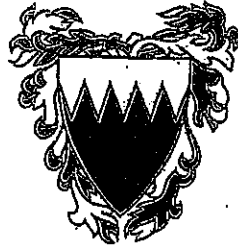


السؤال الموجه إلى صاحب السعادة الدكتور
جمعة بن أحمد الكعبي وزير شؤون البلديات
والزراعة ، والمقدم من سعادة العضو السيد
راشد مال الله السبت بشأن تحمل مالك
المباني مسؤولية المخالفات أو التجاوزات
التي تقع في المبنى من المستاجر ، ورد
سعادة الوزير عليه .

()

()



الرقم : ٧

التاريخ : ٢٠١٨/١٢/١٢ م

صاحب السعادة الأخ الكريم / عبدالعزيز بن محمد الفاضل الموقر
وزير شؤون مجلسي الشورى والنواب

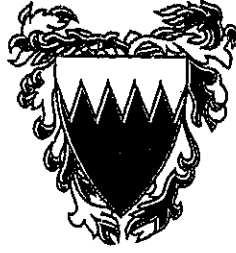
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته .

يسرني أن أرسل لكم طي هذا الكتاب السؤال الموجه إلى صاحب السعادة / الدكتور جمعة
بن أحمد الكعبي وزير شؤون البلديات والزراعة، والمقدم من سعادة السيد / راشد مال الله السبت
عضو مجلس الشورى ، علماً بأن التاريخ المتوقع لوصول رد سعادة الوزير يستحق قانوناً في
٢٠١٨/١٢/٤ م حسبما نصت عليه المادة (١٢٨) من اللائحة الداخلية لمجلس الشورى .

برجاء التفضل باتخاذ اللازم .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

علي بن صالح الصالح
رئيس مجلس الشورى



الرقم : ٧

التاريخ : ٢٠٠٨/١١/١٦ م

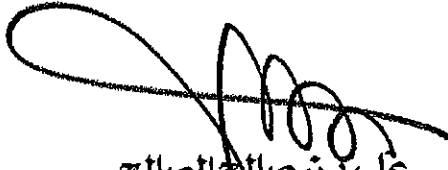
صاحب السعادة الأخ الكريم / الدكتور جمعة بن أحمد الكعبي الموقر
وزير شؤون البلديات والزراعة

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته .

يسرني أن أرفق لكم طي هذا الكتاب السؤال المقدم من سعادة السيد / راشد مال الله السبيت
عضو مجلس الشورى ، برجاء الاطلاع واتخاذ ما ترونه مناسباً في هذا الخصوص ، علماً بأن
التاريخ المتوقع لوصول رد سعادتكم يستحق قانوناً في ٢٠٠٨/١٢/٤ م حسبما نصت عليه المادة
(١٢٨) من اللائحة الداخلية لمجلس الشورى .

ولكم خالص الشكر والتقدير على تعاونكم الدائم مع أعضاء المجلس .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...


علي بن صالح الصالح
رئيس مجلس الشورى



Rashid Malallah Al-Sabt

عضو مجلس الشورى
Member of Shura Council
التاريخ : ٢٠٠٨/١١/١١ م

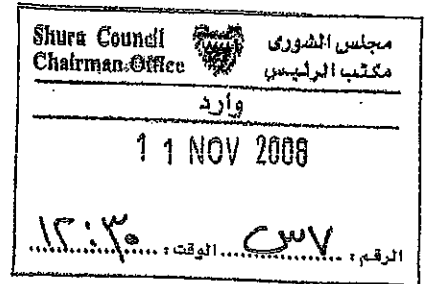
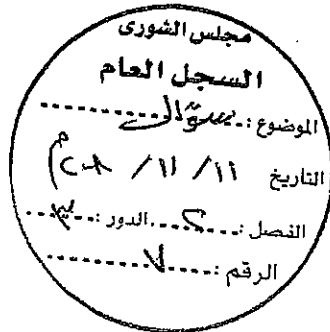
صاحب المعالي السيد علي بن صالح الصالح المحوقر
رئيس مجلس الشورى

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

استنادًا إلى المادة (١٢٦) من اللائحة الداخلية للمجلس فإنه،
يسرني أن أرفع إلى معاليكم السؤال الموجه من قبلنا إلى معالي الدكتور
جمعة بن أحمد الكعبي وزير البلديات والزراعة نرجو منكم التكرم لتوجيه
السؤال إلى سعادة الوزير.

و تفضلوا معاليكم بقبول فائق الشكر والتقدير.

راشد مال الله عبدالرحمن السبت
عضو مجلس الشورى



فاكس: ١٧٧٩٢٧٤٧ (+٩٧٣) - ص.ب: ٢٩٩١ - مملكة البحرين
Fax: (+973) 17792747 - P.O. Box : 2991 - Kingdom of Bahrian



Rashid Malallah Al-Sabt

عضو مجلس الشورى
Member of Shura Council

التاريخ : ٢٠٠٨/١١/١١ م

صاحب المعالي الدكتور جمعة بن أحمد الكعبي الموقر
وزير البلديات والزراعة

تحية طيبة وبعد ،

لقد لاحظنا من خلال المرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧ بإصدار قانون تنظيم المباني وتعديلاتها ومن واقع التطبيق العملي أن أي مخالفة أو تعدي تقع في المبنى يتحمل عبء ذلك المالك بغض النظر عن مرتكب المخالفة أو هذا التجاوز وكثيراً ما يكون المستأجر من يقوم بهذه المخالفة للقانون وروح الواقع دون علم المالك الذي لا يستطيع التحري أو الكشف عن تلك المخالفات أو التجاوزات . فعن القانون المدني نص المادة (١٥٨) من القانون رقم ١٩ لسنة ٢٠٠١ في المسؤولية عن الأعمال الشخصية " كل خطأ سبب ضرراً للغير يلزم من أحدثه بتعويضه " مما يعد توجيه التهمة أو اللوم إلى المالك مخالفة صريحة لنص هذه المادة . كذلك في قانون تنظيم المباني فعندما تعرض لتوقيع العقوبة عن المخالفة فلم يذكر إطلاقاً ما يخص





Rashid Malallah Al-Sabt

عضو مجلس الشورى
Member of Shura Council

المسؤولية على صاحب المبنى وحده ، بل كان يذكر دومًا عبارتي المخالف أو المرخص له . وعن الواقع العملي كيف يؤخذ الشخص بذنب غيره أي مرتكب الفعل أو المخالفة . فقد يقوم المستأجر بتعليق أو إضافة أو تعديل أو إقامة أي جزء بدون علم مالك المبنى مرتكبًا بذلك إخلالًا واضحًا بالقانون المذكور أعلاه .

وعليه فإنني أوجه السؤال إلى معاليكم .

- لماذا يسأل صاحب المبنى أو مالكه عن المخالفة دون التحقق أو الرجوع في ذلك على مرتكب الفعل نفسه أي المخالف الحقيقي .
- وفي حالة أن النصوص الحالية لا تجد غير المالك لتوجه إليه تهمة المخالفة . فما هي إمكانية تعديل هذه النصوص لكي تتم مساءلة من ارتكب فعلاً المخالفة ولكي يستقيم ذلك مع نص المادة (١٥٨) من القانون المدني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠١ .

مع تحياتي لكم والسلام .


راشد مال الله عبدالرحمن السببت

عضو مجلس الشورى





الرقم ٢٩٥٥ / وم ش ن 2008
التاريخ: ٢ ديسمبر 2008م

صاحب المعالي السيد علي بن صالح الصالح الموقر
رئيس مجلس الشورى

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

بالإشارة إلى كتاب معاليكم رقم 7 المؤرخ في 16 نوفمبر 2008م بشأن السؤال
المقدم من سعادة العضو راشد مال الله السبت إلى صاحب السعادة وزير شؤون
البلديات والزراعة بشأن قانون تنظيم المباني ومخالفات المستأجر دون علم المالك.

يسرني أن أرفق لمعاليكم نسخة من كتاب صاحب السعادة وزير شؤون البلديات
والزراعة رقم وش ب-م و / 86657 / 2008 م المؤرخ في 2 ديسمبر 2008م والذي
يرغب فيه تأجيل الإجابة على السؤال المشار إليه لمدة أسبوع بناءً على المادة
(129) من اللائحة الداخلية لمجلس الشورى.

وتفضلوا معاليكم بقبول فائق التحية والتقدير،،،

أخ

عبد العزيز بن محمد الفاضل

وزير شؤون مجلسي الشورى والنواب

Shura Council Chairman Office		مجلس الشورى مكتب الرئيس
وارد		
4 DEC 2008		
الرقم ٢٩٥٥ / وم ش ن 2008		



MINISTER'S OFFICE

مكتب الوزير


الرقم: و ش ب-م و / ٨٦٦٥٧ / ٢٠٠٨ م
التاريخ: ١٣ / ١٢ / ٢٠٠٨ م

صاحب السعادة الأخ الفاضل / عبدالعزيز بن محمد الفاضل الموقر
وزير شؤون مجلسي الشورى والنواب

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

يطيب لنا أن نهدي سعادتكم خالص التحيات، وبالإشارة إلى كتابكم رقم
٢٦٨٥/وم ش ن/٢٠٠٨ المؤرخ في ١٧ نوفمبر 2008 في شأن السؤال المقدم
من سعادة العضو راشد مال الله السبت بخصوص قانون تنظيم المباني.
أرجو التفضل بطلب تأجيل الإجابة على السؤال لمدة أسبوع إعمالاً لنص
المادة (١٢٩) من اللائحة الداخلية لمجلس الشورى.
برجاء التفضل باتخاذ اللازم لإشعار معالي رئيس مجلس الشورى بطلب
التأجيل.

وتفضلوا بقبول خالص التقدير والاحترام،،،


الدكتور جمعة بن أحمد الكعبي
وزير شؤون البلديات والزراعة

مملكة البحرين
وزارة شؤون مجلسي الشورى والنواب
رقم الوارد: ٣٣٦٤
التاريخ: ١٤١٤ هـ الوقت: ١٥:٠٤
رقم الملف:



الرقم: ٢٩٥٥ / وم ش ن / 2008
التاريخ: ٣ ديسمبر 2008م

صاحب المعالي السيد علي بن صالح الصالح الموقر
رئيس مجلس الشورى

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

بالإشارة إلى كتاب معاليكم رقم 7 المؤرخ في 16 نوفمبر 2008م بشأن السؤال
المقدم من سعادة العضو راشد مال الله السبت إلى صاحب السعادة وزير شؤون
البلديات والزراعة بشأن قانون تنظيم المباني ومخالفات المستأجر دون علم المالك.

يسرني أن أرفق لمعاليكم نسخة من كتاب صاحب السعادة وزير شؤون البلديات
والزراعة رقم وش ب-م و / 86657 / 2008 م المؤرخ في 2 ديسمبر 2008م والذي
يرغب فيه تأجيل الإجابة على السؤال المشار إليه لمدة أسبوع بناءً على المادة
(129) من اللائحة الداخلية لمجلس الشورى.

وتفضلوا معاليكم بقبول فائق التحية والتقدير،،،

أخ

عبد العزيز بن محمد الفاضل
وزير شؤون مجلسي الشورى والنواب

Shura Council Chairman Office	مجلس الشورى مكتب الرئيس
وارد الشعبية البرلمانية	
3 DEC 2008	
الرقم: ١٥٣٠ / ١٢٣٠٠ / ٢٠٠٨	

٤٣٨



MINISTER'S OFFICE

مكتب الوزير


الرقم: و ش ب-م و / ٨٦٦٥٧ / ٢٠٠٨ م
التاريخ: ١٣ / ١٠ / ٢٠٠٨ م

صاحب السعادة الأخ الفاضل / عبدالعزيز بن محمد الفاضل الموقر
وزير شؤون مجلسي الشورى والنواب

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

يطيب لنا أن نهنئ سعادتكم خالص التحيات، وبالإشارة إلى كتابكم رقم
٢٦٨٥/وم ش ن/2008: المؤرخ في ١٧ نوفمبر 2008 في شأن السؤال المقدم
من سعادة العضو راشد مال الله السبب بخصوص قانون تنظيم المباني.
أرجو التفضل بطلب تأجيل الإجابة على السؤال لمدة أسبوع إعمالاً لنص
المادة (١٢٩) من اللائحة الداخلية لمجلس الشورى.
برجاء التفضل باتخاذ اللازم لإشعار معالي رئيس مجلس الشورى بطلب
التأجيل.

وتفضلوا بقبول خالص التقدير والاحترام،،،


الدكتور جمعة بن أحمد الكعبي
وزير شؤون البلديات والزراعة

مملكة البحرين وزارة شؤون مجلسي الشورى والنواب
رقم الوارد: ٣٣٦٤
التاريخ: ١٤٠٤٠٤٠١٥ الوقت: ١٥:٠٤
رقم الملف:



الرقم: ٤٠٤ / وم ش ن / 2008
التاريخ: ١٥ ديسمبر 2008م

صاحب المعالي السيد علي بن صالح الصالح . الموقر
رئيس مجلس الشورى

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

الموضوع: إجابة السؤال المقدم من سعادة العضو راشد مال الله السبت

بالإشارة إلى كتاب معاليكم رقم (7) المؤرخ في 16 نوفمبر 2008م بخصوص
السؤال المقدم من سعادة العضو راشد مال الله السبت إلى صاحب السعادة وزير
شئون البلديات والزراعة بشأن قانون تنظيم المباني ومخالفات المستأجر من دون
علم المالك.

يسرني أن أرفق لمعاليكم إجابة سعادته على السؤال المشار إليه وذلك
لاتخاذ ما ترونه في هذا الشأن.

وتفضلوا معاليكم بقبول فائق التحية والتقدير،،،

أصل

أض

محمد

عبد العزيز بن محمد الفاضل

وزير شؤون مجلسي الشورى والنواب

Shura Council Chairman Office		مجلس الشورى مكتب الرئيس
وارد		
15 DEC 2008		
الرقم: ١٠ : ٣ : ١٤١١٢٠٧		

نسخة إلى:

معالي وزير ديوان رئيس مجلس الوزراء.
معالي وزير شؤون مجلس الوزراء.

S.H



MINISTER'S OFFICE

مكتب الوزير

الرقم: وش.ب/ ٨٦٦٥٧/ ٢٠٠٨

التاريخ: ١٤ ديسمبر ٢٠٠٨م

صاحب المعالي الأستاذ / علي بن صالح الصالح الموقر
رئيس مجلس الشورى

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

في الإشارة إلى كتابكم رقم ٧- المورخ ٢٠٠٨/١١/١٦م بشأن طلب الإجابة على السؤال
المقدم من سعادة العضو / راشد مال الله عبدالرحمن السبت ، والمرفق بطي كتاب معاليكم
والذي جاء وفقاً لتأتي :

- لماذا يسأل صاحب المبنى أو مالكة عن المخالفة دون التحقق أو الرجوع في ذلك على مرتكب الفعل نفسه أي المخالف الحقيقي ؟
- وفي حالة أن النصوص الحالية لا تجد غير المالك لتوجه إليه تهمة المخالفة ، فما هي إمكانية تعديل هذه النصوص لكي تتم مساءلة من ارتكب فعل المخالفة ولكي يستقيم ذلك مع نص المادة (١٥٨) من القانون المدني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠١م

بداية نود أن نشتم لسعادة العضو الكريم هذا الاهتمام بقضايا المواطنين بشأن الموضوع محل السؤال .

- أما فيما يتعلق بالإجابة على البند الأول من السؤال بشأن مسؤولية صاحب المبنى أو مالكة عن المخالفة دون التحقق أو الرجوع على مرتكب الفعل نفسه أي المخالف الحقيقي .



MINISTER'S OFFICE

مكتب الوزير

- ٢ -

وفي هذا الصدد نود أن نشير إلى أنه عملاً بحكم المادة (٢) من قانون المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧م وتعديلاته ولائحته التنفيذية أن المشرع حظر إقامة بناء أو أي عمل خاضع للترخيص بموجب أحكام هذا القانون بدون ترخيص أو خلافاً لأحكام الترخيص المعطى، ويكون للبلدية الحق أن تأمر بوقفه فوراً وذلك مع عدم الإخلال بتوقيع الغرامة أو إزالة ما تم بالمخالفة لهذا القانون ولا يؤمن للمخالف بمواصلة العمل وفقاً لشروط الترخيص إلا بعد إزالة آثار المخالفة في مدة لا تزيد عن ثلاثة شهور من يوم النطق بالحكم، ويكون ذلك على نفقته وإلزامت البلدية بإزالتهما على حسابها.

وعليه فإن هذا الخطر تلتزم وتتقيد به البلدية المعنية والأفراد على السواء التزاماً بقواعد المشروعية التي تسري على الكافة طبقاً لمبدأ سيادة أحكام القانون فلا يسوغ للإدارة المختصة أو للأفراد التحلل من هذه الأحكام أو الخروج على مقتضاها وبالتالي فإن مقتضى هذا الحكم ولازمه أنه لا يجوز للإدارة المختصة السماح بإقامة أية أعمال بناء إلا طبقاً لأحكام القانون وطبقاً لترخيص البناء الصادر لمالك العقار، فإذا وقعت أية مخالفة في هذا المجال يستوجب على البلدية اتخاذ كافة الإجراءات القانونية ضد المخالف بصرف النظر عن مرتكب المخالفة سواء كان المالك أو المستأجر الغدفع بالمكان، والقول بعين ذلك بعد إقراراً بالعمل المخالف وتكريساً له وهو الأمر المتناقض لأحكام القانون.

كما نود أن نوضح في هذا الصدد أن العبرة في هذا الشأن ليس بمالك العقار المخالف بل العبرة بالشخص الذي قام بأعمال البناء المخالفة وذلك نظراً لأن القرارات التي تصدر طبقاً لأحكام قانون تنظيم المباني سالف البيان هي قرارات عينية تستهدف إزالة المخالفة بصرف النظر عن شخص مرتكبها .

ولذلك فإنه عند رصد أية مخالفة بناء من قبل الموظف المختص المنوط به التفتيش على المباني بالبلدية المعنية يتم تصوير المخالفة وعمل رسم كروكي لها .



MINISTER'S OFFICE

مكتب الوزير

- ٣ -

بعد ذلك يتم إخطار مالك المبنى المخالف لاستدعائه للحضور إلى الإدارة المختصة بالبلدية المعنية الكائن في دائرتها المبنى ومواجهته بالمخالفة وسماع أقواله بشأن هذه المخالفة والمسئول عن ارتكابها وبالإجراءات الواجب اتخاذها خلال مدة المخالفة وذلك عن طريق الترخيص لهذه المخالفة مع مضاعفة الرسوم إذا كانت المخالفة يجوز الترخيص لها ، أو إلزتها ، وذلك باعتبار مالك المبنى والصادر له الترخيص والمسئول أمام البلدية المختصة عما يقع فيه من أعمال مخالفة لأحكام القانون أو لأحكام الترخيص الصادر ببناء المبنى .

وفي حالة عدم حضور المالك أو عدم استجابته لتنفيذ ما أوصت به البلدية من إجراءات ، يتم تحرير محضر بالمخالفة ضد المالك ، وبعد تدقيق الأوراق ومحضر المخالفة من قبل الشئون القانونية بالبلدية المعنية يتم إحالة الأوراق إلى جهات التحقيق المختصة لاتخاذ الإجراءات القانونية المقررة في هذا الشأن .

أما في حالة افتراض أن الأعمال المخالفة قد وقعت من قبل المستأجر أو من غيره وليس من قبل مالك العقار فنرى أنه في هذا الفرض يستطيع المالك أن يثبت بكل طرق الإثبات أن الأعمال المخالفة قد تمت دون علمه ودون إشراف منه أو دون مراقبة منه ، وفي هذا الفرض يتم مساءلة الشخص الذي قام بارتكاب المخالفة فعلاً .

- أما فيما يتعلق بالسؤال عن أنه في حالة أن النصوص القانونية الحالية لا تجد غير المالك لتوجه إليه تهمة المخالفة ، وما هي إمكانية تعديل هذه النصوص لكي يتم مساءلة من ارتكب فعلاً المخالفة ولكي يستقيم ذلك مع نص المادة (١٥٨) من القانون المدني .



MINISTER'S OFFICE

مكتب الوزير

- ٤ -

فرداً على ذلك إن الثابت من أحكام قانون تنظيم المباني سالف البيان أنه لم يقتصر على إسناد المخالفة التي تقع في نطاق تطبيق أحكامه على مالك المبنى فقط كما ذكر سعادة العضو ، وإنما البين من أحكام ذلك القانون أنها تخاطب المرخص له أو المخالف لأحكامه أيأ كان بصفته وذلك لأن المرخص له يكون هو المسئول أمام القانون وأمام البلدية المعنية عن إقامة المبنى وتأمينه وصيانته بما يتفق وأحكام القانون وأحكام الترخيص ، سواء كان مالك العقار أو من ينوب عنه قانوناً ، وفي حالة ارتكابه مخالفة لأحكام القانون يعرض مرتكبها للمساءلة الجنائية بصرف النظر عن صفة هذا المخالف سواء كان المالك أو المستأجر ، الأمر الذي يترتب عليه تحمل مرتكب هذه المخالفة شخصياً المسؤولية الجنائية عنها أيأ كانت صفته وذلك إعمالاً لمبدأ شخصية الجرائم والعقوبات ، الأمر الذي تتحقق معه عندئذ المسؤولية عن الأعمال الشخصية المخالفة للقانون

كما نود أن نؤكد لسعادة العضو أن الوزارة تحرص من خلال التنسيق مع البلديات المعنية على اتخاذ كافة الإجراءات المفروضة في شأن إجراء التحريات الدقيقة حين مرتكب المخالفة الواجب اتخاذ الإجراءات القانونية ضده ، سواء كان المالك أو المستأجر ، إعمالاً لمبدأ شخصية العقوبة المنصوص عليه في البند (ب) من المادة (٢٠٠) من الدستور .

وأخيراً نود أن نشير إلى أن الوزارة في إطار ما تقوم به من تحديث كافة التشريعات المتعلقة بالعمل البلدي بغرض مواكبة كافة التطورات العملية والتشريعية والقضائية في قطاع العمران والإسكان التي تشهدها المملكة في ظل المشروع الإصلاحي لجلالة الملك المفدى ، فإنه يتم الآن إعداد مقترح مشروع بقانون بشأن تعديل قانون تنظيم المباني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٣) لسنة ١٩٧٧م حتى يواكب التطوير الحديث في هذا المجال ويمتاز بالواقع بالقانون .



MINISTER'S OFFICE

مكتب الوزير

- ٥ -

آملين أن نكون بذلك قد أجبنا على السؤال المقدم من سعادة العضو ، ونحن على أتم الاستعداد للتعاون مع سعادته ومع المجلس الموقر في تقديم أية إيضاحات لازمة ترونها في هذا الشأن .

شاكرين ومقدرين حسن تعاونكم الدائم معنا ، ، ،
وتفضلاً وابقبول وافرة التحية والاحترام ، ، ،

د. جمعة بن أحمد الكعبي
وزير شؤون البلديات والزراعة

ح-ع/م ق

