم يكن فيه تصويت، فالنقاش من وجهة نظر الحكومة لا يضر، وفي النهاية القرار في يد المجلس، وشكراً.

الرئيســــــــــــــــس:

شكراً، تفضل الأخ خالد حسين المسقطي. ١٥

العضو خالد حسين المسقطي:

شكراً سيدي الرئيس، أعتقد أن هناك اختلافاً في تفسير المادتين ١١٠ و ١٠٨، لكن الأساس صحيح، وقد استلمنا طلباً من الحكومة بإعادة المداولة في مادة معينة وتم توزيع هذا الطلب على الأعضاء - كما حصل اليوم ٢٠ - وقمنا بتوزيع وجهة نظر اللجنة حول المادة التي طلبت الحكومة إعادة تفسيرها وليس إعادة صياغتها، وهناك اختلاف بينهما، واليوم عندما صوت الإخوة في المجلس بعدم قبول النقاش للمرة الثانية في هذه المادة فإن هذا لم يأت من فراغ، الإخوة الأعضاء كلهم وبدون استثناء استلموا طلب الحكومة، والتفاصيل مذكورة في الطلب، واستلموا رأي اللجنة المالية، ٢٥ ورأي هيئة المستشارين القانونيين بالمجلس، هم على اطلاع على وجهة نظر

الجهات الثلاث في مادة معينة، وهم أعطوا رأيهم خلال التصويت بعدم إمكانية رجوع المجلس عن قرار اتخذه في جلسة استثنائية سابقة، وجاء بناء على تفسير مستشار قانوني في المجلس، وقبّل به المجلس بناء على توصية لجنة الشؤون المالية والاقتصادية، ولا أرى ما يدعو إلى وجود نوع من الحدية بيننا وبين الحكومة بالنسبة إلى هذه المادة بالذات، نحن فسرنا هذه المادة على أن ٥ تحافظ على الوضع الحالي بخصوص سياسة الحكومة في التعامل مع الأذونات أو السندات بحيث لا تكون نسبة الدين العام من الناتج المحلي الإجمالي أكثر من ٦٠٪، وفي الوقت نفسه يمكن أن تصدر سندات التنمية بمرسوم، فلا داعي لهذا النقاش. أردت فقط توضيح أنه إذا كان هناك نقاش ١٠ فالحكومة يجب أن تكون على علم بأن الوضع الحالي سيستمر، وهناك حاجة إلى إعادة مداولة بحسب التفسير الذي ذكرناها في الجلسة. أرى أن هناك خلافاً حول كون التصويت صحيحاً أم لا، والموضوع ليس بحاجة إلى ذلك، وشكراً.

١٥ **الرئيس:**

شكراً، أرى أننا لا نناقش الموضوع الآن، بل نناقش الإجراء، وهل قبول الطلب وجوبي بدون أخذ رأي المجلس أم لا؟ حتى الإخوة المستشارون القانونيون مختلفون في الرأي، فأرى حتى لا نتخذ رأياً خاطئاً أن نستمع للحكومة، والقرار قراركم فليُرفض هذا الرأي وتصرون على ما تم الاتفاق عليه، أما مصادرة الرأي من الأساس ثم في الأخير نقول إننا وقعنا في خطأ ٢٠ حيث لم نستمع إلى رأي الحكومة فهذا خطأ، وأساساً نحن متعاونون مع الحكومة، والحكومة لم تقل إنه من الضروري الموافقة على ما طرحنا من رأي، ولذلك وزعنا رأي الحكومة ورأي المستشارين القانونيين ورأي اللجنة، وأنتم في الأخير أصحاب القرار. فلنستمع لرأي الحكومة، وأرجو التركيز لأن هذه المادة أشبعت نقاشاً في الجلسة السابقة. يا سعادة المحافظ أنتم طلبتم ٢٥ إعادة المداولة والمجلس سيستمع لرأيكم، وسيتخذ الرأي الذي يصب في

المصلحة العامة ومصلحة الاقتصاد الوطني، هل تريد أن تبين رأيكم في ذلك؟
تفضل سعادة الأخ رشيد بن محمد المعراج محافظ مصرف البحرين المركزي.

محافظ مصرف البحرين المركزي:

- ٥ شكراً سيدي الرئيس، سعادة وزير المالية أرسل رسالة بهذا الخصوص يشرح فيها الموقف، وكل التخوفات بالنسبة إلى نص المادة الذي تم إقراره، ونحن استكمالاً للحديث الذي دار في الأسبوع الماضي حول هذا النص، أوضحنا أن التفسير الذي تداولناه قد يتوافق مع الترتيبات، ولكن تخوفنا بالدرجة الأولى هو أن نص المادة كما تم إقراره قد يثير لنا مشاكل أثناء التنفيذ، لأنه قد يأتي شخص ما في وقت من الأوقات ويقول إن الإصدارات التي يقوم بها المصرف المركزي نيابة عن الحكومة باطلة دستورياً لأنها لم تصدر بقانون كما هو موجود في نص المادة ٤ المقترحة، ولهذا السبب نريد أن يكون نص المادة متوافقاً مع الترتيبات المعمول بها، وقد أوضحت الأسباب التي تدعونا إلى أن نطلب منكم إعادة النظر في هذا الموضوع. نحن لا نريد أن تطلق يد الحكومة بشكل مطلق في الاقتراض، ونحن ملتزمون بكل الضوابط المقررة في هذا القانون، وفي الوقت نفسه أكدنا لكم مراراً أننا قلقون مثلكم تماماً على مستوى الدين العام، ونعلم المخاطر التي قد تترتب على اقتصاد البلد وعلى التصنيف الائتماني للبلد وإلى آخره، ولكن هناك متطلبات عملية تستدعي منا أن نكون مرنين في هذا الجانب، هذا كل ما أحببت أن أوضحه في هذا الجانب، ونحن أوضحنا من قبل أن الحكومة ملتزمة بإصدار قوانين في كل اقتراض يتم بشكل مباشر كما جرى عليه العمل في الفترة الماضية، وشكراً.

الرئيس:

- ٢٥ شكراً، وجهة نظركم واضحة، والإخوان في اللجنة المالية وكذلك في المجلس رأيهم أيضاً واضح، وكلنا حريصون على موضوع الدين العام،

والحقيقة هي أن هذا الأمر يُطلق الجميع. اليوم سمعت كلاماً قاله الأخ يوسف حمود - وأرجو منه أن يوضح وجهة نظره - يفيد بأن هذه المادة - وأنا أسمع هذا الكلام للمرة الأولى - بالشكل الذي أقررتموه تطلق العنان للحكومة أن تقترض إلى ٦٠٪، فأرجو منه أن يوضح هذا الأمر للإخوة الأعضاء في المجلس، لأن التفسير الذي تفضل به مختلف عما تم الاتفاق عليه، فالإخوان ٥ في اللجنة يقولون إن هذه المادة متعلقة بأنه إذا أرادت الحكومة أن تتجاوز سقف السندات الحالي فيجب أن تعود إلى المجلس بمشروع قانون أو بمرسوم بقانون، وهم يقولون إن تفسير هذه المادة يعني إطلاق يد الحكومة في الاقتراض، وفي كل الأحوال لنسمع رأي الأخ يوسف حمود، وبعد ذلك سوف نسمع رأي رئيس اللجنة، ومن ثم نصوت على المقترح. تفضل الأخ يوسف ١٠ عبدالله حمود الوكيل المساعد للشؤون الاقتصادية بوزارة المالية.

الوكيل المساعد للشؤون الاقتصادية بوزارة المالية:

شكراً سيدي الرئيس، بسم الله الرحمن الرحيم، بداية أود أن أقدم إليكم بالشكر شخصياً على تفهمكم هذا الموضوع. أريد أن أؤكد نقطة ١٥ في غاية الأهمية، وهي أن الملخص الذي تفضلت به معاليك والذي تفضل به أصحاب السعادة الأعضاء في الجلسة السابقة، نتفق معه ١٠٠٪، لأن الفهم الأساسي هو أن الحكومة لا تقترض إلا بقانون، ونحن نؤكد أن الحكومة لم ولن تقترض إلا بقانون، هذه هي الحقيقة التي نطلق منها الآن في فهمنا لهذه النقطة. الموضوع الآخر، هو أن الاقتراض من المؤسسات المالية، أعني ٢٠ مؤسسات التنمية، يصدر فيه قانون لاحق، أي بعد أن يتم إبرام الاتفاقية تُعرض على السلطة التشريعية للتصديق على القرض، أما السندات فهي اقتراض سابق أو سماح سابق بالاقتراض، ويحددها القانون بسقف، لذلك وضع المادة بالشكل الحالي - وحدود السقف هي ٦٠٪ - في فهمنا نحن تعني أنه ليس هناك داعٍ للحكومة إلى أن تقترض أو أن تصدر قانوناً خاصاً ٢٥ بالسندات سوى في حدود الـ ٦٠٪، وفهمنا هذا يأتي من باب الحرص على ألا

تطلق يد الحكومة بشكل مطلق في أن تقتصر حتى حد الـ ٦٠٪، نحن معكم في أنه يجب أن يكون الاقتراض مقيداً بالقانون، وضمن هذا المفهوم اقترحنا أن تقسم المادة إلى فقرتين، الفقرة الأولى متعلقة بالاقتراض من المؤسسات المالية، وهذا تصديق لاحق، والفقرة الثانية هي إذن سابق للاقتراض وفقاً لسقف معين، أما في حدود السقف فهو من صلاحية وزارة المالية ومصرف البحرين المركزي، وشكراً.

الرئيس:

شكراً، تفضل الأخ خالد حسين المسقطي.

١٠

العضو خالد حسين المسقطي:

شكراً سيدي الرئيس، فليسمح لي الأخ يوسف حمود، ولكن نحن لا نتفق مع التفسير الذي تفضل به، وتفسيرنا واضح، وبدون أن ندخل في التفاصيل نقول إن هناك توصية موجودة والمجلس أثناء مناقشته لهذه المادة استمع لتفسير المستشار القانوني للمجلس، وأخذ في الاعتبار أن التفسير الذي جاء هو أساس القرار الذي اتخذه المجلس، وهو بكل اختصار أن لدينا اليوم مفهوماً مختلفاً للدين العام، الدين العام هو كل القروض بما فيها السندات والأذونات والاقتراض المباشر أو غير المباشر، هذه كلها تأتي تحت مسمى الدين العام. اليوم لدي سقف، وهذا السقف يعني الدين العام بمجمل القروض بجميع أشكالها، والوضع سيكون أنه طالما أن الحكومة يوجد لديها دين عام يساوي أو يقل عن ٦٠٪ من الدخل الإجمالي العام فلها حق الاقتراض ولكن بقانون، أي أنني إذا أتيت اليوم إلى الآلية المتبعة في إصدار سندات الدين، فسأجد أن لدي مرسوماً صدر وأعطاني السقف الأعلى لسندات الدين بحيث لا يتجاوز ٥ مليارات دينار، وعلى أرض الواقع لدينا ٥,١ مليارات، والدين العام الموجود اليوم في البحرين - بالتعريف الذي أخذنا به في

٢٥

القانون - يصل إلى ٦,٣ مليارات، ومعنى ذلك أنهم بحاجة اليوم إلى إصدار
سندات دين، ويجب على السلطة التنفيذية أن تتقدم إلى السلطة التشريعية
بطلب - سواء كان عن طريق مرسوم أو أي أداة قانونية أخرى - لرفع السقف
الأقصى للسندات، وطالما أن الدين العام في مجمله أقل من ٦٠٪ يمكن
للسلطة التشريعية أن تأخذ في الاعتبار الموافقة على هذه الأداة القانونية التي
تقدمت بها الحكومة، ولذلك شرطان، الشرط الأول: ألا يكون الحد
الأقصى أعلى من الـ ٦٠٪. والشرط الثاني: هو أن الإصدار يجب أن يكون
بأداة قانونية، ويجب أخذ موافقة السلطة التشريعية في إصدار السندات،
كما هو الحال الآن، وهذا يعطي أريحية بالنسبة إلى المصرف المركزي أو
الحكومة في إصدار هذه السندات عندما تحتاج، سواء كان ذلك بصورة
يومية أو أسبوعية أو شهرية. المادة لم تأت بالتحليل الذي تفضل به الأخ يوسف
حمود بأنها تعطي الصلاحية المطلقة للحكومة في الاقتراض، وفي الوقت
نفسه نقول إنه حرصاً على المال العام جئنا بهذه الصياغة التي وافق عليها
المجلس، بحيث تحد من إصدار أي أداة للدين العام بدون أن يكون هناك
أداة قانونية وبدون أن تحصل السلطة التنفيذية على موافقة السلطة التشريعية
قبل الإصدار. الموضوع واضح، ونحن ذكرناه في المرفق الذي وزعناه اليوم
على الإخوة والأخوات أعضاء المجلس، وقلنا إن الاقتراض يجب أن يكون
بقانون، وشكراً.

٢٠

الرئيس:

شكراً، يا إخوان حتى لا نأخذ أكثر من وقت المجلس سوف أسمح
لأربعة من الإخوة الأعضاء بالحديث، اثنين من المؤيدين لتوصية اللجنة
وآخرين من المعارضين، وبما أنكم جميعاً مع توصية اللجنة، أرى أن نصوت
مباشرة على اقتراح الحكومة لأنه الأبعد. تفضل الأخ الدكتور عصام
عبدالوهاب البرزنجي رئيس هيئة المستشارين القانونيين بالمجلس.

٢٥

رئيس هيئة المستشارين القانونيين بالجلس:

شكراً سيدي الرئيس، يُطلب من المجلس التصويت على الموافقة أو رفض التعديل الذي تم اقتراحه في طلب إعادة المداولة.

٥ الرئيس:س:

هل تعني التصويت على اقتراح الحكومة؟

رئيس هيئة المستشارين القانونيين بالجلس:

نعم سيدي الرئيس، اقتراح الحكومة هو تجزئة المادة إلى بندين، وهذا المقترح الذي يراد له أن يحل محل النص الذي سبق أن وافق عليه المجلس في المادة ٤، وطلب إعادة المداولة محتواه هو تعديل هذا النص بالنص المقترح، والمجلس إما أن يوافق عليه وإما أن يتمسك برأيه السابق وقراره السابق بالنسبة إلى المادة ٤، وشكراً.

١٥ الرئيس:س:

شكراً، تفضل سعادة الأخ عبدالعزيز بن محمد الفاضل وزير شؤون مجلسي الشورى والنواب.

وزير شؤون مجلسي الشورى والنواب:

٢٠ شكراً معالي الرئيس، لدي سؤال للأخ رئيس اللجنة: التجزئة إلى بندين هل تضر بتوصية اللجنة؟! وشكراً.

الرئيس:س:

شكراً، تفضل الأخ خالد حسين المسقطي.

٢٥

العضو خالد حسين المسقطي:

شكراً سيدي الرئيس، هل تسلمت الحكومة نسخة من رأي هيئة المستشارين القانونيين بالمجلس؟ نعم تسلمتم نسخة منه، والأمر واضح أن تفسيركم يختلف عن تفسيرنا، ونحن الآن لا نتكلم عن تفسير اللجنة

وصياغتها، ولكن نتكلم عن قرار المجلس، فهناك اختلاف في الرأيين، وإذا أخذنا بتجزئة المادة - كما ترغب الحكومة - فمعنى ذلك أننا سنصل إلى التفسير الذي تفضل به الأخ يوسف حمود بأني سأعطي الحكومة الصلاحية المطلقة، وعلى العكس من ذلك فإن الصياغة التي تقدمنا بها والتي وافق عليها المجلس هي الصياغة الصحيحة، حيث أعطيناكم سقفاً يصل إلى ٦٠٪ ٥ وفي الوقت نفسه أعطيناكم حرية إصدار الأداة القانونية في هذه الحدود، ولن يكون ذلك عائقاً في الإصدارات اليومية أو الشهرية أو السنوية بحسب ما ترونه مناسباً، ولكن يجب أن يكون كل ذلك بأداة قانونية؛ تفسيركم يعني عكس هذا، وإذا كان هناك أي شك في أن تفسيرنا للمادة هو الأصح فيجب أن نرجع إلى التفسير الموجود لهذه المادة أثناء مناقشتنا لها في هذا ١٠ المجلس، وقد أوضحنا أنها ليست عائقاً وإنما هي عملية ضبط فقط، طالما أنها مستوفية للشرطين؛ فهناك اختلاف بين ما طلبته الحكومة وبين ما وافقنا عليه، وشكراً.

١٥ **الرئيس:**

شكراً، يا إخوان، قبل قليل اقترحت عليكم أن يُعطى الكلام لاثنين من المعارضين واثنين من المؤيدين ورفضتم ذلك، والآن زاد عدد طالبي الكلام، فهل توافقون على أن نعطي الكلام كما اقترحنا لاثنين معارضين واثنين مؤيدين؟ كما أرى لا يوجد مؤيدون لاقتراح الحكومة، وبالتالي لا داعي لإعطاء الكلمة للمعارضين. هل هناك ملاحظات أخرى؟ ٢٠

(لا توجد ملاحظات)

الرئيس:

٢٥ هل يوافق المجلس على اقتراح الحكومة المتعلق بالمادة ٤٤

(أغلبية غير موافقة)

الرئيس:

هل يوافق المجلس على مشروع القانون بصفة نهائية؟

(أغلبية موافقة)

٥

الرئيس:

إذن يقر مشروع القانون بصفة نهائية. فقط أود أن أطمئن الإخوة في الحكومة ووزارة المالية بأن النظام الحالي المطبق سيبقى هو النظام الساري بالنسبة إلى سندات التتمية مستقبلاً، وهذا الكلام سيثبت في مضابط جلساتنا حتى يستأنس به عند تفسير هذه المادة مستقبلاً، بالتوفيق إن شاء الله. تفضل سعادة الأخ رشيد بن محمد المعراج محافظ مصرف البحرين المركزي.

محافظ مصرف البحرين المركزي:

شكراً معالي الرئيس، مرة أخرى أحب أن أشكر الإخوة أصحاب السعادة أعضاء المجلس على ما أبدوه من ملاحظات وتفهمهم لكثير من الأمور. بلاشك أننا نشارككم القلق نفسه والحاجة إلى وضع ضوابط لهذه المسألة، ولكن أريد أن أؤكد في هذا المقام أننا مازلنا نؤكد الملاحظات التي وردت سواء كانت كتابية أو ما أبديناه في المداولات، وأن هذا النص سيشكل لنا عقبات من الناحية العملية. هذا ما أردت توضيحه لكن في هذا المقام يسرني أن شكركم على تعاونكم معنا ومع اللجان التي تداولت هذا الموضوع في الفترة الماضية، وشكراً.

الرئيس:

شكراً، ومنتقل الآن إلى البند التالي من جدول الأعمال والخاص بمناقشة تقرير لجنة المرافق العامة والبيئة بخصوص مشروع قانون بشأن ضمانات التطوير العقاري (المعد في ضوء الاقتراح بقانون المقدم من مجلس

الشورى)، ومشروع قانون في شأن التطوير العقاري، المرافق للمرسوم الملكي رقم (٤٢) لسنة ٢٠١٢م. وأطلب من الأخ فؤاد أحمد الحاجي مقرر اللجنة التوجه إلى المنصة فليتفضل.

٥ **العضو فؤاد أحمد الحاجي:**
شكراً سيدي الرئيس، بدايةً أطلب تثبيت التقرير ومرفقاته في المضبطة.

الرئيس:
١٠ هل يوافق المجلس على تثبيت التقرير ومرفقاته في المضبطة؟

(أغلبية موافقة)

الرئيس:
١٥ إذن يتم تثبيت التقرير ومرفقاته في المضبطة.

(انظر الملحق ١ / صفحة ١١٩)

الرئيس:
٢٠ سنبدأ بمناقشة المبادئ والأسس العامة لمشروع القانون. تفضل الأخ مقرر اللجنة.

العضو فؤاد أحمد الحاجي:
شكراً سيدي الرئيس، التقرير الرابع عشر للجنة المرافق العامة والبيئة بخصوص مشروع قانون بشأن ضمانات التطوير العقاري (المعد في ضوء اقتراح بقانون مقدم من مجلس الشورى)، ومشروع قانون في شأن التطوير العقاري، المرافق للمرسوم الملكي رقم (٤٢) لسنة ٢٠١٢م. رأي اللجنة: ناقشت اللجنة مشروع القانونين المذكورين، حيث يتألف المشروع

بقانون الأول المعد في ضوء الاقتراح بقانون المقدم من مجلس الشورى - فضلاً عن الديباجة - من ٢٤ مادة موزعة على خمسة فصول. تضمن الفصل الأول أحكاماً تمهيدية، والفصل الثاني اختص بإنشاء حساب الضمان، والثالث بإدارة حساب الضمان. أما الفصل الرابع فقد تضمن الجزاءات والعقوبات، فيما تناول الفصل الخامس أحكاماً ختامية. وقد أقرت اللجنة دمج مجلس النواب الموقر للمشروعين، وذلك إعمالاً للمادة (٩٨) من اللائحة الداخلية لمجلس الشورى والتي تنص على أنه «إذا تعددت مشروعات أو مقترحات القوانين في الموضوع الواحد، اعتبر أسبقها هو الأصل، واعتبر ما عداه بمثابة تعديل له»، وتم ضم مشروع القانونين في تقرير واحد، واعتبر الأول هو الأصل والثاني بمثابة تعديل له. وبعد الاطلاع على رأي لجنة الشؤون التشريعية والقانونية، وآراء الجهات المعنية المرفقة بقرار مجلس النواب، وعلى قرار مجلس النواب الموقر ومرفقاته، وملاحظات المستشار القانوني لشؤون اللجان؛ اقتنعت اللجنة بوجاهة التعديلات التي أجراها مجلس النواب على مجمل مواد مشروع القانون. وترى اللجنة أهمية الموافقة على مشروع القانون بصيغته التي وافق عليها مجلس النواب، حيث إن إيجاد الآلية التشريعية المناسبة لتنظيم مزاولة نشاط التطوير العقاري يعد مطلباً هاماً وضرورياً في ظل المشاكل التي يعاني منها القطاع العقاري في مملكة البحرين، كما تكمن أهميته في الحفاظ على مكتسبات الوطن وعلى حقوق الأطراف المتعاملة في السوق العقاري كالملاك والمستثمرين، مما يسهم في تعزيز الاستثمار في المملكة، كما سيعمل على سد الفراغ التشريعي الذي تعاني منه البيئة التشريعية البحرينية في مجال التطوير والاستثمار العقاري، ولذلك يعتبر مشروع القانون خطوة مهمة باتجاه تنظيم نشاط التطوير العقاري في مملكة البحرين. بالإضافة إلى أن وجود العديد من شركات التطوير العقاري في سوق العقار الخليجية والعالمية؛ يحتم على السلطات الرقابية والتشريعية إيجاد آلية تشريعية مناسبة لتنظيم سوق التطوير العقاري في المملكة، وليضمن حق الأطراف ويعزز مكانة البحرين الاستثمارية. وعليه توصي اللجنة بالموافقة من

حيث المبدأ على مشروع قانون بشأن ضمانات التطوير العقاري (المعد في ضوء اقتراح بقانون مقدم من مجلس الشورى)، ومشروع قانون في شأن التطوير العقاري، المرافق للمرسوم الملكي رقم (٤٢) لسنة ٢٠١٢م، والأمر معروض أمام مجلسكم الموقر، وشكراً.

٥

الرئيس:

شكراً، قبل أن أعطي الكلمة لطالبي الكلام أقترح إعطاء الكلمة مرة واحدة فقط ولمدة ٣ دقائق لكل عضو، فهل يوافق المجلس على ذلك؟

١٠

(أغلبية موافقة)

الرئيس:

إذن يُقر ذلك. تفضل الأخ جمعة محمد الكعبي.

١٥

العضو جمعة محمد الكعبي:

شكراً سيدي الرئيس، يعتبر مشروع قانون بشأن ضمانات التطوير العقاري (المعد في ضوء الاقتراح بقانون المقدم من مجلس الشورى)، ومشروع قانون في شأن التطوير العقاري، المرافق للمرسوم الملكي رقم (٤٢) لسنة ٢٠١٢م، من أهم مشروعات القوانين التي ينظرها المجلس، حيث يسد المشروع بقانون الفراغ التشريعي الحاصل في مجال التطوير العقاري، وينظم الكثير من الموضوعات المتعلقة بمشاريع تطوير العقارات المرخص بها، سواء كانت لأغراض تجارية أو صناعية أو سكنية وبمختلف طرق التمويل. بالإضافة إلى ذلك ينظم المشروع بقانون هذا عقد البيع المبرم بين المطور والمشتري فما يتعلق بحقوق والتزامات الطرفين بما يضمن الحد من حدوث المنازعات أو الإخلال بالشروط، ووضع عقوبات على مخالفة أحكامه، بالإضافة إلى إنشاء لجنة منازعات التطوير العقاري التي تختص بالفصل في الدعاوى الناشئة عن أعمال ومشاريع التطوير العقاري. ومن جانب آخر فإن

المشروع له أهمية خاصة في المجالين العقاري والإنشائي، حيث تشهد المملكة نمواً كبيراً في هذا القطاع، مما يتطلب أن تتم إحاطته بالقواعد القانونية المنظمة وبالضمانات التي تكفل تحقيق الأهداف على الوجه المطلوب، لذلك فإن المشروع بقانون يعمل على معالجة الأوضاع التي تؤدي إلى تعثر المشروعات العقارية مما يضمن حقوق جميع أطراف العلاقة من المستثمرين والملاك، مما ٥ يرفع من سمعة مملكة البحرين في المجال العقاري، نتيجة للثقة بقانون عصري حديث وهو ما يزيد من فرص الاستثمار في هذا المجال، لا سيما في ظل وجود العديد من شركات التطوير العقاري في السوق العقارية الخليجية والعالمية. ومن ذلك تتضح أهمية مشروع القانون في وضع الإطار المنظم من مشروعات التطوير العقاري بما يضمن كل الحقوق والالتزامات، وبما ١٠ يتناسب مع التطورات الحاصلة في هذا القطاع الحيوي المهم، وبما يعزز بيئة الاستثمار، وبالتالي النهوض بدور القطاع الخاص في المجال الإنشائي، وتوفير البنية التحتية والمشاريع الإسكانية. ولكل ما سبق نوصي بالموافقة على مشروع القانون بحسب ما انتهت إليه توصية اللجنة، وشكراً.

١٥

الرئيس:

شكراً، تفضل الأخ عبدالرحمن محمد جمشير.

العضو عبدالرحمن محمد جمشير:

شكراً سيدي الرئيس، كلنا ندرك أهمية وجود مشروع بقانون ٢٠ مناسب لتنظيم مزاولة نشاط التطوير العقاري، وكلنا ندرك كذلك أهمية الحفاظ على حقوق المشترين وتنظيف السوق العقاري من المغامرين، ولكن في الوقت نفسه علينا أن نحافظ على المطورين الجادين بل وتشجيعهم على الاستثمار العقاري وتحقيق النمو الاقتصادي في البحرين، وإيجاد فرص عمل نحن في أشد الحاجة إليها، وحل مشكلة الإسكان التي نعاني منها، إلا أنني ٢٥ أرى التريث في إقرار هذا المشروع نظراً لوجود بعض المواد التي أثارت حفيظة

المطورين الجادين مثل: بيت التمويل الكويتي الذي له مساهمة وسجل مشرف في التطوير العقاري، وهذا ليس دعاية لهذه المؤسسة وإنما هي حقيقة علينا أن نقولها. وهذه المواد قد أوضحتها في الرسالة التي أرسلتها إليكم سيدي الرئيس، لذا أرى أن تسحب اللجنة الموقرة هذه المواد المثيرة للجدل وإعادة مناقشتها مع المطورين الجادين حتى نصل إلى مشروع متوازن يحفظ حقوق ٥ الجميع، ويحقق في الوقت نفسه تنمية وتطوير الاقتصاد الحقيقي في البحرين، وشكراً.

الرئيســــــــــــــــس:

١٠ شكراً، تفضلي الأخت دلال جاسم الزايد.

العضو دلال جاسم الزايد:

شكراً سيدي الرئيس، أنا أتفق مع ما تفضل به الأخ عبدالرحمن جمشير في أهمية هذا المشروع، وأوجه الشكر إلى الأخت الدكتورة عائشة مبارك لأنها تقدمت في الدور الأول بهذا المقترح، وبالفعل هذا الأمر يحتاج إلى ١٥ تنظيم، وخاصة في ظل الأوضاع التي تعرض الأفراد لعدد من الإشكاليات الاستثمارية في مجال التطوير وبيع الوحدات المفرزة، وكذلك فيما يتعلق بإجراءات التقاضي التي انشغلت بها المحاكم، ومن واقع العمل أثر هذا الأمر لم يكن لمجرد المال بل أصبحت له انعكاسات أيضاً على أفراد الأسرة. أيضاً ٢٠ أؤيد ما ذكره الأخ عبدالرحمن جمشير بشأن بيت التمويل الكويتي، باعتبار أن عدداً من المشاريع الاستثمارية المتعلقة بمثل هذا التطوير حيث نجد أن هناك التزاماً من حيث قيد الإنشاء وتسليم الأشخاص المستثمرين في هذا الجانب. وهذه خطوة، ولذلك كان محط اعتبار أن نرى بعض الملاحظات المهمة نتيجة التطبيق العملي لهذا الموضوع. سيدي الرئيس، لقد طلبت منك في ٢٥ الجلسة الماضية الدراسة التي أعدتها (KPMG فخرو) المتعلقة بالتطوير العقاري، ومشاراً إلى ذلك هنا، وقد أشار جهاز المساحة والتسجيل العقاري

إلى أن المناقصة رست عليهم، وأن الدراسة ستكتمل في نهاية عام ٢٠١٣م. وانتبهنا إلى أن الطلب ذاته موجود في مجلس النواب، ولا أعلم لماذا لم يتم تزويد مجلس النواب ومجلس الشورى بهذه الدراسة؟ لأنه من المهم - طالما أن هناك دراسة أُعدت - أن نرى ما انتهت إليه الدراسة حتى نستطيع أن نعكس ما انتهت إليه في التشريع المائل أمامنا حالياً. بخصوص بعض مواد هذا ٥ القانون، لي بعض الملاحظات على بعض المواد لمراعاة من يتعامل مع المستثمرين في هذا المجال، وحتى نوجد الضمانة وآلية التقاضي وما يجعل المستثمرين في وضع جيد فيما يتعلق بالضمانات والاستثناءات الموجودة، وسوف أتطرق إلى هذا الجانب عند مناقشة المواد، وشكراً.

١٠

الرئيســــــــــــــــس:

شكراً، تفضل الأخ سعيد محمد عبدالمطلب المستشار القانوني بوزارة العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف.

١٥ المستشار القانوني بوزارة العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف:

شكراً معالي الرئيس، بدايةً تبدي وزارة العدل موافقتها على أهمية هذا المشروع وعلى ما جاء في تقرير اللجنة وعلى وجه الخصوص توضيح أهمية الموافقة على هذا المشروع، ولكنها تضيف إلى ما جاء في تقرير اللجنة أن أهمية هذا المشروع ليست في فكرة التطوير العقاري بل في تنظيم نوع من البيوع العقارية أصبح متداولاً في مملكة البحرين على نطاق واسع، وهو ٢٠ فكرة البيع على الخارطة من دون وجود تشريع ينظم هذا النوع من البيوع، وهو له تأثير كبير على الاستثمار في البحرين، وبالتالي نتمنى على المجلس الموقر الموافقة على هذا المشروع، وشكراً.

٢٥

الرئيســــــــــــــــس:

شكراً، تفضلي الأخت الدكتورة بهية جواد الجشي.

العضو الدكتور بهية جواد الجشي:

- شكراً سيدي الرئيس، أعتقد أن مشروع القانون هذا من أهم مشروعات القوانين والتي أتمنى أن تنتهي من إقرارها قبل نهاية هذا الدور، لأن العملية - كما قال الأخ مستشار وزارة العدل - ليست عملية تطوير للنشاط العقاري فقط، بل إنها لمراعاة المستجدات التي استجذت على هذا النشاط في السوق من البيع على الخرائط، وقد شهدنا في السنوات الأخيرة تعثر العديد من مشاريع التطوير العقاري التي راح ضحيتها عدد كبير من المواطنين نتيجة عدم وجود قانون ينظم هذه العملية، واليوم المحاكم - والإخوة والأخوات القانونيون يدركون ذلك - تعج بعدد كبير من القضايا المتضررين من عمليات البيع على الخرائط وذهاب حقوقهم، وليس هناك قانون ينظم هذه العملية ويحفظ لهم حقوقهم في المحاكم. وأعتقد أنه إذا كان هناك تحفظ على بعض المواد في هذا المشروع فعلينا أن نناقشها عندما نأتي إليها، أما أن نتحفظ على المشروع بأكمله فأعتقد أن هذا لن يكون في مصلحة نشاط التطوير العقاري، ونحن في أمس الحاجة إلى هذا القانون وسعداء جداً بصدوره؛ لأنه سيحفظ حقوق المتضررين، وأتمنى أن يتم تطبيقه بأثر رجعي لأن هناك العديد من المشروعات المتعثرة ومئات بل آلاف المواطنين المتضررين منها، وشكراً.

الرئيس:

- شكراً، تفضل الأخ مقرر اللجنة.

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

- شكراً سيدي الرئيس، تفضل الإخوة بذكر أهمية مشروع القانون. سداً للفرغ التشريعي وما هو حاصل على أرض الواقع من تجاوزات، جاء هذا القانون لينظم العلاقة بين المستثمرين والممولين والمشتريين، والقانون لم يشتمل على البيع على الخرائط فقط بل نظم كل الأمور ومنها المتعلقة بحقوق التقاضي وبعض الأمور التي يعجز فيها المشتري عن السداد وعالج كيفية

حفظ حقوقه في حالة عجزه وحفظ حقوق الممول أو المطور. لقد استمعنا لرأي بيت التمويل الكويتي وجمعية ديار المحرق حيث حضر عنهم الأخ ماهر الشاعر والأخ فهمي، واستمعنا يوم أمس لرأي الأخ عارف هجرس، وأرجو الموافقة على مشروع القانون من حيث المبدأ؛ لأن بعض المواد سوف تستردها اللجنة لما لها من أهمية بناء على الآراء التي طرحت، والآراء المكتوبة لبيت التمويل الكويتي وصلت إلى مكتب معاليكم - سيدي الرئيس - يوم أمس، وقد استلمناها، وسن عقد اجتماعاً لتنظيم المواد التي تم التطرق إليها مع الأطراف أصحاب العلاقة من الممولين والضامنين؛ حتى يخرج هذا القانون بالصورة التي تحفظ حقوق الكل، ولأهمية هذا المشروع لشركات التطوير والمستثمرين والمشتريين، فأرجو أن تتم الموافقة على مشروع القانون من حيث المبدأ، لا أن يتم رفضه في هذه الجلسة، ونحن في اللجنة سنسترد كل المواد التي أثرت حولها بعض الملاحظات وستتم مناقشتها بحضور الجهات المختصة المذكورة في هذا التقرير، وشكراً.

١٥

الرئيس:

شكراً، تفضلي الأخت الدكتورة عائشة سالم مبارك.

العضو الدكتورة عائشة سالم مبارك:

شكراً سيدي الرئيس، أضم صوتي إلى أصوات الإخوة الذين سبقوني في الكلام عن أهمية مشروع القانون. فنظراً إلى أهميته تقدمت بهذا الاقتراح - حيث كان اقتراحاً في الأصل - وتمت دراسته وتمريضه عبر مجلسكم الموقر بالتوازي مع مشروع قانون مقدم من الحكومة، وأعتقد أن هدف المشروعين واحد، ولا أعتقد أن هناك تعارضاً كبيراً بين هذين المشروعين في الهدف الرئيسي. وأعتقد أن مسألة وجود حساب لضمانات التطوير العقاري في مملكة البحرين أمر مهم جداً؛ لأنه كثر في الآونة الأخيرة - كما ذكر إخواني - ما يسمى بالبيع على الخرائط أو من خلال المعارض العقارية التي نراها سواء في البحرين أو خارجها، ولذلك لا بد من وجود ضوابط وقانون

ينظم العلاقة بين المطور والممول والمالك. وفي البحرين أقيم منذ عام أو أكثر مشروع كبير جداً، والآن نرى العمارات كأشباح ولا يوجد من يسكنها نتيجة فشل هذا المشروع، وقد ذهبت أموال المساهمين في هذا المشروع هباءً منثوراً. وأعتقد أن هذا القانون جيد. وأشكر اللجنة ومقررها على شجاعتهم لأن سيستردون بعض المواد لمزيد من الدراسة بعدما ندخل في مناقشة مواد ٥ المشروع. ولدي تساؤل عن تعريف حساب الضمان وسأطرحه لاحقاً، وشكراً.

الرئيســــــــــــس:

شكراً، تفضلي الأخت لولو صالح العوضي.

١٠

العضو لولو صالح العوضي:

شكراً سيدي الرئيس، طبعاً هذا المشروع من المشروعات المهمة وسوف يسد فراغاً عملياً وتشريعياً في مملكة البحرين وخاصة بالنسبة إلى البيوع على الخرائط، حيث اتضح - لعدم وجود تنظيم - أن كثيراً ممن تعاملوا مع هذا النوع من العقود لحقت بهم أضرار جسيمة وما زالوا يعانون منها. أرى أن أهم نقطتين في هذا المشروع أنه من ضمن شروط الترخيص ألا يكون على العقار أي حقوق عينية، وهذا الأمر سيرفع عنا مشاكل جمّة نعاني منها ويعاني منها الناس؛ لأن كل الذين يتعاملون مع هذه الشركات لا يعلمون أن الأراضي التي ستتشأ عليها المشروعات مرهونة للبنوك الممولة للمشروع، فأصحاب هذه المشروعات يقترضون من البنوك ويكون ضمان ٢٠ البنك هو الرهن العقاري، وإذا أخل المطور أو المالك بالتزاماته فإن أول ما يباشره البنك الممول هو بيع المشروع في المزاد العلني وفي ذلك إضرار بمن تعاملوا في هذا المشروع، وهذه نقطة في منتهي الأهمية وهي أن المشروع أوجب أن يكون العقار خالياً من أي حقوق عينية بما فيها حق الرهن، هذا أولاً. ٢٥ ثانياً: أوجب هذا المشروع جزاءات جنائية على من يخالف أحكامه، فقد رتب جزاء مدنياً لموضوع مدني، وهذا توجه حميد لأنه كثرت المخالفات وحالات الاستيلاء على أموال الناس، وهناك كثير من المشاريع - ولا أريد أن

أذكرها - تعطلت وتعطلت معها حقوق الذين اشتروا هذه العقارات، في حين أنهم قاموا بالاقتراض من بنوك ومازالوا يدفعون، والأرض التي أنشئ عليها المشروع معروضة للبيع في المزاد العلني. بخصوص الاقتراح الذي ذكرته الأخت الدكتور بهية الجشي، الرجعية فات أوانها لأنه لم تتخذ إجراءات الرجعية، فنحن إذا كنا سنتكلم عن الرجعية فيجب أن ندخل في إجراءات ٥ شكلية لا محل لها اليوم، ولكني أتمنى أن ينظم هذا المشروع الحالات الموجودة حالياً، وهذا القانون سيسري بعد ٦ شهور من تاريخ نفاذه إذا وافق عليه المجلس بالشروط الواردة فيه، وبالتالي فإن الحالات التي تمت وقت سريانه لن تمس فيها مراكز الأفراد من خلال هذا القانون، وكنا نأمل أن تكون هناك مرحلة انتقالية كما فعل المشرع في قانون الإيجارات، حيث إن ١٠ هناك الكثير من العقود والكثير من المشاريع التي توقفت ولا تجد لها تنظيماً في مملكة البحرين، وعندما يأتي التنظيم لا ينص حتى على معالجة هذه الأوضاع بأحكام انتقالية، وشكراً.

١٥

الرئيس:

شكراً، تفضل الأخ مقرر اللجنة.

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

شكراً سيدي الرئيس، بخصوص الموضوع الذي تطرقت إليه الأخت لولوة العوضي وهو موضوع الحقوق العينية، طرح ممثلو بيت التمويل الكويتي ٢٠ في اجتماعهم باللجنة وكذلك طرح ممثلو ديار المحرق التخوف نفسه وكيف أنه سيعوق عملهم إذا تم تطبيق هذا الشرط وأنه سيسبب عزوف الممولين عن تمويل المشاريع لأنه لا توجد أرض في البحرين ليست عليها حقوق عينية، وكنا نتمنى لو أن الأخت لولوة العوضي حضرت الاجتماع - وهي عضو معنا ٢٥ في اللجنة - وأخذت وأعطت مع الجهات ذات العلاقة، لأن موضوع الحقوق العينية كان أهم موضوع، وقد قمنا بدعوة الأخت لولوة العوضي واعتذرت عن عدم الحضور، وشكراً.

الرئيســــــــــــــــس:

شكراً، تفضل الأخ الدكتور الشيخ خالد بن خليفة آل خليفة.

العضو الدكتور الشيخ خالد بن خليفة آل خليفة:

- ٥ شكراً سيدي الرئيس، بلا شك أن هذا القانون - كما ذكر الإخوة - مهم جداً. والحقيقة إن الوقت الآن متأخر لإصداره؛ لأن هناك الكثير من القضايا التي يعاني منها المستثمرون في البحرين، لكن يجب أن ننتبه إلى موضوع مهم جداً، وهو أن المطورين - أو على الأقل بعضهم - يرون أن من مصلحتهم ألا يكون هناك قانون، لذلك عندما نأخذ رأي هذه الجهة التي ترى أن من مصلحتها ألا تمس مصالحها بهذه الطريقة، فيجب أن تصدر قانوناً يوازن بين مصلحة المواطن ومصلحة المستثمرين أو الممولين أو المطورين، لذلك يجب أن يؤخذ في الاعتبار أن هناك جهات لها مصلحة في هذا الموضوع بغض النظر عن الطرف الآخر، ولو نظرنا إلى القضايا في البحرين لوجدنا أن الكثير منها متعطل والكثير من المواطنين متضررين - وهم أشخاص وليسوا شركات أو بنوكاً - في محاولة منهم للاستثمار لضمان مستقبلهم، وبالتالي هؤلاء خسروا الكثير ولا يوجد قانون يحميهم في هذه الحالة، فهذا القانون قد يحمي المطور ولكنه لا يحمي هؤلاء، لذلك يجب أن يكون قانوننا هذا متوازناً ويحمي بالدرجة الأولى المواطن أو المستثمر الصغير، كما يفتح مجالاً للمستثمرين والممولين، وشكراً.

٢٠

الرئيســــــــــــــــس:

شكراً، تفضل الأخ جمال محمد فخرو.

العضو جمال محمد فخرو:

- ٢٥ شكراً سيدي الرئيس، أتفق مع ما ذهب إليه زملائي بأهمية هذا المشروع بقانون، ولكن يساورني قلق كبير بأننا لم نعط في هذا المجلس هذا المشروع المهم الوقت الكافي لمناقشته، فبالإطلاع على تقرير الإخوة في اللجنة

أرى أن اللجنة لم تجتمع مع أي طرف خارجي من أصحاب العلاقة، لا بنوك التمويل، ولا جمعية العقاريين، ولا غرفة التجارة والصناعة، ولا رجال الأعمال، فلم تجتمع مطلقاً مع أي طرف منهم، هذا القانون أُحيل في تاريخ ٨ مايو واليوم ٢٦ مايو نحن نناقشه، جل الملاحظات الموجودة في تقرير الإخوة النواب من الجهات المعنية تتعلق بالقانون الأول، وليس بالقانون الثاني في ٥ صيغته النهائية التي خرجت لنا، أعتقد أنه من الخطأ أن يقوم هذا المجلس بدراسة هذا القانون وبهذه السرعة بدون الاستماع لأصحاب الرأي الصحيح، نحن لا نفهم في موضوع التطوير العقاري كما يفهمه المطورون والممولون والجهات الرقابية الأخرى، الإخوة ذكروا أنهم استلموا يوم أمس رأي بعض الجهات، لكنني أرى أنه من الخطأ أن نناقش موضوعاً لم يناقش مع ١٠ أصحاب العلاقة، وأتمنى على الإخوة في اللجنة أن يستردوا هذا القانون الآن، ويدرسوا الملاحظات الموجودة ويستدعوا بعض الجهات ليعرضوا عليهم القانون المعروف أمامنا الآن، وليس القانون في مسودته الأولى أو القانون الأول أو الثاني، فلم نستفد من ملاحظاتهم النهائية، قرأت ملاحظات بعض المؤسسات فوجدتها تتعلق بصياغات غير موجودة في الصياغة المعروضة علينا، ١٥ حيث تعدلت الصياغة وأصبحت بشكل آخر في حين لم نستمع إلى رأي هذه الجهات في الصياغة المعدلة، فأتمنى على الإخوة في اللجنة ألا يستعجلوا في إقراره، ولنعطيهم مدة أسبوع أو أسبوعين لكي ينظروا في الأمر ثم يعطونا رأيهم النهائي، وشكراً.

٢٠

الرئيس:س:

شكراً، عندما كنت أستمع للأخ جمال فخرو تساءلت هل الإخوة النواب مرروا شيئاً غير مدروس، قانون مضت عليه ٣ سنوات عندهم ولم يستمعوا لرأي الجهات المعنية، وبالتالي علينا الآن أن نبدأ من جديد لأخذ رأي كل هذه الجهات ونحن تحت ضغط الوقت؟! لا أعرف هذه المعلومة التي قالها ٢٥ الأخ جمال فخرو ويجب أن نتأكد منها، لأن معنى ذلك أن القانون برمته لم

بالإضافة إلى مرثيات جمعية العقاريين، ومرثيات التمويل الخليجي، ومرثيات التمويل الكويتي، ومرثيات غرفة تجارة وصناعة البحرين، اجتمعوا مع كل هذه الجهات، واستمعوا إليها، وأعطوا مرثياتهم مكتوبة، وشكراً.

٥

الرئيس:

شكراً، نظراً لضيق الوقت ترأست اجتماع لجنة المرافق العامة والبيئة بخصوص هذا القانون، ولكون الإخوة النواب قد اجتمعوا مع كل الأطراف، طلبنا الاستتارة بالرأي الموجود في تقرير الإخوة النواب، وهذا ما حصل بالفعل، ولكن هناك بعض المطورين بدأوا بالاتصال لوجود بعض الملاحظات، وأرى أن بعض هذه الملاحظات مهمة وجوهرية فلذلك أطلب من الإخوة المضي في مناقشة مشروع القانون الآن وإذا وجدنا أنه من الضروري إعادة دراسة أي مادة فسوف تعاد إلى اللجنة، وعليهم أن يجتمعوا مع المطورين - بعد أن قدموا التقرير - وهم متفهمون لهذه المطالب، من أجل أن يأتي قانون متوازن يخدم الغرض المطلوب منه. هل هناك ملاحظات أخرى؟

١٥

(لا توجد ملاحظات)

الرئيس:

هل يوافق المجلس على مشروع القانون من حيث المبدأ؟

٢٠

(أغلبية موافقة)

الرئيس:

إذن يقر مشروع القانون من حيث المبدأ. وقبل أن ننتقل إلى مناقشة مواد مادة مادة أقول للأخت دلال الزايد إننا طلبنا الدراسة، وقيل إنها مقدمة إلى الحكومة وليس إلى السلطة التشريعية، وليست لها علاقة بهذا المشروع أيضاً إنما هي ملاحظات عامة على القطاع كافة، وأيضاً الإخوة النواب طلبوها وجاءهم الجواب نفسه، وإن هذه الدراسة غير متاحة للاطلاع، نحن

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

مسمى مشروع القانون: توصي اللجنة بالموافقة على مسمى مشروع القانون كما ورد في مشروع القانون الثاني.

٥ الرئيس:س:

هل هناك ملاحظات على مسمى مشروع القانون؟

(لا توجد ملاحظات)

١٠ الرئيس:س:

هل يوافق المجلس على مسمى مشروع القانون كما ورد في مشروع القانون الثاني؟

(أغلبية موافقة)

١٥ الرئيس:س:

إذن يقر مسمى مشروع القانون كما ورد في مشروع القانون الثاني. وننتقل إلى الديباجة، تفضل الأخ مقرر اللجنة.

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

٢٠ الديباجة: توصي اللجنة بالموافقة على الديباجة بالتعديل الوارد في التقرير.

٢٥ الرئيس:س:

هل هناك ملاحظات على الديباجة؟ تفضلي الأخت دلال جاسم الزايد.

العضو دلال جاسم الزايد:

شكراً سيدي الرئيس، هناك بعض القوانين تم تعديلها، فمثلاً قانون المرافعات المدنية والتجارية صدرت عليه تعديلات، وكذلك قانون العقوبات

أيضاً صدرت عليه تعديلات، ولا بد من إضافة كلمة «وتعديلاته» بعد هذه القوانين في الديباجة.

الرئيس:

٥ فقط كلمة «وتعديلاته»؟

العضو دلال جاسم الزايد:

نعم سيدي الرئيس، وشكراً.

١٠ **الرئيس:**

شكراً، تفضل الأخ الدكتور عصام عبدالوهاب البرزنجي رئيس هيئة المستشارين القانونيين بالمجلس.

رئيس هيئة المستشارين القانونيين بالمجلس:

١٥ شكراً سيدي الرئيس، أشير في الصفحة ٢٤ إلى التالي: «وعلى المرسوم بقانون رقم (٨٩) لسنة ١٩٧٥م بشأن الشركات التجارية...» والواقع أن هذا هو القانون القديم، والحالي هو «المرسوم بقانون رقم ٢١ لسنة ٢٠٠١م»، وشكراً.

٢٠ **الرئيس:**

شكراً، كيف جاءتنا الديباجة بهذا الشكل من الإخوة النواب؟! يا دكتور عصام هل هذا فقط هو التعديل؟

رئيس هيئة المستشارين القانونيين بالمجلس:

٢٥ سيدي الرئيس، في الحقيقة لو أردنا الدقة فإن هناك تسميات واردة بالنسبة إلى القوانين غير صحيحة ومخالفة لما ذهب إليه مجلس النواب فيما يتعلق بهذه القوانين نفسها بإشارات صحيحة في قانون الإجراءات، ولكن هنا أتت الإشارات غير صحيحة، فمثلاً تقول الديباجة «وعلى المرسوم بقانون رقم

(١٣) لسنة ١٩٧٧م بإصدار قانون تنظيم المباني...» والمفروض أن يقال: «وعلى قانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون...»، وهناك عدة قوانين ذُكرت بشكل غير صحيح، وتخالف ما ذهب إليه مجلس النواب في قانون الإجراءات حينما عمد إلى تصحيح مثل هذه المسميات إلى المسمى الصحيح، وشكراً.

٥

الرئيس:

شكراً، تفضلي الأخت دلال جاسم الزايد.

العضو دلال جاسم الزايد:

- ١٠ شكراً سيدي الرئيس، أنا أتفق مع الأخ الدكتور عصام البرزنجي، وكل ما قاله صحيح ولذلك أشرت إلى أن في الديباجة تعديلات، وعليه أقترح أن يتم تعديل مسميات القوانين لأننا لن نجري فيها تعديلاً سوى في مسميات القوانين وإضافة كلمة «وتعديلاته» أينما ورد قانون أجريت عليه تعديلات، وقانون الإجراءات الجنائية ينطبق عليه الكلام نفسه، وهذا حتى يتم تعديل القوانين بمسمياتها الصادرة وإضافة كلمة «وتعديلاته» أينما ورد قانون تم ١٥ تعديل نصوصه، وشكراً.

الرئيس:

- شكراً، أي أنكم تقترحون إعادة الديباجة إلى اللجنة، والأخ رئيس هيئة المستشارين القانونيين بالمجلس سوف يعيدها لنا بالتعديلات المطلوبة. هل ٢٠ هناك ملاحظات أخرى؟

(لا توجد ملاحظات)

٢٥

الرئيس:

هل يوافق المجلس على إعادة الديباجة إلى اللجنة لإجراء التعديلات المطلوبة عليها؟

(أغلبية موافقة)

الرئيس:س:

إذن تُعاد الديباجة إلى اللجنة. ومنتقل إلى المادة (١). تفضل الأخ مقرر اللجنة.

٥ **العضو فؤاد أحمد الحاجي:**
المادة (١): توصي اللجنة بالموافقة على هذه المادة بالتعديل الوارد في التقرير.

الرئيس:س:

١٠ يا إخوان تشتمل المادة على العديد من التعريفات، ولذلك سنصوت عليها بنداً بنداً. البند (١): الوزارة، فهل هناك ملاحظات عليه؟

(لا توجد ملاحظات)

١٥ **الرئيس:س:**
هل يوافق المجلس على هذا البند بتعديل اللجنة؟

(أغلبية موافقة)

٢٠ **الرئيس:س:**
إذن يُقر هذا البند بتعديل اللجنة. البند (٢): الوزير، فهل هناك ملاحظات عليه؟

(لا توجد ملاحظات)

٢٥ **الرئيس:س:**
هل يوافق المجلس على هذا البند بتعديل اللجنة؟

(أغلبية موافقة)

الرئيســــــــــــــــس:

إذن يُقر هذا البند بتعديل اللجنة. البند (٣): الجهة المختصة، فهل هناك ملاحظات عليه؟

٥

(لا توجد ملاحظات)

الرئيســــــــــــــــس:

هل يوافق المجلس على هذا البند بتعديل اللجنة؟

١٠

(أغلبية موافقة)

الرئيســــــــــــــــس:

إذن يُقر هذا البند بتعديل اللجنة. البند (٤): اللجنة، فهل هناك ملاحظات عليه؟

١٥

(لا توجد ملاحظات)

الرئيســــــــــــــــس:

هل يوافق المجلس على هذا البند بتعديل اللجنة؟

٢٠

(أغلبية موافقة)

الرئيســــــــــــــــس:

إذن يُقر هذا البند بتعديل اللجنة. البند (٥): مشروع التطوير العقاري، فهل هناك ملاحظات عليه؟ تفضلني الأخت لولوة صالح العوضي.

٢٥

العضو لولوة صالح العوضي:

شكراً سيدي الرئيس، المادة في تعريفها تقول: «... وفقاً لأحكام هذا القانون أياً كانت طبيعتها (بنية أساسية...)»، هذا القانون جاء ليعالج - في

أهم مفرداته - البيع على الخرائط، فما المقصود بالبنية الأساسية؟! هل هي مشاريع الدولة؟! لأن لدينا في قانون الاستملاك مواد تتكلم عن التطوير العقاري الذي تقوم به الدولة، فهل هذا سوف يشمل ما تضمنه قانون الاستملاك فيما يتعلق بالتطوير العقاري إذا كان القصد منه البنية الأساسية؟! أريد رداً على سؤالي من اللجنة أو من الإخوة المسؤولين، وشكراً. ٥

الرئيس:

شكراً، تفضل الأخ مقرر اللجنة.

١٠ **العضو فؤاد أحمد الحاجي:**

شكراً سيدي الرئيس، في المشاريع التي تطور مثل وحدات سكنية أو مجمعات سكنية أو جزر - مثلما هو حاصل الآن - لا بد من إيجاد أو بناء البنية الأساسية ليقام عليها المشروع، ونعني بالبنية الأساسية المجاري والشوارع وبناء الأرصفة أو المرافق، هذه كلها تابعة للبنية الأساسية للمشروع، وكذلك شق الشوارع داخل المشروع، أو حتى عمليات الدفان، وشكراً. ١٥

الرئيس:

شكراً، تفضل الأخ خليل إبراهيم الذوادي.

٢٠ **العضو خليل إبراهيم الذوادي:**

شكراً سيدي الرئيس، هل هي لجنة «منازعات التطوير...» أم لجنة «فض المنازعات...»؟! هذه ملاحظة لغوية، لأن قولنا «منازعات» يوحي بأننا نجمع المنازعات في اللجنة، بينما الهدف هو فض المنازعات...

٢٥ **الرئيس:**

يا أخ خليل، عن أي فقرة تتكلم؟

العضو خليل إبراهيم الذوايدي:

أتكلم عن تعريف «اللجنة» سيدي الرئيس.

الرئيس:

هذا في البند (٤)، ونحن الآن في البند (٥). ٥

العضو خليل إبراهيم الذوايدي:

أعلم ذلك، ولكنني تشاورت مع الأخ الدكتور ناصر المبارك، وفي الحقيقة أن التسمية الصحيحة هي «لجنة فض منازعات...» وليس «لجنة منازعات...»، والرأي لكم سيدي الرئيس، وشكراً. ١٠

الرئيس:

شكراً، هل هناك ملاحظات أخرى؟

(لا توجد ملاحظات) ١٥

الرئيس:

هل يوافق المجلس على البند (٥) بتعديل اللجنة؟

(أغلبية موافقة) ٢٠

الرئيس:

إذن يُقر هذا البند بتعديل اللجنة. البند (٦): المطور الرئيسي، فهل هناك ملاحظات عليه؟ ٢٥

(لا توجد ملاحظات)

الرئيس:

هل يوافق المجلس على هذا البند بتعديل اللجنة؟

(أغلبية موافقة) ٣٠

الرئيســــــــــــــــس:

إذن يُقر هذا البند بتعديل اللجنة. البند (٧): المطور الفرعي، فهل هناك ملاحظات عليه؟

٥

(لا توجد ملاحظات)

الرئيســــــــــــــــس:

هل يوافق المجلس على هذا البند بتعديل اللجنة؟

١٠

(أغلبية موافقة)

الرئيســــــــــــــــس:

إذن يُقر هذا البند بتعديل اللجنة. البند (٨): الخريطة، فهل هناك ملاحظات عليه؟

١٥

(لا توجد ملاحظات)

الرئيســــــــــــــــس:

هل يوافق المجلس على هذا البند بتعديل اللجنة؟

٢٠

(أغلبية موافقة)

الرئيســــــــــــــــس:

إذن يُقر هذا البند بتعديل اللجنة. البند (٩): البيع على الخريطة، فهل هناك ملاحظات عليه؟

٢٥

(لا توجد ملاحظات)

الرئيســــــــــــــــس:

هل يوافق المجلس على هذا البند بتعديل اللجنة؟

٣٠

(أغلبية موافقة)

الرئيس:

إذن يُقر هذا البند بتعديل اللجنة. البند (١٠): الوحدة العقارية، فهل

هناك ملاحظات عليه؟

٥

(لا توجد ملاحظات)

الرئيس:

هل يوافق المجلس على هذا البند بتعديل اللجنة؟

١٠

(أغلبية موافقة)

الرئيس:

إذن يُقر هذا البند بتعديل اللجنة. البند (١١): السجل، فهل هناك

ملاحظات عليه؟

١٥

(لا توجد ملاحظات)

الرئيس:

هل يوافق المجلس على هذا البند بتعديل اللجنة؟

٢٠

(أغلبية موافقة)

الرئيس:

إذن يُقر هذا البند بتعديل اللجنة. البند (١٢): حساب الضمان، فهل

٢٥

هناك ملاحظات عليه؟ تفضل الأخ محمد حسن الشيخ منصور الستري.

العضو محمد حسن الشيخ منصور الستري:

شكراً سيدي الرئيس، في «حساب الضمان» عادة يكون الضمان

مبلغاً ثابتاً طيلة مدة المشروع، إلا أن حساب الضمان هنا «... يخصص لبناء

٣٠

وتنفيذ مشروع التطوير» ومعنى ذلك أنه يُصرف من هذا الحساب على تنفيذ

مشروع التطوير، فلم يعد ضماناً، لأننا إذا صرفنا منه فلن يكون ثابتاً، والمفروض أن نفصل بين المبالغ التي تخصص للتنفيذ والمبلغ الذي يكون ثابتاً طيلة المدة باعتباره ضماناً لهذا المشروع أو لأصحاب الحقوق فيما بعد، وشكراً.

٥

الرئيس:

شكراً، تفضلي الأخت الدكتورة عائشة سالم مبارك.

العضو الدكتورة عائشة سالم مبارك:

- ١٠ شكراً سيدي الرئيس، أنا أتفق مع الأخ محمد حسن الستري لأن الضمان هو لضمان حقوق الممول أو الملاك، بحيث لو فشل المشروع يمكن أن يسددوا لهم أموالهم من هذه الأموال، ولكن أن يكون الضمان لبناء وتنفيذ مشروع التطوير فهذا غير صحيح، وشكراً.

١٥

الرئيس:

شكراً، تفضل الأخ مقرر اللجنة.

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

- شكراً سيدي الرئيس، «حساب الضمان» الذي تعمل به الحكومة والشركات يختلف عن حساب الضمان الذي تكلم عنه الأخ محمد الستري ٢٠ والأخت الدكتورة عائشة مبارك، حساب الضمان بمعنى (Bank Guarantee) الذي يأتي من مصرف أو مصارف تتعهد بتأمين المشروع إلى حالة انتهائه يختلف عن حساب الضمان المودع فيه، وسوف يأتي في باقي مواد القانون أن هناك حساباً تودع فيه الأقساط ويتم بإشراف الممول أو الضامن الصرف منه على مراحل المشروع. لكن يختلف الأمر هنا، حساب الضمان بمعنى (Bank ٢٥ Guarantee) لاستحصال الأقساط من المشتريين أو الممولين أو المطورين. فهناك

ضمان من البنوك أو المؤسسات المصرفية لتنفيذ المشروع، ويعطى هذا الضمان للجهة المسؤولة التي حددت في هذا المشروع بقانون، وشكراً.

الرئيســــــــــــــــس:

شكراً، تفضل الأخ الدكتور محمد عبدالله الدليمي المستشار ٥ القانوني لشؤون اللجان بالمجلس.

المستشار القانوني لشؤون اللجان بالمجلس:

شكراً سيدي الرئيس، مشروع القانون فرق بين نوعين من الضمان، حساب الضمان وهو جميع المبالغ التي يتم إيداعها في هذا الحساب، نتيجة ١٠ المبيعات التي يبيعتها المطور، ويجب أن توضع هذه المبالغ في هذا الحساب، وبعد ذلك يأتي أمين حساب الضمان ويصرف هذه المبالغ على شكل دفعات لتنفيذ المشروع. بينما الضمان ورد في مادة أخرى فهو ٢٠٪ من القيمة التقديرية للمشروع، بمعنى أننا لو نقرأ المواد التالية فسنرى أن المطور سيودع نسبة ٢٠٪ من قيمة المشروع في الحساب كضمان لإكمال المشروع، لكن بالنسبة إلى ١٥ حساب الضمان، فهذا الحساب يفتح لغرض إيداع قيمة المبيعات التي يبيعتها المطور وتودع في هذا الحساب، ولا تصرف للمطور إلا على شكل دفعات وعلى ضوء تنفيذ عمليات البناء، وشكراً.

الرئيســــــــــــــــس:

شكراً، تفضلي لأخت لولوة صالح العوضي.

العضو لولوة صالح العوضي:

شكراً سيدي الرئيس، هذا المشروع قرر نظامين، لكن الخطأ في التسمية، لأننا عندما نقول «حساب الضمان» نرجع إلى قانون التجارة، ٢٥ فقانون التجارة عرف حساب الضمان وهو (Bank Guarantee) أو اعتماد بنكي، لكن التسمية هنا - «حساب الضمان» - من المفترض أن تكون

«حساب المشروع»، كي لا نخلط بين الضمان المطلوب وضمن التنفيذ وبين حساب المشروع الذي يصرف منه على تنفيذ المشروع، فالعيب ليس في الأحكام وإنما في المسميات، وشكراً.

٥

الرئيس:

شكراً، تفضلي الأخت الدكتورة عائشة سالم مبارك.

العضو الدكتورة عائشة سالم مبارك:

شكراً سيدي الرئيس، أساساً حساب ضمان التطوير العقاري

- ١٠ يعني حساباً آخر، بمعنى أنه لا بد أن يكون هناك حساب يضمن حقوق الممولين أو الملاك الذين سيشترون هذا المشروع، وهذا المسمى من الممكن أن يكون غير متعارف عليه في البحرين ولكن في الإمارات يسمونه (Extra Account)، بمعنى أن هذا الحساب يفتح فقط لكي يودعوا فيه المبالغ حفاظاً على حقوقهم، وأعتقد أن التسمية هنا أتت خاطئة، فمن المفترض أن تكون (Extra Account)، وحساب ضمان المشروع يختلف عن هذا المسمى، لذا أعتقد أننا نحتاج إلى تعريف آخر، وشكراً.

٢٠

الرئيس:

شكراً، تفضل الأخ أحمد إبراهيم بهزاد.

العضو أحمد إبراهيم بهزاد:

شكراً سيدي الرئيس، أنا أتفق مع الأخت لولوة العوضي والأخت

الدكتورة عائشة مبارك فيما ذكرته، حساب الضمان هو الحساب الذي

يضمن كل المشروع، ولا يصرف منه على تنفيذ المشروع، بل التسمية من

- ٢٥ المفترض أن تكون «حساب تنفيذ المشروع» أو «حساب المشروع»، وليس

«حساب الضمان»، فأنا أتفق مع الأختين في التعريف، وشكراً.

الرئيســــــــــــــــس:

شكراً، تفضلي الأخت دلال جاسم الزايد.

العضو دلال جاسم الزايد:

- ٥ شكراً سيدي الرئيس، أنا أتفق مع الأخت لولوة العوضي والأخت
الدكتورة عائشة مبارك والأخ أحمد بهزاد في هذا الشأن. المادة (٦) من
القانون شرحت هذا الحساب، وإذا غيرنا هذا التعريف إلى «حساب المشروع»
فهو يتفق تماماً مع نص المادة (٦) فيما يتعلق بتسمية حساب الضمان، ولكن
هنا سيكون المبلغ مخصصاً للصرف على المشروع المخصص للتطوير العقاري.
١٠ حساب الضمان هو الحساب الذي لا يمس، والذي يودع فيه نسبة من القيمة
التقديرية للمشروع، وهو ركيزة هذا المشروع، لأن مبلغ الضمان الموجود هو
ضمانة للأشخاص الذين استثمروا أموالهم بهدف التطوير في حالة توقف
المشروع، فهذا المبلغ وضع في هذا الحساب ضماناً للمستثمرين في الأموال.
أما الحساب المنصوص عليه فهو الحساب الذي يتم فيه تداول الأموال لتسيير
مشروع التطوير، لذا أقترح أن يتم الأخذ بمسمى «حساب المشروع»، والبعض
١٥ سماه الحساب الذي يجري فيه السحب وإجراء التصرفات، والبعض سماه
حساب الضمان الذي يودع فيه مبلغ الضمان، لأن هناك نوعين من التسمية،
وشكراً.

٢٠ الرئيســــــــــــــــس:

شكراً، تفضل الأخ سعيد محمد عبدالمطلب المستشار القانوني بوزارة
العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف.

المستشار القانوني بوزارة العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف:

- ٢٥ شكراً سيدي الرئيس، مع احترامي وتقديري لجميع المداخلات
بخصوص هذا الأمر، ولكننا لو نرجع إلى بداية المادة سنجدها تقول: «في
أحكام هذا القانون يكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة قرين

كل منها...»، فعندما أعرف «حساب الضمان» فهذا يختص بهذا القانون فقط وليس له علاقة بقانون التجارة أو قانون الشركات أو أي قانون آخر، وبالتالي من الممكن أن أضع أي عبارة في التعريف وتكون خاصة بهذا القانون فقط، فليس هناك داعٍ إلى تعديل المسمى، لأنه تم تحديد تعريف حساب الضمان في القانون، وبعد ذلك حددت الآلية التي يتم بها حساب ٥ الضمان، وبالتالي ليس هناك داعٍ إلى تعديل المسمى، وشكراً.

الرئيســــــــــــــــس:

شكراً، تفضلي الأخت رباب عبدالنبي العريض.

١٠

العضو رباب عبدالنبي العريض:

شكراً سيدي الرئيس، سبقني المستشار القانوني بوزارة العدل بخصوص هذا الموضوع، ولكنني أقول إنه لا بد أن نضع في اعتبارنا أن البحرين تختلف عن كل من أبوظبي ودبي والشارقة، صراحة لدينا مطورون محدودون، بينما هناك المطورون بالملايين، بالتالي أعتقد أن القانون قد حقق ١٥ الموازنة بين المطور والمشتري ما عدا في بعض المواد. بالنسبة إلى الضمان هذا القانون - كما ذكر الأخ المستشار القانوني بوزارة العدل - حدد وعرف الضمان بأنه: «حساب مصري في باسـم مشروع التطوير العقاري لإيداع المبالغ من المطور والمودعين يخصص لبناء وتنفيذ مشروع التطوير»، بمعنى أن هذا الحساب فقط ستودع فيه المبالغ لحساب هذا المشروع، وخاصة بالنسبة إلى ٢٠ بعض المشاريع التي تؤخذ فيها المبالغ من المشتريين مسبقاً لتنفيذها وتوضع في هذا الحساب، وعلى ضوء هذا الحساب يتم تنفيذ المشروع، أعتقد أن هذا الأمر يعتبر أكثر ضماناً للمشتريين في حفظ حقوقهم بحيث تكون هذه المبالغ موجودة في هذا الحساب، وشكراً.

٢٥

الرئيســــــــــــــــس:

شكراً، تفضل الأخ جمال محمد فخرو.

وزير شؤون البلديات والتخطيط العمراني:

شكراً معالي الرئيس، في البداية أود أن أشكر اللجنة رئيساً وأعضاء على ما قاموا به من جهد في دراسة هذا المشروع. فيما يتعلق بحساب الضمان، أعتقد أن المادة ٧ أوضحت هذا الأمر، وهو أن هذا الحساب خصص حصراً لتنفيذ وإدارة المشروع، وهذا الحساب يودع فيه المبلغ من قبل ٥ المطورين من إيرادات، ويخصص هذا المبلغ لتنفيذ هذا المشروع، وخصص ٥٪ من القيمة الكلية لحساب الضمان بعد انقضاء سنة من تاريخ تسليم المشروع لضمان إنشاء هذه الوحدات وفقاً للمواصفات، وهذا الأمر سيعالج المشكلة التي نعاني منها الآن، لأن هناك بعض الوحدات يتم تسليمها إلى المستفيد، وبعد ٦ أشهر يعاني من إنشاء هذه الوحدة، فوضع هذا الضمان كي نتأكد ١٠ من أن هذه الوحدة تم بناؤها بحسب المواصفات، وبعد انقضاء سنة من سكنه في هذه الوحدة تعطى ٥٪ من قيمة الضمان للمطور، فهذا الأمر جاء حصراً على تنفيذ وإدارة المشروع، والتأكد من أن المواطن أو المستفيد سيحصل على هذا المبنى في الأخير إذا دفع أي مبلغ، وشكراً.

١٥

الرئيس:

شكراً، تفضل الأخ خليل إبراهيم الذوادي.

العضو خليل إبراهيم الذوادي:

شكراً سيدي الرئيس، فقط لدي تعليق على كلام الأخت رباب العريض بالنسبة إلى أننا في بلد ليس كغيرنا من البلدان. كما يقولون في اللغة الإنجليزية Think globally, act locally، فتحن نتكلم الآن عن موضوع أكبر من ذلك وإذا كانت البحرين اليوم ليس فيها مستثمرون كثر فنحن نتطلع إلى مستثمرين أكبر من ذلك، ولا بد أن يكون التشريع متلائماً مع التطورات. بالنسبة إلى موضوع حساب الضمان، لا بد أن نفكر في موضوعين: ٢٥ الموضوع الأول: هذه المشاريع الآن يجب أن تنفذ وتستمر ولا تكون هناك - كما تقول الدكتورة عائشة مبارك - هياكل من غير تنفيذ، هذا ضمان

لمشاريع تستمر وتنفذ، ولكن ما هو حال المستثمرين الذين أودعوا أموالاً ووقفت بعض المشاريع؟ وأين حقوقهم؟ أعتقد أن الضمان يجب أن يشمل الاثنين، ولا بد أن ننظر بهذا المعيار، وشكراً.

٥

الرئيس:

شكراً، هل يوافق المجلس...

العضو دلال جاسم الزايد:

سيدي الرئيس، لقد قدمت إليك اقتراحاً.

١٠

الرئيس:

اقتراح الأخت دلال الزايد هو تغيير تعريف «حساب الضمان» إلى «حساب المشروع». هل هناك ملاحظات أخرى؟

١٥

(لا توجد ملاحظات)

الرئيس:

هل يوافق المجلس على البند (١٢) بتعديل الأخت دلال الزايد؟

٢٠

(أغلبية موافقة)

الرئيس:

إذن يُقر هذا البند بالتعديل المذكور. إذن التعريف الذي يليه يجب أن يكون «أمين حساب المشروع»، أليس كذلك؟ تفضل الأخ الدكتور محمد الدليمي المستشار القانوني لشؤون اللجان بالمجلس.

٢٥

المستشار القانوني لشؤون اللجان بالمجلس:

شكراً سيدي الرئيس، هذا التعريف ورد في التعريفات، ومعظم المواد تستند إلى هذا التعريف، فيجب أن نسميه «حساب الضمان» وليس «حساب

المشروع»، و«حساب الضمان» يعني ضمان تنفيذ المشروع إلى حين إكماله، ويشمل إيداعات المطور التي هي ٢٠٪ وإيداعات المشتريين، بمعنى أن «حساب الضمان» هو حساب مصري. وسوف تعدل معظم مواد المشروع بناء على التعديل في هذا التعريف، وشكراً.

٥

الرئيس:

شكراً، الآن هل ترون أن نتخذ قراراً بإحلال عبارة «حساب المشروع» بدلاً من عبارة «حساب الضمان» أينما وردت في مشروع القانون؟ تفضل سعادة الأخ الدكتور جمعة بن أحمد الكعبي وزير شؤون البلديات والتخطيط العمراني.

١٠

وزير شؤون البلديات والتخطيط العمراني:

شكراً معالي الرئيس، أعتقد أنه عندما نقول «حساب المشروع» فإن المسمى سيصبح عاماً، «حساب المشروع» لأي غرض؟ ولكن عندما نقول «حساب الضمان» فإن هذا يضمن تنفيذ المشروع، وإذا كان المطور سيودع هذه المبالغ ويكون للمشروع إيراد محصل فإن هذا يسمى «ضمان تنفيذ المشروع»، وخصوصاً أن «حساب الضمان» معرف في المادة ٧، وهناك أمين حساب الضمان، وإذا غيرنا هنا فسوف تتغير كثير من المواد من دون أي جدوى، وشكراً.

٢٠

الرئيس:

شكراً، يا إخوان، لماذا لا نوافقون على «حساب ضمان تنفيذ المشروع»؟ تفضل الأخ عارف أحمد هجرس رئيس جمعية التطوير العقاري.

٢٥

رئيس جمعية التطوير العقاري:

شكراً سيدي الرئيس، أولاً: هذا المسمى «حساب الضمان العقاري» ترجمته باللغة الإنجليزية هي (escrow account)، وكما قال الأخ المستشار

- وكلامه صحيح - إن هذا متعارف عليه في كل الدول العربية، وقد قرأت قوانين الدول المجاورة بدون ذكر أسماء والقانون الأسترالي وقانون سنغافورة، ووجدت أن هذا هو مسماه (escrow account)، وهذا الحساب هو لضمان استكمال المشروع، ولا أرى أن هناك مشكلة في المسمى لأنه المسمى المتعارف عليه دولياً. ثانياً: بخصوص ملاحظة الدكتور الشيخ خالد آل خليفة ٥ بأن القوانين ليست من مصلحة شركات التطوير، لقد تأسست جمعيتنا قبل ٤ سنوات وكان الهدف من تأسيس الجمعية هو إصدار القوانين، ومنذ ذلك الوقت نحن نتحدث مع الحكومة الموقرة من أجل إصدار قوانين تنظم المهنة، لأن قطاع التطوير العقاري يحل في المرتبة الثانية لأكبر القطاعات بعد القطاع البنكي ويشغل ١٦ صناعة مختلفة، وكان أهم أمر لدينا هو إصدار ١٠ القوانين. وتعليقاً على الكلام الذي دار قبل قليل، لقد تحدثنا مع الإخوة النواب قبل سنة ونصف وقدمنا إليهم مرئياتنا ولكن للأسف لم يأخذوا جميعها، وعند صياغة القانون لم يطلعونا عليه، ولم نر مسودته إلا قبل عرضه بيوم واحد، وقد زودني بها أحد الإخوة النواب وكنا معترضين على بعض البنود. وبصفة عامة نشكر الحكومة ومجلسي النواب والشورى على ١٥ إصدار هذا القانون لأن البحرين في حاجة إليه، فعندما يدخل أي مطور وأي مستثمر سوق العقار فإن أول سؤال يسأله: هل لديكم قوانين للتطوير العقاري؟ وللأسف ليس لدينا في البحرين أي قانون للتطوير العقاري ينظم العلاقة بين المطور الرئيسي والمطور الفرعي والمستثمر، وشكراً.

٢٠

الرئيس:

شكراً، تفضل الأخ جمال محمد فخرو.

العضو جمال محمد فخرو:

شكراً سيدي الرئيس، نحن نحاول قدر الإمكان أن نسهل مفهوم ٢٥ هذا القانون، وعندما أطلق على هذا الحساب مسمى «حساب الضمان» فقد

يعطي ذلك مفهوماً خاطئاً بأن هذا الحساب هو الضمانة، وفي الحقيقة هو ليس الضمانة، بل هو الحساب الذي ستودع فيه الأموال وتسحب منه لاحقاً للدفع، ولن يسمى «حساب الضمان»، وهذا الحساب سيحمل مسمى «المشروع»، فلو كان لدي مشروع تطوير جزيرة (أ) فسوف يسمى «حساب تطوير جزيرة (أ)»؛ لأن النص يقول: «حساب مصرفي باسم مشروع التطوير»، ٥ وإذا كان لمشروع التطوير اسم معين فسوف نسميه «حساب تطوير جزيرة (أ)»، ولن نسميه «حساب الضمان»، وصفته هي أن هذا الحساب تودع فيه كل الأموال للصرف منها على المشروع، وتصرف ٩٥٪ منها وتبقى ٥٪ إلى حد الإنجاز، فكل قلقلي ينصب على عملية الترجمة، هل عندما نقرأ كلمة «الضمان» نفهم من ذلك الـ (escrow account)؟ هل نفهم أن هذا الحساب ثابت أم أنه حساب متحرك؟ عادةً الضمان ثابت ويدفع في النهاية وهذا حساب متحرك سوف يودع فيه المطور والمستثمر والتاجر والبنك وإلخ...، لذلك قد تكون التسمية غير واضحة، فالمحتوى واضح ولن يسمى «حساب الضمان» بل سيحمل اسم المشروع نفسه، وإذا عدلنا في بند وتطلب ذلك التعديل في بنود ومواد أخرى فلنقم بتعديلها وليست هناك مشكلة في ذلك؛ لأنه إذا قبلنا ١٥ التعديل الأول فسوف نقبله فيما بعد، ولا أرى أي مشكلة في تعديل التعريفات أو حتى في صلب القانون بما يتماشى مع هذا التعديل، وشكراً.

الرئيســــــــــــــــس:

٢٠ شكراً، تفضلي الأخت لولوة صالح العوضي.

العضو لولوة صالح العوضي:

شكراً سيدي الرئيس، أثني على كلام الأخ جمال فخرو. ما تفضل به الدكتور محمد الدليمي المستشار القانوني لشؤون اللجان بالمجلس؛ لا تسعفه المواد، فهذا المشروع من مسمى «الضمان» أخذ ٥٪ وحجزها إلى إتمام ٢٥ الأعمال، والضمان الذي تهدف إليه القوانين يختلف، وأنا اليوم لن أخترع

عجلة «المسميات»، وبغض النظر عما قيل بخصوص ما هو موجود في الدول الخليجية، فإن الضمان يعني حساباً ثابتاً لا يتحرك، ولا أعرف لماذا استخدم المشروع هنا كلمة «الضمان» للصرف على المشروع من أموال الذين تعاملوا مع هذا المشروع؟! فأنا كمشتري للعقار تودع أموالي في هذا الحساب ويقولون لي «ضمان»! الضمان الذي أفهمه هو أن هناك حساباً ثابتاً يقدمه المطور ٥ لضمان تنفيذ أعماله، لا أن آخذ من أموال المشتريين وأسمي ذلك «ضمان»! والمادتان اللتان تمت الإشارة إليهما هما المادتان ٦ و٧، فلن يتغير المشروع برمته مثلما تم تهويشنا وتهويل الأمر، فالموضوع يتعلق بمادتين مرتبطتين بهذه المادة، فهل من المفترض أن يتنزه المشرع عن اللغو في التشريع أم لمجرد إصداره نقع في الخطأ ونقر تعريفات تتخالف مع القوانين الأخرى؟ ومع احترامي ١٠ لكلام الأخ المستشار القانوني والأخت رباب العريض والدكتور محمد الدليمي، فإننا لم نخترع عجلة «المسميات»، وهناك قانون عام وهو القانون التجاري الذي حدد ما هو الضمان، وتفضل الأخ جمال فخرو بشرحه بإسهاب، واليوم نأتي في مشروع آخر ونخالف المقصود بالضمان! هذا ليس ضمناً بل هو لتنفيذ المشروع، فهل أستعير كلمة «الضمان» وأضعها هنا ١٥ وأقول إن المشرع البحريني أوجب الضمان؟! هذا ليس ضمناً بل هو أموال المشتريين، وأموال سيقترضها المطور من البنك، والضمان الذي أفهمه هو أن المطور يضع حساباً ثابتاً يضمن فيه حقوقى باعتبارى منتفعاً ولا تضيع حقوقى مثلما نرى في الحالات الموجودة على أرض الواقع في البحرين، وشكراً.

٢٠

الرئيس:

شكراً، تفضل الأخ عبدالرحمن محمد جمشير.

العضو عبدالرحمن محمد جمشير:

شكراً سيدي الرئيس، تعقيباً على ما ذكره الدكتور محمد ٢٥

الدليمي المستشار القانوني لشؤون اللجان بالمجلس وهو (escrow account)

وكذلك الأخ عارف هجرس، نحن نعرف (escrow account)، وهو يعني حساباً لا يتحرك أبداً، والبنك لا يقوم حتى بإصدار شيكات لك، ومعظمنا عمل في التجارة ونعرف أنه عندما تضع رأس المال في (escrow account) عند تأسيس شركة فلا تستطيع أن تحركه أبداً إلا برسالة من وزير التجارة، وعندما تكتمل شروط تأسيس الشركة يصدر لك رسالة بتحريك واستعمال ٥ هذا الحساب، وإذا كنا نعني الـ (escrow account) - والترجمة لا تعينني - فلنكتب (escrow account)، وشكراً.

الرئيســــــــــــــــس:

١٠ شكراً، تفضل الأخ سعيد محمد عبدالمطلب المستشار القانوني بوزارة العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف.

المستشار القانوني بوزارة العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف:

شكراً سيدي الرئيس، لو كانت كلمة الضمان أمراً ثابتاً ومعروفاً، فما هي الحاجة من وضع تعريف لها، إن لم نكن سنخصصها لشيء آخر غير المتعارف عليه، قلنا إن هذه العبارة في هذه المادة أو في هذا القانون تُنجز ذلك، إذن ما الجديد في ذلك؟ سواء كانت كلمة «الضمان» في قانون التجارة تعني كذا، ولو كان مسلماً بها بهذا الشكل فما الداعي من وضع تعريف لحساب الضمان، أي ما هو الداعي لوضع تعريف لحساب الضمان إذا كان الرأي متفقاً على أن الضمان لا يكون إلا كذا وكذا؟ أنا أرى أنه لا فرق بين عبارة «حساب الضمان» وعبارة «حساب المشروع» لأنه مجرد تعريف، ولكن الوضع الذي سوف يترتب عليه هو أنني سوف أضطر إلى تعديل أكثر من مادة في القانون، وهذا ليس له داعٍ، وشكراً.

٢٥ الرئيســــــــــــــــس:

سعادة المستشار، لو أبقينا على عبارة «حساب الضمان» أو عبارة «ضمان تنفيذ المشروع» فهل في ذلك أي مشكلة؟

المستشار القانوني بوزارة العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف:

التعريف أوضح لنا ذلك، حيث إنه حينما تأتي عبارة «حساب الضمان» في أي موقع من مواقع القانون أعرف أن هذا الحساب هو الذي يدعو المطور من أجل أي مبلغ سيستلمه من المشتري وسوف أضعه في هذا الحساب،
وشكراً.

٥

الرئيس:

شكراً، على كلٍ أعتقد أننا صوتنا على حساب المشروع، وننتقل إلى
البند (١٣): أمين حساب الضمان، فهل هناك ملاحظات عليه؟

١٠

(لا توجد ملاحظات)

الرئيس:

هل يوافق المجلس على هذا البند بتعديل اللجنة، مع مراعاة تغيير
كلمة «الضمان» لتصبح «المشروع» أينما وردت في هذا البند؟

١٥

(أغلبية موافقة)

الرئيس:

إذن يُقر هذا البند بالتعديل المذكور. البند (١٤): شهادة الإنجاز، فهل
هناك ملاحظات عليه؟

٢٠

(لا توجد ملاحظات)

الرئيس:

هل يوافق المجلس على هذا البند؟

٢٥

(أغلبية موافقة)

الرئيس:س:

إذن يُقر هذا البند بتعديل اللجنة. ومنتقل إلى البند (١٥): المودعون،
فهل هناك ملاحظات عليه؟

٥

(لا توجد ملاحظات)

الرئيس:س:

هل يوافق المجلس على هذا البند؟

١٠

(أغلبية موافقة)

الرئيس:س:

إذن يُقر هذا البند بتعديل اللجنة. ومنتقل إلى البند (١٦): الشخص
الاعتباري، فهل هناك ملاحظات عليه؟ تفضل الأخ محمد حسن الشيخ
منصور الستري.

١٥

العضو محمد حسن الشيخ منصور الستري:

شكراً سيدي الرئيس، أرى أن وضع هذا التعريف ليس له داع، حيث
إن الشخص الاعتباري معروف قانوناً وهذا التعريف ليس له صلة خاصة بهذا
المشروع بقانون، وإن وجوده أو عدم وجوده لا يؤخر ولا يقدم، وشكراً.

٢٠

الرئيس:س:

شكراً، تفضل سعادة الأخ الدكتور عصام عبدالوهاب البرزنجي
رئيس هيئة المستشارين القانونيين بالمجلس.

٢٥

رئيس هيئة المستشارين القانونيين بالمجلس:

شكراً سيدي الرئيس، الشخص الاعتباري جاء في التعريف أنه
«مجموعة من الأشخاص والأموال...»، والصحيح هو «مجموعة من الأشخاص

أو «الأموال»، وليس «والأموال»، «... تسعى لتحقيق غرض معين ويعترف لها القانون بالشخصية القانونية أيًا كانت عامة أو خاصة»، وهذا يتفق مع تعريف القانون المدني للشخص الاعتباري تثبت الشخصية الاعتبارية لكل مجموعة من الأشخاص أو الأموال يعترف لها القانون بهذه الشخصية في المادة (١٧) من القانون المدني، وشكرًا.

٥

الرئيس:

شكرًا، هل هناك ملاحظات أخرى؟

١٠

(لا توجد ملاحظات)

الرئيس:

هل يوافق المجلس على هذا البند مع مراعاة تغيير حرف (و) قبل كلمة «الأموال» إلى (أو) لتصبح «أو الأموال»؟

١٥

(أغلبية موافقة)

الرئيس:

إذن يُقر ذلك. لدينا مقترح جديد مقدم من قبل الأخت الدكتورة عائشة سالم مبارك، وهو استحداث تعريف جديد يأخذ الرقم (١٧) وهو كالاتي: «١٧ - حساب ضمان المشروع: حساب ثابت طيلة مدة المشروع تودع فيه نسبة ثابتة من قيمة المشروع لضمان حقوق المشتريين»، فهل هناك ملاحظات عليه؟ تفضل الأخ مقرر اللجنة.

٢٥

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

شكرًا سيدي الرئيس، لدينا بعض المواد في اللائحة عالجت هذا الموضوع، وهو ٥٠٪ و ٢٠٪، وشكرًا.

الرئيســــــــــــــــس:

شكراً، إن هذا تعريف فقط لا غير.

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

٥ أقترح إحالته إلى اللجنة لدراسته.

الرئيســــــــــــــــس:

هل يوافق المجلس على إحالة التعريف المقترح إلى اللجنة لمزيد من
الدراسة؟

١٠

(أغلبية موافقة)

الرئيســــــــــــــــس:

١٥ إذن يُحال التعريف المقترح إلى اللجنة. ومنتقل الآن إلى المادة التالية،
تفضل الأخ مقرر اللجنة.

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

٢٠ المادة (٢ بعد إعادة الترقيم): توصي اللجنة بالموافقة على هذه المادة
بالتعديل الوارد في التقرير.

٢٠

الرئيســــــــــــــــس:

هل هناك ملاحظات على هذه المادة؟

(لا توجد ملاحظات)

٢٥

الرئيســــــــــــــــس:

هل يوافق المجلس على هذه المادة بتعديل اللجنة؟

(أغلبية موافقة)

الرئيس:

إذن تُقر هذه المادة بتعديل اللجنة. ومنتقل إلى المادة التالية، تفضل الأخ
مقرر اللجنة.

٥ **العضو فؤاد أحمد الحاجي:**

المادة (٣ بعد إعادة الترقيم): توصي اللجنة بالموافقة على هذه المادة
بالتعديل الوارد في التقرير.

الرئيس:

١٠ هل هناك ملاحظات على هذه المادة؟

(لا توجد ملاحظات)

الرئيس:

١٥ هل يوافق المجلس على هذه المادة بتعديل اللجنة؟

(أغلبية موافقة)

الرئيس:

٢٠ إذن تُقر هذه المادة بتعديل اللجنة. ومنتقل إلى المادة التالية، تفضل الأخ
مقرر اللجنة.

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

٢٥ المادة (٤ بعد إعادة الترقيم): تود اللجنة استرداد هذه المادة لمزيد من
الدراسة.

الرئيس:

هل يوافق المجلس على طلب اللجنة استرداد هذه المادة؟

٣٠ (أغلبية موافقة)

الرئيســــــــــــــــس:

إذن تُعاد هذه المادة إلى اللجنة. ومنتقل إلى المادة التالية، تفضل الأخ
مقرر اللجنة.

٥ **العضو فؤاد أحمد الحاجي:**

المادة (٥ بعد إعادة الترقيم): توصي اللجنة بالموافقة على هذه المادة
بالتعديل الوارد في التقرير.

الرئيســــــــــــــــس:

١٠ هل هناك ملاحظات على هذه المادة؟

(لا توجد ملاحظات)

الرئيســــــــــــــــس:

١٥ هل يوافق المجلس على هذه المادة بتعديل اللجنة؟

(أغلبية موافقة)

الرئيســــــــــــــــس:

٢٠ إذن تُقر هذه المادة بتعديل اللجنة. ومنتقل إلى المادة التالية، تفضل الأخ
مقرر اللجنة.

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

٢٥ المادة (٦ بعد إعادة الترقيم): تطلب اللجنة استرداد هذه المادة لمزيد من
الدراسة.

الرئيســــــــــــــــس:

هل يوافق المجلس على طلب اللجنة استرداد هذه المادة؟

٣٠ (أغلبية موافقة)

الرئيســــــــــــــــس:

إذن تُعاد هذه المادة إلى اللجنة. ومنتقل إلى المادة التالية، تفضل الأخ
مقرر اللجنة.

٥ العضو فؤاد أحمد الحاجي:

المادة (٧ بعد إعادة الترقيم): تطلب اللجنة استرداد هذه المادة لمزيد من
الدراسة.

الرئيســــــــــــــــس:

١٠ تفضلي الأخت الدكتورة بهية جواد الجشي.

العضو الدكتورة بهية جواد الجشي:

شكراً سيدي الرئيس، الفقرة (أ) من هذه المادة أُخذت من المادة (١٠)
من مشروع القانون الأصلي، في الفقرة الأولى والفقرة الثانية، الفقرة (أ) من
١٥ هذه المادة هي الفقرة الأولى، ولكن اللجنة حذفت الفقرة الثانية التي أعتقد
أنها فقرة مهمة جداً، وتؤكد مضمون الفقرة (أ) التي تنص على: «في حالة
تعدد المشروعات التي ينفذها المطور يجب فتح حساب ضمان مستقل لكل
مشروع من هذه المشروعات على حدة». صحيح أنها أولجت ولكن هنا تأكيد
في فقرتين، لأن الذي يحصل اليوم في المشاريع هو أن المطور أو المستثمر لديه
٢٠ عدة مشاريع ويخلط حسابات هذا المشروع بذلك المشروع، أي يأخذ حساب
هذا المشروع ويصرفه على مشروع آخر، الأمر الذي يؤدي إلى إفلاس المشروع
الأول. هذه الفقرة أعتقد أنها مهمة جداً، وأتمنى على اللجنة عندما تسترد
المادة أن تنظر إليها بعين الاعتبار، وشكراً.

٢٥ الرئيســــــــــــــــس:

شكراً، هل هناك ملاحظات أخرى؟

(لا توجد ملاحظات)

الرئيســــــــــــــــس:

هل يوافق المجلس على استرداد اللجنة المادة ٩٧

(أغلبية موافقة)

٥

الرئيســــــــــــــــس:

إذن تُعاد هذه المادة إلى اللجنة. ومنتقل إلى المادة التالية، تفضل الأخ
مقرر اللجنة.

١٠

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

المادة (٨ بعد إعادة الترقيم): توصي اللجنة بالموافقة على هذه المادة
بالتعديل الوارد في التقرير.

الرئيســــــــــــــــس:

١٥

هل هناك ملاحظات على هذه المادة؟

(لا توجد ملاحظات)

الرئيســــــــــــــــس:

٢٠

هل يوافق المجلس على هذه المادة بتعديل اللجنة؟

(أغلبية موافقة)

الرئيســــــــــــــــس:

٢٥ إذن تُقر هذه المادة بتعديل اللجنة. ومنتقل إلى المادة التالية، تفضل الأخ
مقرر اللجنة.

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

المادة (٩ بعد إعادة الترقيم): توصي اللجنة بالموافقة على هذه المادة بالتعديل الوارد في التقرير.

٥ الرئيســــــــــــــــس:

هل هناك ملاحظات على هذه المادة؟

(لا توجد ملاحظات)

١٠ الرئيســــــــــــــــس:

هل يوافق المجلس على هذه المادة بتعديل اللجنة؟

(أغلبية موافقة)

١٥ الرئيســــــــــــــــس:

إذن تُقر هذه المادة بتعديل اللجنة. وننتقل إلى المادة التالية، تفضل الأخ مقرر اللجنة.

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

٢٠ المادة (١٠ بعد إعادة الترقيم): تطلب اللجنة استرداد هذه المادة.

الرئيســــــــــــــــس:

هل هناك ملاحظات على هذه المادة؟

٢٥ (لا توجد ملاحظات)

الرئيســــــــــــــــس:

هل يوافق المجلس على استرداد اللجنة هذه المادة؟

٣٠ (أغلبية موافقة)

الرئيس:

إذن تُعاد هذه المادة إلى اللجنة. ومنتقل إلى المادة التالية، تفضل الأخ
مقرر اللجنة.

٥

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

المادة (١١ بعد إعادة الترقيم): توصي اللجنة بالموافقة على هذه المادة
بالتعديل الوارد في التقرير.

الرئيس:

١٠

هل هناك ملاحظات على هذه المادة؟

(لا توجد ملاحظات)

الرئيس:

١٥

هل يوافق المجلس على هذه المادة بتعديل اللجنة؟

(أغلبية موافقة)

الرئيس:

٢٠

إذن تُقر هذه المادة بتعديل اللجنة. ومنتقل إلى المادة التالية، تفضل الأخ
مقرر اللجنة.

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

المادة (١٢ بعد إعادة الترقيم): توصي اللجنة بالموافقة على هذه المادة
بالتعديل الوارد في التقرير.

٢٥

الرئيس:

هل هناك ملاحظات على هذه المادة؟ تفضل الأخ جمال محمد فخرو.

العضو جمال محمد فخرو:

شكراً سيدي الرئيس، أود أن أسأل الإخوة في جمعية البحرين العقارية: هل هذه المادة عملية؟ هل من الصعب فعلاً الترويج للمشروع ما لم يكن قد سجل وحصل على ترخيص آخر؟ وهل يمكن ألا يعلن المشروع نهائياً ولا يشارك في المعارض إلا بعد أن يتم تسجيله؟ كأننا بذلك نريك ٥ المطورين أنفسهم، نريد أن نسمع رأي اللجنة في ذلك، وشكراً.

الرئيس:

شكراً، تفضل الأخ عارف أحمد هجرس رئيس جمعية التطوير العقاري. ١٠

رئيس جمعية التطوير العقاري:

شكراً سيدي الرئيس، نحن نوافق على أنه يحظر عليه البيع قبل استكمال الإجراءات، لكن هناك بعض المشاريع يمكن الإعلان عنها بدون بيعها، نحن - باعتبارنا جمعية - مع الرأي القائل إن الشخص قد يكون قادراً ١٥ على الإعلان عن مشروع لكنه لا يعلن عنه، ولهذا الأمر فائدتان، إحداها أن يعرف استجابة الناس لهذا المشروع. نحن مع الإعلان عن المشروع قبل البيع، فإذا كان لا يريد البيع فله حق الإعلان، كأن يعلن أنه بصدد بناء عمارة في جزيرة معينة من دون الإعلان عن البيع قبل انتهاء الإجراءات، وهذا يصب في مصلحة التطوير والمستثمر أيضاً، وشكراً. ٢٠

الرئيس:

شكراً، تفضل الأخ مقرر اللجنة.

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

شكراً سيدي الرئيس، نحن طرحنا السؤال نفسه الذي تفضل به الأخ جمال فخرو أثناء اجتماعنا مع بيت التمويل الكويتي، والإخوة في ديار

المحرق، ولم يكن لدينا تحفظ إلا فيما يخص بناء الوحدات من دون الإعلان عن بيعها لأخذ البيانات ووضع دراسات بشأنها من خلال إطلاع الناس عليها أو التعديل على هذه النماذج في شكلها الطبيعي، هذه النقطة التي أرادوا الاستفسار عنها، وأرادوا معرفة هل بناء نماذج لفلل أو لوحات سكنية يكون بناء على اطلاع الجمهور لأخذ استبيان بخصوص مساحتها وعدد الغرف والإضافات وغيرها، والتعهد بعدم البيع؟ وفي حالة كان المشروع غير مجزئ أو مفيد فيمكن حتى إلغاؤه، هذا ما دار في النقاش مع الجهات المعنية، وشكراً.

١٠ الرئيس:

شكراً، بالمختصر المفيد، هم يستطيعون - كما ذكر الأخ عارف هجرس - أن يعلنوا عن المشروع بحيث يستشفون آراء الناس ورغبتهم في الشراء من عدمه، وقد يعدلون في تصاميم المشروع بناء على رغبة المشتريين، لكن لا تتم أي صفقة أو عملية بيع في المشروع إلا بعد أن تتم إجراءات تسجيله بحيث يمكن البيع، وهنا فرق بين الإعلان والترويج وبين البيع. وفي رأيي من الأفضل أن تعود هذه المادة إلى اللجنة أيضاً. تفضل الأخ الدكتور محمد الدليمي المستشار القانوني لشؤون اللجان بالمجلس.

المستشار القانوني لشؤون اللجان بالمجلس:

شكراً سيدي الرئيس، القانون يعني إيجاب، والإيجاب يعني أنه ملزم، يقول إنه يروج لبيع وحدات عقارية، يعني أنه أعلن عن وحدات عقارية معينة تعييناً نافياً للجهالة، وحدد السعر من أجل الترويج للبيع، فهذا إيجاب، والإيجاب ملزم له، فلا يمكن أن يعلن لترويج بيع وحدات بدون أن يحصل على ترخيص، فهذا لا يمكن، هذا النص سليم وأعتقد أن قرار مجلس النواب ملتف، وتوصية اللجنة صحيحة، وشكراً.

٢٥

الرئيســــــــــــــــس:

شكراً، تفضلي الأخت دلال جاسم الزايد.

العضو دلال جاسم الزايد:

شكراً سيدي الرئيس، أنا مع هذه المادة، وهي صحيحة وخاصة أن
الحظر مؤقت - يعني بعد التسجيل والترخيص - وجاء للحماية. وكما تفضل
الأخ عارف هجرس أن هذا الحظر موجه فقط إلى مسألة البيع، وهو من أجل
الحماية التي كان مطالب بها، فأعتقد أن نص المادة صحيح ولا تحتاج إلى
إعادة إلى اللجنة، وشكراً.

١٠

الرئيســــــــــــــــس:

شكراً، تفضلي الأخت لولوة صالح العوضي.

العضو لولوة صالح العوضي:

شكراً سيدي الرئيس، رغم أن الأخ الدكتور محمد الدليمي أخافنا
من طريقة عرضه إلا أن لي تساؤلاً، المادة هنا تتجه إلى الترويج للبيع، فالمادة
تقول: «الترويج لبيع الوحدات العقارية قيد الإنشاء على الخريطة إلا بعد تمام
قيد تلك الوحدات في السجل المشار إليه»، فهي اشترطت أن يكون هناك
ترخيص وقيد لبيع الوحدات، فلماذا منعت المطور من الإعلان عن بيع
الوحدات؟ في رأيي أن في ذلك حماية للناس، ولكن الشرط الثاني يقول: «إلا
بعد قيد الوحدة في السجل المشار إليه في المادة السابقة»، إذن متى سيعلن
المطور عن مشروعه؟ إذا اشترطنا أن يكون مرخصاً بأن هناك مشروعاً سيتم
بيعه، ولكن إذا تم قيد الوحدات في السجل فهذا معناه أنني اشترت، وهذا
ما أفهمه إلا إذا كنت مخطئة فليصحح لي الآخرون، قيد وحدة مباعه على
الخريطة يعني في السجل الذي سينشأ لقيد هذه التصرفات، فسؤالي هو متى

٢٥

سيكون المطور حرّاً في الإعلان؟ إذا قلنا بعد صدور الترخيص كان بها ولكن إذا كان بعد قيد الوحدات فهذا ما يحتاج إلى تفسير، لأنني بذلك أرى أننا حرمنّا المطور من أي ترويج لمشروعه، وشكراً.

٥

الرئيس:

شكراً، تفضل الأخ سعيد محمد عبدالمطلب المستشار القانوني بوزارة العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف.

المستشار القانوني بوزارة العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف:

- ١٠ شكراً سيدي الرئيس، القيد الوارد في المادة هو وارد على حالة واحدة، وهي حالة البيع على الخريطة وليس في كل أعمال المطور، فالبيع على الخريطة هو بيع في الهواء، فلو تركته يعلن عنه فكأنني أبيع هواء، فإذا لم يكن هذا البيع قد تم قيده وتسجيله فعلاً فلن أسمح له بأن يعلن في وسائل الإعلام عن هذا المشروع، فالحظر الوارد هو خاص بحالة واحدة وهي حالة البيع على الخريطة، أما باقي أعمال المطور فيعلن عنها كما يشاء، وهذا غير محظور، وشكراً.

٢٠

الرئيس:

شكراً، هل هناك ملاحظات أخرى؟

(لا توجد ملاحظات)

٢٥

الرئيس:

هل يوافق المجلس على هذه المادة بتعديل اللجنة؟

(أغلبية موافقة)

الرئيســــــــــــــــس:

إذن تُقر هذه المادة بتعديل اللجنة. وننتقل إلى المادة التالية، تفضل الأخ
مقرر اللجنة.

٥

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

المادة (١٣ بعد إعادة الترقيم): توصي اللجنة بالموافقة على هذه المادة
بالتعديل الوارد في التقرير.

الرئيســــــــــــــــس:

١٠ هل هناك ملاحظات على هذه المادة؟ تفضل الأخ الدكتور محمد
عبدالله الدليمي المستشار القانوني لشؤون اللجان بالمجلس.

المستشار القانوني لشؤون اللجان بالمجلس:

شكراً سيدي الرئيس، هذه المادة تتعلق أيضاً بتعريف حساب الضمان
الذي سبق أن أعيد إلى اللجنة، وإذا قرأنا هذا النص فسنجده يقول: «إذا قام
١٥ المطور برهن مشروع التطوير للحصول على قرض من المصارف أو المؤسسات
أو شركات التمويل فيجب على هذه المصارف أو المؤسسات أو الشركات
إيداع مبلغ القرض في حساب الضمان للتصرف فيه وفقاً لأحكام هذا
القانون ولائحته التنفيذية»، فأعتقد أن لهذه المادة أيضاً علاقة بحساب
الضمان، وبالتالي يفترض أن تتسجم مع التعريف إذا صدر تعديلاً من اللجنة،
٢٠ فأقترح إعادتها إلى اللجنة مع المواد المتعلقة بحساب الضمان، فالمواد إذا
عدلت وسمي المشروع حساب الضمان فيفترض إعادتها...

الرئيســــــــــــــــس:

٢٥ صار حساب المشروع على ضوء التعديل، إذا أقرت اللجنة هذا
التعديل، بالتعريف والمواد التي لها علاقة به، فيفترض أن هذه المادة لها علاقة

بحساب الضمان، وقد أُعيد إلى اللجنة. أصبح لدينا الآن تعريفان للحساب، حساب الضمان وحساب المشروع، وهذه المبالغ تودع في حساب المشروع وليس في حساب الضمان. أي فقط تتغير كلمة «ضمان» إلى كلمة «مشروع».

٥ المستشار القانوني لشؤون اللجان بالمجلس:

نعم سيدي الرئيس، هناك اقتراح باستحداث فقرة تتعلق بحساب الضمان، التي هي الـ ٢٠٪ والـ ٥٪، فصار لدينا تعريفان، تعريف خاص بحساب المشروع، وتعريف آخر خاص بحساب الضمان، وهنا الإيداعات والقروض تذهب إلى حساب المشروع وليس إلى حساب الضمان، وهذا فقط إذا تم إقرار التعريفين، وشكراً.

الرئيس:

شكراً، تفضلي الأخت لولو صالح العوضي.

١٥ العضو لولو صالح العوضي:

شكراً سيدي الرئيس، هذه المادة مرتبطة بالمادة التي سبق أن أعدناها إلى اللجنة، وهي ليست متعلقة بحساب المشروع وحساب الضمان، وإنما كان من بين شروط استصدار الترخيص ألا يكون المشروع مرهوناً أي عليه حقوقاً عينية، هذه المادة التي تم استرجاعها من قبل اللجنة بناء على طلب من الأخ المقرر. وعندما نأتي اليوم ونقول «إذا قام المطور برهن مشروع التطوير ٢٠ للحصول على قرض من المصارف أو المؤسسات أو شركات التمويل فيجب على هذه المصارف أو المؤسسات أو الشركات إيداع مبلغ القرض في حساب الضمان للتصرف فيه...»، إذا كان في الأصل لا يجوز أن يكون المشروع عليه التزامات عينية، والرهن من الالتزامات العينية، فكيف يمكن الموازنة وأصلاً أساس الحصول على الترخيص هو ألا يكون مرهوناً؟ ثم إن في مسألة ٢٥

أن يُفتح حساب سميناه حساب المشروع تودع فيه كل الأموال، سواء من الممولين أو المشتركين المشترين أو البنوك التي تمول، كيف آتي الآن وأسمح للمطور بأن يرهن العقار إذا كان الأمر أصلاً وابتداءً لا يجوز فيه أن يكون العقار محملاً بأي التزامات عينية؟!

٥

الرئيس:

عفواً يا أخت لولوة هل قرأت المشروع كاملاً؟

العضو لولوة صالح العوضي:

١٠

نعم سيدي الرئيس.

الرئيس:

المشروع يقول حتى لو قام المطور برهن المشروع فإنه يجب ألا ينتقص هذا من حق المشتري وأن البنك المرهون لديه العقار يسجل العقار باسم المشتري.

١٥

العضو لولوة صالح العوضي:

سيدي الرئيس، ليس لدي خلاف في هذه النقطة...

٢٠

الرئيس:

ومعنى ذلك أن عملية الرهن لا تتنافى مع حق المشتري في التسجيل...

العضو لولوة صالح العوضي:

إذن في البداية في المادة التي تم استردادها من اللجنة بناء على طلب من

٢٥

المقرر ذاته، لماذا اشترط المشرع ألا يكون المشروع محملاً بأي التزامات عينية؟ المادة التي تم إرجاعها إلى اللجنة أحد شروط الإصدار فيها ألا يكون

المشروع محملاً بأي التزامات عينية، والرهن التزام عيني تبعي، صحيح أنه ليس التزاماً عينياً أصلياً ولكنه التزام عيني تبعي، وهذه المادة قال الأخ فؤاد الحاجي إن بيت التمويل الكويتي لديه ملاحظات عليها، أعني الالتزامات العينية. إذا كنت ابتداءً لا أسمح بوجود التزام عيني فكيف آتي أثناء التنفيذ وأسمح للمطور بأن يقترض ويحمل المشروع التزاماً عينياً؟! هذه فيه تناقض في مواد مشروع القانون، وشكراً.

الرئيس:

شكراً، تفضل الأخ مقرر اللجنة.

١٠

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

شكراً سيدي الرئيس، ليس هناك أي تناقض، والمادة التي استرجعناها عندما فرضت عدم وجود أي التزام عيني على الوثيقة، فإن هذا متعلق بقبل بدء مشروع التطوير، ولكن في أثناء مشروع التطوير، وعندما يصل مرحلة الربع أو الثلث أو النصف واحتاج المطور إلى استكمالته بعد إعسار أو مشاكل، وقام برهن المشروع، والمادة حددت أن مصلحة الرهن تعود إلى المصارف في هذا المشروع، ولا تذهب إلى غيره، فهل من المعقول على أرض الواقع عندما يُعسر المطور أو يحتاج إلى استكمال مشروعه أن يترك المشروع؟! هذه خسارة للمستثمرين أو المطورين، ولكن عندما يرهن المشروع في مصارف، أو يوجب عليه التزامات ينبغي أن تكون مثلما حددت المادة الإيداع من المصارف أو غيرها لصالح هذا المشروع من المطور وليس لصالح المشاريع الأخرى التي يقوم بها المطور. المادة واضحة، ومن الناحية العملية لا تتعارض مع إنجاز العمل إذا تعسر، وشكراً.

٢٥

الرئيس:

شكراً، تفضل الأخ عارف أحمد هجرس رئيس جمعية التطوير

العقاري.

رئيس جمعية التطوير العقاري:

شكراً سيدي الرئيس، بالنسبة إلى موضوع الضمان العقاري، نحن المطورون نريد أن نضمن حقوق الـ (End users) أي شاري الوحدات، ونريد أن نكون منصفين مع الطرفين. لدينا نوعان من المشاريع، فمثلاً لدينا مشروع شخص يريد أن يبني بناية، نحن نطلب منه أمرين، أولاً أن عليه أن يضع ٥ الأرض ضماناً، أي يملك الأرض بنسبة ١٠٠٪ باعتبارها ضماناً، فتكون الأرض هي ضمان من سيقوم بشراء الوحدات في هذه البناية، والأرض عادة تُكلف ثلث قيمة المشروع، وفي هذه الحالة يكون لديك ثلث المبلغ موجوداً باعتبارها ضماناً للمشتري إذا اشترى شقة في هذه البناية. وثانياً لدينا الـ (Escrow Account) الذي سوف يضمن تكملة المشروع، وطبعاً المطور لا ١٠ يستلم أي مبلغ من هذا الحساب حتى يكمل عمله، هذا جانب. الجانب الآخر يتكلم عن قطع كبيرة، أي أن مطوراً سوف يأخذ قطعة (parcel) ليبنى - افتراضاً - مائة بيت، هذه القطعة من الأرض تكلف ملايين الدنانير، ولنفترض أن قيمتها ٢٠ أو ٣٠ مليوناً، ولا يوجد لدينا مطور سوف يشتري ١٥ قطعة أرض بـ ٣٠ مليوناً ومن ثم سيضيف إليها مبلغاً آخر بقيمة ٦٠ مليوناً، فنحن في هذه الحالة الثانية نقول إن كان هناك من يريد أن يطور مائة بيت عليه أن يدفع ٢٠٪ من قيمة التكلفة، فليس من الممكن أن يشتري شخص الأرض بعشرين مليوناً ويطورها بستين مليوناً، ولا بد في هذه الحالة أن يستند إلى أحد البنوك. ونحن نريد ضماناً للأشخاص الذين سوف يشترون ٢٠ الوحدات، وفي هذه الحالة نقول للمطور إنه يجب أن يودع ٢٠٪ من قيمة البناء كضمان أو أن يدخل بالأرض بحيث تكون الـ ٢٠٪ التي طلبناها من المطور ضماناً لحفظ حق وحماية مشتري الوحدات السكنية، ولا نستطيع أن نقول للمطور ادفع قيمة الأرض ٢٠ مليوناً وقم ببنايتها بقيمة ٦٠ مليوناً، هذا سوف يعرقل حركة التطوير العقاري.

الرئيس:

الكلام الذي تفضلت به يتعلق بمادة أعيدت إلى اللجنة لمزيد من الدراسة، ونحن نتكلم الآن عن حالة إذا قام المطور برهن مشروع التطوير للحصول على قرض من المصارف أو شركات التمويل فيجب على هذه المصارف أو المؤسسات أو الشركات إيداع مبلغ القرض في حساب الضمان ٥ للتصرف فيه وفقاً لأحكام هذا القانون. نحن غيرنا «حساب الضمان» إلى «حساب المشروع»، أي أن كل ما هنالك هو تغيير كلمة واحدة، من «الضمان» إلى «المشروع».

١٠ **رئيس جمعية التطوير العقاري:**
ونحن ليس لدينا خلاف على هذا الأمر معالي الرئيس، وشكراً.

الرئيس:

شكراً، هل هناك ملاحظات أخرى؟

١٥

(لا توجد ملاحظات)

الرئيس:

هل يوافق المجلس على هذه المادة بتعديل اللجنة مع الأخذ في الاعتبار ٢٠ تغيير كلمة «الضمان» إلى «المشروع»؟

(أغلبية موافقة)

الرئيس:

٢٥ إذن تُقر هذه المادة بالتعديل المذكور. وننتقل إلى المادة التالية، تفضل الأخ مقرر اللجنة.

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

المادة (١٤): توصي اللجنة بالموافقة على هذه المادة بالتعديل الوارد في

التقرير.

٥

الرئيســــــــــــــــس:

هل هناك ملاحظات على هذه المادة؟ تفضلي الأخت دلال جاسم الزايد.

العضو دلال جاسم الزايد:

شكراً سيدي الرئيس، شيء جيد أن يكون لدينا نموذجاً للعقود التي

- ١٠ تقوم بين المطور والمشتري، وخاصة أنه سيكون هناك عدد من الأمور فيها مراعاة للمصلحتين، ونحن نعلم أن عدداً من العقود كان فيه منازعات لأنه عادة ما يتم وضع بنودها أو التزاماتها من قبل المطور، ولذلك تخل ببعض حقوق المشتري. وسؤالي في هذا الجانب هو: نحن نعلم أن طبيعة التعاقد في هذا الأمر غالباً ما ينص فيها على شرط التحكيم، ونحن نتمنى أن يؤخذ هذا الأمر بعين الاعتبار، ونريد أن نعرف هل تمت مناقشة هذا الأمر مع ١٥ الجهات المختصة؟ وقد جاء في نهاية هذا النص عبارة تقول: «وتتولى الجهة المختصة التحقق من مطابقة عقود المشتري لهذا النموذج»، وحتى يكون تفسير هذا النص واضحاً نطرح السؤال التالي: هل المقصود أن الجهة المختصة سوف يكون لها سلطة إجازة التعاقد الذي تم إبرامه ما بين الطرفين؟ ومن جانب آخر نسأل أيضاً: ما هو أثر هذا التحقق، هل ستقبل بعقد ما وترفض ٢٠ آخر مثلاً؟ نحب أن يتم توضيح هذا الأمر لأنه وردتنا الكثير من الاستفسارات حول هذا الجانب، وأرجو أن أسمع رداً من اللجنة، وشكراً.

الرئيســــــــــــــــس:

- ٢٥ شكراً، تفضل الأخ سعيد محمد عبدالمطلب المستشار القانوني بوزارة

العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف.

المستشار القانوني بوزارة العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف:

شكراً سيدي الرئيس، النص حدد حالات معينة يجب أن يتضمنها العقد، فإذا المراجعة سوف تكون في ضوء البنود التي وردت في القانون، أما ما يتم إضافته في العقد بعد ذلك فالعقد شريعة المتعاقدين، ويستطيع الطرفان أن يزيدوا فيه كما يشاءون، فعملية المراجعة هنا تكون للبنود التي ٥ وضعها القانون فقط لا غير، وشكراً.

الرئيس:

شكراً، هل هناك ملاحظات أخرى؟

١٠

(لا توجد ملاحظات)

الرئيس:

هل يوافق المجلس على هذه المادة بتعديل اللجنة؟

١٥

(أغلبية موافقة)

الرئيس:

إذن تُقر هذه المادة بتعديل اللجنة. ومنتقل إلى المادة التالية، تفضل الأخ

٢٠

مقرر اللجنة.

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

المادة (١٥): تطلب اللجنة استرداد هذه المادة لمزيد من الدراسة.

٢٥

الرئيس:

هل يوافق المجلس على طلب اللجنة استرداد هذه المادة؟

(أغلبية موافقة)

الرئيســــــــــــــــس:

إذن يُقر ذلك. ومنتقل إلى المادة التالية، تفضل الأخ مقرر اللجنة.

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

المادة (١٦): توصي اللجنة بالموافقة على هذه المادة بالتعديل الوارد في ٥

التقرير.

الرئيســــــــــــــــس:

هل هناك ملاحظات على هذه المادة؟

١٠

(لا توجد ملاحظات)

الرئيســــــــــــــــس:

هل يوافق المجلس على هذه المادة بتعديل اللجنة؟

١٥

(أغلبية موافقة)

الرئيســــــــــــــــس:

إذن تُقر هذه المادة بتعديل اللجنة. ومنتقل إلى المادة التالية، تفضل الأخ

٢٠

مقرر اللجنة.

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

المادة (١٧): توصي اللجنة بالموافقة على هذه المادة بالتعديل الوارد في

٢٥

التقرير.

الرئيســــــــــــــــس:

هل هناك ملاحظات على هذه المادة؟ تفضلني الأخ رباب عبدالنبي

العريض.

العضو رباب عبدالنبي العريض:

شكراً سيدي الرئيس، أعتقد أن هذه المادة فيها إجحاف بحق المشتري، لأنه جاء في هذه المادة أنه في حالة إخلال المشتري بالتزاماته يقوم المطور بإنذاره ومطالبته بتنفيذ التزاماته، ويطلب من اللجنة فسخ العقد ويرد المطور إلى المشتري أمواله مع خصم ١٠٪ منها، بالإضافة إلى حقه في ٥ التعويض، وأنا أعتقد أن خصم ١٠٪ إضافة إلى التعويض فيه إجحاف، ويكفي في هذه المسألة أن يطالب بحقه في التعويض إذا كان هناك ضرر، وذلك وفقاً لقواعد المسؤولية في القانون المدني، وشكراً.

١٠ **الرئيســــــــــــــــس:**

شكراً، تفضلي الأخت لولوة صالح العوضي.

العضو لولوة صالح العوضي:

شكراً سيدي الرئيس، أنا أتفق مع ما تفضلت به الأخت رباب العريض، لأنه لا يجوز الجمع بين تعويضين. الخصم ١٠٪ هو غرامة أو شرط جزائي، وكان التحديد القانوني للتعويض هو خصم ١٠٪، ثم أيضاً يأخذ تعويضاً بحسب ما أطلق قيوده في هذا المشروع، هذه المادة تحتاج إلى إعادة صياغة وتعديل بما يتفق مع مبدأ المساواة في القوانين الأخرى، أو في حق المخلين بالتزاماتهم، هذه النقطة الأولى. النقطة الثانية: المادة الخاصة بمسؤولية المطور تمت إعادتها إلى اللجنة من دون بيان أي أسباب، وقد ورد فيها أن المنتفع يطلب فسخ العقد، وإذا كانت المادة الخاصة بحقوق المشتري تمت إعادتها إلى اللجنة فمن باب أولى أن تعاد هذه المادة إلى اللجنة لدراستها على ضوء القاعدة القانونية العامة، لأن هذه المادة في صياغتها تخالف القواعد القانونية في التعويض، لأنها قررت تعويضين بالضرر نفسه، ومن ثم أجازت فسخ العقد. في حين أن المادة الخاصة بالمطورين - وفيها جزء يتعلق

بفسخ العقد - تمت إعادتها إلى اللجنة، وهاتين المادتين مرتبطين مع بعضهما، إحداهما وضعت جزاءات على المطور والأخرى وضعت جزاءات على المستفيد، وشكراً.

٥

الرئيس:

شكراً، تفضل الأخ مقرر اللجنة.

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

شكراً سيدي الرئيس، وقفنا عند هذه المادة ونوقشت كثيراً مع

- ١٠ الجهات المعنية، وخاصة فيما يتعلق بـ ١٠٪ والتعويض. بينت الجهات المعنية التي حضرت اجتماع اللجنة أن بعض المشترين وخاصة عند تدني أسعار السوق العقارية يستغل هذا الأمر، بما معناه أن الاتفاق يكون على سعر محدد ولكن عند حدوث أزمة أو تدني نزول أسعار السوق يستغل بعض المشترين هذا الموضوع ويطلب بـ ١٠٪ مع التعويض، وهذا الأمر يكون فيه ضرر للمطورين. حتى لا تكون هناك حجة للمشترين أو ثغرة للخروج عن التزاماتهم
- ١٥ وضع التعويض إذا كان هناك مبرر لذلك، أما إذا لم يكن هناك أي مبرر فليس في الأمر شيء، وفي الوقت نفسه وضع هذا الأمر حفاظاً على حقوق المطور أيضاً، وليس هناك أي انتقاص من حقوق المشتري. هذا هو القصد من هذه المادة، لأنه لا بد أن تكون المادة القانونية منصفة بين أطراف العلاقة،
- ٢٠ وشكراً.

الرئيس:

شكراً، عفواً أرجو الانتباه إلى هذا الموضوع كي نفهم مضمون هذه

المادة وأهميتها. على سبيل المثال: اشترى شخص شقة بقيمة ١٠٠ ألف دينار،

- ٢٥ ودفع قسطاً واحداً وهو ١٠ آلاف دينار، والباقي عليه هو ٩٠ ألف دينار،

حصلت أزمة ونزلت قيمة الشقة إلى نصف السعر في السوق العقاري، وتغيرت قيمتها من ١٠٠ ألف دينار إلى ٥٠ ألف دينار، في هذه الحالة يفضل المشتري أن يخسر ١٠٪ من قيمة الشقة التي دفعها والتخلص منها، فصار كأنه غير ملتزم بدفع باقي المبلغ، بينما المطور باع الشقة بقيمة ١٠٠ ألف دينار ولكنه استلم فقط نصف القيمة! لكي يضمن المطور التقلبات التي تحدث في سوق ٥ العقار لابد أن يتحمل المشتري أيضاً المسؤولية في حالة نزول الأسعار، ولذلك يذهب المطور إلى المحاكم ويطالب بالتعويض عن الضرر الذي أصابه لأن المشتري لم يحم بدفع الأقساط، لذا أعتقد أن العلاقة لابد أن تكون متوازنة بين المشتري والمطور، وهذا ما تقصده هذه المادة. ولذلك يطالب المطور بالتعويض عند المقتضى أي إذا كان هناك سبب للمطالبة بالتعويض، وبالفعل ١٠ مرت علينا أزمات من هذا النوع، وهذا ما حصل كثيراً، وخاصة مثلما حصل في دبي عندما حدثت هناك أزمة عقارية، فهناك الكثير ممن دفعوا جزءاً بسيطاً من قيمة العقار الذي اشتروه تخلفوا عن دفع الباقي، وبالتالي أصبحت المشكلة كبيرة. فقط أحببت أن أوضح لماذا وضعت هذه المادة في هذا القانون، وأعتقد أنها ضرورية ويجب أن نفهمها، وكما نراعي مصلحة ١٥ المشتري يجب أن نراعي مصلحة المطور أو المستثمر أيضاً. تفضلي الأخت دلال جاسم الزايد.

العضو دلال جاسم الزايد:

٢٠ شكراً سيدي الرئيس، أنا أحترم تفسيرك لنص هذه المادة، ولكن أرى أن تتم إعادة هذه المادة إلى اللجنة للأسباب التالية: أولاً: فيما يتعلق بحالة الإخلال والإشعار بعلم الوصول، لم يتم تحديد المدة الزمنية وهي بين الإعلان والاستمرار بعد التنفيذ. ثانياً: فيما يتعلق بنسبة ١٠٪ ونسبة الحق في المطالبة بالتعويض وذلك بحسب نص المادة التي تقول «لا تزيد على ١٠٪ منه، وذلك دون الإخلال بحقه في التعويض عن الضرر». بالإضافة إلى ذلك الفقرة التالية ٢٥ - وهي تهمني كثيراً - التي تنص على «ولا يجوز للمطور التصرف في الوحدة

التي تم فسخ عقد بيعها إلا بعد إيداعه المبلغ المستحق لحساب المشتري»،
أعتقد أنه لا بد أن يكون هناك حكم نهائي بفسخ العقد كي يكون الأمر
واضحاً في هذا الجانب، لأنه ليس بمجرد تحقق التخلف في الالتزام يتبعه
نتيجة الفسخ، لا بد أن يكون هناك حكم من اللجنة المختصة بفسخ عقد
البيع، وهذا الحكم لا بد أن يكون قابلاً للطعن عليه أمام المحكمة بحسب
5 ما نأتي إليه لاحقاً. فالفقرة (ب) تحتاج إلى أن يكون هناك حكم نهائي
بفسخ عقد البيع، لأن هناك أسباباً أدت إلى مسألة الإخلال ولا بد من البحث
عنها، هل كان الإخلال بدون سبب أم بسبب؟ هذا الاقتراح موجود معي فإن
أردت قمت بإرساله إلى سعادتكم، ولكن لضمانة تركيبة المادة بالكامل أرى
أن تتم إعادة هذه المادة إلى اللجنة لتحديد النقاط التي ذكرتها، وشكراً.
10

الرئيس:

شكراً، تفضل الأخ سعيد محمد عبدالمطلب المستشار القانوني بوزارة
العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف.

15

المستشار القانوني بوزارة العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف:

شكراً سيدي الرئيس، اعتراضات الأخت دلال الزايد وجبهة، ونرى
بالفعل أن تعاد هذه المادة إلى اللجنة لتحديد النقاط التي ذكرتها، وشكراً.

20

الرئيس:

شكراً، تفضل الأخ أحمد إبراهيم بهزاد.

العضو أحمد إبراهيم بهزاد:

شكراً سيدي الرئيس، البند (أ) يقول «في حال إخلال المشتري
25 بالتزاماته التعاقدية...»، فهل هناك مادة في القانون تكلمت عن مسؤولية
المطور في حالة الإخلال بالتزاماته التعاقدية؟

الرئيســــــــــــــــس:

نعم هناك مادة تقول: لو يتأخر المطور شهراً واحداً عن تسليم الوحدة
يستطيع المشتري أن يسترجع كل أمواله ويقوم بسجن المطور أيضاً.

٥

العضو أحمد إبراهيم بهزاد:
شكراً.

الرئيســــــــــــــــس:

شكراً، هل هناك ملاحظات أخرى؟

١٠

(لا توجد ملاحظات)

الرئيســــــــــــــــس:

هل يوافق المجلس على إعادة المادة ١٧ إلى اللجنة لمزيد من الدراسة؟

١٥

(أغلبية موافقة)

الرئيســــــــــــــــس:

إذن يقر ذلك . ومنتقل إلى المادة التالية، تفضل الأخ مقرر اللجنة.

٢٠

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

المادة (١٨ بعد إعادة الترقيم): توصي اللجنة بالموافقة على هذه المادة
بالتعديل الوارد في التقرير.

٢٥

الرئيســــــــــــــــس:

هل هناك ملاحظات على هذه المادة؟ تفضلي الأخت لؤلؤة صالح
العوضي.

العضو لولوة صالح العوضي:

- شكراً سيدي الرئيس، تتكلم هذه المادة عن اختصاصات الجهة المختصة وهي أنها تتخذ التدابير اللازمة لحماية حقوق المودعين بما يضمن إكمال المشروع أو إعادة الأموال إلى أصحابها، أي تفسخ عقود المبيعات التي أبرمت. الفقرة (ب) تنص على أنه «في حالة التوقف النهائي للجهة المختصة أن ٥ تطلب من اللجنة الحكم بتنفيذ المشروع...» أي ستكون هذه الجهة طرفاً في النزاع، بينما هناك لجنة مختصة بالنظر في المنازعات، وهذه الجهة المختصة ستكون طرفاً وترفع الدعوى ضد المطور وستطلب فسخ العقود، أي لها اختصاصان: اختصاص مباشر وهو إما إكمال المشروع وإما إعادة الأموال إلى أصحابها. واختصاص آخر وهو أنه في حالة التوقف النهائي تلجأ إلى ١٠ اللجنة - وهي لجنة تنظر في المنازعات ذات اختصاص قضائي وطرف في الدعوى - فما هي صفة هذه اللجنة المختصة؟ هل ستكون هذه الجهة مدعية أم ماذا؟ هل أفهم من ذلك أن المشروع وضع اختصاصات لهذه الجهة المختصة كما هو حاصل بالنسبة إلى مصرف البحرين المركزي وأعطاه الحق في إدارة المؤسسات المالية المتعثرة؟ لأن مصرف البحرين المركزي - بحسب نظام ١٥ المصرف - له الحق في إدارة المؤسسات المالية المتعثرة، ويعتبر طرفاً من أطراف النزاع، أولاً هو مدير المصرف ومدير المؤسسة المالية المتعثرة في الوقت نفسه ثم يقيم دعاوى نيابة عنها فيما يتعلق بأعمال التصفية أو أعمال الديون المستحقة لها أو المديونيات التي عليها. عبارة «الجهة المختصة» غير واضحة، هل ستقوم من تلقاء نفسها بفسخ العقود وإعادة الأموال إلى أصحابها ٢٠ وإكمال المشروع؟ وما هي صفتها في الدعوى التي ستقدم بطلب إلى لجنة المنازعات المنصوص عليها في مشروع بقانون وتطلب من اللجنة الحكم بتنفيذ المشروع؟ وهل ستمثل بصفتها مديراً للمشروع؟ لو نقيس هذا الموضوع على قانون مصرف البحرين المركزي فهناك أعطى المصرف هذه الصفة وأعطاه ٢٥ حق الإدارة، بينما المادة هنا أعطاه النتيجة بدون أن يذكر لنا السبب، وشكراً.

الرئيســــــــــــــــس:

شكراً، تفضل الأخ عبدالرحمن محمد جمشير.

العضو عبدالرحمن محمد جمشير:

شكراً سيدي الرئيس، بالنسبة إلى الفقرة (أ) من هذه المادة، في حالة ٥
توقف المشروع، مثلاً لو أنني اشتريت وحدة سكنية بقيمة ٥٠ ألف دينار،
وتوقف المشروع، فهل الجهة المختصة سوف تضمن لي تكملة المشروع بالمبلغ
نفسه الذي دفعته واتفقت عليه مع المطور، أم أنني أدفع مبلغاً إضافياً إذا
كنت أريد استمرار المشروع؟ ما هو الضمان في ذلك؟ وكيف نحمي المشتري
في هذه الناحية؟ وشكراً. ١٠

الرئيســــــــــــــــس:

شكراً، تفضل الأخ أحمد إبراهيم بهزاد.

العضو أحمد إبراهيم بهزاد: ١٥

شكراً سيدي الرئيس، ذكرت معاليك سابقاً أن هناك مواد تتكلم
عن مسؤولية المطور في حالة الإخلال بالتزاماته التعاقدية، ولكنني لم أجد
ذلك عند قراءتي للمواد اللاحقة، لو تسمح لي بذكر رقم المادة.

الرئيســــــــــــــــس: ٢٠

نعم، هناك مادة تنص على مسؤولية المطور في حالة الإخلال بالتزاماته
التعاقدية وهي المادة ١٥، البند (ج) من المادة ١٥ - وهذه المادة استردتها
اللجنة - يقضي بمنح المشتري حق فسخ العقد بعد مرور ٣٠ يوماً من تاريخ
إعذار المطور إذا تأخر المطور عن تسليم الوحدة ولو ليوم واحد وذلك عبر طلب
يقدم إلى اللجنة. الأخ أحمد، ارجع إلى المادة ١٥. ٢٥

العضو أحمد إبراهيم بهزاد:

سيدي الرئيس، المادة ١٥ تتحدث عن حالة تأخر المطور، وأنا لم أتكلم عن التأخير بل تكلمت عن عدم التزامه بما جاء في العقد، فهناك التزامات موجودة بحسب المواصفات والخرائط والتفاصيل المبينة في العقد وأخل بها المطور، في هذه الحالة ما هي القوانين التي تطبق عليه؟ وشكراً. ٥

الرئيس:

شكراً، هل هناك ملاحظات أخرى؟

١٠

(لا توجد ملاحظات)

الرئيس:

هل يوافق المجلس على هذه المادة بتعديل اللجنة؟

١٥

(أغلبية موافقة)

الرئيس:

إذن تُقر هذه المادة بتعديل اللجنة. ومنتقل إلى المادة التالية، تفضل الأخ مقرر اللجنة.

٢٠

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

المادة (١٩ بعد إعادة الترقيم): توصي اللجنة بالموافقة على هذه المادة بالتعديل الوارد في التقرير.

٢٥

الرئيس:

هل هناك ملاحظات على هذه المادة؟

(لا توجد ملاحظات)

الرئيس:س:

هل يوافق المجلس على هذه المادة بتعديل اللجنة؟

(أغلبية موافقة)

٥

الرئيس:س:

إذن تُقر هذه المادة بتعديل اللجنة. وننتقل إلى المادة التالية، تفضل الأخ
مقرر اللجنة.

١٠

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

المادة (٢٠ بعد إعادة الترقيم): توصي اللجنة بالموافقة على هذه المادة
بالتعديل الوارد في التقرير.

الرئيس:س:

١٥ هل هناك ملاحظات على هذه المادة؟ تفضلني الأخت دلال جاسم الزايد.

العضو دلال جاسم الزايد:

شكراً سيدي الرئيس، بخصوص عبارة «على ألا تتجاوز خمسين ألف
دينار ويحدد القرار فئات الرسوم بحسب قيمة المشروع»، هل المقصود هنا أن
كل الرسوم لا تتجاوز مبلغ خمسين ألف دينار؟ أرجو التوضيح من قبل الأخ
مقرر اللجنة، وشكراً.

الرئيس:س:

شكراً، الإخوة الوزراء، هل لديكم إجابة عن سؤال الأخت دلال
الزايد؟ تفضل سعادة الأخ الدكتور جمعة بن أحمد الكعبي وزير شؤون
البلديات والتخطيط العمراني.

وزير شؤون البلديات والتخطيط العمراني:

شكراً معالي الرئيس، المقصود بهذه الرسوم كل ما يتعلق بالتسجيل والخدمات الأخرى التي تقدمها الحكومة مثل تراخيص المخططات الرئيسية التي ستقدمها إلى المطور وكل ما يتعلق بمشروع التطوير، فسوف تكون هناك فئات رسوم سيحددها قرار صادر عن مجلس الوزراء. فالمقصود كل ما ٥ يتعلق بالخدمات الأساسية، سواء خدمات البنية التحتية أو تصاريح المخطط العام للمشروع أو ترخيص البناء أو قيد السجل، فكل ذلك سيشملها هذا القرار وستحدد هذه الرسوم من خلاله، وشكراً.

١٠ **الرئيس:**
شكراً، هل هناك ملاحظات أخرى؟

(لا توجد ملاحظات)

١٥ **الرئيس:**
هل يوافق المجلس على هذه المادة بتعديل اللجنة؟

(أغلبية موافقة)

٢٠ **الرئيس:**
إذن تُقر هذه المادة بتعديل اللجنة. وننتقل إلى المادة التالية، تفضل الأخ
مقرر اللجنة.

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

٢٥ المادة (٢١ بعد إعادة الترقيم): توصي اللجنة بالموافقة على هذه المادة
بالتعديل الوارد في التقرير.

الرئيس:س:

هل هناك ملاحظات على هذه المادة؟

(لا توجد ملاحظات)

٥

الرئيس:س:

هل يوافق المجلس على هذه المادة بتعديل اللجنة؟

(أغلبية موافقة)

١٠

الرئيس:س:

إذن تُقر هذه المادة بتعديل اللجنة. ومنتقل إلى المادة التالية، تفضل الأخ
مقرر اللجنة.

١٥

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

المادة (٢٢ بعد إعادة الترقيم): توصي اللجنة بالموافقة على هذه المادة
بالتعديل الوارد في التقرير.

الرئيس:س:

٢٠

هل هناك ملاحظات على هذه المادة؟

(لا توجد ملاحظات)

الرئيس:س:

٢٥

هل يوافق المجلس على هذه المادة بتعديل اللجنة؟

(أغلبية موافقة)

الرئيس:

إذن تُقر هذه المادة بتعديل اللجنة. وننتقل إلى المادة التالية، تفضل الأخ
مقرر اللجنة.

٥

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

المادة (٢٣ بعد إعادة الترقيم): توصي اللجنة بالموافقة على هذه المادة
بالتعديل الوارد في التقرير.

الرئيس:

١٠ هل هناك ملاحظات على هذه المادة؟ تفضلني الأخ رباب عبدالنبي
العريض.

العضو رباب عبدالنبي العريض:

شكراً سيدي الرئيس، لدي ملاحظة على هذه المادة في البند ٣، هذه
١٥ مادة عقابية حيث تقول: «يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن سنة وبغرامة لا تجاوز
عشرة آلاف دينار أو بإحدى هاتين العقوبتين كل مطور...٣ - امتنع عن
تسليم الوحدة المباعة ونسخة الرسوم في الميعاد المتفق عليه»، أي أن مجرد عدم
التسليم في الميعاد سيؤدي إلى أن يكون البند عقابياً بالنسبة إليه، وأعتقد أن
في هذا إجحافاً لأنه من الممكن أن تكون هناك ظروف طارئة أو قوة قاهرة
منعته من التسليم، وبالتالي أرى أن يحذف هذا البند، ونرجع إلى المسؤولية
٢٠ المدنية في الحالات التي يحق له فيها فسخ العقد والتعويض، ولكن بهذه
الطريقة فإن المشروع جاهز ولكنه مجرد تأخر في التسليم ولا نعلم ما هي
ظروفه؟ وعليه أقترح حذف هذا البند، وشكراً.

٢٥

الرئيس:

ولكن هذه سلطة تقديرية للقاضي.

العضو رباب عبدالنبي العريض:

سيدي الرئيس، ليست هناك سلطة تقديرية، فمجرد أنه يتمتع عن تسليم الوحدة في الميعاد ستترب على ذلك عقوبة، ولن يراعي ولن يقدر القاضي الظروف التي مر بها في موضوع التسليم، ومن الممكن أن يكون المشروع...

٥

الرئيس:

عفوًا، أنت قانونية ونحن نقرأ المادة أمامكم، والمادة تقول: «أو بإحدى هاتين العقوبتين»...

١٠

العضو رباب عبدالنبي العريض:

سيدي الرئيس، بغض النظر عن ذلك، فهي عقوبة بحد ذاتها، كما أنها تعتبر من الجرائم المستمرة، بمعنى أنه إذا لم يسلم الوحدة المبيعة فستستمر العقوبة عليه، وهذا معناه أن العقوبة ستستمر باستمرار الامتناع، وأعتقد أن هذا البند مجحف جداً بحق المطورين، وشكرًا.

١٥

الرئيس:

حسنًا، المادة تقول: «أو بإحدى هاتين العقوبتين»، فقد يحكم القاضي بالغرامة بمقدار ١٠٠ دينار، فهل يحق له ذلك أم لا؟

٢٠

العضو رباب عبدالنبي العريض:

سيدي الرئيس، ليست هذه الفكرة، بل الفكرة هي أن هذه الجرائم تعتبر مستمرة.

٢٥

الرئيس:

تفضل الأخ عارف أحمد هجرس رئيس جمعية التطوير العقاري.

رئيس جمعية التطوير العقاري:

شكراً سيدي الرئيس، من تجربتنا في السوق، أستطيع أن أقول إن أغلبية المشاريع تتأخر بسبب البنية التحتية وبالأخص توصيل خدمة الكهرباء، وفي الأبراج يكون التأخير في توصيل خدمة الكهرباء من ٦ شهور إلى سنة، ولا نريد أن نحمل المطور عقوبة بسبب تأخير هو ليس سبباً ٥ فيه، وأعتقد أننا نحتاج إلى أن نوضح ما إذا كان التأخير بسبب المطور أو بسبب تأخر وصول بعض الخدمات ومن ضمنها الكهرباء. ثانياً: إن المطور حتى لو جهز المبنى فإنه لا يستطيع أن يسلم الشخص الوحدة السكنية لأنه يجب أن يفحصها قبل تسليمها، وللأسف فإن المسؤولية بحسب هذا القانون يتحملها المطور وهو ليس سبباً في التأخير، أما إذا كان سبباً في التأخير ١٠ فالعقوبة موجودة، فعادةً هذه العقوبات موجودة في العقد بين المشتري والبائع، ولكن هناك أمور خارجة عن إرادته، ولذلك يحتاج الأمر إلى توضيح، وشكراً.

الرئيس: ١٥

شكراً، تفضل الأخ سعيد محمد عبدالمطلب المستشار القانوني بوزارة العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف.

المستشار القانوني بوزارة العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف:

شكراً سيدي الرئيس، المادة تقول: «امتنع عن تسليم»، أي افترض ٢٠ المشرع أن الوحدة جاهزة والشخص متعنت لا يريد أن يسلمها، وفي هذه الحالة هناك عقوبة جنائية. أما موضوع أنه تأخر بسبب قوة القاهرة أو ما شابه فهذا موضوع مدني، ولكن هنا النص واضح وصريح وهو يقول: «امتنع عن تسليم»، أي الوحدة جاهزة ولكنه لم يسلمها لأي أسباب كانت، وفي هذا ٢٥ الحالة يعاقب بالعقوبة الموجودة، وشكراً.

الرئيس:س:

شكراً، تفضلي الأخت دلال جاسم الزايد.

العضو دلال جاسم الزايد:

- ٥ شكراً سيدي الرئيس، قد أتفهم ما تفضلت به الأخت رباب العريض بناء على التخوف الذي أوضحه الأخ عارف هجرس، ولكنني أتفق مع ما تفضل به المستشار القانوني بوزارة العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف، والسبب هو أن كلمة «الامتتع» تعني توافر القصد لدى الشخص، أي امتنع عن قصد عن تسليم الوحدة، أما المسائل الأخرى مثل الظروف القاهرة أو ما شابه ذلك فهي من الأسباب المانعة التي ينظر إليها، ولكن كلمة «امتتع» ١٠ تعني الامتتع العمدي عن تسليم الوحدات في الميعاد المقرر، وشكراً.

الرئيس:س:

شكراً، تفضلي الأخت لولوة صالح العوضي.

١٥

العضو لولوة صالح العوضي:

- شكراً سيدي الرئيس، الكلام الذي تفضلت به الأخت رباب العريض في محله، وأختلف مع المستشار القانوني بوزارة العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف والأخت دلال الزايد؛ لأن المفهوم هنا ينصرف إلى القصد العام وليس القصد الخاص، وما تكلم عنه الأخ سعيد عبدالمطلب ينصرف ٢٠ إلى القصد الخاص، والمشروع لم يتطلب لتوقيع العقوبة قصداً خاصاً، وبالتالي لا يكفي أن نقول: «امتتع»، لأن ذلك مربوط بالموعد المتفق عليه. والكلام الذي طُرح عن التخوف وارد، لأن هذه الجريمة ليست من الجرائم - بحسب المشروع - التي تطلب فيها المشروع قصداً خاصاً، ومجرد القصد العام وهو الامتتع يوقع الغرامة. والكلام الذي تفضلت به معاليك - سيدي ٢٥ الرئيس - وهو موضوع تقدير القاضي يختلف عن موضوع التقديم أو الجزاء؛ لأننا نتكلم عن مرحلة تالية، أي أنه في تطبيق الجزاء يكون القاضي بين

خيار الغرامة وخيار الحبس، ولكننا إذا أضفنا عبارة: «امتنع عن تسليم الوحدة المباعة دون مبرر أو سبب مشروع» فإننا هنا اشتراطنا القصد الخاص، والقصد الخاص في مثل هذه الجرائم مطلوب حتى عندما يأتي أي مطور في المستقبل ويمتنع لأي سبب من الأسباب نقول له إنك معاقب إما بالغرامة وإما بالحبس، حتى لو كانت الغرامة بسيطة، فالسمعة مطلوبة للشركات، ٥ والقاضي قد يستعمل سلطته التقديرية في تقدير الغرامة، وبالتالي أرى أننا لو أضفنا القصد الخاص فلن يأتي ويقول إنني سأقيس ذلك على أنه بسبب القوة القاهرة أو الظروف الاستثنائية، فذلك في المسائل المدنية، لكن في المسائل الجنائية لا بد أن يكون المشرع واضحاً وصريحاً، بحيث يبين هل يتطلب الأمر القصد العام أم القصد الخاص؟ الفلسفة التشريعية العقابية لا بد أن تكون واضحة أمام المشرع حتى يكون القاضي أيضاً واضحاً عند تطبيق العقوبة، وشكراً.

الرئيســــــــــــــــس:

١٥ شكراً، تفضل الأخ مقرر اللجنة.

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

شكراً سيدي الرئيس، نحن في اللجنة نتفق مع رأي سعادة المستشار والأخت دلال الزايد. هنا المادة صريحة وواضحة، ولم تقل: تأخر عن التسليم، إنما قالت امتنع، والامتناع معناه أن النية موجودة بالامتناع عن التسليم، وفي ٢٠ هذا لا بد من حفظ حقوق المشتريين، فعندما يقوم بتأخير التسليم بالمنع أو الامتناع عن تسليمه لأن العقارات زادت قيمتها على المتفق عليه، ويضعه في ضغط بحيث يبيعه عليه أو يتنازل له عن المبلغ الذي قام بتسليمه إياه، أو أنه يبيعه بمبلغ أكبر؛ فذلك معناه الامتناع. هنا المادة قصدت حماية المشتري من تعسف المطور بالامتناع عن التسليم، أما التأخير فله مبرراته، والمادة تعاقب ٢٥ بالغرامة أو بالحبس، والقاضي ليس عليه سلطان في حكمه إلا ضميره،

الجرائم المنصوص عليها في هذا القانون»، وأتمنى إضافة جزئية إليها وهي «وصدور حكم نهائي فيها» باعتبار أن العبرة ليست بمجرد الارتكاب، إنما بما يصدر من أحكام نهائية في هذا الشأن، فأرجو إضافة هذه العبارة، وشكراً.

٥

الرئيس:

أرجو تقديم المقترح مكتوباً. هل القصد من كلامك أنك تريد أن تقول «بعد صدور حكم نهائي» في نهاية الفقرة؟

١٠

العضو دلال جاسم الزايد:

نعم.

الرئيس:

هل هناك ملاحظات أخرى؟

١٥

(لا توجد ملاحظات)

الرئيس:

مقترح الأخت دلال الزايد هو إضافة عبارة «بعد صدور حكم نهائي»

٢٠ في نهاية المادة، فهل يوافق المجلس على هذه المادة بتعديل اللجنة مع الأخذ بالتعديل المقترح من قبل الأخت دلال جاسم الزايد؟

(أغلبية موافقة)

٢٥

الرئيس:

إذن تُقر هذه المادة بالتعديل المذكور. ونتقل إلى المادة التالية، تفضل

الأخ مقرر اللجنة.

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

المادة (٢٥ بعد إعادة الترقيم): توصي اللجنة بالموافقة على هذه المادة بالتعديل الوارد في التقرير.

٥

الرئيســــــــــــــــس:

هل هناك ملاحظات على هذه المادة؟ تفضلي الأخت لولوة صالح العوضي.

العضو لولوة صالح العوضي:

١٠ شكراً سيدي الرئيس، هذه المادة تقول: «دون إخلال بمسؤولية الشخص الطبيعي...» يُعاقب بالحبس كذا وكذا، وأجازت للمحكمة أن تقضي بوقف نشاط الشخص الاعتباري المتعلق بالجريمة لمدة لا تزيد على سنة، في حين أن الجهة الإدارية بإمكانها إغلاق المشروع بأكمله، إذن هنا الجهة المختصة مُنحت حقاً أكبر من جهة القضاء، وشكراً.

١٥

الرئيســــــــــــــــس:

شكراً، هل هناك ملاحظات أخرى؟

(لا توجد ملاحظات)

٢٠

الرئيســــــــــــــــس:

هل يوافق المجلس على هذه المادة بتعديل اللجنة؟

(أغلبية موافقة)

٢٥

الرئيســــــــــــــــس:

إذن تُقر هذه المادة بتعديل اللجنة. ومنتقل إلى المادة التالية، تفضل الأخ مقرر اللجنة.

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

المادة المستحدثة (٢٦ بعد إعادة الترقيم): توصي اللجنة بالموافقة على

استحداث هذه المادة.

٥

الرئيس:

هل هناك ملاحظات على هذه المادة؟

(لا توجد ملاحظات)

١٠

الرئيس:

هل يوافق المجلس على استحداث هذه المادة؟

(أغلبية موافقة)

١٥

الرئيس:

إذن تُقر هذه المادة. ومنتقل إلى المادة التالية، تفضل الأخ مقرر اللجنة.

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

المادة المستحدثة (٢٧ بعد إعادة الترقيم): توصي اللجنة بالموافقة على

٢٠

استحداث هذه المادة.

الرئيس:

هل هناك ملاحظات على هذه المادة؟ تفضلي الأخت لولوة صالح

العوضي.

٢٥

العضو لولوة صالح العوضي:

شكراً سيدي الرئيس، نحن اليوم نتكلم عن اختصاص إنشاء لجنة

لنظر المنازعات المتعلقة بالتطوير العقاري، نقل إليها اختصاص المحاكم

بحسب ما ورد في المواد المشار إليها في المشروع رقم (٧) البند (٧)، والمادة (٨)

والمادة (٨ مكرراً) من قانون المرافعات المدنية والتجارية. منذ يوم كان لدينا

لجنة المنازعات الإيجارية. سؤالي هو: ماذا تبقى للمحاكم (للقاضي الطبيعي)؟ هذه ملاحظة نحن نعلم أنها لن تُغير من مجرى الأمور، ولكن ماذا سيبقى للقضاء البحريني؟

٥

الرئيس:

المادة (٢٨) تقول: يجوز الطعن بالاستئناف أمام المحكمة الكبرى المدنية.

العضو لولوة صالح العوضي:

- ١٠ أنا أقصد الاختصاص يا سيدي الرئيس، أنا أعلم أنه يجوز الطعن عليها، ولكنني أتكلم عن اختصاص اللجان، فما قلته لن يُغير مجرى الأمور، ولكن من حقي بصفتي عضواً في مجلس الشورى أن أبدي رأبي. وسؤالي هو: إذا كان كل مشروع - كما قالت الأخت جميلة سلمان في الجلسة السابقة عند مناقشة قانون الإيجارات - قانون أنشئت له لجنة خاصة للمنازعات، وألحقت بوزارة العدل، فماذا تبقى للقضاء البحريني؟ لدينا غرفة ١٥ البحرين لتسوية المنازعات، ولدينا لجنة منازعات الإيجارات، ولدينا لجنة التطوير العقاري، فحينما نسير في هذا الاتجاه، فهل هذا توجه نحو تفتيت القضاء؟ هذا هو سؤالي، وشكراً.

٢٠

الرئيس:

- الأخت لولوة، قرأنا لكم في قانون الإيجار رأي المجلس الأعلى للقضاء، وقد قال إن هذا لا يخل بسلطة القضاء، ووافقتم أنتم على اللجنة كما هي موجودة، فهل نسأل الآن المجلس الأعلى للقضاء من جديد؟ انتهى الأمر، ومعنى ذلك أن اللجنة التي أصبحت في ذلك القانون هي اللجنة ذاتها في هذا القانون، وقال بالضبط: إننا نتفهم نية الإسراع في البت في قضايا النزاع ٢٥ التي تنشأ بين الأطراف. هل هناك ملاحظات أخرى؟

(لا توجد ملاحظات)

الرئيس:س:

هل يوافق المجلس على استحداث هذه المادة؟

(أغلبية موافقة)

٥

الرئيس:س:

إذن تُقر هذه المادة. ومنتقل إلى المادة التالية ، تفضل الأخ مقرر اللجنة.

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

١٠ المادة المستحدثة (٢٨ بعد إعادة التقييم): توصي اللجنة بالموافقة على

استحداث هذه المادة.

الرئيس:س:

هل هناك ملاحظات على هذه المادة؟

١٥

(لا توجد ملاحظات)

الرئيس:س:

هل يوافق المجلس على استحداث هذه المادة؟

٢٠

(أغلبية موافقة)

الرئيس:س:

إذن تُقر هذه المادة. ومنتقل إلى المادة التالية ، تفضل الأخ مقرر اللجنة.

٢٥

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

المادة المستحدثة (٢٩ بعد إعادة التقييم): توصي اللجنة بالموافقة على

استحداث هذه المادة.

الرئيس:

هل هناك ملاحظات على هذه المادة؟ تفضلي الأخت رباب عبدالنبي العريض.

٥ **العضو رباب عبدالنبي العريض:**

شكراً سيدي الرئيس، بالنيابة عن الأخت لولوة صالح العوضي، أعتقد أنها تتفق معي في هذا الموضوع، وهو بخصوص أن يكون إصدار القرارات بالنسبة إلى تحديد الإجراءات وعرض النزاع على اللجنة بقرار من وزير العدل، أعتقد أن هذه المادة فيها شبهة عدم الدستورية لأن هذه الإجراءات قضائية ولا يجوز التفويض التشريعي فيها، ومن المفترض أن تصدر بقانون، والمحكمة الدستورية حكمها في غرفة تسوية المنازعات واضح في هذا الموضوع، وشكراً.

الرئيس:

١٥ شكراً، هل هناك ملاحظات أخرى؟

(لا توجد ملاحظات)

الرئيس:

٢٠ هل يوافق المجلس على استحداث هذه المادة؟

(أغلبية موافقة)

الرئيس:

٢٥ إذن تُقر هذه المادة. ومنتقل إلى المادة التالية، تفضل الأخ مقرر اللجنة.

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

المادة (٣٠ بعد إعادة التقييم): توصي اللجنة بالموافقة على هذه المادة بالتعديل الوارد في التقرير.

الرئيســــــــــــــــس:

هل هناك ملاحظات على هذه المادة؟

(لا توجد ملاحظات)

٥

الرئيســــــــــــــــس:

هل يوافق المجلس على هذه المادة بتعديل اللجنة؟

(أغلبية موافقة)

١٠

الرئيســــــــــــــــس:

إذن تُقر هذه المادة بتعديل اللجنة. ومنتقل إلى المادة التالية، تفضل الأخ
مقرر اللجنة.

١٥

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

المادة (٣١ بعد إعادة التقييم): توصي اللجنة بالموافقة على هذه المادة
بالتعديل الوارد في التقرير.

الرئيســــــــــــــــس:

٢٠

هل هناك ملاحظات على هذه المادة؟

(لا توجد ملاحظات)

الرئيســــــــــــــــس:

٢٥

هل يوافق المجلس على هذه المادة بتعديل اللجنة؟

(أغلبية موافقة)

الرئيســــــــــــــــس:

إذن تُقر هذه المادة بتعديل اللجنة. ومنتقل إلى المادة التالية، تفضل الأخ
مقرر اللجنة.

٥

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

المادة (٣٢) بعد إعادة التقييم): توصي اللجنة بالموافقة على هذه المادة
بالتعديل الوارد في التقرير.

الرئيســــــــــــــــس:

١٠

هل هناك ملاحظات على هذه المادة؟

(لا توجد ملاحظات)

الرئيســــــــــــــــس:

١٥

هل يوافق المجلس على هذه المادة بتعديل اللجنة؟

(أغلبية موافقة)

الرئيســــــــــــــــس:

٢٠

إذن تُقر هذه المادة بتعديل اللجنة. ومنتقل إلى المادة التالية، تفضل الأخ
مقرر اللجنة.

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

المادة (٣): توصي اللجنة بحذف هذه المادة.

٢٥

الرئيســــــــــــــــس:

هل هناك ملاحظات على هذه المادة؟

(لا توجد ملاحظات)

٣٠

الرئيســــــــــــــــس:

هل يوافق المجلس على حذف هذه المادة؟

(أغلبية موافقة)

٥

الرئيســــــــــــــــس:

إذن تُحذف هذه المادة. ومنتقل إلى المادة التالية، تفضل الأخ مقرر

اللجنة.

١٠

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

المادة (٤): توصي اللجنة بحذف هذه المادة.

الرئيســــــــــــــــس:

هل هناك ملاحظات على هذه المادة؟

١٥

(لا توجد ملاحظات)

الرئيســــــــــــــــس:

هل يوافق المجلس على حذف هذه المادة؟

٢٠

(أغلبية موافقة)

الرئيســــــــــــــــس:

إذن تُحذف هذه المادة. ومنتقل إلى المادة التالية، تفضل الأخ مقرر

٢٥

اللجنة.

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

المادة (١٠): توصي اللجنة بحذف هذه المادة.

الرئيس:س:

هل هناك ملاحظات على هذه المادة؟

(لا توجد ملاحظات)

٥

الرئيس:س:

هل يوافق المجلس على حذف هذه المادة؟

(أغلبية موافقة)

١٠

الرئيس:س:

إذن تُحذف هذه المادة. تبقى لدينا على جدول الأعمال مشروع قانون بشأن الجمعيات السياسية، وسوف تتم مناقشته خلال الجلسة القادمة، ونتمنى عليكم الموافقة على عقد جلسة استثنائية يوم الخميس القادم، لأن هذا القانون تم تأجيل مناقشته ثلاث مرات، وأيضاً لدينا مشروع قانون بشأن المؤسسة الوطنية لحقوق الإنسان، فهل يوافق المجلس على عقد جلسة استثنائية يوم الخميس القادم؟

١٥

(أغلبية موافقة)

٢٠

الرئيس:س:

إذن يقر ذلك. كما أود أن أذكر الإخوان في اللجنة بضرورة الإسراع في نظر المواد المعادة إليهم حتى ننتهي من مشروع التطوير العقاري إذا أمكن ذلك. ولدينا تقريران لوفد الشعبة البرلمانية، الأول هو تقرير وفد الشعبة البرلمانية لمملكة البحرين بشأن المشاركة في أعمال الدورة الثالثة عشرة للجنة التنفيذية للاتحاد البرلماني العربي، والمنعقدة في دولة الكويت بتاريخ ١٨ يناير ٢٠١٤م، والثاني هو تقرير وفد الشعبة البرلمانية لمملكة البحرين

٢٥

بشأن المشاركة في اجتماعات الدورة الثلاثين بعد المائة (١٣٠) لجمعية
الاتحاد البرلماني الدولي. فهل هناك ملاحظات على هذين التقريرين؟

(لا توجد ملاحظات)

٥

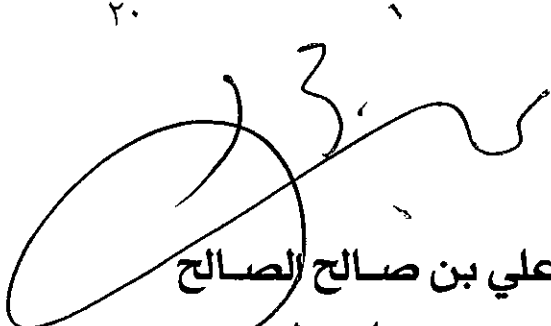
الرئيس:

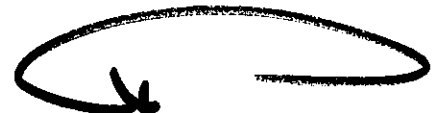
قبل أن أختتم، لدينا يوم الخميس جلسة استثنائية، وفي الحقيقة لدينا
موعد مهم مع رئيس جمهورية طاجاكستان في الساعة التاسعة صباحاً، ولأن
النائب الأول والنائب الثاني ورئيس لجنة الشؤون الخارجية والدفاع والأمن
الوطني سيكونون موجودين معنا في الاجتماع؛ فإذا حصل أي تأخير
- ونأمل ألا يحصل - فإن الأخ أحمد بهزاد موجود، والجلسة ستعقد في الساعة
العاشرة صباحاً إن شاء الله. وبهذا ننهي هذه الجلسة، وإلى اللقاء في الجلسة
القادمة. شكراً لكم جميعاً، وأرفع الجلسة.

١٥

(رفعت الجلسة عند الساعة ٢:١٥ ظهراً)

٢٠


رئيس مجلس الشورى
م/علي بن صالح الصالح


أمين العام لمجلس الشورى
عبدالجليل إبراهيم آل طريف

(انتهت المضبطة)