وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف

قرار رقم (١٢) لسنة ٢٠١٥
بشأن نظام عمل لجنة تسوية مشاريع التطوير العقارية المتعثرة والإجراءات الخاصة بعرض النزاع عليها ووسائل الإخطار بقراراتها

وزير العدل والشئون الإسلامية والأوقاف:

بعد الاطلاع على قانون الإثبات في المواد المدنية والتجارية الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٤) لسنة ١٩٩٦، وتعديلاته،

وعلى المرسوم بقانون رقم (٢٨) لسنة ٢٠٠٢ بشأن المعاملات الإلكترونية، وتعديلاته،

وعلى المرسوم بقانون رقم (٦٦) لسنة ٢٠١٤ بشأن تسوية مشاريع التطوير العقارية المتعثرة،

وعلى المرسوم رقم (١٩) لسنة ٢٠١٤ بشأن مكافآت رؤساء وأعضاء المجالس واللجان الحكومية،

وعلى المرسوم رقم (١٤) لسنة ٢٠١٥ بشأن تشكيل لجنة تسوية مشاريع التطوير العقارية المتعثرة،

وبناءً على عرض وكيل الوزارة لشئون العدل،

قرر الآتي:

المادة (١)

في تطبيق أحكام هذا القرار، تكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة قرين كل منها، ما لم يقتضِ سياقُ النص خلافَ ذلك:

الوزير: الوزير المعني بشئون العدل.

الوزارة: الوزارة المعنية بشئون العدل.

القانون: المرسوم بقانون رقم (٦٦) لسنة ٢٠١٤ بشأن تسوية مشاريع التطوير العقارية المتعثرة.

مشروع التطوير العقاري المتعثر أو المشروع: كل مشروع تطوير عقاري تم بيع وحداته العقارية على الخريطة في المملكة واستلمت دفعات عنها مقابل ذلك، وتعثر أو توقف عن التنفيذ بما يضر بالاقتصاد الوطني بالمملكة.

الجهة: الجهة التي يحددها مجلس الوزراء بموجب المادة الثالثة من القانون ويسند إليها دراسة المشروع.

اللجنة: لجنة تسوية مشاريع التطوير العقارية المتعثرة.

المادة (٢)

تصدر الجهة قراراً بإحالة المشروع إلى اللجنة للبت فيه مرفقاً به جميع التقارير والبيانات والمعلومات والمستندات والوثائق الخاصة بالمشروع، وعلى الأخص ما يلي:

١- اسم المطور وعنوانه ورقم سجله التجاري.

٢- اسماء الأطراف الذين لهم الحق في المشروع ومحل إقامتهم أو موطنهم المختار.

٣- وصف للمشروع وموقعه ونسبة التعثر فيه.

المادة (٣)

تتولى اللجنة النظر والبت على وجه الاستعجال في تسوية المشاريع المحالة إليها من الجهة، ولها اتخاذ الإجراءات الكفيلة بإزالة أسباب التعثر أو تسويتها، ولها على الأخص ما يلي:

١- إجراء التحقيق المالي والإداري والفني بشأن المشروع، ولها أن تعين من يقوم بذلك.

٢- إحالة الموضوع إلى النيابة العامة في حالة وجود شبهة جنائية، ولا يوقف ذلك إجراءات سير اللجنة في تسوية المشروع.

٣- اتخاذ الإجراءات الوقتية والتحفظية اللازمة.

٤- سماع الشهود وندب أهل الخبرة ومدققي الحسابات.

٥- طلب كافة البيانات والمستندات والوثائق المتعلقة بالمشروع اللازمة للبت في الموضوع من أية جهة.

وتبت اللجنة في المصروفات الإدارية اللازمة لتسوية الموضوع.

المادة (٤)

تعقد اللجنة جلساتها بدعوة من رئيسها كلما دعت الحاجة لذلك، ويكون مقر الانعقاد في الوزارة أو المكان الذي يحدده الوزير ولا يكون انعقاد اللجنة صحيحاً إلا بحضور ثلاثة من أعضائها على الأقل على أن تكون الأغلبية للعنصر القضائي، وفي هذه الحالة يصدر القرار بإجماع الآراء.

المادة (٥)

تكون للجنة أمانة سر تتولى إعداد سجلٍ خاصٍ بعد موافقة رئيس اللجنة يقيد فيه قرار الإحالة ومواعيد الجلسات والقرارات الصادرة عن اللجنة، وتقوم على الأخص بما يلي:

١- تلقي قرار الإحالة الصادر من الجهة ومرفقاته، وقيدها في السجل بأرقام متسلسلة.

٢- إعداد ملخص للتقارير والبيانات والمستندات والوثائق الخاصة بكل مشروع على حدة، وذلك في حالة عدم ارتباط المشروع المتعثر بأية مشاريع أخرى متعثرة.

٣- تسجيل محاضر جلسات اللجنة ومواعيد الجلسات.

٤- قيد القرارات الصادرة عن اللجنة في السجل وإثبات تاريخ وطريقة إبلاغ أصحاب الشأن بها، وذلك على النحو الوارد في المادة (١٦) من هذا القرار.
٥- متابعة تنفيذ القرارات الصادرة من اللجنة.
٦- إعداد وضبط سجل قرارات الإحالة التي تعرض على اللجنة، وحفظ أصول القرارات الصادرة عنها للرجوع إليها.

المادة (٦)

تقوم أمانة السر بعد تلقي قرار الإحالة ومرفقاته من الجهة وقيده في السجل، بعرض القرار بمرفقاته على رئيس اللجنة لتحديد ميعاد لنظره وذلك في موعد أقصاه سبعة أيام، على أن يثبت ذلك في السجل.

وتتولى أمانة السر إخطار أعضاء اللجنة وذوي الشأن بموعد الجلسة قبل انعقادها بسبعة أيام على الأقل، ويكون الإخطار في جميع الأحوال بكتاب مسجل بعلم الوصول.

المادة (٧)

للجنة أن تعرض على المطور تسوية المشروع بالطرق الودية وذلك بمنحه مدة زمنية لا تتجاوز شهراً لتقديم مقترح لتسوية مشروعه، وللجنة قبول هذا المقترح، أو طلب تعديله في ضوء ملاحظاتها، أو رفضه لكونه صعب التطبيق أو لأي سبب آخر.

المادة (٨)

في حالة قبول اللجنة للمقترح المقدم من المطور وفقاً للمادة (٧) من هذا القرار، تمنحه مدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر لتمكينه من الوصول إلى اتفاق يتم بموجبه تسوية المشروع مع غالبية الأطراف الذين لهم حق في المشروع.

ويجوز لها بناءً على طلب المطور تمديد تلك المدة بحد أقصى ثلاثة أشهر أخرى، وإذا تم التوصل إلى اتفاق يتم تدوين ذلك بمحضر يصبح ملزماً لكافة أطرافه بعد تصديق اللجنة عليه.

وإذا تبين للجنة أن هناك بعض الإجراءات اللازم اتخاذها من قبل أي من الجهات الحكومية تساهم في تسوية المشروع، ترفع توصياتها بذلك إلى الجهة لاتخاذ ما يلزم، كما تشرف اللجنة في جميع الأحوال على تنفيذ الاتفاق بنفسها أو من خلال من تعينه لذلك.

المادة (٩)

يجب على اللجنة في حال رفض مقترح التسوية المقدم من المطور، أو عدم تمام التسوية بالطرق الودية في المدد المشار إليها في المادة (٨) من هذا القرار، البت في تسوية المشروع بقرار نهائي مسبب خلال مدة زمنية لا تتجاوز ثمانية عشر شهراً من تاريخ إحالته إليها من الجهة، وذلك طبقاً للإجراءات والوسائل المنصوص عليها في المادة الثامنة من القانون وهذا القرار.

وللجنة اتخاذ أية وسائل أخرى تحقق مصلحة المشروع.

المادة (١٠)

لا تخل إجراءات التسوية الودية المنصوص عليها بالمادتين (٨) و(٩) من هذا القرار بحق اللجنة في اتخاذ أي من الإجراءات الوقتية والتحفظية اللازمة على المشروع والواردة في المادة (٨) من القانون.

المادة (١١)

تسري أحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٢) لسنة ١٩٧١ فيما لم يرد بشأنه نص خاص في القانون وهذا القرار وبما لا يتعارض مع أحكامهما.

المادة (١٢)

للجنة الاستعانة بمن تراه مناسباً من ذوي الخبرة والاختصاص في القطاع العقاري ومدققي الحسابات والجهات الحكومية لإعداد التقارير اللازمة أو حضور اجتماعاتها بهدف الاسترشاد بآرائهم دون أن يكون لهم حق التصويت في اللجنة.

المادة (١٣)

مع مراعاة المادة (٤) من هذا القرار، تصدر قرارات اللجنة مسببة وبأغلبية الآراء وفي الموعد المحدد لنظر النزاع على أن توقع من الرئيس والأعضاء.

وتكون قرارات اللجنة نهائية وبمثابة حكم قضائي وذلك بعد وضع الصيغة التنفيذية عليها من قسم كتاب محكمة الاستئناف العليا المدنية، ويجوز الطعن فيها أمام محكمة التمييز خلال عشرة أيام من تاريخ نشرها في الجريدة الرسمية.

المادة (١٤)

للجنة أن تقوم بتصحيح ما وقع في قراراتها من أخطاء مادية أو حسابية من تلقاء نفسها أو بناءً على طلب من أصحاب الشأن، على أن يتم التصحيح على نسخة القرار الأصلية ويوقع عليه رئيس اللجنة، ويجوز لأصحاب الشأن التقدم بطلب تفسير ما قد يقع في القرار من غموض، ويعتبر التفسير الصادر عن ذات اللجنة مكملاً للقرار الصادر منها في هذا الشأن.

المادة (١٥)

لا يجوز لأي عضو أن يحضر أو يشترك في أعمال اللجنة عند بحث أي موضوع إذا كان طرفاً فيه أو له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة أو إذا كان قريباً لأحد الأطراف بالنسب أو المصاهرة حتى الدرجة الرابعة، أو وكيلاً له في أعماله الخاصة أو ممثلاً قانونياً له، وفي جميع الأحوال يتعين على عضو اللجنة أن يصرح عن أي من هذه الحالات حال وجودها.

المادة (١٦)

يكون إخطار أطراف التسوية بالقرارات التي تصدرها اللجنة بواسطة أمانة سر اللجنة أو أية جهة أخرى يحددها الوزير وذلك بموجب كتاب مسجل بعلم الوصول أو بأي من الوسائل الإلكترونية المقررة التي يصدر الوزير قراراً بتنظيمها.

المادة (١٧)

يخصص للجنة اعتماد مالي كاف من ميزانية الوزارة، وذلك لمساعدتها على القيام بمهامها وخاصة أعمال الخبرة ومكافآت أعضاء اللجنة من غير القضاة.

المادة (١٨)

على وكيل الوزارة لشئون العدل تنفيذ هذا القرار، ويُعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

وزير العدل والشئون الإسلامية والأوقاف

خالد بن علي بن عبدالله آل خليفة

صدر بتاريخ: ٢٩ ربيع الآخر ١٤٣٦هـ

الموافق: ١٨ فبراير ٢٠١٥م