



٥

مضبطة الجلسة الثامنة والعشرين
دور الانعقاد العادي الرابع
الفصل التشريعي الثالث

١٠

الرقم: ٢٨

التاريخ: ٢٠ رجب ١٤٣٥هـ

١٩ مايو ٢٠١٤م

١٥

عقد مجلس الشورى جلسته الثامنة والعشرين من دور الانعقاد العادي الرابع من الفصل التشريعي الثالث بقاعة الاجتماعات الكبرى بمقر المجلس الوطني بالقضيبية، عند الساعة العاشرة من صباح يوم الاثنين العشرين من شهر رجب ١٤٣٥هـ الموافق التاسع عشر 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:

- ١- سعادة السيد عبدالعزيز بن محمد الفاضل وزير شؤون مجلسي الشورى والنواب.
- ٢- معالي الشيخ خالد بن علي آل خليفة وزير العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف.

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 العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف:

١٠ - السيد خالد حسن عجاجي وكيل الوزارة لشؤون العدل.

• من وزارة شؤون البلديات والتخطيط العمراني:

- الدكتور نبيل محمد أبوالفتح وكيل الوزارة.

١٥ كما حضرها الدكتور أحمد عبدالله ناصر الأمين العام المساعد
لشؤون 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
٢٠ وموظفي الأمانة العامة، ثم افتتح معالي الرئيس الجلسة:

الرئيس:

بسم الله الرحمن الرحيم، نفتح الجلسة الثامنة والعشرين من دور
الانعقاد العادي الرابع من الفصل التشريعي الثالث، ونبدأ بتلاوة أسماء
٢٥

الأعضاء المعتذرين والغائبين عن الجلسة السابقة. تفضل الأخ عبدالجليل إبراهيم آل طريف الأمين العام للمجلس.

الأمين العام للمجلس:

- ٥ شكراً سيدي الرئيس، السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وأسعد الله صباحكم جميعاً بكل خير، اعتذر عن حضور هذه الجلسة أصحاب السعادة الأعضاء التالية أسماؤهم: الدكتورة بهية جواد الجشي للسفر في مهمة رسمية بتكليف من جهة أخرى، وجمعة محمد الكعبي، والسيد ضياء يحيى الموسوي، وخالد عبدالرسول آل شريف، وسعود عبدالعزيز كانو للسفر خارج المملكة، وعبدالرحمن محمد جمشير للسفر خارج المملكة لإجراء فحوصات طبية، وعلي عبدالرضا العصفور، ومحمد سيف المسلم لظرف صحي طارئ من الله عليهما بالصحة والعافية، وشكراً.

الرئيس:

- ١٥ شكراً، وبهذا يكون النصاب القانوني لانعقاد الجلسة متوافراً. ومنتقل الآن إلى البند التالي من جدول الأعمال والخاص بالتصديق على مضبطة الجلسة السابعة والعشرين، فهل هناك ملاحظات عليها؟

(لا توجد ملاحظات)

٢٠

الرئيس:

- إذن تقرر المضبطة كما وردت إليكم. ومنتقل الآن إلى البند التالي من جدول الأعمال والخاص بمناقشة تقرير لجنة المرافق العامة والبيئة بخصوص مشروع قانون بشأن إيجار العقارات المبنية (المعد في ضوء الاقتراح بقانون المقدم من مجلس النواب)، ومشروع قانون بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر (المعد في ضوء الاقتراح بقانون المقدم من مجلس الشورى)، ومشروع قانون بإصدار قانون إيجار العقارات، المرافق للمرسوم الملكي رقم

(٤٣) لسنة ٢٠١٢م، وأطلب من الأخ فؤاد أحمد الحاجي مقرر اللجنة التوجه إلى المنصة فليتفضل.

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

شكراً سيدي الرئيس، بدايةً أطلب تثبيت التقرير ومرفقاته في المضبطة.

الرئيس:

هل يوافق المجلس على تثبيت التقرير ومرفقاته في المضبطة؟

١٠

(أغلبية موافقة)

الرئيس:

إذن يتم تثبيت التقرير ومرفقاته في المضبطة.

١٥

(انظر الملحق ١ / صفحة ٩٧)

الرئيس:

سنبدأ بمناقشة المبادئ والأسس العامة لمشروع القانون. تفضل الأخ

٢٠

مقرر اللجنة.

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

شكراً سيدي الرئيس، بتاريخ ٢١ إبريل ٢٠١٤م أرسل صاحب المعالي

السيد علي بن صالح الصالح رئيس مجلس الشورى خطاباً إلى لجنة المرافق

العامة والبيئة، تم بموجبه تكليف اللجنة بدراسة ومناقشة مشروع قانون

بشأن إيجار العقارات المبنية (المعد في ضوء الاقتراح بقانون المقدم من مجلس

النواب)، ومشروع قانون بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك

والمستأجر، (المعد في ضوء الاقتراح بقانون المقدم من مجلس الشورى)،

ومشروع قانون بإصدار قانون إيجار العقارات، المرافق للمرسوم الملكي رقم

- (٤٣) لسنة ٢٠١٢م، على أن تتم دراستها وإبداء الملاحظات وإعداد تقرير يتضمن رأي اللجنة بشأنها في موعد أقصاه ثلاثة أسابيع من تاريخه ليتم عرضه على المجلس. تدارست اللجنة مشروعات القوانين المذكورة في دور الانعقاد العادي الرابع من الفصل التشريعي الثالث في ستة اجتماعات، وقد حضر وترأس رئيس مجلس الشورى معالي السيد علي بن صالح الصالح ٥ الاجتماعين الأخيرين للجنة، بتاريخي ٨ و ١١ مايو ٢٠١٤م، وبدعوة من اللجنة شاركت الجهات المذكورة أسماؤها وصفاتها في الصفحتين ١٢ و ١٣ في الاجتماعات، وآراؤها وملاحظات مرفقة في هذا التقرير. ليسمح لي - سيدي الرئيس - أن أشير إلى الأسس والمبادئ التي تقوم عليها المشاريع، أولاً:
- ١٠ استجابة لتوجيهات القيادة الحكيمة بالإسراع في تنفيذ مرثيات حوار التوافق الوطني التي تضمنت حث السلطة التشريعية والحكومة الموقرة على ضرورة إعادة النظر في القوانين المنظمة للقطاع العقاري، وخاصة قانون الإيجارات ومد نطاق سريانه ليشمل جميع مناطق البحرين. ثانياً: حاجة المملكة إلى التشريعات الحديثة التي تواكب التطورات الاقتصادية والاجتماعية والتشريعية التي تعيشها لجذب رؤوس الأموال وتشجيع الاستثمارات وحماية ١٥ الأملاك والمستثمرين وتعزيز الثقة في المركزين المالي والتجاري. ثالثاً: إخضاع العلاقة الإيجارية لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين، بإبرام العقد لمدة زمنية محددة وفقاً للغرض من الإيجار، بحيث لا يجوز امتدادها إلا باتفاق المتعاقدين وإنهاء الامتداد القانوني للعقد لمدة غير محددة وبالأجرة ذاتها بدون إرادة المؤجر. رابعاً: تنظيم العلاقة بين ملاك العقارات والمستأجرين على أسس ٢٠ اقتصادية تحقق التوازن بينهما وفقاً للضوابط التي تحفظ حق الملاك في زيادة الأجرة كل سنتين وبنسبة محددة ويحد أقصى للزيادة طوال مدة التعاقد من ناحية، وحماية المستأجرين من ذوي الدخل المحدود من ناحية أخرى. خامساً: تحقيق الائتلاف والتضامن بين المؤجر والمستأجر، وتجنب الاختلاف بينهما ٢٥ طبقاً للوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة وتحقيقاً للمصلحة العامة للمجتمع. سادساً: سرعة الفصل في المنازعات الإيجارية باستحداث لجان

الفصل في دعاوى الإيجارية الموضوعية والوقتية على وجه السرعة لاستقرار الحقوق والمراكز القانونية بدلاً من المحاكم التي تُعاني من بطء إجراءات التقاضي. وفي ضوء ما دار من مناقشات وما أبدى من آراء أثناء دراسة مشروعات القوانين، فإن اللجنة توصي بما يلي: الموافقة من حيث المبدأ على مشروع قانون بشأن إيجار العقارات المبينة (المعد في ضوء الاقتراح بقانون ٥ المقدم من مجلس النواب)، ومشروع قانون بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر (المعد في ضوء الاقتراح بقانون المقدم من مجلس الشورى)، ومشروع قانون بإصدار قانون إيجار العقارات، المرافق للمرسوم الملكي رقم (٤٣) لسنة ٢٠١٢م. والموافقة على مواد مشروع القانون كما وردت تفصيلاً في الجدول المرفق، والأمر معروض على المجلس الموقر لاتخاذ ١٠ اللازم، وشكراً.

الرئيس:

شكراً، قبل أن أعطي الكلمة لطالبي الكلام أود أن أنتهز هذه الفرصة لأرحب باسمي واسمكم جميعاً بأبنائنا طلبة مدرسة عيسى الإعدادية للبنين ومرافقيهم، ونبدي اعتزازنا لحرص المدرسة واهتمامها بإشراك الطلبة في الأنشطة والزيارات الهادفة، ونتمنى أن يعود ذلك بالنعف على هؤلاء الطلبة من خلال زياراتهم الميدانية للتعرف عن قرب على سير عمل مجلس الشورى، لتحفيزهم وتقوية معلوماتهم ومستواهم الدراسي، وخاصة في مادة المواطنة من خلال الجد والاجتهاد والنشاط المدرسي، متمنين لأبنائنا الطلبة الاستفادة ٢٠ ودوام التوفيق والنجاح، ومرحبين بهم وبمرافقيهم مرة أخرى بمجلس الشورى، فأهلاً وسهلاً بكم. قبل أن ندخل في المناقشة العامة لدي اقتراح - كما تعلمون أن الوقت يُدر كنا، وأن مشاريع القوانين المهمة أيضاً متراكمة - وهو إعطاء الكلمة لمرة واحدة فقط ولمدة ٣ دقائق لكل عضو؛ حتى نستطيع أن ننجز المشروع بقانون بأسرع وقت ممكن، لأنه مهم، وطبعاً ٢٥ القوانين الأخرى كلها في الحقيقة مهمة، ولم يتبق على نهاية دور الانعقاد إلا فترة وجيزة، لذلك أقترح عليكم هذا الاقتراح، فهل يوافق المجلس على ذلك؟

العضو دلال جاسم الزايد:

سيدي الرئيس هذا القانون مهم جداً، وأعتقد أن التحدث في المادة الواحدة مرة واحدة لا يكفي.

٥

الرئيس:

نعم، هذا القانون بالفعل مهم، ولذلك نحن مستعجلون على إقراره، حتى يتم إصداره في هذا الدور.

العضو لولوة صالح العوضي:

١٠

لكن ذلك لا يمنع من مناقشته.

الرئيس:

نعم، بالتأكيد لا مانع من مناقشته.

١٥

العضو لولوة صالح العوضي:

سيدي الرئيس، قانون المهن الهندسية أيضاً قدم بصفة الاستعجال من قبل الحكومة ولكن كانت هناك أريحية في المناقشة.

الرئيس:

٢٠

على كل، إذا كنتم لا ترغبون في ذلك فاعترضوا على الاقتراح.

العضو لولوة صالح العوضي:

إذا كان هذا الاقتراح سيطبق علينا فأعتقد أنه لابد أن يطبق على الوزراء أيضاً.

٢٥

الرئيس:س:

لا، الوزير له الحق أن يتكلم وقتما شاء.

العضو لولوة صالح العوضي:

٥

ليست هناك مساواة، وهذا لا يُعقل.

الرئيس:س:

هل يوافق المجلس على إعطاء الكلمة لمرة واحدة فقط ولمدة ٣ دقائق

لكل عضو؟

١٠

(أغلبية موافقة)

الرئيس:س:

إذن يُقر ذلك. تفضلي الأخت دلال جاسم الزايد.

١٥

العضو دلال جاسم الزايد:

شكراً سيدي الرئيس، صحيح أن فارق التصويت هو صوتان،

ولكننا نحترم رأي المجلس. ولكن أرجو من معاليك أن تعطيني الإذن

بالكلام مرة ثانية إذا كان هناك أمرٌ يستدعي المداخلة، وهذا من مصلحة

٢٠ التشريع، وهذا ما اعتدناه دائماً وهو إعطاء التشريع حقه. فيما يتعلق بهذا

المشروع بقانون، في الحقيقة هو عبارة عن ثلاثة قوانين اجتمع في تقديمها

مجلس الشورى ومجلس النواب والحكومة نظراً لأهميتها، حيث حلت فيها

العديد من المشاكل التي كنا نعاني منها في التطبيق سواء في القضاء أو في

التشريع، لكن لدي ٥ نقاط وسؤال لا أعلم إن كنت ستجيب عنه، فيما

٢٥ يتعلق بتطبيقه بأثر رجعي بالنسبة إلى نص القانون، صحيح أنه خلال فترة

رئاستك للجنة - وأنا أشكرك على رئاسة اللجنة وإعطاء هذا الأمر أهميته -

تم تعديل المادة الثانية المتعلقة بوضع عقود الإيجار القائمة، ولكن تعديل

اللجنة لم ينل من موضوع الأثر الرجعي شيئاً، بحيث إن ذات المضمون تكرر - على سبيل المثال - في المادة ٣ وفي المادة ٢٧ من القانون، مما يعني أنه كان من المفترض أن يكون التصويت على هذه المادة أمام مجلس النواب - وبحسب نص الدستور في المادة ١٢٤ - بأغلبية خاصة للحصول على الموافقة عليها، وهذه من الإجراءات الشكلية قبل الموضوعية التي يجب التقيد بها. أعتقد أنه ٥ عندما ترأستم معاليكم اللجنة اطلعتم على موضوع الأثر الرجعي، ونتمنى أن يكون هناك تأكيد حول هل تم التصويت بالأغلبية الخاصة أم لا أمام مجلس النواب حتى لا يكون على هذا المشروع مطعن من الناحية الشكلية. من الناحية الموضوعية، نحن في لجنة الشؤون التشريعية والقانونية قدمنا ٣ مواد نرى أن فيها شبهة عدم الدستورية، ولن أتطرق إلى المادة الأولى، والسبب ١٠ هو أن هذه المادة تمت تغطيتها بأنه لم يتم الأخذ بالمشروع الأول، بالنسبة إلى المادتين الثانية والثالثة فيما يتعلق بعدم قبول دعوى الشخص إذا لم يكن العقد مسجلاً، نرى أن في هذا مساساً بمبدأ كفالة حق التقاضي، وقد تم في اللجنة إيضاح هذا الأمر، وفيما يتعلق بالمادة ٤٥ أوضحنا أيضاً مسألة شبهة عدم الدستورية، ولكن للأسف الشديد عندما بحثت اللجنة مواطن ١٥ شبهة عدم الدستورية التي أشارت إليها لجنة الشؤون التشريعية والقانونية لم أجد أي رد عليها نهائياً، وكان من المفترض - وهذا ما اعتدناه وخصوصاً من اللجان الأخرى - الرد على هذه المواطن، رأي لجنة الشؤون التشريعية والقانونية غير منزه فقد يصيب وقد يخطئ، ولكن على الأقل عليهم أن يبينوا أنهم ناقشوا هذا الموضوع، وخاصة أننا في اللجنة كانت لنا وجهة نظر ٢٠ في هذا الموضوع ناقشناها مع المستشار القانوني، وكنت أتمنى الرد عليها. فيما يتعلق بهذا القانون برمته أقول إنني مع التنظيم الوارد ولكن هناك بعض التعديلات، وأتمنى على المجلس ألا يجعل من مسألة الوقت حجة لتمرير هذا القانون، لأن هناك بعض المواطن - وأنا أتكلم عن نفسي بصفتي محامية لأكثر من ١٥ سنة وكذلك الأخت لولوة العوضي - نجد أنها تسبب مشاكل ٢٥ عند تطبيق القانون، ونرى المشاكل التي يعانيتها المؤجر؛ وذلك لتتبع تمثيلنا

في الصفة المختلفة، فالحكومة عندما أعطت اللجنة أعمالاً قضائية بطبيعتها تتعلق بمسألة الفصل في النزاعات، والحكم بالأحكام الوقتية والمستعجلة، أصبح لها الحق في التحفظ على أموال الشخص، ويصبح لها الحق في منعه من السفر باعتبار أن ذلك من الإجراءات الوقتية المستعجلة التي تتم الإشارة إليها بخصوص إعطائها للجنة وفقاً للمادتين ٦ و ٨ من قانون المرافعات المدنية والتجارية، وكنت أتمنى على اللجنة أن تُرفق نص المادتين ٦ و ٨ حتى يتمكن الأعضاء من الاطلاع عليهما. فيما يتعلق بطبيعة عمل هذه اللجنة لدينا مشروع قانون سيناقش وهو قانون التطوير العقاري، وفيه تم أيضاً النص على تشكيل لجنة، ولا مشكلة لدينا بخصوص تشكيل اللجان ولكن لماذا في لجنة التطوير العقاري التي تختص بالنظر في المنازعات العقارية وضع قاضيان وموظف واحد في حين أن اللجنة التي تنظر مسألة الإخلاء والإيجارات والاستخدام وشمول حكمها بالنفذ المعجل - أي حتى لو استأنف فلا يوقف الحكم - نجدها مشكّلة من قاضٍ واحد وموظفين - وليتهدما كانا باحثاً قانونياً أو مستشاراً قانونياً - فهل القاضي سيضيع وقته في شرح المبادئ العامة للقانون وفي أصول تطبيق القوانين؟! أنا أرى مفارقة في مشروعين ننظرهما في الوقت ذاته، ويختصان في فصل منازعات، وهنا أعطي غلبة للتشكيل القضائي وفي قانون الإجراءات أجعل اللجنة مشكّلة من قاضٍ وموظفين؟! هذا لا يجوز، لماذا أزيلت لجنة الاستئناف؟ فقد كانت الحكومة...

٢٠ **الرئيس:**

يا أخت دلال، أنت تجاوزتِ ضعف الوقت المسموح به، هذا أولاً، وأنت الآن أبديت رأيك في عدد من المواد.

العضو دلال جاسم الزايد:

٢٥ هذا مبدأ عام ولكني لم أبدأ رأياً في المواد. أرى أن موضوع اللجنة هو مربوط الفرس في هذا القانون، وهناك مواد مرتبطة لذلك أثرته، لأن طبيعة

تشكيل هذه اللجنة والمهام التي تكلف بها واختصاصاتها هي المشكلة،
وشكراً.

الرئيس:

شكراً، تفضل الأخ أحمد إبراهيم بهزاد.

٥

العضو أحمد إبراهيم بهزاد:

شكراً سيدي الرئيس، ما لفت انتباهي في الواقع هو أن غرفة تجارة
وصناعة البحرين أبدت مرئياتها في هذا الخصوص، وكانت هناك بعض
الاستفسارات وبعض الملاحظات من قبل الغرفة، وسؤالي هو بخصوص ما
ورد في التقرير، حيث إن المشروع في صورته النهائية في المادة ٣ من الفصل
الثاني الخاص بالأحكام العامة أوجب تسجيل جميع العقود، وجميع ما يطرأ
عليها من تعديل لدى المكتب المختص في البلدية المعنية، وقال إنه يجب أن يتم
التوثيق خلال ٦ أشهر، وكان لدى الغرفة تحفظ بأن هذه الفترة غير كافية
لتسجيل كل العقود الموجودة على أرض الواقع، وسؤالي إلى الأخ المقرر
واللجنة هو: هل تم الاستفسار من البلدية؟ فالبلدية وافقت على رأي مجلس
النواب ولكن لم تبد وجهة نظرها حول هل بإمكان الجهاز البلدي أن يقوم
بتوثيق هذه العقود جميعها في هذا الوقت المحدد؟ أريد جواباً عن هذا السؤال
لو سمحت، وشكراً.

٢٠

الرئيس:

شكراً، تفضلي الأخت لولوة صالح العوضي.

العضو لولوة صالح العوضي:

شكراً سيدي الرئيس، أشكر اللجنة على تقريرها وعلى الجهد
الذي بذلته خلال مدة قصيرة في اجتماعات مطولة لئلا يتأخر من هذا المشروع،
لكن مع ذلك فاللجنة لم تُورد أي ملاحظة أو تحفظاً لي على جملة مواد تمت

مناقشتها وتم إبداء ملاحظات عليها فاستكبرت اللجنة عن كتابة هذه الملاحظات مهما كانت قيمتها، «وكأن في آذانهم وقراً»، كما يقول الله تعالى في كتابه العزيز، والملاحظات التي أبديتها في اجتماع اللجنة كان من بينها ما تعرضت له الأخت دلال الزايد بخصوص الرجعية، فقد حدث نقاش في اللجنة بشأنها وكان من المفترض أن يتطرق التقرير إلى هذه الملاحظات ٥ ويبيدي رأيه فيها سواء بالأخذ بها أو بعدم الأخذ بها؛ في القانون رأيان أو ٣ آراء لكن على من يقدم صحن القانون أن يثير كل هذه المشاكل أو الاعتراضات في التقرير ليكون تقريراً وافياً مانعاً جامعاً لكل ما أثير حوله. التعديل الذي قامت به اللجنة برئاستكم - وهذا يحدث للمرة الأولى أن رئيس المجلس يحضر ويدير نقاشاً في اللجنة لأكثر من اجتماع ويدل على أهمية ١٠ هذا المشروع والرغبة في الإسراع في إصداره قبل انتهاء هذا الدور - بخصوص حذف المادة الواردة في قانون الإصدار لا يزيل العيب الذي اعترى مشروع القانون من حيث الرجعية، باعتبار أن هناك مواد سنتطرق إليها فيما بعد تقضي بالرجعية وإن لم تشر إليها بصفة صريحة، وبالتالي فإن علينا التأكيد من آلية النصاب الدستوري لإصدار هذا القانون بالرجعية في مجلس النواب، ١٥ وعلى اللجنة إذا ما رأت أن هناك توافقاً للنصاب في مجلس النواب أن تذكره في تقريرها، هذه نقطة. النقطة الثانية، هناك ملاحظات أبديتها فيما يتعلق باللجنة، هل هي لجنة إدارية أم لجنة قضائية؟ أنا في رأيي - والتزاماً بأحكام الدستور - أن الدستور هو الذي يلزمنا ولا تلزمنا القوانين، لأن القوانين قابلة للتعديل وتعديلها مرن، أما الدستور فهو الحاكم للعلاقة بين السلطات ٢٠ الثلاث: التشريعية والتنفيذية والقضائية، ونزولاً عند أحكام الدستور والقوانين وطبيعة اختصاص هذه اللجنة نجد أنها لجنة قضائية، لأنها تقوم باختصاص قضائي، ما هي اختصاصاتها؟ الأمور المستعجلة، والأمور الوقتية، والطرء، وزيادة الإيجار، والتزامات المستأجر والمؤجر، فكلها اختصاصات. الاختصاصات التي يختص فيها القاضي الطبيعي - وهي ٢٥ المحاكم - حيث نزعنا من المحاكم وأنيطت بهذه اللجنة، ويقال عنها إنها

لجنة إدارية. في اللجنة قلت إن إمارتي أبوظبي ودبي عملتا بهذه اللجنة، ونتيجة للعيوب التي طرأت وعانى منها المتقاضون - المؤجر والمستأجر - عدل عن هذا النظام، وأنشئت لجنة تتبع المجلس الأعلى للقضاء، أعضاؤها جميعاً من القضاة، والمشروع بقانون أخذ من هذه القوانين وقانون دولة الكويت وقانون سلطنة عمان وقطر ومزج بينهما، لكنه لم يتلافى العيوب التي شابت ٥ القوانين قبل تعديلها. أيضاً لدي ملاحظة على صلاحية وزير العدل في إصدار القرار الخاص بعمل وتنظيم عمل هذه اللجنة بالمخالفة لأحكام الدستور وبالمخالفة لحكم المحكمة الدستورية، وقد طلبت من اللجنة أن تخاطب المجلس الأعلى للقضاء، واللجنة قامت بمخاطبته مشكورة نفاذاً للمادة ٧٠ من قانون السلطة القضائية، إلا أن المجلس الأعلى للقضاء إلى اليوم لم يرد ١٠ على هذه اللجنة، وأنا أعتبر هذا تقصيراً - وليسامحني المجلس الأعلى للقضاء - على عدم إبداء رأيه، لأنه وجوباً عليه بحسب قانون السلطة القضائية وبحسب اختصاصه أن يبدي رأيه في كل ما يتعلق بشؤون القضاء والنيابة العامة، وهذا المشروع بقانون يتعلق باختصاص القضاء، ويتعلق بأن يكون القاضي في لجنة تابعة لوزير العدل، ووزير العدل هو الذي يضع قواعد ١٥ عمل هذه اللجنة، وهذا شأن من شؤون القضاء كان يتعين على المجلس الأعلى للقضاء أن يبدي رأيه في هذا المشروع لا أن يلتزم الصمت، وبالتالي يخالف قانون السلطة القضائية الذي أوجب عليه إبداء الرأي في مثل هذه المسائل. نقطة أخيرة، كما يقال إن هذه اللجنة هي لجنة إدارية، فما الذي يحدث لو كان هناك تعارض مصالح بين أعضاء اللجنة؟ ولا أقصد القاضي ٢٠ فالقاضي يخضع لنظام القضاء بل أعني الموظفين الاثنين، إذا كانت لهما مصلحة، أب أو أخ أو عم، فما هي أدوات الرد؟ وكيف أتعامل مع هذه المسألة؟ هذا القانون رغم أهميته فإن الإسراع فيه خطر، لأن البحرين لمدة ٤٠ أو ٨٠ سنة تعمل على الإعلانات والقوانين النافذة، فما الضير أن ننتظر ٤ أو ٥ أشهر؟ هذا القانون يحتاج إلى تأنٍ وتروٍ، والسرعة والتسرع فيه غير ٢٥ مطلوبين، وشكراً.

الرئيســــــــــــــــس:

شكراً، تفضل معالي الأخ الشيخ خالد بن علي آل خليفة وزير العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف.

٥ وزير العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف:

شكراً معالي الرئيس، في عجالة أريد أن أعرج على الأمور التالية:

- ١- فيما يتعلق بالأثر الرجعي، القانون عندما يأتي ويطبق منذ يوم صدوره فهو يتعامل مع الحالات الموجودة يوم صدوره، أما إذا جاء القانون كي يغير شيئاً في الماضي فهنا يكون القانون ذا أثر رجعي، القانون الحالي يأتي ليقول: إن الامتداد بموجب مرسوم قانون الإجراءات السابق يقف، وله مدة ثلاث سنوات ١٠ حتى ينتهي أثره تماماً، أي أنه لم يتعاطأ بأثر رجعي، ولم يقل مثلاً إن العقود من سنة ٢٠١٠م تعتبر منتهية، لم يقل هذا الكلام، ولكن قال إنه عقب صدور هذا القانون بثلاث سنوات تسري على هذه العقود أحكام هذا القانون. إذن من غير الممكن أبداً أن يكون هناك أثر رجعي لمثل هذا القانون، والقائل بغير ذلك لا أعتقد أن لديه ما يسند رأيه. الأمر الآخر، فيما ١٥ يتعلق بعدم قبول دعوى شخص إذا لم يكن العقد مسجلاً، واعتبار أن ذلك قيد على حق التقاضي، نقول إن حق التقاضي مكفول، وكل ما على الشخص أن يذهب لتسجيل العقد، فمثلاً من أراد أن يرفع الدعوى عليه أن يدفع الرسم، هذا إجراء، والإجراء لا ينتقص من حق التقاضي، ومثال آخر ٢٠ إذا أراد شخص أن يرفع دعوى فعلية أن يذهب إلى وزارة العدل؛ هذه إجراءات الهدف منها هو تنظيم مسألة أخرى تماماً ومبررة، وهي أن تسجل هذه العقود بالنسبة إلى مسألة هل أعمال اللجنة قضائية؟ نقول إن اللجنة إدارية وتصدر قرارات، وموجود في القانون أنها تصدر قرارات وليس أحكاماً، هذه المسألة - أعني مسألة وجود لجان إدارية لفض المنازعات - موجودة، إذا نظرنا إلى ٢٥ بريطانيا فس نجد أنها أنشأت هذه اللجان منذ عام ١٩١٢م، ومنذ عام ١٩٤٢م لديها لجان قائمة لفض المنازعات، وإذا لم يعجب قرار اللجنة أحد

المتخاصمين فليجأ إلى المحكمة، والمحكمة الكبرى موجودة للفصل في هذا النزاع؛ فلا أرى أن هناك أي مشكلة في هذا الأمر. فيما يتعلق بالمقارنة التي أجرتها الأخت دلال الزايد مع قانون التطوير العقاري، قانون التطوير العقاري لم يتم عرضه حتى الآن، وهذا المشروع تم التعديل فيه وتمت الموافقة عليه من مجلس النواب، فهذه الحالة لا تتوافق مع تلك الحالة، نحن الآن في ٥ المرحلة الثانية - والأخيرة إن شاء الله - لإصدار هذا القانون. بالنسبة إلى إمكانية تسجيل العقود في مدة ستة أشهر، سوف يكون هناك تنسيق مع وزارة شؤون البلديات والتخطيط العمراني في ذلك، ففي بداية الأمر كان هناك اشتراط أن تكون العقود موثقة، وقلنا إن هذا يعدُّ اشتراطاً شكلياً على العقد، والمراد هو فقط إجراءات التسجيل حتى تثبت المعرفة، وهذا ١٠ الإجراء موجود بالفعل وعليه رسم، وقلنا إن هذا الأمر سوف يكون له أثر في مسألة عقود الإيجار لتتظيماً. مسألة أن وزير العدل هو من ينظم إجراءات اللجنة وأن ذلك يعدُّ تدخلاً في أمور القضاء، لا أظن أبداً أن هناك تدخلاً في عمل القضاء في هذا الأمر، ففي غرفة البحرين لتسوية المنازعات وزير العدل هو الذي أصدر اللائحة التي تسري عليها غرفة البحرين لتسوية المنازعات، ١٥ والمحكمة الدستورية قالت إنه لا مشكلة في هذا الأمر، وحتى إن افترضنا جدلاً تدخل الوزير، فإن هذه إجراءات إدارية موجودة أمام اللجنة تستطيع أن تتبعها لحل المنازعات. لن أطيل معالي الرئيس، وإذا كانت هناك حاجة إلى تدخل آخر فسوف أشرح اللازم، وشكراً.

٢٠

الرئيس:

شكراً، تفضلي الأخت الدكتورة عائشة سالم مبارك.

العضو الدكتورة عائشة سالم مبارك:

شكراً سيدي الرئيس، مملكة البحرين في أمس الحاجة إلى مثل ٢٥ هذا القانون، وخاصة أن هناك العديد من المشاكل حدثت وتحديث، وأروقة المحاكم تشهد بذلك، وتشهد بوجود العديد من المشاكل. وأنا أتفق مع

أخواتي في أن هناك فراغاً تشريعياً، وهذا القانون مهم جداً، والدليل على أهمية هذا القانون هو أنه يجمع ثلاثة مشاريع، مشروع مقدم من مجلس النواب، ومشروع مقدم من مجلس الشورى، وآخر مقدم من الحكومة الموقرة. والنقطة المهمة التي أريد أن أبينها في هذا القانون هي أنني أتمنى أن يكون هناك توازن في الحقوق بين حقوق المالك وحقوق المستأجر، لا بد أن ٥ يكون هناك توازن في كل المواد، لأنه في بعض المواد لا يوجد أي توازن في الحقوق، فبعض المواد بها تغليب لحقوق المالك على حقوق المستأجر، وهناك مواد أخرى تغلب حقوق المستأجر على حقوق المالك، فأرجو من إخواني مراعاة ذلك عند مناقشتهم مواد هذا القانون. ولدي تعديل في تقرير اللجنة في الصفحة ١٣ من التقرير، حيث ورد رأي «جمعية العقاريين»، وأعتقد أن ١٠ اسمها سقط سهواً، وتمت كتابة «جمعية المقاولين»، والصحيح هو «جمعية العقاريين» فأرجو تصحيح ذلك، وشكراً.

الرئيســــــــــــس:

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

العضو الدكتور الشيخ خالد بن خليفة آل خليفة:

شكراً سيدي الرئيس، لن أكرر ما ذكره إخواني وزملائي الأعضاء حول شكر الجهات التي اقترحت هذا المشروع بقانون المهم، وجميعنا نعرف أهمية هذا القانون، وأريد أن أشكر اللجنة على تعديل توصياتها - وخاصة ٢٠ في الاستدراك - بالنسبة إلى شبهة عدم الدستورية الواردة في المواد الثلاث المذكورة. وفي قراءتي بشكل عام أعتقد أن الخلاف يأتي مبنياً على أسس صحيحة، وخاصة فيما يتعلق باللجنة التي وجودها في هذا القانون أعطاها ٢٥ صلاحيات - كما ذكرت الأخت لولوة العوضي - شبه قضائية، وأعتقد من جهة أخرى أنها بيروقراطية زيادة على اللزوم، إذا كان هناك صراع أو خلاف أو غير ذلك بين الأطراف فلا بد أن يتجهوا مباشرة إلى القضاء، وهذا حق يمنحه لنا الدستور. وهناك أيضاً قضية مركز رئيس الوزراء أو مجلس الوزراء

في ذلك، وهذه أيضاً يجب أن تخرج عن القانون. بشكل عام أريد أن أقول إن الاختلافات في الرأي موجودة ونستطيع أن نحلها في هذه الجلسة بدراسة متأنية، ونستطيع أن نحذف ما أتت به توصية اللجنة وفيه شبهة دستورية، وأن نستمر في المناقشة بدلاً من أن نطيل الدراسة. السرعة في إنجاز هذا القانون لا تعني أن (نسلقه) كما سمعنا هذه المصطلحات غير الصحيحة. أعتقد أننا ٥ يجب أن نعطي مشروع القانون أهميته، وهذه الأهمية لا بد أن تتماشى مع السرعة في إنجازه، فأرجو من المجلس الموقر أن يأخذ هذه الأمور في الاعتبار، وخاصة توصية لجنة الشؤون التشريعية في قضية عدم الدستورية، فنحذف هذه المواد بكل سهولة، وننجز هذا القانون، وشكراً.

١٠

الرئيس:

شكراً، تفضلي الأخت جميلة علي سلمان.

العضو جميلة علي سلمان:

شكراً سيدي الرئيس، بداية أشكر اللجنة على الجهد الواضح في ١٥ تقريرها، ونحن متفقون جميعاً على أهمية صدور هذا القانون، لأن الجميع كانوا في انتظار أن يكون لدينا قانون متطور يواكب التطور الحاصل في الطفرة العمرانية، وهذا القانون سوف يسهم أيضاً في تحسين المناخ الاستثماري في مملكة البحرين، وكذلك سوف يخفف المنازعات الحاصلة بين المؤجر والمستأجر، اللذين هما طرفا العلاقة، وخصوصاً أن المنازعات ٢٠ المتعلقة بالإيجار المنظورة أمام المحاكم تأخذ حيزاً كبيراً من عدد القضايا المنظورة في المحاكم، ولكن لدينا ملاحظات سوف نتطرق إليها عند مناقشة المواد مادة مادة؛ وفي حقيقة الأمر أنني أتفق مع الأخت دلال الزايد في كل ما ذهبت إليه، وكذلك الأخت لولوة العوضي، وخصوصاً فيما يتعلق باللجنة، ولن أتطرق إلى هذا الموضوع إلا عندما نصل إلى مناقشته. لدي ملاحظة على ٢٥ تقرير اللجنة في موضوع رأي لجنة الشؤون التشريعية والقانونية، ففي الحقيقة

أن الآراء التي طرحتها اللجنة فيما يتعلق بعدم دستورية بعض المواد هي من النقاط المهمة جداً، ويُفترض من اللجنة عندما لم تأخذ ببعض ملاحظات لجنة الشؤون التشريعية والقانونية أن توضح لنا نحن الأعضاء لماذا لم تأخذ بهذه الملاحظات؟! وخصوصاً أننا نرى أن هذه الملاحظات مهمة جداً، وتتعلق بأمور دستورية. فإنا حبذا لو توضح لنا اللجنة لماذا لم يتضمن تقريرها الرد ٥ على ما جاء في رأي لجنة الشؤون التشريعية والقانونية؟ وإن كان المجلس صوت على أن تكون مداخلة العضو مرة واحدة ولمدة ثلاث دقائق، ولكن هذا القانون من القوانين المهمة، وسبق أن قلت إن كل أطراف العلاقة من مؤجر ومستأجر وأيضاً نحن المحامين والقضاة، جميعنا في انتظار هذا القانون، والقانون جاء بمواد نحن القانونيين لم يسبق أن تعاملنا معها في ١٠ المحاكم، وكان يفترض السماح بمناقشة مستفيضة لهذا القانون، وإعطاء فرص كاملة لمناقشته، وخصوصاً أن هناك الكثير من الملاحظات، وأيضاً جاء هذا القانون في بعض أجزائه بمواد طبقتها بعض الدول الأخرى، ولكن هذه الدول في النهاية عدلت عن هذه المواد سواء لوجود شبهات دستورية أو لوجود مشاكل في التطبيق، وكما قالت زميلاتي نحن هنا في البحرين لم ١٥ نعالج هذه المشاكل القانونية التي قامت هذه الدول - التي أخذت بهذه المواد - بتعديلها، وخصوصاً في موضوع اللجنة، وموضوع تسجيل العقود، في هذه الدول اكتشفوا أنه مع التطبيق العملي تظهر مشاكل، فمثلاً في لبنان لديهم المواد نفسها، وبالذات قضية التسجيل، وأيضاً موضوع اللجنة، والآن يطالبون بعرض قانون الإجراءات على اللجنة الدستورية العليا لتصحيح هذا الموضوع ٢٠ الذي يؤدي إلى الكثير من المشاكل، حيث اكتشفوا أن فيه مخالفات دستورية. نحن عندما نسن تشريعاً يفترض أن ننقحه من العيوب، وإن كنا سنأخذ بالقوانين المقارنة، فإن تشريعنا يجب أن ينقح من هذه العيوب، ونأخذ من هذه القوانين الأفضل، والذي يخلو من أي طعون أو إشكاليات ربما ٢٥ تواجهنا في التطبيق مستقبلاً، وشكراً.

الرئيســــــــــــــــس:

شكراً، تفضل الأخ مقرر اللجنة.

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

- ٥ شكراً سيدي الرئيس، بالنسبة إلى استفسار الأخ أحمد بهزاد فيما يتعلق باللجنة وعملية التسجيل، نحن استأنسنا برأي وزارة شؤون البلديات والتخطيط العمراني بحضور سعادة الوزير، وقال إنهم على أتم الاستعداد في المجالس البلدية الخمسة لتوفير المكاتب والفنيين والموظفين لاستكمال إجراءات تسجيل العقود. أما بالنسبة إلى شبهة عدم الدستورية، أقول إن اللجنة لم تواصل عملها إلا بعد الاستئناس برأي المستشارين القانونيين ف المجلس ورئيس هيئة المستشارين القانونيين بالمجلس والاستماع لأرائهم، وكذلك المستشار القانوني لوزارة العدل الأخ سعيد محمد عبدالمطلب، والذين أبدوا وجهة نظرهم، واقتنعت اللجنة بأن كل شخص يفسر القانون بحسب قراءته له، ولكن بعد الاستئناس برأي الإخوة المستشارين ومنهم الأخ الدكتور علي الطوالبه والأخ الدكتور محمد الدليمي ورئيس هيئة المستشارين القانونيين والمستشار القانوني بوزارة العدل، صوتت اللجنة على الموافقة على المواد التي أوردت لجنة الشؤون التشريعية والقانونية في تقريرها أن بها شبهة العوار الدستوري...

٢٠ الرئيســــــــــــــــس:

الأخت دلال جاسم الزايد لديها نقطة نظام فلتتفضل بطرحها.

العضو دلال جاسم الزايد: (مثيرة نقطة نظام)

- شكراً سيدي الرئيس، الأخ فؤاد الحاجي أشار في كلامه عن الرأي القانوني إلى الأخ الدكتور عصام البرزنجي رئيس هيئة المستشارين القانونيين باعتبار أنه أحد الذين أكدوا سلامة المشروع من الناحية الدستورية، وأنا أعتقد أن في كلامي - عندما تحدثت من قبل - وفي تقريرنا ورد أن الأخ

الدكتور عصام البرزنجي يتوافق مع بنود المواد التي طُرِحَ أن بها شبهة عدم دستورية. يجب أن نكون دقيقين في هذا الأمر، ولا يُشمل الأخ الدكتور عصام البرزنجي ضمن المستشارين القانونيين، لأننا لو أخذنا بهذا الكلام فكأن موقف الأخ الدكتور عصام البرزنجي في لجنة الشؤون التشريعية والقانونية يختلف عن موقفه في لجنة المرافق العامة والبيئة، وهذا لا يصح. ٥
تقريرنا واضح، والأخ الدكتور عصام البرزنجي هو مستشار لجنتنا أساساً، وما ذهبت إليه اللجنة عند المناقشة وما انتهت إليه كان بعد الاستئناس برأي الأخ الدكتور عصام البرزنجي، وهذا للإيضاح، وشكراً.

١٠ الرئيــــــــــــــــس:

شكراً، على كلٍ تصحيحاً للأمر، أنا حضرت اجتماعات اللجنة وكان الأخ الدكتور عصام البرزنجي حاضراً هذه الاجتماعات، وتبنى ما ذكرته لجنة الشؤون التشريعية والقانونية ببعض التحفظات، وفعلاً لجنة المرافق العامة والبيئة أخذت ملاحظات لجنة الشؤون التشريعية والقانونية بعين الاعتبار، وقامت بالتعديلات اللازمة، وتشارونا مع الإخوة في مجلس النواب، وأقروا أن هذه التعديلات ضرورية حتى نزيل شبهة عدم الدستورية ورجعية القانون. وعرضنا الموضوع على الأخ الدكتور عصام البرزنجي وأيضاً على الأخ الدكتور محمد الدليمي، واقترح الأخ الدكتور عصام البرزنجي بعض التعديلات ووافقنا عليها، وبالتالي فهو موافق على التعديلات كما وردت. وأيضاً صباح اليوم استدعيت الأخ الدكتور عصام البرزنجي وسألته ٢٠ سؤالاً محدداً: هل تعتقد أن مشروع القانون الآن أصبح مشروعاً ليس فيه رجعية عند تطبيقه؟ فأجابني: الآن أعتقد أن القانون قد تجاوز هذا الأمر وليس فيه رجعية، هذا للعلم فقط. على كل...

٢٥ العضو دلال جاسم الزايد:

أقصد فيما يتعلق بسائر المواد الأخرى.

الرئيس:

- الآن الأخ الدكتور عصام البرزنجي موجود هنا والأخ الدكتور محمد الدليمي موجود أيضاً وهما شاركنا في اجتماع اللجنة عند إعداد هذا المشروع، وكانا متواجدين معنا طوال فترة مناقشة هذا القانون، وأعتقد أن الأخ الدكتور عصام البرزنجي على علم بكل ما جرى، بل على العكس ٥ نحن أخذنا كل ملاحظات لجنة الشؤون التشريعية والقانونية في عين الاعتبار، وحاولنا أن نتوافق معها في تعديل هذا القانون. على كل، الإخوة المستشارون القانونيون الموجودون هنا يقولون إنه ليست هناك رجعية في القانون، والإخوة المستشارون القانونيون في مجلس النواب يقولون الكلام نفسه، ومعالي الوزير أيضاً يقول الكلام نفسه، وعندما نختلف على هذا الموضوع فيجب أن تكون لنا مرجعية، وإذا أتى أي شخص وقال إن هناك شبهة عدم الدستورية فبهذه الطريقة سنضيق في هذه الدهاليز. أقول: حتى لو أن هذا القانون تم إقراره وتمريضه وفيه شبهة عدم الدستورية فهناك جهة تحكم بأن هذا القانون دستوري أو غير دستوري، كما حصل في موضوع لجنة المنازعات التجارية عندما أحيل إلى المحكمة الدستورية وحكمت ١٥ بحكمها، وجلالة الملك أخذ برأي المحكمة الدستورية بالنسبة إلى هذا الموضوع. لذلك أقول إنه لا جلالة الملك ولا الحكومة ولا السلطة التشريعية يتجاوزون ما ورد في الدستور، والأمر هو اجتهادات وآراء مختلفة، ولكن في الأخير مرجعنا في أي قانون من القوانين حتى لو أقررناه وقلنا إن هناك شبهة عدم الدستورية؛ هو المحكمة الدستورية للحكم بدستورية أي قانون، ٢٠ وبالتالي قرار المحكمة ملزم للجميع. فقط أحببت أن أوضح النقطة التي أثارها الأخ دلال الزايد. الأخ لولوة صالح العوضي لديها نقطة نظام فلتفضل بطرحها.

٢٥ العضو لولوة صالح العوضي: (مثيرة نقطة نظام)

شكراً سيدي الرئيس، نقطة النظام هي أن المحكمة الدستورية قضت بعدم دستوريته، وحكمها ملزم لجميع الجهات، سواء السلطة

التنفيذية أو السلطة القضائية أو السلطة التشريعية، وهناك حكم للمحكمة الدستورية فيما يتعلق بمواد تماثل هذا المشروع وقضت فيه وهو حكم إلزامي حتى للسلطة التشريعية، فلا يستقيم القول إننا نصدر قانوناً بالمخالفة لأحكام المحكمة الدستورية ثم يعدل فيه، لأن الحكم إلزامي، وشكراً.

٥

الرئيســــــــــــــــس:

شكراً، تفضل الأخ خالد حسن عجاجي وكيل وزارة العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف لشؤون العدل.

١٠ وكيل وزارة العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف لشؤون العدل:

- شكراً سيدي الرئيس، حتى الاختلاف في القانون جميل وليست لدينا أي مشكلة حول هذه الاختلافات. من حيث المبدأ، لا يخفى على مجلسكم الموقر أن عقد الإيجار هو من العقود المكتملة لإرادة الطرفين أو الأطراف، أي يجوز الاتفاق على مخالفته ما لم يتعلق الموضوع بالنظام العام، بمعنى أنه إذا نص القانون على حكم يخالف القانون فلا يجوز الاتفاق على مخالفة مادة ١٥ تتعلق بالنظام العام، أما خلاف ذلك فيجوز الاتفاق على مخالفته، بمعنى أن هذا المشروع بقانون الذي أمامكم الآن ينص على أن تكون الزيادة في حدود كذا وكذا، وإذا اتفق الأطراف على أن تكون الزيادة كذا أو كذا فليست هناك مشكلة. فيما يتعلق بالرجعية، الرجعية هي أن تُمس حقوق مكتسبة قبل نفاذ القانون، وبالتالي يحتاج القانون إلى نصاب معين عند التصويت بحسب ما تنص عليه اللائحة الداخلية، لكن هذا القانون لا يمس أي مصالح مكتسبة، بمعنى أنه إذا اتفقت الأطراف على العقد فليست هناك مشكلة؛ لأنه يجوز الاتفاق على مخالفة ما نص عليه هذا القانون إلا في الأمور المتعلقة بالنظام العام. فيما يتعلق بالمادة الثانية من الأحكام العامة التي تنص على التالي: «كما تسري على عقود الإيجار القائمة»، هذه المادة ٢٥ تسري على العقود القائمة فيما يتعلق بالتسجيل وإذا حدث نزاع حول الزيادة فيجوز للأطراف أن ترجع إلى القانون وما قرره من أحكام في هذا الشأن. أما

المادة التي نصت على إلغاء مدة ٣ سنوات فهي تتحدث عن المرسوم بقانون رقم ٩ لسنة ١٩٧٠م، وهذا القانون أتى في مادة واحدة خلاف المادة الإجرائية التي نصت على أنه «لمستأجر العقار الحق في تجديد عقد الإيجار عند انتهاء مدته، ويستفيد من هذا الحكم كل شاغل لعقار بعقد انتهت مدته»، لمن أعطيت هذه السنوات الثلاث؟ أعطيت للمستأجرين الذين يتمتعون بهذا الحق، وتم إعطاؤهم فترة ٣ سنوات لترتيب أوضاعهم، فلا يمكن أن أفاجئهم بالأمر وإلا سوف يتحقق القول: إن هذا القانون فيه رجعية وقد مس حقاً مكتسباً، لذا لا بد أن أعطيه فترة كي يقوم بتعديل أوضاعه. بالنسبة إلى المادة ٨ - فضلاً عن أنها مادة تنظيمية - هي تنص على وجوب تسجيل العقود، وهذا لا يمس الحق في اللجوء إلى القضاء. هناك حكم لمحكمة التمييز ١٠ صدر بعدم جواز سماع الدعوى لعدم وجود عقد مكتوب، ولم يعتبر هذا الأمر مصادرة لحق اللجوء إلى القضاء، لأنه ما دام القانون نص على إجراء معين فأحكام المحاكم لا تحمي من يخالف القانون، أما هذا القانون فسيعطي فترة للتسجيل، وستنشأ مكاتب للتسجيل في المحافظات الخمس وذلك بالتنسيق بين وزارتي العدل والبلديات، وبالتالي أرى أنه ليست هناك ١٥ شبهة عدم الدستورية في هذا الأمر، وشكراً.

الرئيس:

شكراً، تفضل الأخ عبدالرحمن عبدالحسين جواهري.

٢٠

العضو عبدالرحمن عبدالحسين جواهري:

شكراً سيدي الرئيس، في البداية أود أن أشكر معاليك على حضور بعض اجتماعات لجنة المرافق العامة والبيئة، وهذا دليل قاطع على اهتمامك بالقوانين التي لها أهمية خاصة للمواطنين والمقيمين في المملكة، فنشكرك على حضورك اجتماعات اللجنة وإثراء اللجنة بمداخلاتك وحكمتك في ٢٥ مناقشة هذا القانون، وهذا فخر للجنة وليس تنقيصاً لعملنا التشريعي، فنيابة

عن اللجنة أشكرك شكراً جزيلاً، هذا أولاً. ثانياً: بالنسبة إلى مداخلة الأخت لولوة العوضي وتحفظها على تقرير اللجنة وعدم تضمينه في التقرير، أود أن أوضح لمجلسكم الكريم أن جميع تحفظاتها موجودة في محاضر اجتماعات اللجنة، وهذا ما نفعله في الواقع، بحيث يتم تدوين أي تحفظ لأي عضو في اللجنة على موضوع معين في محاضر اجتماعات اللجنة، وهذه ٥ المحاضر موجودة ويستطيع أي عضو الاطلاع عليها، ولم تجر العادة أن نسجل التحفظات في تقارير اللجنة لأن اللجنة تأخذ القرار بالأغلبية، ومن ثم تعد تقريرها على ضوء قرار الأغلبية. سيدي الرئيس، اللجنة بذلت جهداً كبيراً، وأنا أستغرب من بعض المداخلات التي أخذت على عاتقها الأمر وقررت بدون الاستماع للآراء المختلفة، فاللجنة أخذت على عاتقها الاستماع لرأي ١٠ المستشارين القانونيين في مجلس النواب ورأي الحكومة الموقرة. وبالتالي دائماً تكون هناك اختلافات في الآراء، واللجنة تختار الرأي الذي تراه صحيحاً، وهذا ما حدث بالفعل، ومن الممكن أن هناك بعض الأعضاء يخالفون رأي اللجنة ولكن هذا ليس دليلاً على أن اللجنة لم تستمع للآراء المختلفة. ثالثاً: أستغرب من أن اللجنة اجتمعت ستة اجتماعات لمناقشة هذا ١٥ الموضوع ولم يحضر أي عضو من الـ ٣٣ عضواً الذين أبدوا اهتمامهم بهذا القانون لإبداء رأيهم - فقط كنت أود أن أصحح هذه المعلومة للأخت رباب العريض وللجنة الشؤون التشريعية والقانونية - فاللجنة اجتمعت ستة اجتماعات وكان بإمكان أعضاء المجلس حضور هذه الاجتماعات وإبداء آرائهم للاستئناس بها، ونحن اجتهدنا في إخراج هذا المشروع بصورته النهائية. ٢٠ نشكرك - سيدي الرئيس - مرة أخرى على حضورك وإثراء اللجنة بأرائك وخبراتك حول هذا القانون المهم جداً، وشكراً.

الرئيس:

شكراً، الأخت لولوة صالح العوضي لديها نقطة نظام فلتفضل ٢٥ بطرحها.

العضو لولوة صالح العوضي: (مثيرة نقطة نظام)

شكراً سيدي الرئيس، مع احترامي لما ذكره الأخ عبدالرحمن جواهري ولكن أود أن أذكر معاليك بأنك سألتني ذات مرة عند مناقشة أحد المواضيع التي تتعلق بلجنة المرافق العامة والبيئة، حيث وقفت وقاطعتني وقلت: هل حضرت اجتماع اللجنة وأبديت تحفظك؟ قلت لك: إن اللجنة لا ٥ تدون تحفظاتي في التقرير، ومن المفترض تدوين هذه التحفظات، ولكن اليوم نسمع خلاف ما أشار إليه الأخ عبدالرحمن جواهري، لأنه من المفترض أن تدون تحفظات أي عضو من أعضاء اللجنة في التقرير، ولا نكتفي بذكرها في محاضر اجتماعات اللجنة، نود أن نقطع في هذه المسألة: هل التحفظات تذكر في التقارير أم لا؟ معاليك ذكرت وقلت: إنه لا بد أن تذكر ١٠ هذه التحفظات في التقارير، لذا نود أن نعرف إلى أين نحن نسير؟ وشكراً.

الرئيس:

شكراً، تفضل الأخ محمد حسن الشيخ منصور الستري.

١٥

العضو محمد حسن الشيخ منصور الستري:

شكراً سيدي الرئيس، من الملاحظ أن اللجنة مهما قامت به من إجراءات ومن تفصيلات أخرى لكنها لم تأخذ برأي لجنة الشؤون التشريعية والقانونية بالشكل الصحيح وكما هو مطلوب منها في اللائحة الداخلية باعتبارها هي لجنة أصيلة ومختصة بتقديم الرأي حول مدى دستورية مشاريع ٢٠ القوانين، والدليل على ذلك ما جاء في الصفحة ١٨ من تقرير اللجنة الذي نص على التالي: «والجدير بالذكر أنه حين تدارست اللجنة مشروعات القوانين المذكورة استأنست برأي كل من: لجنة الشؤون التشريعية والقانونية بالمجلس...»، من المفترض أن موقف اللجنة من رأي لجنة الشؤون التشريعية والقانونية ليس الاستئناس برأيها فقط وإنما أن تأخذ برأيها؛ لأنها لجنة ٢٥

مختصة بتقديم الرأي، وبالتالي إما أن تقبل رأي اللجنة وإما أن تبدي التبريرات الصحيحة والمكتملة حول لماذا رفضت اللجنة رأي لجنة الشؤون التشريعية والقانونية، هذا من جانب. من جانب آخر، إن اللجنة المشكلة كما جاء في المادة ٤١ تتألف من قاضٍ واحد وموظفين، بينما لجنة المنازعات في مشروع التطوير العقاري تتكون من قاضيين وموظف، فهذا التناقض ٥ موجود أيضاً، وشكراً.

الرئيســــــــــــــــس:

- شكراً، أرجو الانتباه إلى نقطة مهمة لا بد أن أذكرها وهي أن الإخوة في لجنة الشؤون التشريعية والقانونية ذهبوا إلى أن القانون له أثر رجعي. ١٠ والقانون يمكن أن يكون له أثر رجعي، ما هي المشكلة في ذلك؟ المشكلة أنه يجب أن يُصوّت على المواد بأغلبية أعضاء المجلس وهي ٢١ صوتاً ومناداة بالاسم، هذه هي المشكلة فقط، ونحن الآن لو شككنا في الأمر نستطيع أن نتبع هذا الأسلوب، ولكن الإخوة النواب لم يروا أن هناك أثراً رجعياً للقانون، وبالتالي صوتوا على القانون بالأغلبية العادية، وحتى نتوافق مع ١٥ الإخوة النواب قمنا بتعديل المواد التي بها شبهة الرجعية، هذه هي المشكلة وليست المشكلة أنه محرم على القوانين أن تكون بأثر رجعي، فالمشكلة مشكلة شكلية إجرائية في طريقة التصويت، ولذلك أعتقد أنه يجب ألا نخلط الأشياء الشكلية بالأشياء الجوهرية. على كل، نحن الآن توافقنا مع الإخوة النواب لإزالة شبهة الرجعية، حتى نتوافق معهم في طريقة التصويت، ٢٠ ووافقوا، وسألنا الإخوة المستشارين القانونيين، وكلهم أخذوا ذلك بعين الاعتبار، وذهبنا إلى الإخوة المستشارين القانونيين في مجلس النواب وقد وافقوا على ما تم اقتراحه، وكذلك الإخوة في الحكومة ومعالي الوزير موجود وهو يؤكد لكم أنه ليست هناك رجعية، وفي الأخير ما أريد أن أقوله هو أنه حتى لو وافقنا على مشروع القانون وصدر فلنا حق الطعن في دستوريته ٢٥ أمام المحكمة المختصة، ولكن قبل أن نقر هذا القانون ليس لنا حق اللجوء

إلى المحكمة المختصة، فنحن الآن تركنا الجوهر وتعلقنا بالشكل وهنا المشكلة وكأن الموضوع أنه محرم على القوانين أن تكون لها رجعية وهذا غير صحيح، لذلك أحببت أن أبين لكم هذه النقطة. سنبدأ بمناقشة مواد مشروع القانون مادة مادة بعد أخذ رأيكم فيه من حيث المبدأ، ومرة أخرى أتمنى على الإخوة أن يلتزموا بالوقت حتى نستطيع أن ننجز هذا المشروع المهم. ٥ هل هناك ملاحظات أخرى؟

(لا توجد ملاحظات)

١٠ الرئيســــــــــــــــس:
هل يوافق المجلس على مشروع القانون من حيث المبدأ؟

(أغلبية موافقة)

١٥ الرئيســــــــــــــــس:
إذن يُقر مشروع القانون من حيث المبدأ. ومنتقل إلى مناقشة مواد مادة مادة، تفضل الأخ مقرر اللجنة.

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

٢٠ مسمى مشروع القانون: توصي اللجنة بالأخذ بمسمى مشروع القانون الثالث.

الرئيســــــــــــــــس:

هل هناك ملاحظات على مسمى مشروع القانون؟

٢٥

(لا توجد ملاحظات)

الرئيســــــــــــــــس:

هل يوافق المجلس على مسمى مشروع القانون؟

(أغلبية موافقة)

٥

الرئيســــــــــــــــس:

إذن يُقر مسمى مشروع القانون. ومنتقل إلى تبويب مشروع القانون،
تفضل الأخ مقرر اللجنة.

١٠

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

تبويب مشروع القانون: توصي اللجنة باعتماد التبويب الوارد في مشروع
القانون الثالث.

الرئيســــــــــــــــس:

١٥

هل هناك ملاحظات على تبويب مشروع القانون؟

(لا توجد ملاحظات)

الرئيســــــــــــــــس:

٢٠

هل يوافق المجلس على تبويب مشروع القانون؟

(أغلبية موافقة)

الرئيســــــــــــــــس:

٢٥ إذن يُقر تبويب مشروع القانون. ومنتقل إلى الديباجة، تفضل الأخ مقرر
اللجنة.

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

الديباجة: توصي اللجنة بالموافقة على الديباجة بالتعديل الوارد في

التقرير.

٥

الرئيســــــــــــــــس:

هل هناك ملاحظات على الديباجة؟

(لا توجد ملاحظات)

١٠

الرئيســــــــــــــــس:

هل يوافق المجلس على الديباجة بتعديل اللجنة؟

(أغلبية موافقة)

١٥

الرئيســــــــــــــــس:

إذن تُقر الديباجة بتعديل اللجنة. وننتقل إلى المادة الأولى، تفضل الأخ

مقرر اللجنة.

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

المادة الأولى: توصي اللجنة بالموافقة على هذه المادة كما وردت في

مشروع القانون الثالث.

٢٥

الرئيســــــــــــــــس:

هل هناك ملاحظات على هذه المادة؟

(لا توجد ملاحظات)

الرئيس:س:

هل يوافق المجلس على هذه المادة؟

(أغلبية موافقة)

٥

الرئيس:س:

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

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

المادة الثانية: توصي اللجنة بالموافقة على هذه المادة بالتعديل الوارد في ١٠

التقرير.

الرئيس:س:

هل هناك ملاحظات على هذه المادة؟

١٥

(لا توجد ملاحظات)

الرئيس:س:

هل يوافق المجلس على هذه المادة بتعديل اللجنة؟

٢٠

(أغلبية موافقة)

الرئيس:س:

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

٢٥

مقرر اللجنة.

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

المادة الثالثة بعد إعادة الترقيم: توصي اللجنة بالموافقة على هذه المادة

بالتعديل الوارد في التقرير.

الرئيســــــــــــــــس:

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

٥

العضو لولوة صالح العوضي:

شكراً سيدي الرئيس، هذه المادة بعد تعديلها تقول: «تسري أحكام القانون المدني فيما لم يرد في شأنه نص خاص في هذا القانون»، وسؤالي: لماذا لا تضاف إليها عبارة «أو أي نص خاص في قانون المرافعات المدنية»؟ لأن قانون المرافعات المدنية يتكلم عن حق الخصوم في الرد وحالات عدم صلاحية القاضي في نظر الدعوى، وقد قلت في البداية إن اللجنة التي شكّلت إذا مررها المجلس وكان تشكيها من قاضٍ فإن القاضي إذا قامت فيه أسباب الرد أو عدم الصلاحية فإنه يتكفل بذلك قانون المرافعات المدنية وأحكام السلطة القضائية في جزء منها، ولكن بخصوص الموظفين، ما هو الحل؟ إذا أضفنا عبارة «كما تسري أحكام قانون المرافعات فيما لم يرد في شأنه نص...» فقد تُحل الإشكالية في حالة قيام حالات عدم الصلاحية أو حالات الرد، وشكراً.

١٥

الرئيســــــــــــــــس:

شكراً، تفضل معالي الشيخ خالد بن علي آل خليفة وزير العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف.

٢٠

وزير العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف:

شكراً معالي الرئيس، فيما يتعلق بالقواعد الموضوعية الموجودة، هنا الإشارة إلى القانون المدني. ويخصوص اللجنة الإدارية المشكلة التي هي لجنة فض المنازعات، فتوجد الآن إشارة إلى قانون المرافعات في هذا الشأن، وأعتقد أنه ليس لذلك محل هنا، وشكراً.

٢٥

الرئيســــــــــــــــس:

شكراً، تفضلي الأخت رباب عبدالنبي العريض.

العضو رباب عبدالنبي العريض:

شكراً سيدي الرئيس، في المادة ٨ تم النص على قانون المرافعات، ٥ وأعتقد أن القرار الذي سيصدره وزير العدل سينص على بعض الأمور الداخلة في عمل اللجنة، فأعتقد أن هذه الجزئية مغطاة في قانون المرافعات وفي القرار الذي سيصدر، وشكراً.

الرئيســــــــــــــــس:

شكراً، تفضلي الأخت دلال جاسم الزايد.

العضو دلال جاسم الزايد:

شكراً سيدي الرئيس، ليسمحوا لي، لو يطلعون على المادة ٨ في البند (ب) فسيجدون أنه ورد التالي: «يجوز توثيق عقد الإيجار، وفي هذه الحالة ١٥ يكون العقد الموثق من السندات الرسمية القابلة للتنفيذ الجبري وفقاً لقانون المرافعات...»، وهنا الإحالة إلى قانون المرافعات جاءت فقط فيما يتعلق بالتوثيق. أما المادة التي تطرق إليها معالي الوزير، فقد عالجتها المادة ٤٥، حيث قالت: «يصدر الوزير قراراً بنظام عمل اللجنة وتحديد إجراءات عرض النزاع عليها، ووسائل الإخطار ومكافآت...، وإلى أن يصدر هذا القرار...»، ٢٠ بمعنى أنه قبل أن يصدر وزير العدل هذا القرار يتم تطبيق أحكام قانون المرافعات المدنية في رفع الدعاوى، وحينما يصدر قرار التشكيل والعمل لا تسري أحكام قانون المرافعات؛ ولذلك ومن الوجهة في هذا الأمر أن تتم إضافة الاقتراح الذي قالته الأخت لولوة العوضي، والقصد من ذلك أنه إذا وجدت اللجنة نفسها في أمر ما ولم يتم إيرادها في هذا القانون فتسري أحكام ٢٥ قانون المرافعات المدنية فيما لم يرد فيه شأن كإجراءات موضوعية. فيما يتعلق بالإيجار، القانون المدني أشار إلى عدد من المواد، حيث نظم مسألة

الإيجار، والتزامات المؤجر، والتزامات المستأجر، وإيجارات الوقف وغيرها من الأمور المنظمة لطبيعة العلاقة الإيجارية، وإذا لا يوجد ذلك أرجع إلى القانون المدني وأطبقه، فمن باب الحرص على التطبيق أن تسري أحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية، لأنه قانون ينظم القواعد الإجرائية والتنظيمية في مسائل رفع الدعاوى. بالنسبة إلى المادة ٨ في البند (ب) فهي ٥ متعلقة بتوثيق العقود فقط، أما بالنسبة لعمل اللجنة فيسري القانون إلى حين صدور القرار، وعندما يصدر القرار فلن تسري أحكام قانون المرافعات المدنية، فهذه جزئية مهمة يجب إضافتها طالما أن هناك مواد ستعاد إلى النواب وليس هناك مانع من إضافتها، حتى لا نغفل شيئاً قد لا يكون منظماً وفق هذا القانون، وشكراً.

١٠

الرئيســــــــــــــــس:

شكراً، تفضل الأخ خالد حسن عجاجي وكيل وزارة العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف لشؤون العدل.

١٥

وكيل وزارة العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف لشؤون العدل:

شكراً سيدي الرئيس، المادة عندما نصت على «أنه تسري أحكام القانون المدني فيما لم يرد في شأنه نص خاص في هذا القانون»، فهذا القانون يتعلق بالإيجار، وهو قانون موضوعي. وفيما يتعلق بعقد الإيجار المنصوص عليه في العقد المدني، فضلاً عن أن المادة لم تشر إلى الفصل الذي يتحدث عن عقد الإيجار في القانون المدني، وإنما القانون المدني ككل فيما يتعلق بالرضى، وعيوب الرضى، والأهلية وغيرها، هذه نقطة. النقطة الثانية، بالنسبة إلى الدباجة التي وافق عليها مجلسكم الموقر فقد أشير إلى قانون المرافعات المدنية والتجارية. والفصل العاشر في هذا المشروع يتحدث عن استحداث وسيلة لفض المنازعات من خلال لجنة إدارية. وفيما يتعلق بهذه المادة ٢٥ فهي تتحدث عن الأحكام الموضوعية الواردة في قانون الإيجار نفسه، وعلاقة

المستأجر بالمؤجر، والأجرة، والإخلاء، والتسليم، والانتفاع وغير ذلك،
فبالتالي لا أرى - مع احترامي الشديد لمن يرى وجوب وجودها هنا - وجوب
وجودها في هذه المادة، وشكراً.

٥

الرئيس:

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

المستشار القانوني لشؤون اللجان بالمجلس:

- ١٠ شكراً سيدي الرئيس، نص المادة ٤٦ يعالج كل هذه المسائل، ونص
المادة بعد التعديل يقول: «تسري أحكام قانون الرسوم القضائية والجداول
المرفقة به وقواعد تقرير الرسوم والإعفاء منها على رسوم الدعاوى والطعون
والطلبات المقدمة إلى اللجنة. كما تسري أحكام قانون المرافعات المدنية
والتجارية فيما لم يرد بشأنه نص في هذا الفصل أو في القرارات المنفذة له»،
١٥ فكل هذه المسائل تقريباً إذا لم يكن هناك نص ينظمها ففي هذه الحالة
يسري قانون المرافعات المدنية والتجارية عليها، وشكراً.

الرئيس:

شكراً، الأختان دلال ولؤلؤة هل استمعتما لما قاله الأخ المستشار

٢٠

القانوني لشؤون اللجان بالمجلس؟

العضو دلال جاسم الزايد:

هل تسمح لنا بالكلام؟ لأنه يقال إن أردت تعذيب محام فامنعه من
الكلام. فما ذكره الأخ المستشار القانوني لشؤون اللجان بالمجلس عبارة عن
جزئيات محددة، فلو ننظر إلى القانون ...
٢٥

العضو لولوة صالح العوضي:

نعم سمعنا يا سيدي الرئيس، ولكننا غير مقتنعين بما قاله، وفي الوقت نفسه نحن غير مسموح لنا بالكلام، وإذا أراد أحد الإخوة الأعضاء الاستغناء عن الحديث فليفوضنا، وشكراً.

٥

الرئيس:

شكراً، على كلٍ أعتقد أن المادة واضحة، وكما ذكر الإخوة المستشارون القانونيون أن المادتين ٤٥ و٤٦ تغطيان هذا الموضوع. هل هناك ملاحظات أخرى؟

١٠

(لا توجد ملاحظات)

الرئيس:

يوافق على المادة الثالثة بتعديل اللجنة؟

١٥

(أغلبية موافقة)

الرئيس:

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

٢٠

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

المادة الرابعة: توصي اللجنة بالموافقة على هذه المادة بالتعديل الوارد في التقرير.

٢٥

الرئيس:

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

العضو رباب عبدالنبي العريض:

شكراً سيدي الرئيس، هذه المادة خاصة بانتهاء العقود، ما أردت قوله إنه مادامت هناك آراء مختلفة بالنسبة إلى موضوع الرجعية فأتمنى أن يتم ترجيح هذا الرأي، صحيح أنها أمور شكلية لكنها تؤدي إلى بطلان القانون برمته؛ وتجنباً لهذه الآراء أرى أن نصوت بالأغلبية الخاصة، لأنه من ٥ وجهة نظري أن هناك رجعية، ونحن نعلم أن القوانين تسري بأثر مباشر على أساس مسألة الحقوق المكتسبة خلال الفترة السابقة، كما أعتقد أن هذا النص سيلغي مسألة الامتداد، صحيح أنه سيرتب الأوضاع لكنه بالنسبة إلى الامتداد هناك حقوق مكتسبة بالنسبة للمستأجرين في مسألة الامتداد، وخاصة أن المحكمة الدستورية أقرت عدداً من أحكامها على أساس ١٠ الامتداد في كل مناطق البحرين، وبالتالي أرى أن مسألة اكتساب الحقوق موجودة أصلاً، لهذا أعتقد أن هذا النص فيه أثر رجعي.

الرئيس:

١٥ لكننا أزلنا الأثر الرجعي في التعديل.

العضو رباب عبدالنبي العريض:

المادة تقول: «تنتهي عقود الإيجار الخاضعة لأحكام المرسوم بقانون رقم (٩) بعد مرور ٣ سنوات من تاريخ العمل بهذا القانون»، ومن وجهة نظري أنها رجعية أيضاً، لأن هناك حقوقاً مكتسبة للمستأجرين، ولمسألة امتداد ٢٠ عقود الإيجارات، فبالتالي هذا القانون...

الرئيس:

هل من الممكن أن تبقى هذه العقود إلى الأبد ولا يطبق عليها القانون؟! هذا غير معقول أبداً، بل يجب أن يطبق عليها القانون، وقد حددها ٢٥ بثلاث سنوات لتعديل الأوضاع، وهذا الكلام هو نفسه لو حددناها بسنة أو ٥ سنوات، أو حتى ١٠٠ سنة.

العضو رباب عبدالنبي العريض:

سابقاً كانت ممتدة، وأرى أن هناك حقوقاً مكتسبة ونحن سنلغيها في القانون، وشكراً.

٥

الرئيســــــــــــــــس:

شكراً، تفضلي الأخت لولوة صالح العوضي.

العضو لولوة صالح العوضي:

- شكراً سيدي الرئيس، هذه المادة هي جوهر القانون وأساس إصداره، لأن المحكمة الدستورية أقرت بأن التمتع بحق الامتداد القانوني ١٠ يشمل جميع مناطق البحرين، وهو ما قلب الأمور وأظهر المشكلة على سطح الطاولة، لأن الامتداد القانوني للعقود التي تتمتع بالامتداد لا يعني التأييد، لأن المرسوم بقانون رقم ٩ لسنة ١٩٧٠م يقول: «يتمتع بالامتداد كل شاغر لعقار انتهت مدته»، فبالتالي لا يعني ذلك أن هذه العقود تعتبر تأييدية كما ذهبت إليه يا معالي الرئيس، وإنما تنتهي للأسباب التي أوردتها الإعلانات ١٥ بقوانين، حيث وجدت حالات للمناطق السكنية وحالات للمحلات التجارية وليس هناك تأييد. وأنا أتفق مع الأخت رباب العريض في أن هناك رجعية في هذا النص مع الفقرة الواردة في قانون الإصدار. بالنسبة إلى ما تفضل به وكيل وزارة العدل بخصوص أن الرجعية تكون إذا مست الحقوق، المستأجرون الحاليون يتمتعون بالامتداد وعندما يأتي هذا القانون ويحدد مدة ٢٠ معينة لامتداد القانون يكون قد مس مراكزهم القانونية شئنا أم أبينا، بغض النظر عما يقولونه من أنه ليس هناك امتداد وإنما هو تنظيم، هذه هي الرجعية وإن لم ينص عليها القانون، لا يكفي أن أزين المشروع وأحذف عبارة «كما يسري على العقود السارية وقت النفاذ العمل بهذا القانون» وأجعل في المشروع مواد ملغمة بالرجعية، وخاصة أن الدستور أوجب على المشرع عند ٢٥ تقرير القوانين بأثر رجعي أن ينص القانون على الرجعية بصراحة كنوع من

التوضيح والشفافية والمصادقية لمن سيطبق عليهم هذا القانون، وأيضاً هي للمشرع استهداء وتنوير، إذ إن النص على الرجعية ضرورة للمشرع ليعلم أن هذا النص سيطبق بأثر رجعي، فالرجعية - كما تفضلت - ليست مجرد إجراء شكلي غير جوهري، بل هو إجراء جوهري يترتب عليه عدم دستورية القانون، وأيضاً يترتب عليه البطلان في حالات الدعاوى؛ لأن المخالفة ٥ الدستورية فيها إجراءات شكلية وإجراءات موضوعية، فعندما جاء الدستور وطلب نصاً معيناً للرجعية فلم يكن ذلك من فراغ، ولم يكن في نزهة، ولم يكن تزييداً في الأحكام وإنما لغرض إرادته المشرع الدستوري فيما يتعلق بارجعية القوانين، وشكراً.

١٠

الرئيس:

شكراً، تفضل الأخ مقرر اللجنة.

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

١٥ شكراً سيدي الرئيس، بالنسبة إلى هذه المادة، كان قرار اللجنة - ونحن دائماً نتحدث عن الدستور وعن الشكليات وعن الشبهات الدستورية - هو أنه لا بد من تنظيم العلاقة المنصفة بين المالك والمستأجر إذا كانت ملكية خاصة، والمستأجر سيبقى على قوانين صدرت في عهد مستشار حكومة البحرين (شارلز بلجريف) سنتي ١٩٤٤م و١٩٤٦م، حيث نظمت في سنة ٢٠ ١٩٧٠م وأعطت الامتداد القانوني للمستأجر وكأنه مالك العين المؤجرة، ثم جاء هذا القانون في ظل التطورات في البحرين وفي المنطقة المحيطة بها؛ حتى ينصف الكل ويحصل الإنصاف بين أصحاب العلاقة ويحصل كل ذي حق على حقه، وإذا كنا سنتكلم عن الدستور فيجب أن نتكلم عن كيف احترم الدستور الملكية الخاصة وقال إنها لا تنزع إلا بقانون وبالتعويض العادل. أعتقد أن هذه اللجنة ناقشت الأمور الفنية والشكليات مع الإخوة ٢٥ المستشارين القانونيين، أما جوهر القانون في هذه المادة فهو الإنصاف في العلاقة بين المالك والمستأجر حتى لا يضام أحد الطرفين، وشكراً.

الرئيس:

شكراً، تفضل الأخ خالد حسن عجاجي وكيل وزارة العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف لشؤون العدل.

٥ وكيل وزارة العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف لشؤون العدل:

شكراً سيدي الرئيس، مجلسكم الموقر وافق قبل دقائق على المادة الأولى، وهذه المادة ألغت مجموعة من التشريعات كانت تنظم العلاقة الإيجارية فيما سبق، ومن ضمنها المرسوم بقانون رقم ٩ لسنة ١٩٧٠م. وإذا لم تتم مراعاة أوضاع المستأجرين الذين امتدت عقودهم بموجب المرسوم بقانون رقم ٩ وتم إلغاء هذا المرسوم فماذا سيكون مصيرهم؟ ولذلك تم النص على إعطائهم مدة ٣ سنوات لترتيب هذا العقد والذي هو أصلاً غير محدد المدة، والمؤجر استفاد من الامتداد بحكم القانون وليس بحكم الاتفاق، وهذا القانون ألغى مجموعة من التشريعات كانت تنظم العلاقة الإيجارية ومن بينها المرسوم بقانون رقم ٩ لسنة ١٩٧٠م، وبالتالي لا بد أن يراعي هذه المسألة ويعطيهم فترة ٣ سنوات لتنظيم أوضاعهم، وشكراً.

١٥

الرئيس:

شكراً، تفضلي الأخت دلال جاسم الزايد.

٢٠ العضو دلال جاسم الزايد:

شكراً سيدي الرئيس، لربما أثرنا هذا الموضوع ولن أعيد الموضوع ونطاقه ولكننا مهتمون بالجانب الشكلي من أجل سلامة المشروع من ناحية إقراره، تمهيداً للتصديق عليه وإصداره. نحن مع تعديل الأوضاع ولسنا ضد مسألة العقود القديمة والخ...، وكل هذه الأمور في الأصل هي من الأسس التي بنى عليها المشرع، والهدف من تأكيد ناحية التصويت هو سلامة المشروع الشكلية التي يترتب عليها بطلان في إجراءات نظر المشروع، ويستطيع أي شخص أن يطلع على الأحكام التي صدرت فيها. صحيح ما

٢٥

تفضلت به معاليك - سيدي الرئيس - فيما يتعلق بالجواهر، ولكن اليوم عندما يقال لك: مراحل التشريع هي عرض ومناقشة وإقرار وتصديق وإصدار، وعندما تقول: عرض وإقرار وتستبعد موضوع المناقشة فهذا يعتبر بطلاناً؛ لأنك لم تتبع الإجراءات التشريعية الواجبة، والتصويت جزء من مسألة الإقرار، ولذلك ليس القصد من الحرص على هذه المسألة إيجاد ٥ تناقضات في هذا الأمر، بل القصد هو الحرص على صحة التصويت على هذا المشروع. وأتفق في كل ما أبديناه سابقاً وفي كل ما تطرقنا إليه من ناحية التصويت، والأمر متروك للمجلس، ومسألة البطلان مثارة الآن وأصبحت معلومة، وهناك أشخاص تناقشوا فيها، ونحن لا نريد أن نفتح مسألة الأخذ ١٠ بأمر نستطيع أن نتصدى له والمشروع أماننا في هذا الوقت، وشكراً.

الرئيس:

شكراً، هل هناك ملاحظات أخرى؟

١٥

(لا توجد ملاحظات)

الرئيس:

هل يوافق المجلس على هذه المادة بتعديل اللجنة؟

٢٠

(أغلبية موافقة)

الرئيس:

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

مقرر اللجنة.

٢٥

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

المادة الخامسة: 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 السادسة: 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)

الرئيســــــــــــــــس:

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

٥

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

الفصل الأول: تعاريف: المادة (١): 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. وننتقل إلى المادة التالية، تفضل الأخ
مقرر اللجنة.

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

الفصل الثاني: الأحكام العامة: المادة (٢): توصي اللجنة بالموافقة على
هذه المادة بالتعديل الوارد في التقرير.

٢٥

الرئيســــــــــــــــس:

هل هناك ملاحظات على هذه المادة؟ تفضل الأخ أحمد إبراهيم بهزاد.

العضو أحمد إبراهيم بهزاد:

شكراً سيدي الرئيس، جاء في هذه المادة التالي: «تسري أحكام هذا القانون على العقارات وأجزائها، المعدة للسكنى أو للأغراض الصناعية أو التجارية أو المهنية أو الحرفية، أو لغير ذلك من الأغراض، ويستثنى من تطبيق أحكامه: ١ - الأراضي والمنشآت الصناعية الثابتة... الخاضعة للمرسوم ٥ بقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٩٩م بشأن إنشاء وتنظيم المناطق الصناعية»، الآن هناك بعض المناطق الصناعية تخضع لهذا القانون وتم تحويل ملكيتها إلى جهات أخرى، وأصبحت مناطق تجارية، فهل هذه الأراضي تخضع لقانون المناطق الصناعية أم لا؟ وشكراً.

١٠

الرئيس:

شكراً، أعتقد أن الجواب واضح وهو أنه إذا كانت الأراضي صناعية فهي تبقى صناعية وتخضع للقوانين الصناعية، وإذا كانت تجارية تخضع للقوانين التجارية.

١٥

العضو أحمد إبراهيم بهزاد:

سيدي الرئيس، إذا كانت الأراضي صناعية وتحولت الآن إلى تجارية.

الرئيس:

٢٠ إذن أصبحت الأراضي تجارية، وهذا واضح. أعتقد أن سؤالك - الأخ أحمد - أي قانون يطبق إذا كانت الأراضي صناعية وتحولت إلى تجارية؟ أليس هذا سؤالك؟ الأخ مقرر اللجنة هل لديك جواب؟ تفضل.

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

٢٥ شكراً سيدي الرئيس، تطبق عليها القوانين التجارية، هذا هو المنطق.

العضو أحمد إبراهيم بهزاد:

سيدي الرئيس، هل تستثنى من القانون أم يطبق عليها؟

الرئيس:

٥ الأخت دلال الزايد تقول لك: يطبق عليها القانون الخاص بها.

العضو لولوة صالح العوضي:

سيدي الرئيس، المرسوم بقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٩٩م.

١٠ **الرئيس:**

الآن الأخت لولوة ذكرت رقم المرسوم بقانون، والأخت رباب ذكرت أن المرسوم بقانون مذكور في القانون.

العضو أحمد إبراهيم بهزاد:

١٥ سيدي الرئيس، أريد رداً من الجهات الحكومية المسؤولة. فمع كل التقدير والاحترام للأخوات اللاتي أبدين وجهات نظرهن، ولكنني أردت أن أثبت في مضبطة هذه الجلسة أنه يطبق على تلك الأراضي قانون آخر وليس هذا القانون؛ لأن هناك عقوداً موقعة مع جهات معينة - وزارة الصناعة - والآن ستتقل الملكية إلى جهة أخرى، فهل الاتفاقيات نفسها ستتقل أم أن الجهات الأخرى التي صنفتها مناطق تجارية هي التي ستطبق القانون؟ وشكراً.

٢٠

الرئيس:

شكراً، تفضل معالي الشيخ خالد بن علي آل خليفة وزير العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف.

٢٥

وزير العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف:

شكراً معالي الرئيس، لا أستطيع أن أتكلم بعد كلام الأخت لولوة العوضي والأخت دلال الزايد والأخت رباب العريض، فهن أهل الحل والعقد.

فعلاً هذه الأراضي يطبق عليها المرسوم بقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٩٩م، وإذا حدث أمر وتحولت هذه الأراضي إلى أراضٍ تجارية أو غير ذلك فتخرج عن إطار هذا المرسوم وحينئذٍ ستدخل في إطار هذا القانون، ولكن إلى أن يتم ذلك تكون تحت إطار القانون الخاص الذي ينظمها، وشكراً.

٥

الرئيس:

شكراً، تفضلي الأخت لولوة صالح العوضي.

العضو لولوة صالح العوضي:

- ١٠ شكراً سيدي الرئيس، تعقيباً على ما تفضل به الأخ أحمد بهزاد، صحيح أننا قد نكون فضوليين عندما تكلمنا، ولكن هناك قاعدة وهي (السكوت في معرض الحاجة بيان)، والوزارة التزمت الصمت، ومعنى ذلك صحة كلامنا. بالعودة إلى النص، لدي سؤال وجهته إلى اللجنة ولم أحصل على جواب عنه وهو: ما هو المقصود بالوحدات السكنية التي تشغل لظروف العمل والأراضي المؤجرة بعقود المساطحة بغرض التطوير؟ لأنني رأيت أصل هذا النص - «الوحدات السكنية التي تشغل لظروف العمل» - في القوانين المقارنة ومنها قانون أبوظبي وقانون دبي وقانون دولة قطر وواضح أنها الوحدات التي يشغلها أصحاب الأعمال لسكن عمالهم من دون أجر، وهنا المادة أتت مطلقة، وتخويف منها عند التطبيق؛ لأن هذه الوحدات بحسب النص هي الوحدات السكنية التي تشغل لظروف العمل، أي من الممكن أن يؤجر صاحب العمل عمارة ويسكن فيها عماله ولكن هذه العمارة ليست ملكه بل هي ملك لآخرين، فهل يسري عليها هذا القانون أم لا؟ أريد إجابة محددة؛ لأن في تطبيق هذه المادة إشكالات نظراً إلى ورودها بشكل مطلق غير محدد، خلافاً لأصلها الوارد في بعض التشريعات وبصفة خاصة تشريعات

الدول الخليجية. وما هو المقصود بعقود المساطحة؟ نحن اختلفنا في اللجنة على هذه الجزئية، هل هي عقود الحكر أم عقود الانتفاع؟ ولم أجد لها مثيلاً حتى في الدول الخليجية التي لا تترتب فيها ملكية الأراضي مثل أبوظبي، ففي قانونهم لا توجد عبارة «عقود المساطحة». سؤالي للأخ مقرر اللجنة أو أي جهة ترد علينا فيما يتعلق بالمقصود من ذلك، لأن الفقرة الأولى أتت عامة، ٥ ونريد أن نعرف المقصود بعقود المساطحة، وشكراً.

الرئيس:

شكراً، تفضلي الأخت رباب عبدالنبي العريض.

١٠

العضو رباب عبدالنبي العريض:

شكراً سيدي الرئيس، بخصوص ما ذكرته الأخت لولوة العوضي بشأن البند الخامس الذي ورد فيه التالي: «الوحدات السكنية التي تشغل لظروف العمل»، أعتقد أننا في مملكة البحرين ليس لدينا هذا النوع من الوحدات السكنية، لأنها تكون ملكاً للمالك ويسكنهم فيها فقط ١٥ لظروف العمل في الانتفاع لفترة معينة، وأعتقد أنه لا يقصد منها المالك الذي يؤجر عماله وحدات سكنية، وأعتقد أن هذا الأمر لا يستثنى من هذا القانون، وأتمنى على اللجنة أن توضح لنا هذا الموضوع، وشكراً.

٢٠

الرئيس:

شكراً، تفضل الأخ خالد حسن عجاجي وكيل وزارة العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف لشؤون العدل.

وكيل وزارة العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف لشؤون العدل:

شكراً سيدي الرئيس، فيما يتعلق بهذه المادة، اقترحت اللجنة حذف ٢٥ عبارة «كما تسري على عقود الإيجار القائمة»، القانون الذي أمامكم قام

بترتيب الحقوق المتعلقة بالمستأجرين والمؤجرين. أغلب العلاقات الإيجارية السارية والموجودة نظمت على ضوء تشريعات أخرى، وحرمانهم اليوم من أن تسري عليهم هذه الأحكام ولمصلحتهم سوف يفقد المشروع قيمته من الناحية التنظيمية، وسوف تخرج الكثير من العقود من ظل هذا القانون، وسيطبق فقط على العقود التي سوف تعقد بعد نفاذه، وأعتقد أن هذا ليس توجه ٥ مجلسكم الموقر، لأن هناك حقوقاً فيما يتعلق بزيادة الأجرة ونسبتها، والصيانة الضرورية وغير ذلك، فهناك الكثير من الأحكام التي نص عليها هذا المشروع في مصلحة المستأجر أو المؤجر، وشكراً.

١٠ **الرئيس:**

يا أخ خالد، الإخوة الأعضاء يقولون إنك لم تجبهم عن سؤالهم، يريدون مفهوم المساطحة.

وكيل وزارة العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف لشؤون العدل:

١٥ سيدي الرئيس، المساطحة هي مفهوم إسلامي أخذت به بعض الدول، ومعناه هو الانتفاع بالرقبة من دون العين في مدة معلومة خلال فترة محددة مقابل أجر معين، هذا فيما يتعلق بالمساطحة. فيما يتعلق بسكن العمال وغير العمال، لا بد أن نترك أيضاً مجالاً للمحاكم أن تضع تفسيرات إذا صار هناك خلاف على موضوع معين، فلا يمكن أن أضع تفصيلات احتمالية سقفاها يصل إلى السماء في صلب القانون، لأنه ليس هناك حد للاحتتمالات، ولا ٢٠ يمكن أن يلم أي قانون بكل هذه الأمور. الآن أحكام المحاكم سوف ترسي مبادئ فيما يتعلق بهذا الموضوع، وخصوصاً أن القرارات الصادرة عن اللجنة - بحسب ما هو موجود في الفصل العاشر - يتم الطعن على قراراتها أمام المحكمة الكبرى، ولا يمنع من الطعن عليها أمام محكمة التمييز، فليست ٢٥ هناك أي مشكلة، وشكراً.

الرئيســــــــــــــــس:

شكراً، تفضل معالي الأخ الشيخ خالد بن علي آل خليفة وزير العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف.

٥ وزير العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف:

- شكراً معالي الرئيس، سأوضح ٣ نقاط فيما يتعلق بهذه المادة، النقطة الأولى: بالنسبة إلى عبارة «الوحدات السكنية التي تشغل لظروف العمل»، ليس معنى ذلك أن يأتي رب عمل ويستأجر من شخص ليسكن عماله ثم يأتي بعد ذلك ويقول: هذا الأمر تم استثنائه من هذا القانون فهذا غير صحيح، لأن المؤجر سيكون معروفاً والمستأجر أيضاً سيكون معروفاً، ١٠ لكن هذه المادة - في الحقيقة - بهذه الصيغة ستتظم مسألة سكن العمال، ووضعت بهذه الصيغة حتى تكون مرتبطة بظروف العمل، ثم بعد ذلك يتم ترتيب الموضوع، وأعتقد أن الصياغة وضعت بهذه الطريقة لأنها مقصودة، فالوضع الحالي هو أن أي عقد إيجار عادي موجود سيطبق عليه هذا القانون، وليس مرتبطاً بظروف العمل. النقطة الثانية: فيما يتعلق بعقود المساطحة، ١٥ أعتقد أن الأخ خالد عجاجي تكلم عنها وقام بشرحها. النقطة الأخيرة: بالنسبة إلى مسألة السريان «كما تسري على عقود الإيجار القائمة»، تم حذف هذه العبارة من المادة، ما أرجوه من مجلسكم الموقر، لنفترض جدلاً: لدي عقد ممتد ثم جئت وحذفت هذه الفقرة، وتم إصدار القانون، فما الوضع في هذه الحالة؟ بمعنى لو حدث هناك نزاع على شيء متعلق بالعقد ٢٠ الممتد خلال ٣ سنوات، فإلى أين أذهب؟! بهذه الطريقة سيكون هناك فراغ تشريعي. في الحقيقة عبارة «كما تسري على عقود الإيجار القائمة» كانت موجودة في المادة كي يتم تطبيق القانون على كل العقود والبرنامج يسير بالطريقة الصحيحة. والنقطة التي صار عليها خلاف هي مسألة السنوات الثلاث وتكلمنا عنها، لكن هذه العبارة من المهم أن تبقى في المادة كما هي ٢٥ «كما تسري على عقود الإيجار القائمة»، والأمر متروك لمجلسكم الموقر، وشكراً.

الرئيســــــــــــــــس:

شكراً، تفضلي الأخت رباب عبدالنبي العريض.

العضو رباب عبدالنبي العريض:

- ٥ شكراً سيدي الرئيس، فقط سأشرح مفهوم المساطحة، لأننا طلبنا من اللجنة العقارية وقامت بشرح مسألة المساطحة، فهي مطبقة حالياً في البحرين ولكنها غير منظمة، وبالتالي حتى في الاستثناء خرجت من هذا القانون، والقصد منها الأراضي الفضاء التي تستأجر لبناء مبنى معيناً ينتفع به المستأجر مثلاً لفترة ٢٠ أو ٣٠ سنة، وعند انتهاء عقد الإيجار يعود إلى المالك بمكوناته، هذا هو القصد من المساطحة، وشكراً.
- ١٠

الرئيســــــــــــــــس:

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

١٥

المستشار القانوني لشؤون اللجان بالمجلس:

- شكراً سيدي الرئيس، بالنسبة إلى توجه اللجنة إلى حذف عبارة «كما تسري على عقود الإيجار القائمة»، المادة الرابعة من قانون الإصدار حددت فترة لانتهاء العقود القائمة، وهي ٣ سنوات بعد نفاذ هذا القانون، وبالتالي إذا وضعنا هذا النص فسوف تتعارض هذه العبارة مع المادة الرابعة من قانون الإصدار، فلا يجوز أن أطبق الآن أحكام هذا القانون على العقود القائمة حالياً، لأننا أُلغينا هذه الفترة وهي ٣ سنوات التي أعطاهها القانون في المادة الرابعة من قانون الإصدار، وأزلنا موضوع الأثر الرجعي والتناقض الموجود مع المادة الرابعة، لأن المادة الرابعة ستحكم القانون كله، لماذا؟ لأن المادة الرابعة وردت في قانون الإصدار وبالتالي يجب ألا يتعارض القانون
- ٢٥

المرفق مع قانون الإصدار، فليس من الممكن أن أطبق هذا القانون الآن ونقول للمستأجر الذي أبرم عقده في ظل القانون القديم: سنزيد الأجرة حالياً أو قم بتغيير عقدك حالياً! فهذا ليس ممكناً، ستبقى عقود الإيجار السابقة محكومة بالقانون رقم ٩ لسنة ١٩٧٠م، حتى وإن تم إلغاؤه ستبقى هذه العقود محكومة به، وبالتالي ستخضع لقضاء المحاكم العادية ولن تخضع ٥ للجنة المنصوص عليها في هذا القانون. كل الأحكام الموجودة في هذا القانون لا تطبق على العقود القائمة إلا بعد انتهاء فترة ٣ سنوات، لأن هذه المدة هي عبارة عن المرحلة الانتقالية التي منحها المشرع لأصحاب العقود القديمة كي يعدلوا أوضاعهم مع أحكام هذا القانون.

١٠

الرئيس:

لكن الأخ خالد عجاجي قد أجاب عن هذا الموضوع وقال إنكم في هذا القانون ألغيت كل القوانين السارية بمجرد وجود هذا القانون، وإذا أراد شخص أن يلجأ إلى القضاء فوفق أي قانون ستقبل قضيته؟

١٥

المستشار القانوني لشؤون اللجان بالمجلس: وفق القانون القديم.

الرئيس:

٢٠ ولما يُلغى فهل سيبقى قائماً؟! تفضل معالي الأخ الشيخ خالد بن علي آل خليفة وزير العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف.

وزير العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف:

شكراً معالي الرئيس، الفكرة هي أنه عندما يأتي القانون سينظم كل الحالات الموجودة ما عدا شيئاً واحداً فقط وهو مسألة الامتداد القانوني ٢٥

لعقد الإيجار حيث جعلها ٣ سنوات، فقط بالنسبة إلى مسألة المدة، ولكن المسألة ليست أنني أنشئ نظامين قانونيين مختلفين تماماً: نظام يسري على النظام القديم لمدة ٣ سنوات، ونظام آخر يسري على النظام الجديد في حال نفاذ القانون، لا يمكن ذلك، بدليل أن هناك مادة أخرى تتكلم عن أن هناك قضايا موجودة في المحاكم ستنظر فيها، والقضايا الجديدة سيطبق ٥ عليها النظام الجديد. إذن فيما يتعلق بعقود الإيجار الممتدة امتداداً قانونياً ستنتهي بعد فترة ٣ سنوات، لكن إذا صار هناك خلاف ذلك أو نزاع خلال هذه السنوات الثلاث فستقبل القضية وفق القانون الجاري، وإذا حدث أي شيء متعلق بالتزامات المؤجر أو المستأجر سيطبق عليهما القانون الحالي، هذه هي الفكرة، وليس هناك أثر رجعي وغير ذلك. أما المادة الرابعة، فهي ١٠ تتكلم عن التسرية فقط وعن مسألة الزمن، ولا تتكلم عن القواعد الأخرى وإلا سننشئ نظامين مختلفين تماماً يطبقان في الوقت نفسه! وهذا ليس المقصود من صياغة هذا النص، وشكراً.

١٥ **الرئيس:**

شكراً، تفضلي الأخت لولو صالح العوضي.

العضو لولو صالح العوضي:

شكراً سيدي الرئيس، فيما يتعلق بما أثاره معالي الوزير والأخ خالد عجاجي والمستشار القانوني لشؤون اللجان بالمجلس، نحن عندما نتكلم عن ٢٠ تطبيق القانون بأثر رجعي، فهناك مادة تراودني الآن، هذا القانون قضى بعدم سماع الدعوى عند عدم تسجيل العقد وأباح في الوقت نفسه إثبات العلاقة الإيجارية بكل طرق الإثبات، فهل اللجنة هي المختصة بإثبات العلاقة الإيجارية؟ كي أرد على معالي الوزير لأنه يقول إننا سننشئ نظامين، عندما ٢٥ يرفع أحد المتقاضين إلى اللجنة دعوى ولم يسجل عقده، فاللجنة لن تسمع الدعوى لعدم تسجيل العقد، ثم إن هذا المشروع بقانون ورد فيه ما ينص على

أنه يجوز إثبات العلاقة الإيجارية بكل طرق الإثبات، فهل يعني ذلك أن الأشخاص سيلجأون إلى المحكمة عند إثبات العلاقة الإيجارية أم إلى اللجنة ذاتها لأن اللجنة لم تسمع دعواهم؟ بالنسبة إلى الأثر الرجعي، سواء حذف هذا الموضوع من باب الإصدار أو لا، فالقانون فيه مواد تتكلم عن الرجعية، ليس القانون كله ولكن هناك مواد تتكلم عن الرجعية بمقتضى القانون. ٥

تكلمت عن الوحدات السكنية منعاً لأي اختلاف في التطبيق، وحين نرجع إلى قانون دولة قطر، نجده ينص على التالي «الوحدات السكنية المخصصة من الدولة أو من الشركات المختلفة للموظفين والعمال بمناسبة عملهم»، وعندما نأتي إلى إمارة دبي نجد المادة ٣ من قانون الإمارة تنص على أنه «تسري أحكام هذا القانون على الأراضي والعقارات المؤجرة في الإمارة، ١٠ ويستثنى من هذه العقارات التي يقدمها الأشخاص الطبيعيون أو الاعتباريون لسكن العاملين لديهم دون تقاضي بدل إيجار عنه»، هذا النص مأخوذ من هذه القوانين، فما الحكمة من أن نرفع الحكم الذي أوردته القوانين التي استقى منها مشروع القانون، ونصنع لنا إشكالية في التطبيق ونقول إن هناك تعميماً آخر سيصدر؟ هذه المادة لم أجدها إلا في القوانين الخليجية: سلطنة عمان، ودولة الكويت، وإمارة أبوظبي، وإمارة دبي، ودولة قطر، فالمشروع البحريني أخذ المادة وبتر الحكمة من استثناء هذه الوحدات، وإذا كان المجلس سيجري تعديلات على القانون فأنا أرى أنه من الأولى أن تضاف هذه العبارة منعاً لأي نزاع قد يحدث في المستقبل عند تطبيق القانون، وسيكون هناك امتياز للتجار الذين يؤجرون عمارات أو بيوت لإسكان موظفيهم على ٢٠ باقي المستأجرين في الدولة، وشكراً.

الرئيس:

شكراً، تفضل الأخ خالد حسن عجاجي وكيل وزارة العدل والشؤون

٢٥

الإسلامية والأوقاف لشؤون العدل.

وكيل وزارة العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف لشؤون العدل:

شكراً سيدي الرئيس، تنص المادة الرابعة على التالي «تنتهي عقود الإيجار الخاضعة لأحكام المرسوم بقانون رقم ٩ لسنة ١٩٧٠م بعد مرور ثلاث سنوات من تاريخ العمل بهذا القانون»، لن أكرر الكلام حول هذا الموضوع، لكن المرسوم بقانون أمامي الآن هو لا يحتوي على تنظيم معين وإنما أعطى ٥ حقاً للمستأجر إذا شاء أن يستخدم ما يتعلق بالامتداد، وليست كل العقود. بالنسبة إلى العقود القائمة، لا تنطبق على كل العقود هذه المادة، بل هناك عقود محددة المدة واتفق الطرفان على تحديد المدة، فمع إلغاء هذا القانون لن يكون هناك سند للامتداد، والمشرع أعطى الحق ٣ سنوات لتعديل أمورهم، وبالتالي أرى أنه يجب الإبقاء على هذه العبارة. فيما يتعلق بإثبات عقد ١٠ الإيجار، الآن العلاقات الإيجارية القائمة بعضها مكتوبة وبعضها غير مكتوبة، فلا يمنع من إقامة دعوى بطلب إثبات هذا العقد كي يتم التسجيل، فما المشكلة في ذلك؟! وشكراً.

١٥ **الرئيس:**

شكراً، يا إخوان، معالي الوزير وسعادة الوكيل يقولان إن إبقاء المادة كما وردت لا يترتب عليه أي أثر رجعي، وبالتالي يطلبان أن تبقى المادة كما وردت قبل التعديل. الاقتراح الذي قدم الآن أعتقد أنه يجب أن يتبناه أحد أعضاء المجلس حتى نستطيع أن نصوت عليه، وإلا سوف نصوت على توصية اللجنة. إذن الطلب الآن هو أن نعود إلى المادة كما وردت من مجلس ٢٠ النواب.

العضو رباب عبدالنبي العريض:

فليشرحها لنا معالي وزير العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف.

٢٥

الرئيســــــــــــــــس:

يحتاج الإخوة أعضاء المجلس إلى المزيد من التوضيح على هذه المادة إن أمكن، تفضل معالي الشيخ خالد بن علي آل خليفة وزير العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف.

٥

وزير العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف:

شكراً سيدي الرئيس، فلنشرحها بشكل مبسط، الذي حصل في هذه المادة هو أن هذا القانون يسري نصاً كما يسري على عقود الإيجار القائمة، معنى ذلك أن عقود الإيجار القائمة وقت صدور هذا القانون - التي صدرت قبله - ستطبق عليها عند صدور هذا القانون مباشرة عدة أمور: ١٠

١- فيما يتعلق بالتسجيل. ٢- فيما يتعلق بالتزامات المؤجر والمستأجر. ٣- إذا حدثت منازعة حول هذه العقود سوف تذهب إلى النظام القانوني الموجود في هذا القانون. إذن من تاريخ إصدار هذا القانون تسري على العقود القائمة، واستثني من ذلك - بنص - العقود الممتدة التي لا يتجاوز امتدادها ٣ سنوات.

هنا الفكرة، وهناك رأي يقول: لا، بل نحذف عبارة «كما تسري على عقود الإيجار القائمة» أي أن القانون كله مستثنى من التطبيق على العقود القائمة لمدة ٣ سنوات، ومعنى ذلك أنني سأوجد نظاماً قانونياً منفصلاً تماماً عن نظام هذا القانون، وسأطبق القانون السابق الذي تم إلغاؤه على واقع لا يجد له أرضية، في حين أن وجهة النظر التي نتكلم عنها مختلفة، فنحن استثنينا مسألة امتداد قانون عقود الإيجار لمدة ٣ سنوات، ولكن باقي أحكام القانون ستسري فوراً. فنحن نأمل من مجلسكم الموقر الذهاب إلى ما ذهب إليه مجلس النواب فيما يتعلق بعبارة: «كما تسري على عقود الإيجار القائمة»، هذه العبارة إذا أضيفت معناها أن لدي قانوناً واحداً سيُطبق فور صدوره باستثناء الثلاث السنوات المتعلقة بالامتداد القانوني لعقد الإيجار،

٢٥ وشكراً.

الرئيســــــــــــــــس:

شكراً، هل يوافق المجلس على المادة كما وردت من مجلس النواب
وتبناها الأخ أحمد إبراهيم بهزاد؟

٥ (أغلبية موافقة)

الرئيســــــــــــــــس:

إذن تقرر هذه المادة بالتعديل المذكور. ونتقل إلى المادة التالية، تفضل
الأخ مقرر اللجنة.

١٠

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

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

١٥

الرئيســــــــــــــــس:

هل هناك ملاحظات على هذه المادة؟ تفضلي الأخت جميلة علي
سلمان.

العضو جميلة علي سلمان:

٢٠ شكراً سيدي الرئيس، بالنسبة إلى هذه المادة لدي استفسارات أتمنى
على الحكومة الرد عليها، وأتمنى في البداية تسجيل هذه الاستفسارات
وبعدها لدي تعليق على هذه المادة. بالنسبة إلى التسجيل الوارد في هذه المادة:
أولاً: أود أن أعرف ما العبرة من التسجيل؟ ثانياً: ما هي الآثار القانونية التي
سوف تترتب على عدم التسجيل بالنسبة إلى أطراف العلاقة أنفسهم؟ ثالثاً: من
هو الملزم بالتسجيل؟ المادة هنا تقول «ويجب تسجيل تلك العقود»، هل من يقوم
٢٥ بالتسجيل هو المؤجر أم المستأجر؟ إذا كان طرف من الأطراف لم يقوم
بالتسجيل فما هي الآثار التي ستترتب على ذلك؟ رابعاً: كيف ستتم عملية
التسجيل؟ طبعاً هذا النظام موجود في أبوظبي كمثال، حيث يوجد هناك

موقع للتسجيل، وبعد التسجيل تُعطى شهادة بالتسجيل، ولكنني هنا أرى أن هذه العملية غير واضحة. بخصوص التسجيل من الناحية القانونية، نحن نعرف أن التسجيل أساساً لا يُصحح العقود الباطلة، ولا يكمل العقود الناقصة، فالموظف ليست لديه هذه الصلاحيات، بمعنى أنه في حالة وجود أي عيوب في العقد، لكل ذي مصلحة أن يعترض أمام القضاء على هذه العقود. ٥

أيضاً هنا أقول: رُتبت أثراً في المادة (٨) وقلت إنه في حالة عدم التسجيل لا يُقبل نظر الدعوى، وفي الوقت ذاته أقول يجوز إثبات واقعة التأجير بكل طرق الإثبات، فطالما أنني رُتبت له أثراً وقلت إنه يجوز أن أثبت هذه الواقعة فلماذا أرتب بطلان أو عدم سماع؟ بالإضافة إلى أنني أرى أن العملية الإجارية - في موضوع التسجيل أساساً من حيث المبدأ - لها دور كبير في المساهمة في ١٠

تنمية الاقتصاد، وأيضاً لها علاقة بالاستثمارات والشركات الأجنبية التي تأتي إلى البحرين، وأنا أرى أن وجود مبدأ التسجيل هذا يعتبر عائقاً كبيراً أمام الاستثمارات وأمام التسهيلات، حيث توصي الحكومة دائماً بأن تُسهّل عملية الاستثمار، وحينما ألزم الأشخاص، كمثال أن أطلب منك أنت حينما تبرم عقداً بين المالك بصفتك شركة أو بنك أو أي شركة أجنبية تأتي من ١٥

الخارج، يجب عليك أنت أن تُسجل هذا العقد، أو حتى حينما ألزم هذا المالك، لماذا هذه التعقيدات؟ ولماذا هذه العراقيل التي توضع أمام الملاك أو المستأجرين؟ ما هي العبرة من التسجيل؟ أنا أرى أن ليس لها أي داعٍ، ولا ترتب أي آثار قانونية، لأن العلاقة الإجارية أساساً تُنشئ حقوقاً شخصية وليست ٢٠

عينية. مثلاً حينما نقارن التسجيل بالتوثيق، حينما يلزم المشرع بأن تكون عقود البيع موثقة ومُسجلة، فبسبب ذلك أن هذه العقود تُنشئ حقوقاً عينية، أي يترتب عليها نقل الملكية، وخطورة هذه التصرفات أنه يجب توثيقها. وأيضاً بالنسبة إلى عقود الزواج حينما ينص المشرع على ضرورة توثيقها، ٢٥

فذلك لأنها تُنشئ حقوقاً على درجة من الخطورة، ولكن ما هي العبرة من تسجيل عقد إيجار؟ حبذا لو نستمع إلى رأي الحكومة بهذا الخصوص، ٢٥

وشكراً.

الرئيس:

شكراً، تفضل الأخ مقرر اللجنة.

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

- ٥ شكراً سيدي الرئيس، بخصوص تساؤل الأخت جميلة سلمان عن من الذي سيُسجل؟ التسجيل من مسؤولية المؤجر، وإذا امتنع المؤجر عن التسجيل حينها يقوم المستأجر بتسجيل العقد ويخصمه من قيمة الإيجار كما سيأتي في بعض المواد التي يتناولها هذا القانون. والقصد من التسجيل هو حفظ حقوق المؤجر والمستأجر في حالة وجود أي خلاف، ولا ننس أنه سيكون فيه دخل إضافي لمكاتب التسجيل في البلديات المختصة، وشكراً.
- ١٠

الرئيس:

شكراً، تفضلي الأخت دلال جاسم الزايد.

العضو دلال جاسم الزايد:

- ١٥ شكراً سيدي الرئيس، حبذا لو نستمع للإجابات عن الاستفسارات لأنها متعلقة بإجراءات اللجنة في التسجيل، وشكراً.

الرئيس:

- ٢٠ شكراً، تفضل معالي الأخ خالد بن علي آل خليفة وزير العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف.

وزير العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف:

- شكراً سيدي الرئيس، توجد عدة أسئلة تتعلق بالعبارة من التسجيل. العبارة من التسجيل عدة أمور: ١- تنظيم سوق الإيجارات. ٢- المسألة هي أنه لا بد لنا أن نعرف أن هناك أماكن للإيجار وهناك عقود إيجار، وعليها رسوم

بلدية - وهذا موضوع آخر - يجب أن تكون مدفوعة. مسألة التسجيل هي لتنظيم سوق الإيجارات بشكل كامل، فيكون معلوماً كيف تسيّر هذه السوق، بحيث أستطيع تنظيمها وتطويرها في المستقبل بشكل أفضل من الموجود حالياً. الموجود حالياً لا أحد يعرف الأماكن كيف ستستأجر، وما هي أسعار السوق، فعلى أقل تقدير يجب أن تكون هناك جهة يتم التسجيل فيها. مسألة التسجيل مسألة بسيطة جداً، وهي ليست توثيقاً، ولذلك لن ندخل في العقد، ولا دخل لنا بكونه باطلاً أم غير باطل، فكل الموضوع هو أن هذا العقار مُسجّل في المكان (الفلاني)، ومسألة الإجراءات طبعاً ستظهر فيما بعد، ولكن ستكون من البساطة بمكان بحيث لا يستطيع أحد أن يشتكي منها وخاصة أننا سنواجه في البداية عدداً ضخماً من عقود الإيجار. ٥

الملزم بالتسجيل بالفعل - كما قال الأخ مقرر اللجنة - هو المؤجر، وإذا لم يتم بالتسجيل فمن الممكن أن يقوم المستأجر بذلك بدلاً عنه وعلى نفقته. ما الأثر الذي سيترتب على عملية التسجيل ذاتها؟ هو فقط عدم سماع الدعوى، وإذا حصل ذلك حينها فسيذهب ليُسجل ومن ثم سيرفع دعوته من جديد. بمعنى أن المسألة ليس فيها ذلك التعقيد ولكن فيها تنظيم، والغرض منه هو ضبط مسألة التأجير وسوق الإيجارات الموجودة في البلد، أتمنى بهذا أن أكون قد أجبت عن تساؤلات الأخت جميلة سلمان. العقوبة الوحيدة التي وقعها القانون هي عدم سماع الدعوى فقط لا غير، ولم يقل شيئاً آخر. ولو حصل نزاع بينهما فلا يستطيع أحدهما أن يلجأ إلى اللجنة إلا إذا قام بإجراء التسجيل، فحينما يُسجل يمكنه حينها رفع دعواه. أي حينما أكون أنا مستأجر وأنت ١٠

مؤجرة، وأنت لم تُسجلي، ثم حدثت بعد ذلك مشاكل في العقار، وأردت رفع دعوى ضدك أمام اللجنة، فما الذي سأقوم بفعله؟ سأقوم بالتسجيل ومن ثم سأرفع عليك دعوى، فالتسجيل إجراء شكلي إداري بسيط تستطيع القيام به مباشرة، وحتى القانون ذاته لم يطلب فيه أي شيء، إنما سوف آخذ العقد

وأذهب لتسجيله، فهو ليس توثيقاً، أرجو ألا يُفهم هكذا، فقد كان الاقتراح الأصلي توثيقاً.

الرئيســــــــــــــــس:

يا معالي الوزير، فلنفترض أن كلا الطرفين لم يذهبا للتسجيل،
وحصل نزاع بينهما، ولم يُسجل الطرفان فما هو شأن هذا النزاع؟

وزير العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف:

معنى ذلك أنهما لا يستطيعان التحرك إلا لو قام أحدهما بالتسجيل،
كما لو كان عقد الإيجار مكتوباً بحسب القانون. نحن نتكلم الآن عن
عقد إيجار موجود ويرغب أحد الطرفين في تسجيله، فهناك مشكلة في
وجود العقد نفسه ويمكنه رفع دعوى أمام المحاكم فيما يتعلق بالعقد
نفسه، وليس بالمنازعة الإيجارية، وهذا موضوع آخر، وهو مختلف تماماً،
وسبب الدعوى مختلف عن أن هناك علاقة إيجارية قائمة أنا أتنازع فيها.

١٥

الرئيســــــــــــــــس:

لدينا يا معالي الوزير استفسار آخر حول عبارة «بعد مضي ٦ شهور»،
هل موضوع التسجيل مفتوح؟

وزير العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف:

طبعاً، وبشكل مباشر. هذه المدة التي ذكرت - ٦ شهور - سيكون
فيها التأثيث والتأسيس ووضعها ووضع أنظمتها، هذه المدة هي لنفاذ
القانون، ومباشرة بعد فرض القانون - أهلاً وسهلاً - ليذهب ليُسجل. بل على
العكس، قد نُعلنها حتى قبل ذلك، ولكنه سيحصل حينها على إجراء إداري
فقط ليس له شبه إلزام بالنسبة إلى الناس، وشكراً.

٢٥

الرئيســــــــــــــــس:

شكراً، يا إخوان نحن وافقنا على أن يكون الكلام لمدة ثلاث دقائق ولمرة واحدة ومع ذلك لم ننجز شيئاً في المشروع. تفضلي الأخت دلال جاسم الزايد.

٥

العضو دلال جاسم الزايد:

شكراً سيدي الرئيس، أنا أشكر تفهمك وجهة نظري، جميل أن نحدد الأمر اليوم، حتى نعرف أنه في حالة عدم وجود عقد وفي حال رغبتني في إثبات العلاقة الإيجارية - ومثلما تفضل معالي الوزير - يصبح الأمر من اختصاص المحاكم للنظر فيه، وسؤالي هنا: فرضاً أنني تعرضت لمثل هذا الموقف، أعني أنك مؤجّر وأنا مستأجر - بحسب اختصاص هذه اللجنة أنها مُنحت الإجراءات الوقتية المستعجلة بما يحفظ حقوق الطرفين - وليس لدينا عقد مُسجل، وأنت لجأت إلى المحاكم العادية حتى تثبت العلاقة الإيجارية بيننا، لأن اللجنة قالت إنك ليس لديك عقد مسجل ولن أقبل النظر في الدعوى، وقمت أنا خلال هذا الوقت بإحداث أعمال تضر بالمحل المستأجر، ١٥ وأنت مطلوب منك اتخاذ إجراءات وقتية حتى تحمي العقار من التلف، مع الأخذ في الاعتبار أن القانون منحك حق أن ترفع دعوى تعويض، ولكن هناك أمور لا تحتمل انتظار حسمها في المحاكم العادية في ظل عدم قبول سماع الدعوى، لأن المنع هنا جاء مطلقاً إذا لم يكن العقد مسجلاً؛ من جانب آخر اصطدم مع نص آخر، ٢٠ لأنني عندما أرجع إلى المواد ٦ و ٨ و ٨ مكرراً في قانون المرافعات المدنية - وقد نص القانون على أن اللجنة تفصل في هذه المنازعات - أجد أنه لم يندرج من ضمن هذه النوعية من الدعاوى إثبات العلاقة الإيجارية، وبالتالي لم أمسُ اختصاص القضاء، ولكن في الإجراءات الوقتية والمستعجلة تم النص بموجب هذا القانون على أن للجنة اتخاذ هذه

الإجراءات، وسؤالي: نحن نعرف أنه عندما يكتب في أي قانون «تختص» أو «تفصل» فإن ذلك يعني أنها تختص هي من دون سواها، فهل لن أستطيع اليوم اللجوء إلى المحاكم المستعجلة لأخذ الإجراءات الوقتية المستعجلة والإجراءات التحفظية في ظل هذا النص؟! لأنني لا بد أن أثبت العلاقة حتى تقبل اللجنة نظر الشكوى، وهذا كان أساس رفضنا في لجنة الشؤون التشريعية ٥ والقانونية، لأن في ذلك مساساً بمبدأ كفالة التقاضي، فقد رأينا من ضمن ما تختص فيه اللجنة من أعمال، أنها تختص في أعمال قضائية. قد يقول قائل إنها لا تُصدر أحكاماً، ونقول إن هناك مواد في القانون أشير فيها إلى عبارة «حكمت اللجنة لصالح المحكوم له»، فهناك نصوص بهذه الصورة في القانون الذي انتهى إليه مجلس النواب، وهذا يفيد بأن ما تقوم به اللجنة ١٠ يحتوي على أعمال قضائية، وبالتالي نحن نحتاج إلى توضيح تام في هذه المسألة، لأن القضاء سوف يرتكن إلى هذه المواد في الغد، ونحن المحامين سوف نرتكن إليها، وأيضاً الأطراف من مؤجر ومستأجر سوف يرتكنون إليها، فلا بد أن نعرف ما هي اختصاصات هذه اللجنة بالتحديد في ظل عدم سماع الدعوى بسبب عدم التسجيل؟ وأقترح أن نضيف إلى النص أنه إذا كان ١٥ الشخص قد قيد دعوى لإثبات العلاقة الإيجارية، وكانت هناك حاجة إلى إجراءات وقتية ومستعجلة، أن تنظر اللجنة في هذه الطلبات، لأن هناك ضرراً قد يقع على الأطراف، سواء المؤجر أو المستأجر. وأعتقد معالي الرئيس أننا لو قبل - على الأقل - بإضافة فقرة تتعلق فقط باتخاذ الإجراءات الوقتية والمستعجلة التي أعطيناها في الأساس لهذه اللجنة، وشكراً. ٢٠

الرئيس:

شكراً، تفضلي الأخت رباب عبدالنبي العريض.

العضو رباب عبدالنبي العريض:

شكراً سيدي الرئيس، لدي سؤال الأخت دلال الزايد نفسه،
وشكراً.

٥

الرئيس:س:

شكراً، تفضل معالي الأخ الشيخ خالد بن علي آل خليفة وزير العدل
والشؤون الإسلامية والأوقاف.

وزير العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف:

- ١٠ شكراً معالي الرئيس، أعتقد أنني لابد أن أوضح في هذا الموضوع
التالي: اختصاص اللجنة محصور في عقد إيجار مكتوب مسجل، أي
منازعات تكون حول عقد إيجار، لابد أن يكون هذا العقد مكتوباً
مسجلاً، لو كان لدي عقد إيجار مكتوب وغير مسجل، علي فقط أن أقوم
بتسجيل العقد، شخص آخر يقول إنه لا يريد أن يسجل العقد ويريد أن يذهب
١٥ إلى المحاكم مباشرة، نقول له: لا، عليك أن تسجل العقد ثم تلجأ إلى اللجنة.
لو أن أحداً ليس لديه عقد إيجار مكتوب - وهذه النقطة الفرضية - ودخل في
نزاع إثبات العلاقة الإيجارية، بالتأكيد لابد أن يلجأ إلى القضاء. هذا
منطقي ولا يحتاج إلى النص عليه في القانون، والذي يفصل في إثبات العلاقة
الإيجارية هو القضاء. الأمر الآخر، بالنسبة إلى القرارات الوقتية وغيرها، هي
٢٠ موجودة، فاللجنة هي لجنة إدارية، فهي لجنة فض منازعات إدارية، والكثير
من لجان فض المنازعات موجودة بهذه الكيفية، تُستأنف قراراتها أمام
المحاكم، ويُطعن على قراراتها في المحاكم، وهناك مادة قاطعة تفيد بأن ما
تصدره اللجنة هو قرارات، وإذا كانت هناك مادة تتكلم عن «حكم»
فيكون هذا من قبيل السهو ويجب تعديلها إلى «قرار»؛ لابد أن نمشي على
٢٥ نسق تفكير واحد. إذن هذه القرارات يمكن أن ألجأ إلى القضاء المستعجل
للطعن عليها، ما الذي يمنع؟! ولكن لماذا أخذ بمادة واحدة من دون غيرها؟!
القانون لا يقول ذلك. عندي شريعة عامة، وأستطيع أن ألجأ إلى القضاء

المستعجل إذا كان هناك شيء، ولكن بصفة عامة هناك لجنة موجودة وسوف أَلجأ إليها، وشكراً.

الرئيس:

شكراً، تفضلي الأخت لولو صالح العوضي. ٥

العضو لولو صالح العوضي:

شكراً سيدي الرئيس، مع احترامي لما تفضل به الأخ معالي وزير العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف إلا أنه لم يُجب عن بعض النقاط. أولاً أنا أختلف معه في أن هذه اللجنة ليست لجنة منازعات إدارية وإنما هي لجنة لها اختصاص قضائي، لماذا أقول هذا الكلام؟ لأننا لو رجعنا إلى اختصاصات اللجنة، فسنجد أن المشروع أعطاه اختصاص المحاكم ذاته، المادة ٨ والمادة ٨ مكرراً. المادة ٨ تتكلم عن اختصاص المحاكم الصغرى المدنية في المنازعات الإيجارية، فكيف تكون منازعة إدارية في حين أن الاختصاص القضائي للمحاكم الصغرى المدنية تم نقله بمجمله إلى لجنة المنازعات الإيجارية؟! فهي لجنة ذات اختصاص قضائي صرف وليست لجنة منازعات إدارية بنص مشروع القانون الذي أعطاه اختصاص القضاء المستعجل، وأعطاه اختصاص القضاء الموضوعي، فلا يُعقل أن نأتي اليوم ونقول إن المشروع قال إنها تُصدر أمراً، بغض النظر عما قاله المشروع للالتفات على توصيف طبيعتها القانونية فهي لجنة ذات اختصاص قضائي يوجب الدستور - وبحسب حكم المحكمة - أن تكون الغلبة في تشكيها للقضاء، هذه نقطة. النقطة الثانية: عندما يكون هناك اثنان لم يسجلا العقد، المؤجر رفض التسجيل، وذهب المستأجر وسجل - بالإضافة إلى ما تفضلت به الأخت دلالة الزايد بالنسبة إلى الإجراءات الوقتية والمستعجلة - يمكن أن نقع في محذور نتيجة التطبيق، وهو أن المستأجر يذهب إلى المكاتب ويطلب التسجيل، وبالتالي يجد المؤجر نفسه في وضع أن أحدهم سجل عقداً لا يرغب

في تسجيله، وهذا يحدث، أعني أن يذهب المستأجر لتسجيل العقد على حساب المؤجر، ومن الممكن أن أذهب أنا المستأجر وأسجل عقداً لا يعلم عنه المؤجر شيئاً، وربما يكون ذلك عن طريق التزوير أو غيره، هذا ممكن الحدوث، والواقع العملي يمكن أن يجرنا إلى كل هذه المشاكل. النقطة الأخرى: نقول إنه لا توجد رجعية، وأقول: توجد رجعية، أنا لدي عقد صادر ٥ والقانون لا يتطلب إلا الكتابة، والقانون الحالي يشترط أنه إذا لم يكن عقد الإيجار مكتوباً فلا تسمع فيه دعاوى أمام المحاكم، وهناك أحكام محكمة التمييز، وهناك أيضاً حالات - بغض النظر عن عدم سماع الدعوى - إذا وصلنا إلى اليمين تقبل فيها المحكمة اليمين مع عدم سماع الدعوى في ظل عدم وجود عقد مكتوب. بالنسبة إلى الإجراءات التحفظية والوقائية ١٠ والمستعجلة، أريد رداً من الوزير على ذلك حتى يُثبَّت في محضر الجلسة، وذلك يعد أعمالاً تحضيرية لمشروع القانون، يستهدي بها القاضي والمتقاضي؛ المشروع اختص اللجنة بالإجراءات المستعجلة، وغداً عندما يرجع شخص لإثبات العلاقة الإيجارية أمام المحاكم، هل المشرع في نيته أنه لن يمنع المحاكم العادية - وهي هنا المحكمة الكبرى لأن المحاكم الصغرى ليس لها ١٥ اختصاص في إثبات العلاقة الإيجارية - من نظر دعاوى إثبات العلاقة الإيجارية؟ لو نرجع إلى المادة ٨ في قانون المرافعات، سنجد أن المشرع في قانون المرافعات لم يمنح المحاكم الصغرى اختصاص إثبات العلاقة الإيجارية، وبالتالي يكون الاختصاص للمحاكم الكبرى، فهل تختص المحاكم الكبرى بإيقاع الإجراءات التحفظية أو الطلبات المستعجلة؟ هذا ٢٠ الأمر مهم حتى نبين للمتقاضين قبل القضاة، وحتى تكون نية المشرع متجهة لإقرار هذه المادة بعد وضوح واستيضاح، وشكراً.

الرئيس:

شكراً، تفضل معالي الأخ الشيخ خالد بن علي آل خليفة وزير العدل ٢٥ والشؤون الإسلامية والأوقاف.

وزير العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف:

شكراً معالي الرئيس، لدي ثلاث نقاط فقط، لن أعود للحديث عن كون اللجنة إدارية أو قضائية، فهي لجنة إدارية لها اختصاصات قضائية يسمونها (causal judicial)، ولكنها لجنة إدارية، وعملها إداري، وتصدر قرارات، هذا أولاً. ثانياً: مسألة أن المستأجر سجل العقد بدون علم المؤجر، وكيف يكون الوضع إذا ظهر أن هذا العقد المسجل كان مزوراً؟ هذه حالة خاصة تنطوي على جريمة، هي جريمة التزوير، ولن أبنى قاعدة على ذلك. ثالثاً: نعم يجوز لأي شخص لا يملك ما يثبت العلاقة الإيجارية أن يلجأ إلى القضاء لكي يأخذ حكماً تقريرياً بالعلاقة بينه وبين المؤجر أو بينه وبين المستأجر، وليس في هذا أي مشكلة، ولا يمكن أن يكون عليها عائق، أعطوني في هذا القانون ما يشكل عائقاً أو يحول دون أن يقوم الشخص باللجوء إلى القضاء ليثبت العلاقة الإيجارية! أعطوني نصاً يثبت هذا الكلام، وشكراً.

الرئيس: ١٥

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

العضو الدكتور الشيخ خالد بن خليفة آل خليفة:

شكراً سيدي الرئيس، في الواقع أنا أرى هذه المادة من ناحيتين، أولاً أريد أن أعرف سببها وأهدافها، وثانياً من ناحية كونها إجراءً إدارياً أجد أن هذه المادة تزيد من البيروقراطية، وإذا كان هدف المشروع بقانون برمته هو تسهيل الإجراءات ودعوة المستثمرين إلى الاستثمار في البحرين وغيرها من هذه الأمور، فهذه المادة أعتقد أنها تعقد الأمور، فهي تؤخر إجراءات كثيرة من دون معنى. نحن نتكلم الآن عن عصر الحكومة الإلكترونية والتسجيل السريع، وإنجاز أعمالك وأنت جالس في بيتك، ثم تأتي الآن بمادة متأخرة أكثر من عشرين عاماً، ونعود إلى استخدام الأختام والطوابع والزمن الماضي، ونطلب التسجيل في سجلات وموظفين وبلدية؛ في رأيي أنه إذا كان

السبب صحيحاً فنقبل النصف الأول من المادة، أما النصف الآخر منها فلا بد أن نسأل هل الدافع منه هو أن تكون لدينا إحصائيات؟! مثلما ذكر معالي الوزير؛ هناك بعض الدول تسجل، وهناك دواعٍ أمنية وراء ذلك التسجيل، وسؤالي بوضوح: إذا كان هناك هدف يتعلق بالإحصاء فهناك طرق كثيرة حديثة لجرد كل هذه الشقق والإيجارات وغيرها، وإيجاد أرضية إحصائية ٥ متطورة بدلاً مما نسعى إليه بمثل هذه المادة، والتي كما ذكرت متأخرة لأكثر من ٢٠ سنة، وبالتالي أعتقد أنه يجب أن نتفاعل في قوانيننا مع الحكومة الإلكترونية والتطور لا أن نرجع إلى عصر الأختام والطابع وغيرها. لدي أيضاً نقطة مهمة جداً، وهي هل لهذه المادة علاقة بنوع من التوثيق لكي يضمن المالك أو المؤجر عندما يقترض مثلاً من البنوك؟ في ١٠ الحقيقة لا أعلم السبب وراء هذه المادة، وهل لها علاقة بالقرض؟ يعني هل المالك عندما يؤجر ٢٠ شقة لمدة ٣ سنوات يستطيع أن يأخذ قرضاً قدره كذا؟! لا أعلم في الحقيقة أهمية هذه المادة. هناك ٣ أمور مهمة - وقد ذكرت في هذه الجلسة - وأريد أن أعرف الهدف من هذه المادة، وشكراً.

١٥

الرئيس:

شكراً، تفضل معالي الأخ الشيخ خالد بن علي آل خليفة وزير العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف.

٢٠ وزير العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف:

شكراً معالي الرئيس، أريد أن أوضح التالي: ١- هذه المادة لا تحدث بيروقراطية، بل أتت هذه المادة لكي تسجل عقود الإيجار الموجودة، التي ستبرم بعد ذلك بغرض تنظيم هذا الأمر بشكل صحيح، وفي الوقت نفسه لاستيفاء الرسوم، وليس فقط رسوم التسجيل إنما أيضاً رسوم البلديات، بحيث يكون معلوماً أن عقود الإيجار التي تبرم، لماذا تبرم؟ ومتى تبرم؟ ومتى ٢٥ تبدأ؟ ومتى تنتهي؟ فلا علاقة لها بإيجاد إحصائيات أو بيروقراطية أو أنها

مسألة أمنية، لا علاقة لها نهائياً بكل هذا، لكن تنظيم هذه السوق بهذا الشكل هو الصحيح. ٢- مسألة أن يكون التسجيل بطريقة إلكترونية هذا ممكن، لكنني ذكرته كمثال على أساس أنه لخدمة أغراض أخرى، وهذا الأمر يحتاج إلى قرار فيما يتعلق بإجراءات التسجيل، ومن الممكن أن يكون عن طريق الإنترنت، أو عن طريق بوابة الحكومة الإلكترونية أو بأي ٥ طريقة كانت، لكن مسألة التسهيل في هذا الأمر سوف يكون لها منفعة للسوق ومنفعة للناس وأمان حتى للشخص الذي يسجل عقده حيث يذكر فيه التاريخ الفلاني إلى التاريخ الفلاني، أيضاً مسألة زيادات الأجرة تكون مسجلة بشكل منضبط، كما يعالج القانون أيضاً مسألة الزيادات، ومسألة ١٠ الالتزامات، ومسألة التخوف من عدم تسجيل العقد، فالمسألة بهذا تكون أكثر تنظيماً، وهذا سيساعد على انتعاش السوق العقاري بصفة عامة، والتأجير سيكون أحسن، وأعتقد أنها في حد ذاتها أسباب كافية للأخذ بهذه المادة، وشكراً.

١٥ **الرئيس:**

شكراً، تفضل الأخ خليل إبراهيم الذوادي.

العضو خليل إبراهيم الذوادي:

شكراً سيدي الرئيس، مساء الخير جميعاً. أنا أوّمن بتوارد الخواطر حيث تواردت خواطري مع خواطر الأخ الشيخ خالد آل خليفة. القانون له ٢٠ جانبان: جانب تشريعي وضبط وأمان لحقوق الناس، والجانب الآخر هو التسهيل والتيسير. ومع احترامي الشديد للأخ معالي الوزير إلا أن الواقع يقول إن الإجراءات تعطل - والتجربة ثابتة عندنا بما لا يدع مجالاً للشك - واليوم عند تسجيل العقود لابد أن يذهب المؤجر إلى هيئة الكهرباء، كي يسجل ٢٥ العداد باسمه وبالتالي تؤخذ الرسوم من خلال تسجيل فاتورة الكهرباء، نحن

- نشيد اليوم بالحكومة الإلكترونية ونقول إننا قطعنا شوطاً كبيراً في تسهيل إجراءات الحكومة الإلكترونية، وهذا في الحقيقة مفخرة بالنسبة للبحرين، ويجب أن نؤكد ذلك، لكن هذا التسجيل - للأسف الشديد - سوف يحدث لنا بيروقراطية كما تفضل معالي الوزير شئنا أم أبينا، لنكن واقعيين، ولنتكلم بكل حرية وشفافية. اليوم نحن نعاني كثيراً من هذه الإجراءات، ٥ والحمد لله إنني لست بمالك ولا مؤجر ولا مستأجر، «وليس لي مال ولا خيل فأهديتها»، وكذلك ليس لي أرض ولا بيت أؤجره، فاليوم أعتقد - ومع احترامنا لفكرة ضمان الحقوق - أن أي عين تؤجر تسجل في البلديات وتتخذ عليها رسوم، والكهرباء تؤخذ عنها رسوم، فلماذا نوجد مثل هذه الأمور؟
- وكما ذكر الأخ الشيخ خالد إذا أردت التسجيل فيمكنك اليوم من خلال ١٠ هذه الآليات أن تحصي كل الأملاك المؤجرة وغير المؤجرة، نحن في دولة متحضرة وندعو إلى الاستثمار فكيف نوجد المزيد من التعقيدات؟ سأضرب مثلاً يا معالي الرئيس عندما كنت وزيراً للتجارة بخصوص حقوق الملكية الفكرية، قلنا بضرورة تسجيل الملكية الفكرية ودولياً قالوا لنا - يا جماعة - هذا لا يجوز، لأن الملكية الفكرية محفوظة بالضرورة وليس هناك داعٍ ١٥ للتسجيل، وأخذ رسوم من الناس، ومن هذا المنطق نتكلم اليوم، فلا بد أن نكون واقعيين وصريحين، الحقوق مصانة ولكن لا نريد أن نوجد بيروقراطية ونعقد الأمور، نحن في دولة نفتخر فيها بأننا نمشي على الصراط القويم فيما يتعلق بالحكومة الإلكترونية، نحن نحصل على شهادات دولية في هذا المجال ثم نأتي ونعقد أنفسنا بإجراءات عفا عليها الزمن! أرجو أن ٢٠ يناقش هذا الموضوع بكل حرية وموضوعية وشفافية، وشكراً.

الرئيس:

شكراً، تفضل الأخ محمد حسن الشيخ منصور الستري.

العضو محمد حسن الشيخ منصور الستري:

شكراً سيدي الرئيس، في الحقيقة لدي ملاحظة على جزئية وردت في نص المادة، وهي تقول: «يجب تسجيل تلك العقود وأي تعديل يطرأ عليها بالمكتب خلال شهر من تاريخ إبرامها»، معالي الوزير ذكر أن أي خلاف يحصل بين المؤجر والمستأجر في أي وقت من الأوقات - وربما يكون هذا ٥ الخلاف بعد ٥ سنوات أو ١٠ سنوات لكي تنظر اللجنة في هذا الخلاف - يجب أولاً أن يذهب إلى التسجيل بعد مضي الشهر، لماذا أوجب التسجيل خلال شهر؟ وماذا يترتب عليه من أمور قانونية إن لم يسجل خلال الشهر؟ ولماذا تم التسجيل فقط في حالة نشوء الخلاف بعد عدد من السنوات؟ ولماذا وضع هذا الشرط في المادة؟ وما الغرض منه؟ وإذا كان بالإمكان التسجيل ١٠ في أي وقت في حالة النزاع فقط فربما تترك العقود بشكل عام وبالأغلبية العامة تترك العقود بدون تسجيل إلا في حالة نشوء الخلاف يتم التسجيل، فما المغزى من هذه المادة إذا كانت الأهداف كما ذكر معالي الوزير هي التنظيم والمعرفة وغيرهما من الأمور التي ذكرها معالي الوزير؟! وشكراً.

١٥

الرئيســــــــــــــــس:

شكراً، تفضل معالي الأخ الشيخ خالد بن علي آل خليفة وزير العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف.

٢٠ وزير العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف:

شكراً معالي الرئيس، مسألة تحديد مدة شهر هي مسألة إرشادية، فلو كان موجود فيها أنه لا يحق له التسجيل بعد ذلك لنص عليها القانون. بخصوص لماذا التسجيل؟ ولماذا كل هذا التعقيد؟ التسجيل موجود في كل دول مجلس التعاون الخليجية، وقلنا إن ذلك للتنظيم وإنه مرتبطة برسوم البلدية، ومرتبطة برفع مستوى التأجير العقاري في البحرين، أما وضع عقوبة ٢٥ في القانون بحيث يمنع الشخص من ممارسة حقه في التقاضي فهذا أكون خالفت الدستور! يجب أن يكون مفتوحاً، ومسألة تحديدها بالشهر هي

إرشادية، وإلا فمعنى ذلك أن المستأجر سيسجلها مباشرة ولا مشكلة في ذلك، وهي على نفقة المؤجر، فأرجو أن ينظر إلى هذا الأمر على أنه إجراء تنظيمي يرجى منه رفع مستوى سوق تأجير العقارات في البحرين، وتنظيمها وفي الوقت نفسه التأكد من تحصيل الرسوم المتعلقة بالتأجير، وشكراً.

٥

الرئيس:

شكراً، تفضل الأخ أحمد إبراهيم بهزاد.

العضو أحمد إبراهيم بهزاد:

- ١٠ شكراً سيدي الرئيس، نحن في كثير من المواضع والأوقات نطالب بجذب المستثمرين إلى المملكة، ونطالب بتسهيل الإجراءات للاستثمار ولكنني أرى أن هذه المادة وما جاءت به من تعقيدات لا توفر ما هو مطلوب، وإنما تضع من الصعوبات ما يجعل المستثمر ينفر من الاستثمار في البحرين؛ لأن من الصعوبة بمكان أن يذهب إلى تسجيل العقار كلما خرج مستأجر
- ١٥ وجاء آخر، كما تفضل الأخ الشيخ خالد أن التسجيل يمكن أن يكون عن طريق الحكومة الإلكترونية وأنه لا حاجة إلى وضع الأختام على الأوراق في التسجيل، وأنا في الحقيقة أتفق معه. الشيء الآخر، إذا كان الهدف منه معرفة عدد المحلات والمسكن المستأجرة فالبديهة الآن لديها كل هذه المعلومات من خلال فواتير الكهرباء، فاتورة الكهرباء تبين أن إيجار البلدية كذا وفاتورة الكهرباء قيمتها كذا، من أين حصلت البلدية على هذه المعلومات إن لم يكن هناك تسجيل قائم ومستمر؟ لكن أن آتي الآن وأضع في القانون مادة تلزم كل شخص بالتسجيل فأرى أنه من الصعوبة على المستثمر أن يتشجع على ذلك، لذا أطلب بإلغاء هذه المادة، وشكراً.

٢٥

الرئيس:

شكراً، تفضل الأخ مقرر اللجنة.

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

شكراً سيدي الرئيس، أعتقد أن هذه المادة أشبعت نقاشاً، وأعطيت أكثر من حجمها في النقاش. القصد من التسجيل أولاً: هو حفظ حقوق الطرفين المؤجر والمستأجر بإلزام قانوني بتسجيل العقد. ثانياً: بإمكان المستأجر أن يسجل ويخصم الرسوم - وهي رسوم نسبية - من الإيجار. ثالثاً: ٥ هو تسهيل، نحن نرى الخلافات في المحاكم بين المؤجرين والمستأجرين والقضية تستغرق سنوات في المحاكم بينما تستطيع هذه اللجنة أن توفق أو تحل الخلاف البسيط الذي لا يحتاج لجوءاً إلى المحاكم، وإذا اقتضى الأمر اللجوء إلى المحاكم فحق التقاضي مكفول، فاللجنة لم تر أنها تشكل عائقاً أمام المستثمرين، وأمام جذب رأس المال الأجنبي بل على العكس من ١٠ ذلك، فالمؤسسات الأجنبية والمستثمرة عندما تعلم أن حقوقها مضمونة على مستويات تصل إلى التقاضي - كما يعمل به في بلدانها أو في بلدان مماثلة - فهذه نقطة جذب للمستثمر وليست نقطة تنفير، وشكراً.

١٥

الرئيســــــــــــــــس:

شكراً، تفضل الأخ عبدالجليل عبدالله العويناتي.

العضو عبدالجليل عبدالله العويناتي:

شكراً سيدي الرئيس، أرى أن الإجراءات في هذه المادة واقعية، فأني شخص من الناحية التجارية يطلب سجلاً تجارياً على عقاره يذهب إلى ٢٠ البلدية، والبلدية تحيله إلى هيئة الكهرباء والماء لإصدار الإجراء، هذا موجود ومسلّم به من ناحية عقود الإيجار أو تأجير منشآت صناعية أو غير ذلك، فالحالة موجودة الآن، ولكنني أرى أنه ستحدث بيروقراطية، حيث إن المواطن يذهب إلى البلدية المختصة في منطقته على مدى ٣ أيام حتى يطلب كيس قمامة، فمرة الموظف غير موجود ومرة أخرى غير ذلك من ظروف. ٢٥ ثالثاً: من سيتحمل مسؤولية العمال العزاب؟ ومن سيوقع العقود لهم؟ هذه المادة لا يوجد بها أي مدخل أو باب لتنظيم هذا الأمر، وشكراً.

الرئيس:

شكراً، تفضل معالي الشيخ خالد بن علي آل خليفة وزير العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف.

وزير العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف:

- شكراً معالي الرئيس، أعتقد أن هذا القانون برمته يعزز ثقة المستثمر الذي يأتي للاستثمار في سوق العقارات في البحرين، حيث إن هناك قانون إجراءات منظماً، والعقود مسجلة، ونحن نسمع ونرى في الرأي العام أن هناك مشاكل في موضوع سكن العمال، وهناك مشاكل كثيرة في البلد، وهذه الأمور تحل من خلال التسجيل، ولن نحلها كلها. وبخصوص أن المسألة ستأخذ ٣ أو ٤ أيام، من قال ذلك؟! نحن اتجهنا العام هو أن يكون التسجيل إلكترونياً، والخدمات الإلكترونية في البحرين موجودة ومتعارف عليها في كل الجهات، وفي وزارة العدل وحدها ٢١ خدمة إلكترونية، فيجب ألا نأخذ وجهة نظر سلبية عن مشروع القانون لمجرد أنه يوجد تسجيل. نعم، هناك إجراءات موجودة ولها ما يبررها، وأثرها على البلد والاستثمار إيجابي جداً، وصاحب العقار سيكون على علم بعقاره وستكون المسألة منظمة لديه، مثلاً: مسألة زيادة الأجرة ستكون بشكل معين، وسيحس المستأجر بأمان لأن هذه المسألة منظمة أيضاً، فلن يزيد المؤجر مبلغ الإيجار عليه ويخرجه من مسكنه، وسيشعر بأن هناك نظاماً قانونياً كاملاً يحمي حقوقه، وكل هذه الأمور مهمة ومطلوبة. وأرجو النظر في ذلك بهذه العين.

الرئيس:

- معالي الوزير، ألمس أن هناك تخوفاً من الإجراءات والبيروقراطية. الآن إذا أراد شخص أن يؤجر فلا بد من وجود التيار الكهربائي، وعندما يذهب للحصول على التيار الكهربائي يقولون له لا بد أن تذهب إلى البلدية، ألا يمكن أن يُربط التسجيل في البلدية بهذه اللجنة؟

وزير العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف:

معالي الرئيس، فكرنا في هذا الموضوع على طريقتين. أولاً: أن مجرد التسجيل في البلدية يعتبر تسجيلاً بشكل مباشر. ثانياً: إذا أردت أن تسجل مباشرة فيامكانك أن تسجل مباشرة، ومساءلة التسجيل الإلكتروني ستكون قائمة. كل هذه الأمور موجودة، ولا أستطيع أن أتحدث عنها ٥ والقانون قيد النقاش، ومتى ما صدر هذا القانون ستصدر إجراءات ستسهل على الناس كل ذلك، وشكراً.

الرئيس:

شكراً، إذن الموضوع ليست فيه مشكلة، فالآن إذا ذهبت إلى البلدية ١٠ وأحالتك مباشرة إلى اللجنة - في موضوع عقد الإيجار - فلا داعي لذلك للمؤجر والمستأجر. تفضل معالي الشيخ خالد بن علي آل خليفة وزير العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف.

وزير العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف:

شكراً معالي الرئيس، إجراءات التسجيل مختلفة تماماً، وسيصدر قرار بكيفية القيام بذلك. العقار الفلاني في المنطقة الفلانية، المؤجر فلان الفلاني والمستأجر فلان الفلاني، مدة العقد كذا، بدايته من كذا وينتهي في كذا، وانتهى الموضوع، وموضوع التسجيل موجود، وشكراً.

٢٠

الرئيس:

شكراً، معالي الوزير، هل التسجيل موجود في دبي ودولة الإمارات؟

وزير العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف:

٢٥

نعم معالي الرئيس.

الرئيس:س:

يا إخوان، أنتم دائماً تضربون لنا المثل بدبي والتسهيلات الموجودة فيها، والتسجيل موجود في دبي، فهل تتكلمون عن الإجراءات أم الرسوم؟ أنتم دائماً تقولون: اذهبوا إلى دبي وشاهدوا التسهيلات الموجودة والاستثمارات التي تأتي إليهم، والتسجيل موجود هناك...

٥

العضو أحمد إبراهيم بهزاد:

سيدي الرئيس، التسجيل غير موجود في دولة الإمارات.

١٠

الرئيس:س:

ذكروا أنه يوجد تسجيل في دبي.

العضو أحمد إبراهيم بهزاد:

أؤكد لك - سيدي الرئيس - أنه غير موجود.

١٥

الرئيس:س:

تفضل الأخ جمال محمد فخرو.

العضو جمال محمد فخرو:

شكراً سيدي الرئيس، طالما أن معاليك ذكرت دبي باعتبارها مثلاً، نقول إنك اليوم عندما تريد أن تضع حجراً في مبنى في دبي تحتاج إلى أن تأخذ إذنًا من البلدية، ولكي توسع بيتك في دبي تدفع رسوماً للبلدية عن كل متر مقدارها كذا ألف درهم، ومع ذلك فإن القيمة الإيجارية وحجم الاستثمار والمستثمرين الأجانب يتكالبون يومياً على دبي ويستثمرون فيها من غير توقف. وفي دبي وغيرها من المناطق - وحتى في قطر الآن - وُضعت أنظمة لتطوير سوق العقار، ونحن في البحرين سرنا في سوق العقار كل هذه السنوات ودخلنا في أزمات، ولم يخرجنا منها سوى الله جل جلاله، دخلنا في

أزمات بسبب عدم وجود أنظمة وقوانين، والحكومة اليوم تأتي لكي تضع أنظمة وقوانين تنظم هذه السوق، ونأتي نحن اليوم ونقول إن هذا سيعقد الأمور وسيأخرها وسيساعد على تنفير المستثمرين! هذا كلام غير صحيح. اليوم من الناحية العملية أنا آخذ عقد الإيجار إما إلى مركز المستثمرين، إذا كان المحل محلاً تجارياً، وأسجل العقد حتى أحصل على الكهرباء، وإما ٥ أن أذهب إلى هيئة الكهرباء وأطلعهم على العقد حتى يُمد لي التيار الكهربائي، ما هو الفرق بين هذا الإجراء والإجراء المقترح؟ الإجراء المقترح هو أن يكون هناك تركيز في خمس محافظات، خمسة مكاتب أو أكثر تقدم إليها الأوراق، ويسجل العقد، وإلكترونياً - كما قال الوزير - يحول إلى الكهرباء أو الإدارة المعنية وينتهي الأمر. اليوم لو أردنا أن نقوم بدراسة ١٠ عن أسعار الإيجارات في البحرين، فليس هناك مصدر واحد لمعرفة مقدار الإيجارات في البحرين في المناطق المختلفة، هل يعقل أنه في القرن الواحد والعشرين ليست لدي إحصائيات بسيطة عن المناطق الإيجارية في البحرين، يأتي مستأجر من الخارج ويسألك عن سعر الإيجار في منطقة معينة، فتقول له: لا أعرف، حسناً، أين تسجيلات الدولة؟ فتجيبه: ليست لدينا تسجيلات، ١٥ فأيهما أفضل للأجنبي، أن يكون هناك تسجيل رسمي ويعرف حجم الإيجارات في منطقة ما، أم أن يعتمد على دلال غير مرخص له أو غير ذلك؟! على العكس - كما قال معالي الوزير والأخ فؤاد الحاجي - فإن مثل هذه الأنظمة تشجع المستثمر على القدوم إلى البحرين ولا تنفره، والمستثمر عندما يأتي إلى البحرين لتقديم طلبه يستخدم مكتب محاماة أو مكتب محاسبة ٢٠ لكي ينهي الأمر بالنيابة عنه، ليس هناك داعٍ لذهاب الشركة الأجنبية أو المستثمر الأجنبي إلى المكان، حيث يمكن أن يقوم بذلك وكيل عنه، نحن اليوم نؤسس بنوكاً بالكامل والمستثمر غير موجود، فهل سيعوقنا غداً أن نسجل هذا الاتفاق والمستثمر غير موجود؟! نحن نحتاج إلى تنظيم سوق العقار، وهناك قوانين كثيرة ستأتي لتنظيم سوق العقار، وهذا أحدها، ٢٥ وأتمنى على المجلس ألا يطيل النقاش في هذه المادة البسيطة، فالتسجيل لن

يضر أحداً، وسوف ينفع المجتمع والدولة والمستثمرين والمستأجرين، سوف نضع قوانين في البلد، وصحيح أن الناس أحياناً لا تحب التنظيم، ولكن يجب أن ننظم أمورنا. أتفق تماماً مع ما جاء على لسان الزملاء بأنه ليس هناك أي ضرر من التسجيل، نحن نتخوف؟ الوزير نفسه قال إن الإجراءات ستكون سهلة وبسيطة، وقد تتم من خلال الحكومة الإلكترونية، فماذا ٥ ننتظر أكثر من ذلك؟ وشكراً.

الرئيس:

شكراً، تفضلي الأخت لولوة صالح العوضي.

١٠

العضو لولوة صالح العوضي:

شكراً سيدي الرئيس، تعقيباً على ما تفضل به معالي وزير العدل، أحببت أن أوضح أنه ليست كل دول الخليج تشترط التسجيل، والتي تشترط التسجيل هي دولة قطر وإمارة دبي، كما أن التسجيل في قطر ودبي من دون رسوم، وإمارة أبوظبي وإمارة الشارقة والكويت وعمان لا تشترط التسجيل. ١٥ ثانياً: هذا الرسم مقابل خدمة تسجيل العقد، ولكن لماذا تفرض رسوماً عند أي تعديل؟ أي اليوم إذا عقدت عقد إيجار بمائة دينار وزدته إلى مائة وعشرين ديناراً فيجب أن أسجل ذلك، هذا هو التشدد الزائد عن اللزوم. نحن عندما نقيس أنفسنا بدبي فهذا قياس مع الفارق، دبي تختلف عن البحرين في كل الإجراءات، اليوم الناتج المحلي في دبي من الاستثمارات الخارجية ١٥٠٪ من ٢٠ الناتج المحلي، نحن اليوم في البحرين وفي ظل الوضع الاقتصادي ليس مطلوباً منا أن ننقل المؤجرين أو المستأجرين من خلال التسجيل، والقانون البحريني النافذ يشترط الكتابة ووضع حكماً بعدم سماع الدعوى، فهل لدى الوزارة إحصائية تبين لنا حجم الدعاوى التي قضي فيها بعدم سماع الدعوى لعدم وجود شرط الكتابة، حتى نأتي اليوم وننقل المواطنين والمقيمين الأجانب ٢٥ بالتسجيل؟ ومهما قيل عن استعداد الوزارة في خمس محافظات للتسجيل،

فإنه - كما تفضلت سعادتك في اللجنة - عندما حدث موضوع تغيير لوحات السيارات، ورغم ما أبدته وزارة الداخلية من استعدادها لهذا التعديل بأريحية وفي وقت قصير؛ واجهتنا صعوبة عملية وتم التساهل في الموضوع، واليوم إذا كان هناك مؤجر في محافظة المحرق ونحن نعلم من هم ملاك البيوت القديمة في المحرق، أطالبهم بالقيام بتسجيل العقد، وإذا لم يسجل هذا العقد ٥ يكون الحكم بعدم سماع الدعوى! وفي فترة من الفترات كان اشتراط الكتابة صعباً بالنسبة إلى البحرينيين والآن ألزمهم بالتسجيل! مهما قيل في هذه الجلسة من أن التسجيل لن يضر ولن يؤثر، فإنه سيؤثر على الأفراد. في العلاقة الإيجارية بين المستأجر والمؤجر لا بد أن يوازن المشرع، فالقانون العماني فرق في أحكام الإيجار بين المواطنين والمستثمرين والأجانب؛ لأن ١٠ أوضاع العمانيين الاقتصادية هي تقريباً مشابهة لأوضاع البحرينيين، حيث إن البحريني مستأجر وليس مالكا في الغالب، وهذا المشروع نظر إلى الملاك، وصحيح - في فترة من الفترات ومازلنا - أن المستأجر في بعض الحالات يسود على المؤجر فيما يتعلق بالامتداد، ولكن هذا المشروع بقانون قلب القاعدة التي من المفترض أن نوازنها، وخاصة أن في مشروع القانون هذا نصاً يلزم ١٥ المستأجر بتحمل مصاريف إعادة الحال إلى ما كانت عليه، إذا كان المتسبب في إحداث الضرر هو المؤجر، هذه المادة قلبت معايير القاعدة العامة التي تقرر أن كل من تسبب في خطأ التزم بالتعويض أو بإعادة الحال إلى ما كانت عليه. مشروع القانون هذا أوجد لنا مادة تقضي بأن يلتزم المستأجر في حالات معينة، منها إذا كان مرهقاً، أي يتسبب المؤجر في الإضرار بالمستأجر ثم ٢٠ نلزم المستأجر بدفع قيمة الأضرار مناصفة مع المؤجر، هذا القانون قلب القاعدة القانونية العامة فيما يتعلق بمسؤولية الشخص عن أخطائه، وشكراً.

الرئيســــــــــــــــس:

٢٥ شكراً، تفضل معالي الأخ الشيخ خالد بن علي آل خليفة وزير العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف.

وزير العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف:

شكراً معالي الرئيس، الطعن في القانون هكذا على عواهنه ونأتي بالمادة الأخيرة ونضعها في البداية هذا أمر غير صحيح. دعونا نتكلم عن الرسوم، قيمة تسجيل العقد هي دينار واحد كحد أدنى وخمسة دنانير كحد أقصى لغرض السكنى، وخمسة دنانير كحد أدنى وعشرة دنانير ٥ للأغراض الأخرى، إذن نتكلم عن ماذا الآن؟ لا أعلم لماذا تُسبب هذه المادة والرسوم أيضاً مشكلة لكم؟! بالرغم من أن الحكومة عندما قدمت هذا الموضوع اقترحت أن تكون النسبة ١٪ من قيمة الإيجار، ولكنه تم التوافق مع السادة النواب على تخفيضها بحيث تكون الرسوم ديناراً واحداً كحد أدنى وخمسة دنانير كحد أقصى لغرض السكنى، وأعتقد أن هناك مواد ١٠ أهم من هذه المادة التي نتكلم عنها، هذا أولاً. ثانياً: مسألة توجيه الانتقاد بهذا الشكل وكأن هذا القانون لا يعجبني، دعونا نصل إلى المادة المتعلقة بهذا الأمر وسنناقش ما هي التزامات المؤجر والمستأجر وغير ذلك، لكنني لا أرى أي مشكلة في هذه المادة الآن حتى في موضوع الرسوم، وشكراً.

١٥

الرئيس:س:

شكراً، تفضل الأخ مقرر اللجنة.

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

شكراً سيدي الرئيس، كما قلت سابقاً إن هذه المادة حملت أكثر مما تتحمل، ونتكلم عن الرسوم كأنها رسوم عالية ولا يستطيع المستأجر أو المؤجر أن يدفعها. هذه الرسوم تدفع مرة واحدة عند تسجيل العقد وهي بين دينار واحد وخمسة دنانير لغرض السكنى، وبين خمسة دنانير وعشرة دنانير للأغراض الأخرى، فهل هذه الرسوم ستُسبب للمواطن أو المقيم - سواء كان مؤجراً أو مستأجراً - أزمة مالية؟! عندما نتكلم عن القانون العماني الذي ٢٥

استثني المواطنون منه فظروفنا المعيشية مشابهة لهم. نحن قمنا بإعادة قانون المرور في الجلسة السابقة لأن هناك عدم مساواة بين المواطن والمقيم وفيه شبهة عدم الدستورية وفيه تمييز، وإذا واصلنا مناقشة هذه المادة بهذه الطريقة فلا أعتقد أننا سننتهي منها، هناك أربعون مادة متبقية من مواد هذا المشروع، وشكراً.

٥

الرئيس:

شكراً، تفضل الأخ الدكتور نبيل محمد أبوالفتح وكيل وزارة شؤون البلديات والتخطيط العمراني.

١٠

وكيل وزارة شؤون البلديات والتخطيط العمراني:

شكراً سيدي الرئيس، فقط أحببت أن أذكر لكم إحصائية بسيطة بالنسبة إلى تسجيل العقود، عملنا إحصائية في محافظة من المحافظات لعدد من الشقق والمحلات المؤجرة غير المسجلة، فوجدنا أنها عبارة عن ٤٠ ألفاً في محافظة واحدة، لأن الشخص يقوم بتأجير المحل ولا يسجل العقد فسنأخذ عليه رسوماً قدرها دينارين، في حين أن هذا يؤدي إلى ضياع أموال كثيرة على البلدية في حالة عدم تسجيل العقود، فتسجيل العقود ضروري للحفاظ على المال العام، وشكراً.

٢٠

الرئيس:

شكراً، تفضلي الأخت دلال جاسم الزايد.

العضو دلال جاسم الزايد:

شكراً سيدي الرئيس، لدي نقطتان: النقطة الأولى: تقدمت أنا والأخت جميلة سلمان إليكم باقتراح مفاده حذف مسألة التسجيل. النقطة الثانية: بالنسبة إلى المبررات التي ذكرها معالي وزير العدل والأخ الدكتور

نبيل أبو الفتح عن موضوع رسوم التسجيل والحاجة إليها، أعتقد أن كل العقود التي تحال إلى وزارة البلديات مصنفة - سواء الإيجارية أو السكنى - بحسب العقود، لأن اليوم لا تستطيع أن تمد الكهرباء ولا تستطيع أن تنقل أي شيء إلى اسمك إلا بعد توثيق هذه الأمور. أما بالنسبة إلى المبرر الذي ذكره وهو كي أعرف أسعار السوق فأعتقد أن غرفة تجارة وصناعة ٥ البحرين أيضاً باشرت هذه الأمور، وأيضاً وزارة البلديات لديها دراسة لتطوير هذا الأمر، فلا نربط مسألة التسجيل بالوضع الاستثماري والعقاري في البحرين، وخاصة أن هناك قوانين أخرى موجودة منظمة لهذه المسألة. تحصيل الرسوم لا يكون مرة واحدة، بل الرسم سيكون عند التسجيل، وسيكون أيضاً عند أي تعديل يطرأ على عقد الإيجار. بالإضافة إلى ذلك، هل سيقوم ١٠ بعملية التسجيل في المحافظة الواحدة مكتب واحد؟ ومتى سيتم الانتهاء من عملية التسجيل واللجنة لن تقبل بنظر دعوائك طالما أنك لم تسجل العقد؟ وهذه أيضاً من النقاط التي تقدمت بحذفها في اقتراحي، وشكراً.

١٥ **الرئيس:**

شكراً، تفضلني الأخت رباب عبدالنبي العريض.

العضو رباب عبدالنبي العريض:

شكراً سيدي الرئيس، بالنسبة إلى التسجيل، أنا أرى أنه ما دامت الحكومة تقول إنها وضعت هذا الأمر لتنظيم سوق الإيجار، وأيضاً وضح لنا الأخ جمال فخرو بعض الأمور المهمة المتعلقة بالتسجيل كونه مسألة تنظيمية، فليس في الأمر شيء، لأننا نتكلم عن تسجيل خدمات معينة بدون مقابل، وهذه الخدمة تأخذ صفة الضريبة ما دامت الدولة تأخذ الضرائب من مسألة التسجيل وستعكسها على الخدمات التي ستقدمها إلى المواطنين فليس في هذا الأمر شيء. أما بالنسبة إلى ربط التسجيل بمسألة قبول الدعوى أمام ٢٥

اللجنة، فهذا الأمر فيه إشكالية لأنه قيد سيمنعني - أنا لا أقول إنه منعني تماماً - من اللجوء إلى القضاء ولكنه قيد وضع كي ألجأ إلى القضاء. عادة نحن نعلم أن أي قيد يوضع أو يمنع من اللجوء إلى القضاء ولو بشكل مؤقت لا بد أن تكون له حكمة، وخاصة أن المحاكم الدستورية - مثلاً - في بعض الدول دخلت في مسألة بعض القيود التي تمنعك من اللجوء إلى القضاء ولكن ٥ هناك حكمة من وضع هذا الأمر، بمعنى أنه سيحل النزاع بين الطرفين أو تكون هناك أمور معينة لصالح المستأجرين تمنع هذا القيد، ولكن هذا القيد الموجود هنا ليس فيه أي حكمة، وبالتالي من المفترض - بصفتنا مشرعين أو حكومة - عندما نقدم هذا المشروع أن نوجد أمراً آخر مثل الغرامة أو غيرها، لكن لا تكون الحكمة من وضع القيد هي اللجوء إلى ١٠ القضاء، هذه هي الإشكالية فقط التي أراها هنا في هذه المادة، وشكراً.

الرئيس:

شكراً، هل هناك ملاحظات أخرى؟

١٥

(لا توجد ملاحظات)

الرئيس:

بعد هذا النقاش، بالمختصر المفيد، الدول التي تطبق القيد انتعش فيها الاستثمار بينما الدول التي لا تطبق القيد لم تحصل على الاستثمار. على ٢٠ كل، لدي اقتراح مقدم من قبل الأختين: دلال الزايد، وجميلة سلمان وهو كالتالي: «تبرم عقود الإيجار الخاضعة لأحكام هذا القانون كتابة» فقط وتحذف الفقرات الأخرى، فهل يوافق المجلس على جواز نظر هذا الاقتراح؟

٢٥

(أغلبية موافقة)

الرئيس:

إذن يقر ذلك. تفضل معالي الأخ الشيخ خالد بن علي آل خليفة وزير العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف.

وزير العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف:

شكراً معالي الرئيس، من وجهة نظر الحكومة فيما يتعلق بإلغاء التسجيل، نحن ضد هذا الموضوع تماماً، لأن مسألة إلغاء التسجيل ستُفقد القانون جزءاً كبيراً من الهدف الذي أنشأ من أجله، فأرجو من مجلسكم الموقر أن يراعي هذه المسألة وأن يبقى على مسألة التسجيل. كل الاعتراضات التي ذكرت غير كافية للمساس بأصل هذه الفكرة، فكيف يتم حذف هذه الفقرات بهذا الشكل؟! وشكراً.

الرئيس:

شكراً، تفضل الأخ جمال محمد فخرو.

١٥

العضو جمال محمد فخرو:

شكراً سيدي الرئيس، كما ذكر معالي الوزير، أتمنى على الزملاء عدم الاستعجال في اتخاذ القرار. أولاً: إلغاء مبدأ التسجيل سيضعف باقي مواد القانون، وسيضعف عملية التنظيم للقطاع العقاري في البحرين، وسوف تأتي عدة قوانين لاحقة خلال الفترة القادمة لتنظم هذا القطاع، فإلغاء هذا البند ليس في مصلحة تنظيم هذا القطاع. ثانياً: هذا الاقتراح ألغى كل أمر له علاقة بالعقود المبرمة حالياً، يعني النص القائم حالياً ينص على التالي: «ويجب تحرير عقود الإيجار القائمة وقت العمل بأحكام هذا القانون»، فهذا الاقتراح قام بإلغاء هذا الأمر، معنى ذلك ستكون هناك عقود مكتوبة جديدة فقط والعقود القديمة ليست موجودة! كل هذا سببه الاستعجال في كتابة الاقتراح أثناء الجلسة، يتقدمون باقتراح غير مدروس - مع احترامي

للإخوة الذين تقدموا بالاقترح - ويصححون جزءاً من المادة ويلغون الجزء الأهم منها المتعلق بالعقود القائمة قبل العمل بهذا القانون. لذا أتمنى على الإخوة إعادة هذه المادة إلى اللجنة ودراستها مع الحكومة أفضل من الاستعجال في اتخاذ القرار الآن، كي يعرفوا أهمية هذه المادة، لا أن نقول إننا لسنا بحاجة إليها، فهذا غير صحيح، نحن بالفعل بحاجة إليها. اليوم ليس هناك سجل رسمي في البحرين لعقود الإيجار، ذكر وكيل وزارة البلديات أن هناك ٤٠ ألف وحدة مسجلة على أنها أملاك خاصة وتدفع رسوماً قدرها دينارين، في حين أنها مؤجرة، فهل من المعقول أننا في مجلس الشورى نأتي ونساعد على ضياع المال العام، بدلاً من أن أقول إنني سأحافظ على المال العام وسأطالب بتسجيل كل العقود؟! أقول: لا، أنا سأضيع المال العام، ١٠ وأسمح لصاحب النفوذ بالآلا يسجل عقد الإيجار ويدفع رسوماً قدرها دينارين، فهل هذا من المنطق؟! أرجو عدم الاستعجال، ليس هناك سبب يدعونا إلى إلغاء التسجيل، وليس هناك إجراء إداري صعب، اليوم يستطيع أي شخص أن يرسل العقد إلى الوزارة المعنية عن طريق تصويره في المساحة الضوئية ويتم تسجيله في الوزارة، ومن ثم ترسل الوزارة تأكيد الأمر إلى بريدك الإلكتروني. الذي يعتقد أن العملية معقدة وتحتاج إلى الذهاب شخصياً، وختم وطوابع، وهذا كله غير وارد، فأنا أتمنى حقيقة على الإخوان في اللجنة سحب المادة لإعادة النظر فيها والاجتماع بمقدمي الاقتراح والوزارة حتى نصل إلى حل وسط وحل معقول ولا نستعجل في هذا الأمر، وأرجو من الإخوان استرجاع هذه المادة والنظر فيها من جديد، وشكراً. ٢٠

الرئيس:

شكراً، تفضل الأخ مقرر اللجنة.

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

شكراً سيدي الرئيس، نحن في اللجنة وتوافقاً مع ما جاء في مداخلة

الأخ جمال فخرو نطلب استرجاع المادة للمزيد من الدراسة، وشكراً.

العضو دلال جاسم الزايد:

يجب أخذ رأي اللجنة في ذلك.

الرئيس:

نحن صوتنا على نظر الاقتراح، ووافق المجلس، والآن الإخوان في ٥
اللجنة يطلبون استرداد المادة للمزيد من الدراسة والتوافق.

العضو دلال جاسم الزايد:

سيدي الرئيس، هذا الاقتراح طُرح والآن يُقرر المجلس إما رفضه وإما
قبوله، ويمكن بعد قبوله إحالته إلى اللجنة، وهذا بحسب الآليات. ١٠

الرئيس:

كيف يُحال إلى اللجنة بعد قبوله؟!

العضو دلال جاسم الزايد: ١٥

كما مر علينا في عدد من المشاريع، إذا رأى المجلس قبول الاقتراح
يُبحث الاقتراح ويُدرس على ضوء ما أثير، وهذا أمر...

الرئيس:

عفواً، أتمنى عليكم ألا تفصلوا اللائحة بحسب مفهومكم ٢٠
الشخصي. تفضل سعادة الأخ عصام عبدالوهاب البرزنجي رئيس هيئة
المستشارين القانونيين بالمجلس بتوضيح ذلك.

رئيس هيئة المستشارين القانونيين بالمجلس:

شكراً سيدي الرئيس، حينما وافق المجلس على مناقشة هذا الاقتراح ٢٥
فهذا يعني إما أن يُناقش هذا الاقتراح مباشرة في الجلسة، وإما أن يحال إلى

اللجنة إذا وجد المجلس أن الأمر يحتاج إلى دراسة أكثر لدراسته وتقديم تقرير عنه، هذا هو نص اللائحة في هذا الشأن، وشكراً.

الرئيس:

شكراً، اللجنة طلبت استرداد المادة، فما هي المشكلة؟ المجلس هو الذي سيقرر، إذا طلبت اللجنة الاسترداد في إمكانكم رفض ذلك ومناقشة المادة الآن وإقرارها. تفضل الأخ عبدالرحمن عبدالحسين جواهري.

العضو عبدالرحمن عبدالحسين جواهري:

شكراً سيدي الرئيس، اللجنة حينما طلبت الاسترداد فإن ذلك لدراسة اقتراح الإخوة زملائنا الذين قدموا الاقتراح.

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

لا، هذا غير صحيح، بل على ضوء ما دار من مناقشات، أنا مقرر اللجنة، ليس لدراسة الاقتراح، فليس هناك اقتراح.

العضو عبدالرحمن عبدالحسين جواهري:

بما في ذلك الاقتراح أو الاستماع لرأي الحكومة ورأي الآخرين.

الرئيس:

هل يوافق المجلس على إعادة المادة (٣) إلى اللجنة لمزيد من الدراسة؟

(أغلبية موافقة)

الرئيس:

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

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

المادة (٤): توصي اللجنة بالموافقة على هذه المادة بالتعديل الوارد في

التقرير.

٥

الرئيس:س:

هل هناك ملاحظات على هذه المادة؟

(لا توجد ملاحظات)

١٠

الرئيس:س:

هل يوافق المجلس على هذه المادة بتعديل اللجنة؟

(أغلبية موافقة)

١٥

الرئيس:س:

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

مقرر اللجنة.

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

المادة (٥ بعد إعادة الترقيم): توصي اللجنة بالموافقة على هذه المادة

بالتعديل الوارد في التقرير.

الرئيس:س:

هل هناك ملاحظات على هذه المادة؟

٢٥

(لا توجد ملاحظات)

الرئيســــــــــــــــس:

هل يوافق المجلس على هذه المادة بتعديل اللجنة؟

(أغلبية موافقة)

٥

الرئيســــــــــــــــس:

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

١٠

العضو فؤاد أحمد الحاجي:

الفصل الثالث: تسجيل عقود الإيجار: المادة (٦ بعد إعادة التقييم):

توصي اللجنة بالموافقة على هذه المادة بالتعديل الوارد في التقرير.

الرئيســــــــــــــــس:

١٥ 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، المواد الثلاث (٦) و(٧) و(٨) لها علاقة بالمادة

٢٠ التي استردتها اللجنة، وبالتالي يجب إرجاء التصويت على هذه المواد إلى حين

تقديم اللجنة التقرير التكميلي بشأن المادة المستردة، وشكراً.

الرئيســــــــــــــــس:

شكراً، تفضلي الأخت دلال جاسم الزايد.

٢٥

العضو دلال جاسم الزايد:

شكراً سيدي الرئيس، طبعاً أنا أتفق مع الأخ الدكتور محمد الدليمي باعتبار أن لدينا اقتراحاً عاد إلى اللجنة فيما يتعلق بمسألة التسجيل، وبالتالي هذه المواد كلها مرتبطة، فأنا أتفق معه على تأجيل مناقشتها، عطفاً على استرداد تلك المادة، وشكراً.

٥

الرئيس:

شكراً، تفضلي الأخت لولوة صالح العوضي.

١٠

العضو لولوة صالح العوضي:

شكراً سيدي الرئيس، طبعاً أنا لن أعيد وأكرر ما قالته الأخت دلال الزايد، ولكن بالنسبة إلى ما تفضل به الأخ جمال فخرو منذ قليل وكذلك معالي وزير العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف، فقد يكون التسجيل إلكترونياً، والمادة ٧ لا تفترض ذلك، فالمادة ٧ لا توجب أو لا تتماشى مع ما تفضل به الاثنان، وحينما نقرأ المادة ٧ نرى أنه يشترط الحضور أمام ...

١٥

الرئيس:

نحن نناقش أي مادة الآن؟

٢٠

العضو لولوة صالح العوضي:

المادة ٦.

الرئيس:

هل يجوز مناقشة المادة ٧ قبل المادة ٦؟

٢٥

العضو لولوة صالح العوضي:

المادتان مرتبطتان مع بعضهما البعض كما قال الأخ الدكتور محمد

الدليمي. اسمح لي أن أبين فقط ...

٥

الرئيســــــــــــــــس:

ولكنك تناقشين مادة مختلفة.

العضو لولوة صالح العوضي:

إنني أناقش مادة مرتبطة بالمواد، وأريد أن أبين للجنة أنه عندما تُعاد

- ١٠ المادة إليهم فإن التسجيل الإلكتروني لم يفترضه المشرّع، لأنه توجد إجراءات نصّ عليها الخطاب المسجل في حالة الامتتاع، أي معنى ذلك حضورهم، وهذا فقط للتوضيح عندما ترجع المادة إلى اللجنة، وشكراً.

الرئيســــــــــــــــس:

- ١٥ شكراً، لدينا الآن اقتراح بإعادة المواد (٦، ٧، و٨) إلى اللجنة لمزيد من الدراسة باعتبار أنها مترابطة، فهل يوافق المجلس على ذلك؟

(أغلبية موافقة)

٢٠

الرئيســــــــــــــــس:

- إذن تُعاد هذه المواد إلى اللجنة. كنت متفائلاً بأننا سننتهي من مناقشة مشروع القانون هذا خلال هذه الجلسة نظراً إلى أهميته، ولكننا بهذه الطريقة وعلى الرغم من تحديد وقت الكلام فإننا لم ننجز المطلوب. هل ترغبون في المواصلة، أم تفضلون عقد جلسة استثنائية يوم الخميس القادم؟
- ٢٥ هل يوافق المجلس على عقد جلسة استثنائية يوم الخميس القادم؟

(أغلبية موافقة)

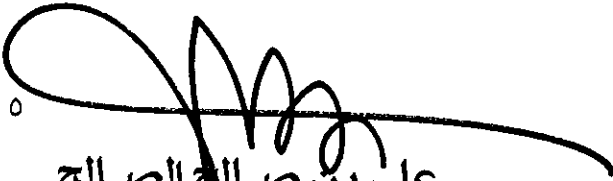
الرئيس:

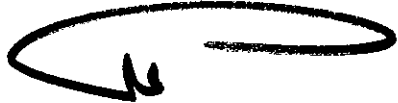
إذن يُقر ذلك. وبهذا ننهي هذه الجلسة، ونأمل من معالي وزير العدل والشؤون الإسلامية والأوقاف التواجد معنا - إن شاء الله - في الجلسة القادمة. شكرًا لكم جميعًا، وأرفع الجلسة.

٥

(رفعت الجلسة عند الساعة ١:٤٥ ظهرًا)

١٠

١٥

علي بن صالح الصالح
رئيس مجلس الشورى


عبدالجليل إبراهيم آل طريف
الأمين العام لمجلس الشورى

(انتهت المضبطة)

٢٠