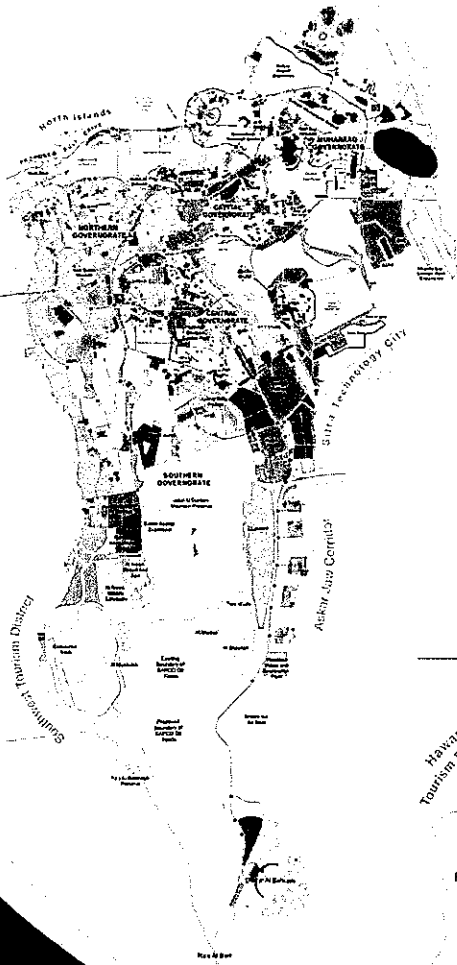




التقرير النهائي

لجنة التحقيق البرلمانية بشأن أملاك الدولة العامة والخاصة





مملكة البحرين - مجلس النواب
 مكتب الرئيس
 (السوادة)
 3 - MAR 2010
 تم المسح الضوئي
 التوقيت:
 اسم الموظف:

الرقم: ات/ف/٢-٤٥/٢٠١٠
 التاريخ: ١٧ ربيع الأول ١٤٣١هـ
 الموافق: ٣ مارس ٢٠١٠م

صاحب المعالي السيد / خليفة بن أحمد الظهراني الموقر

رئيس مجلس النواب

صاحب المعالي رئيس المجلس الموقر
 أقترح على معاليكم الموافقة على عرض التفرغ على
 مكتب المجلس الموقر للنظر في إدراجه على جدول
 أعمال المجلس
 الموضوع: التقرير النهائي
 المتبادر لظروف
 المتبادر لظروف
 ٢٠١٣
 ٢٠١٣

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد،،،

لجنة التحقيق البرلمانية بشأن أملاك الدولة العامة والخاصة

بالإشارة إلى الموضوع المشار إليه أعلاه، واستنادا إلى قرار مجلس النواب

الموقر في جلسته العادية الخامسة في دور الانعقاد السنوي العادي الثاني من الفصل التشريعي الثاني المنعقدة بتاريخ ٦ نوفمبر ٢٠٠٧م، وذلك بتشكيل لجنة تحقيق بشأن أملاك الدولة العامة والخاصة، فإنه يسرنا أن نرفق لكم تقرير اللجنة، راجين من معاليكم اتخاذ ما يلزم تمهيدا لعرضه على المجلس الموقر، متمنين أن يلقى هذا

التقرير القبول والاستحسان.

للعرض على مكتب المجلس

وتفضلوا بقبول فائق التقدير والاحترام،،،

النائب / عبد الجليل خليل إبراهيم

رئيس لجنة التحقيق البرلمانية

بشأن أملاك الدولة العامة والخاصة

مكتب الرئيس	مجلس النواب
للعرض على مكتب المجلس	
التاريخ: ٣/٣/٢٠١٠م	الوقت: ١٠ - ١١

مجلس النواب	إدارة شؤون الأمن
التاريخ: ٣/٣/٢٠١٠م	
الإجراء: قيد الرقابة الإدارية لشؤون	
البرلمانية	

إدارة شؤون الشؤون	قسم الإعلام والتواصل
تم إدخال الوثيقة	
اسم الموظف: محمد صالح	
الوقت: ١١:٥٠	
التاريخ: ٣/٣/٢٠١٠م	

قائمة بالمرفقات

رقم المرفق	الموضوع	ملاحظات
١	نسخة من القرار التنفيذي لتشكيل اللجنة، وطلب تشكيلها.	
٢	دراسة قانونية حول تشريعات أملاك الدولة العامة والخاصة.	
٣	نسخة من قائمة (١٧١) عقارا.	
٤	رد وزارة الإسكان بتاريخ ٣ يوليو ٢٠٠٨م.	
٥	رد وزارة الإسكان بتاريخ ٢٤ نوفمبر ٢٠٠٨م.	
٦	رد وزارة الإسكان بتاريخ ١٨ نوفمبر ٢٠٠٨م.	
٧	رد وزارة الأشغال بتاريخ ٨ يناير ٢٠٠٨م.	
٨	رد وزارة الأشغال بتاريخ ٣١ يناير ٢٠٠٨م.	
٩	رد وزارة الأشغال بتاريخ ١٣ يوليو ٢٠٠٨م.	
١٠	رد وزارة الثقافة والإعلام بتاريخ ١٥ يناير ٢٠٠٨م.	
١١	رد وزارة الثقافة والإعلام بتاريخ ١٣ مايو ٢٠٠٩م.	
١٢	رد وزارة الثقافة والإعلام بتاريخ ٧ فبراير ٢٠١٠م.	
١٣	رد وزارة التربية والتعليم بتاريخ ١ أبريل ٢٠٠٨م.	
١٤	رد وزارة التربية والتعليم بتاريخ ١١ سبتمبر ٢٠٠٨م.	
١٥	رد وزارة التنمية الاجتماعية بتاريخ ٢٥ فبراير ٢٠٠٨م.	
١٦	رد وزارة الخارجية بتاريخ ٣٠ يناير ٢٠٠٨م.	
١٧	رد وزارة الخارجية بتاريخ ٧ فبراير ٢٠٠٨م.	
١٨	رد وزارة الخارجية بتاريخ ٢٨ يوليو ٢٠٠٨م.	
١٩	رد وزارة الداخلية بتاريخ ١٧ يوليو ٢٠٠٨م.	
٢٠	رد وزارة شؤون الدفاع بتاريخ ٨ يناير ٢٠٠٨م.	
٢١	رد وزارة شؤون الدفاع بتاريخ ١١ فبراير ٢٠٠٨م.	
٢٢	رد وزارة شؤون الدفاع بتاريخ ٢٦ مارس ٢٠٠٨م.	
٢٣	رد وزارة شؤون البلديات والزراعة بتاريخ ١٠ فبراير ٢٠٠٨م.	
٢٤	رد وزارة شؤون البلديات والزراعة بتاريخ ٢٤ سبتمبر ٢٠٠٨م.	
٢٥	رد وزارة شؤون البلديات والزراعة بتاريخ ٧ سبتمبر ٢٠٠٨م.	بالإضافة إلى خرائط - للاطلاع يرجى مراجعة إدارة شؤون اللجان
٢٦	رد وزارة شؤون البلديات والزراعة بتاريخ ٣ يوليو ٢٠٠٨م.	بالإضافة إلى خرائط - للاطلاع يرجى مراجعة إدارة شؤون اللجان

رقم المرفق	الموضوع	ملاحظات
٢٧	رد وزارة شؤون البلديات والزراعة بتاريخ ٨ يوليو ٢٠٠٨م.	بالإضافة إلى خرائط - للاطلاع يرجى مراجعة إدارة شؤون اللجان
٢٨	رد وزارة شؤون البلديات والزراعة بتاريخ ١٩ يونيو ٢٠٠٨م.	
٢٩	رد وزارة شؤون البلديات والزراعة بتاريخ ١٢ أبريل ٢٠٠٩م.	
٣٠	رد وزارة شؤون البلديات والزراعة بتاريخ ٢٠ يناير ٢٠١٠م.	
٣١	رد وزارة شؤون مجلس الوزراء بتاريخ ١٧ يناير ٢٠٠٨م.	
٣٢	رد وزارة شؤون مجلسي الشورى والنواب بتاريخ ٢٦ ديسمبر ٢٠٠٧م.	
٣٣	رد وزارة شؤون النفط والغاز بتاريخ ١٤ نوفمبر ٢٠٠٨م.	
٣٤	رد وزارة شؤون النفط والغاز بتاريخ ١٧ يوليو ٢٠٠٨م.	
٣٥	رد وزارة الصحة بتاريخ ١٣ يناير ٢٠٠٨م.	
٣٦	رد وزارة الصحة بتاريخ ١٦ يوليو ٢٠٠٨م.	
٣٧	رد وزارة الصناعة والتجارة بتاريخ ٢ يناير ٢٠٠٨م.	
٣٨	رد وزارة الصناعة والتجارة بتاريخ ١٠ فبراير ٢٠٠٨م.	بالإضافة إلى خرائط - للاطلاع يرجى مراجعة إدارة شؤون اللجان
٣٩	رد وزارة الصناعة والتجارة بتاريخ ١٦ يوليو ٢٠٠٨م.	
٤٠	رد وزارة الصناعة والتجارة بتاريخ ١٦ نوفمبر ٢٠٠٩م.	
٤١	رد وزارة العدل والشئون الإسلامية بتاريخ ٣ يوليو ٢٠٠٨م.	
٤٢	رد وزارة العمل بتاريخ ٦ يناير ٢٠٠٨م.	
٤٣	رد وزارة العمل بتاريخ ١٠ فبراير ٢٠٠٨م.	
٤٤	رد وزارة المالية بتاريخ ٢٥ ديسمبر ٢٠٠٧م.	
٤٥	رد وزارة المالية بتاريخ ١٠ أبريل ٢٠٠٨م.	
٤٦	رد وزارة المالية بتاريخ ١٧ مارس ٢٠٠٨م واستكمل بتاريخ ١٨ سبتمبر ٢٠٠٨م.	
٤٧	رد وزارة المالية بتاريخ ٢٧ يوليو ٢٠٠٨م.	
٤٨	رد وزارة المالية بتاريخ ١٣ يوليو ٢٠٠٨م.	
٤٩	رد وزارة المالية بتاريخ ١٤ أكتوبر ٢٠٠٨م.	
٥٠	رد وزارة المالية بتاريخ ٢٦ أكتوبر ٢٠٠٨م.	
٥١	رد وزارة المالية بتاريخ ٩ أكتوبر ٢٠٠٨م.	
٥٢	رد وزارة المالية بتاريخ ٩ أكتوبر ٢٠٠٨م.	

رقم المرفق	الموضوع	ملاحظات
٥٣	رد وزارة المالية بتاريخ ٦ نوفمبر ٢٠٠٨ واستكمل ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨	بالإضافة إلى قرص مدمج + خريطة - للاطلاع يرجى مراجعة إدارة شؤون اللجان
٥٤	رد وزارة المالية بتاريخ ٢٣ نوفمبر ٢٠٠٨	بالإضافة إلى قرص مدمج- للاطلاع يرجى مراجعة إدارة شؤون اللجان
٥٥	رد وزارة المالية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨	
٥٦	رد وزارة المالية بتاريخ ١ أبريل ٢٠٠٩	
٥٧	رد وزارة المالية بتاريخ ١٠ مايو ٢٠٠٩	بالإضافة إلى قرص مدمج- للاطلاع يرجى مراجعة إدارة شؤون اللجان
٥٨	رد وزارة المالية بتاريخ ١٤ أبريل ٢٠٠٩	
٥٩	رد وزارة المالية بتاريخ ١٠ مايو ٢٠٠٩	بالإضافة إلى قرص مدمج- للاطلاع يرجى مراجعة إدارة شؤون اللجان
٦٠	رد وزارة المالية بتاريخ ٢٧ أبريل ٢٠٠٩	
٦١	رد وزارة المالية بتاريخ ٢٧ أبريل ٢٠٠٩	
٦٢	رد وزارة المالية بتاريخ ٢٨ مايو ٢٠٠٩	بالإضافة إلى قرص مدمج- للاطلاع يرجى مراجعة إدارة شؤون اللجان
٦٣	رد وزارة المالية بتاريخ ٢٤ يونيو ٢٠٠٩	
٦٤	رد وزارة المالية بتاريخ ٢٤ يونيو ٢٠٠٩ واستكمل ٣٠ يونيو ٢٠٠٩	
٦٥	رد وزارة المالية بتاريخ ١٢ يناير ٢٠١٠	
٦٦	رد وزارة المالية بتاريخ ١٧ نوفمبر ٢٠٠٩	
٦٧	رد وزارة المالية بتاريخ ٢٢ ديسمبر ٢٠٠٩	
٦٨	رد وزارة المالية بتاريخ ١٧ نوفمبر ٢٠٠٩	
٦٩	رد وزارة المالية بتاريخ ١٧ نوفمبر ٢٠٠٩	
٧٠	رد وزارة المالية بتاريخ ٧ يناير ٢٠١٠	
٧١	رد وزارة المالية بتاريخ ١٣ يناير ٢٠١٠	
٧٢	رد وزارة المالية بتاريخ ٧ يناير ٢٠١٠	
٧٣	رد وزارة المالية بتاريخ ٧ يناير ٢٠١٠	
٧٤	رد وزارة المواصلات بتاريخ ١٢ أكتوبر ٢٠٠٨	
٧٥	رد الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي بتاريخ ٩ يوليو ٢٠٠٨	

رقم المرفق	الموضوع	ملاحظات
٧٦	رد الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي بتاريخ ٩ أكتوبر ٢٠٠٨	
٧٧	رد الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي بتاريخ ١٨ نوفمبر ٢٠٠٨	
٧٨	رد الهيئة العامة لحماية الثروة البحرية والبيئة والحياة الفطرية بتاريخ ١٣ نوفمبر ٢٠٠٨	
٧٩	رد هيئة تنظيم الاتصالات بتاريخ ١٨ سبتمبر ٢٠٠٨	
٨٠	رد هيئة تنظيم سوق العمل بتاريخ ٢٧ أكتوبر ٢٠٠٨	
٨١	رد هيئة الكهرباء والماء بتاريخ ٨ يناير ٢٠٠٨	
٨٢	رد هيئة الكهرباء والماء بتاريخ ١٧ فبراير ٢٠٠٨	
٨٣	رد هيئة الكهرباء والماء بتاريخ ٢٣ يونيو ٢٠٠٨	
٨٤	رد هيئة الكهرباء والماء بتاريخ ٦ أكتوبر ٢٠٠٨	
٨٥	رد جهاز المساحة والتسجيل العقاري بتاريخ ٣ يوليو ٢٠٠٨، و٣ يوليو ٢٠٠٩، و٢٩ سبتمبر ٢٠٠٨.	
٨٦	رد جهاز المساحة والتسجيل العقاري بتاريخ ٨ فبراير ٢٠٠٩	
٨٧	رد جهاز المساحة والتسجيل العقاري بتاريخ ٨ فبراير ٢٠٠٩	
٨٨	رد جهاز المساحة والتسجيل العقاري بتاريخ ١١ يناير ٢٠١٠	
٨٩	رد جهاز المساحة والتسجيل العقاري بتاريخ ١١ يناير ٢٠١٠	
٩٠	رد جهاز المساحة والتسجيل العقاري بتاريخ ٢٧ أكتوبر ٢٠٠٨	بالإضافة إلى خرائط - للاطلاع يرجى مراجعة إدارة شؤون اللجان
٩١	رد جهاز المساحة والتسجيل العقاري بتاريخ ٨ فبراير ٢٠٠٩	
٩٢	رد جهاز المساحة والتسجيل العقاري بتاريخ ٢٦ أبريل ٢٠٠٩	
٩٣	رد جهاز المساحة والتسجيل العقاري بتاريخ ٦ ديسمبر ٢٠٠٩	
٩٤	رد جهاز المساحة والتسجيل العقاري بتاريخ ١١ يناير ٢٠١٠	
٩٥	رد جهاز المساحة والتسجيل العقاري بتاريخ ٦ ديسمبر ٢٠٠٩	
٩٦	رد جهاز المساحة والتسجيل العقاري بتاريخ ١١ يناير ٢٠١٠	
٩٧	رد جهاز المساحة والتسجيل العقاري بتاريخ ١١ يناير ٢٠١٠	
٩٨	رد جهاز المساحة والتسجيل العقاري بتاريخ ١١ يناير ٢٠١٠	
٩٩	رد جهاز المساحة والتسجيل العقاري بتاريخ ١١ يناير ٢٠١٠	
١٠٠	رد جهاز المساحة والتسجيل العقاري بتاريخ ١١ يناير ٢٠١٠	
١٠١	رد جهاز المساحة والتسجيل العقاري بتاريخ ٦ ديسمبر ٢٠٠٩	

رقم المرق	الموضوع	ملاحظات
١٠٢	رد جهاز المساحة والتسجيل العقاري بتاريخ ١١ يناير ٢٠١٠	
١٠٣	رد جهاز المساحة والتسجيل العقاري بتاريخ ١١ يناير ٢٠١٠	
١٠٤	رد جهاز المساحة والتسجيل العقاري بتاريخ ١١ يناير ٢٠١٠	
١٠٥	رد جهاز المساحة والتسجيل العقاري بتاريخ ١١ يناير ٢٠١٠	
١٠٦	رد مجلس الشورى بتاريخ ٢ نوفمبر ٢٠٠٨	
١٠٧	رد مجلس النواب بتاريخ ٣٠ يوليو ٢٠٠٩	
١٠٨	رد مجلس المناقصات بتاريخ ١٢ أكتوبر ٢٠٠٨	
١٠٩	رد مجلس التنمية الاقتصادية بتاريخ ٣١ أكتوبر ٢٠٠٨	
١١٠	رد المجلس الأعلى للمرأة بتاريخ ١١ نوفمبر ٢٠٠٨	
١١١	رد المجلس البلدي لمحافظة العاصمة بتاريخ ١٥ يونيو ٢٠٠٨	
١١٢	رد المجلس البلدي لمحافظة المحرق بتاريخ ٨ يوليو ٢٠٠٨	
١١٣	رد المجلس البلدي للمحافظة الوسطى بتاريخ ٣ فبراير ٢٠٠٩	
١١٤	رد المجلس البلدي للمحافظة الشمالية بتاريخ ١٨ مايو ٢٠٠٩	
١١٥	رد المجلس البلدي للمحافظة الشمالية بتاريخ ٥ أغسطس ٢٠٠٨	
١١٦	رد بلدية محافظة العاصمة بتاريخ ١ يوليو ٢٠٠٨	
١١٧	رد بلدية محافظة المحرق بتاريخ ٣٠ يوليو ٢٠٠٨	
١١٨	رد بلدية المحافظة الوسطى بتاريخ ٢ يوليو ٢٠٠٨	
١١٩	رد بلدية المحافظة الجنوبية بتاريخ ١ يوليو ٢٠٠٨	
١٢٠	رد الجهاز المركزي للمعلومات بتاريخ ٢٦ أكتوبر ٢٠٠٨	
١٢١	رد شئون الطيران المدني بتاريخ ٢٧ يوليو ٢٠٠٩	بالإضافة إلى خريطة - للاطلاع يرجى مراجعة إدارة شئون اللجان
١٢٢	رد المؤسسة العامة للموانئ البحرية بتاريخ ٢٦ أكتوبر ٢٠٠٨	
١٢٣	رد ديوان الخدمة المدنية بتاريخ ٢٠ أكتوبر ٢٠٠٨	
١٢٤	رد دائرة الشئون القانونية بتاريخ ٨ أكتوبر ٢٠٠٨	
١٢٥	رد المؤسسة الخيرية الملكية بتاريخ ٦ أكتوبر ٢٠٠٨	
١٢٦	رد صندوق العمل بتاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠٠٨	
١٢٧	رد المحكمة الدستورية بتاريخ ٢٦ أكتوبر ٢٠٠٨	
١٢٨	رد بنك الإسكان بتاريخ ٧ مايو ٢٠٠٨	
١٢٩	رد بنك الإسكان بتاريخ ٢٠ أغسطس ٢٠٠٩	

رقم المرفق	الموضوع	ملاحظات
١٣٠	رد بنك الإسكان بتاريخ ٥ يناير ٢٠١٠	
١٣١	رد جامعة البحرين بتاريخ ١٥ أكتوبر ٢٠٠٨	
١٣٢	رد نادي الفروسية بتاريخ ١٥ يوليو ٢٠٠٨	
١٣٣	رد المؤسسة العامة للشباب والرياضة بتاريخ ١٥ أكتوبر ٢٠٠٨ واستكمل ١٥ أكتوبر ٢٠٠٨	
١٣٤	رد مركز البحرين للدراسات والبحوث بتاريخ ٦ أكتوبر ٢٠٠٨	
١٣٥	رد ديوان الرقابة المالية بتاريخ ٢٣ أغسطس ٢٠٠٩	
١٣٦	رد شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة) بتاريخ ١٧ فبراير ٢٠٠٨	
١٣٧	رد شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة) بتاريخ ١٧ نوفمبر ٢٠٠٩	
١٣٨	رد شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة) بتاريخ ٣ ديسمبر ٢٠٠٩	
١٣٩	رد شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة) بتاريخ ١٥ ديسمبر ٢٠٠٩	
١٤٠	رد شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة) بتاريخ ٧ يناير ٢٠١٠	
١٤١	رد شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة) بتاريخ ١٣ يناير ٢٠١٠	
١٤٢	رد شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة) بتاريخ ٧ يناير ٢٠١٠	
١٤٣	رد شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة) بتاريخ ١٢ يناير ٢٠١٠	
١٤٤	رد شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة) بتاريخ ١٣ يناير ٢٠١٠	
١٤٥	رد شركة ممتلكات البحرين القابضة بتاريخ ٦ أبريل ٢٠٠٨	
١٤٦	رد شركة ممتلكات البحرين القابضة بتاريخ ٦ أبريل ٢٠٠٨	
١٤٧	رد شركة ممتلكات البحرين القابضة بتاريخ ٢٩ أبريل ٢٠٠٨	
١٤٨	رد شركة ممتلكات البحرين القابضة بتاريخ ١٥ ديسمبر ٢٠٠٩	
١٤٩	رد شركة نفط البحرين - بابكو بتاريخ ٧ يناير ٢٠١٠.	
١٥٠	رد معالي رئيس المجلس بشأن تعيين مستشار قانوني للجنة.	
١٥١	نسخة من العريضة التي تقدم بها بعض أهالي منطقة كرانة يستنكرون فيها التعدي ويطالبون بعودة العقار لغرضه الأصلي كمشروع إسكاني.	
١٥٢	مذكرة قانونية بشأن التشريعات التي تخص التسجيل العقاري بين القانون السائد والمشروع بقانون مع بيان الآراء التي وردت بشأنه.	
١٥٣	مذكرة قانونية بشأن رد شركة ممتلكات البحرين القابضة بخصوص رغبة اللجنة في تزويدها بقائمة تتضمن عدد أملاك الدولة المدارة من قبل شركة ممتلكات أو الموضوعه تحت تصرفها.	

رقم المرفق	الموضوع	ملاحظات
١٥٤	مذكرة قانونية بشأن التشريعات والقوانين المتعلقة بالأراضي (هبات - تملك - استثمار).	
١٥٥	مذكرة قانونية بشأن المقارنة التي أعدت مسبقاً بشأن التشريعات التي تخص التسجيل العقاري بين القانون السائد والمشروع بقانون مع بيان بالأراء التي وردت بشأنه، إضافة إلى إدراج المواد وعددها (١١) مادة في خانة الملاحظات بما يتناسب والتشريعات المدرجة.	
١٥٦	مذكرة قانونية بشأن استنتاجات اللجنة، وتحديد المسؤولية السياسية، واستخلاص توصيات مقترحة للجنة عامة، وخاصة بكل محور من محاور عملها.	
١٥٧	مذكرة قانونية بشأن رد جهاز المساحة والتسجيل العقاري حيال طلب اللجنة تزويدها بالخطوات والإجراءات القانونية التي اتبعتها الجهاز بشأن الأراضي المملوكة للدولة ملكية بحكم القانون.	
١٥٨	مذكرة قانونية بشأن انتقال أراضي الدولة إلى شركة البحرين للاستثمار العقاري.	
١٥٩	مذكرة قانونية بخصوص منع اللجنة الدخول إلى قسم الأملاك الحكومية بوزارة المالية وجهاز المساحة والتسجيل العقاري.	
١٦٠	مذكرة قانونية بخصوص العقارات التابعة للهيئة العامة للتأمين الاجتماعي.	
١٦١	مذكرة قانونية بخصوص عقار أرض رأس زمان المؤجرة على خالد وتوفيق المؤيد.	
١٦٢	مذكرة قانونية بخصوص رأي شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة) حول إمكانية تنفيذ بند الإخلاء للمصلحة العامة الموجود في عقود إيجار الشركة.	
١٦٣	مذكرة قانونية بشأن تسجيل العقارات المحولة إلى شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة) باسم الشركة.	
١٦٤	مذكرة قانونية بشأن التناقض بين ما هو مكتوب في وثيقة العقار وبين ما هو على أرض الواقع (مثال عقار شاطئ السنايس).	
١٦٥	مذكرة قانونية بشأن تسلم ردود غير رسمية وبدون شعار وتوقيع من جهاز المساحة والتسجيل العقاري.	
١٦٦	مذكرة قانونية بشأن عدم تسليم جهاز المساحة والتسجيل العقاري نسخاً من وثائق (٣١) عقاراً + عقار شاطئ السنايس.	
١٦٧	مذكرة قانونية بشأن طلب لجنة الشؤون التشريعية والقانونية حول مشروع قانون بشأن أملاك الدولة العامة والخاصة، والاقتراح بقانون بشأن حماية الأموال العامة.	
١٦٨	مذكرة قانونية بالتعريف بالأموال العامة والأموال الخاصة المملوكة للدولة ومعياري التمييز بينهما.	

رقم المرفق	الموضوع	ملاحظات
١٦٩	مذكرة من الإدارة العامة للبحوث والمعلومات بالمجلس- دراسة تاريخية عن أملاك الدولة العامة والخاصة بمملكة البحرين، حيث تشمل الدراسة على تاريخ تأسيس قسم أملاك الدولة بالحكومة، وماهية هذا القسم، وأبرز منجزاته، ومراسل تطوره.	
١٧٠	مذكرة من الإدارة العامة للبحوث والمعلومات بالمجلس- مقارنة بين جدول عقود الإيجارات ووثائق العقود من حيث التاريخ والمبلغ والفترة الزمنية، وأي إضافات أخرى من شركة إدامة.	
١٧١	مذكرة من الإدارة العامة للبحوث والمعلومات بالمجلس- مقارنة بين قائمة الـ (١٧١) عقارا وبين الأملاك التي تم تحديثها والمسجلة باسم الحكومة والشركات الحكومية الـ (٥٢)، و إعداد جدول مقارنة بين قائمة الـ (١٧١) عقارا وبين الأملاك الموجودة في وزارة المالية الـ ٦٩.	
١٧٢	مذكرة من الإدارة العامة للبحوث والمعلومات بالمجلس- فرز لقائمة العقارات (١٧١) حسب التصنيف.	
١٧٣	مذكرة من الإدارة العامة للبحوث والمعلومات بالمجلس- مقارنة الوثائق المستلمة من الإدارة العامة للتسجيل العقاري في اجتماع اللجنة مع ممثلي الإدارة بمقر جهاز المساحة والتسجيل العقاري مع وثائق (١٧١) عقارا	
١٧٤	مذكرة من الإدارة العامة للبحوث والمعلومات بالمجلس- مقارنة الوثائق المستلمة من الإدارة العامة للتسجيل العقاري مع الكشف الذي يمثل الأملاك المسجلة في وزارة المالية وليست مسجلة في جهاز المساحة والتسجيل العقاري	
١٧٥	مذكرة من الإدارة العامة للبحوث والمعلومات بالمجلس- فرز أملاك الدولة من الأراضي التي تدار من قبل الوزارات والجهات الحكومية المختلفة حسب المحافظات.	
١٧٦	مذكرة من الإدارة العامة للبحوث والمعلومات بالمجلس- مقارنة الوثائق المستلمة من بنك الإسكان يوم الأربعاء الموافق ١٩ أغسطس ٢٠٠٩م، مع سجل الـ (١٧١) وثيقة.	
١٧٧	مذكرة من الإدارة العامة للبحوث والمعلومات بالمجلس- دراسة تتضمن استخراج خرائط الأملاك الـ ٣١ التي لها وثائق من وزارة المالية ولا توجد لها وثائق من جهاز المساحة والتسجيل العقاري من موقع الإدارة العامة للتخطيط العمراني من خلال استخراج أرقام المنطقة والقسم ورقم العقار من نسخ الوثائق الأصلية.	
١٧٨	مذكرة من الإدارة العامة للبحوث والمعلومات بالمجلس- دراسة تتضمن مطابقة الجدول الوارد في رد شركة ممتلكات البحرين القابضة، مع نسخ الوثائق الواردة في نفس الرد.	
١٧٩	مذكرة من الإدارة العامة للبحوث والمعلومات بالمجلس- دراسة تتضمن مطابقة العقارات المحولة إلى شركة إدامة مع سجل وزارة المالية.	

رقم المرفق	الموضوع	ملاحظات
١٨٠	مذكرة من الإدارة العامة للبحوث والمعلومات بالمجلس - دراسة تتضمن مطابقة العقارات في سجل بنك الإسكان مع سجل وزارة المالية.	
١٨١	مذكرة من الإدارة العامة للبحوث والمعلومات بالمجلس - دراسة تتضمن تصنيف العقارات والوثائق الواردة في ردود جهاز المساحة والتسجيل العقاري.	
١٨٢	مذكرة من الإدارة العامة للبحوث والمعلومات بالمجلس - دراسة تتضمن حصر جميع الإيجارات (السوية - الشهرية - الأسبوعية - اليومية) التي مبالغها دينار واحد وأقل، مع بيان الجهة المؤجرة وقيمة الإيجار ومدته في بعض ردود الجهات.	
١٨٣	مذكرة من الإدارة العامة للبحوث والمعلومات بالمجلس - دراسة تتضمن فرز جميع عقارات إدامة مصنفة بعقارات تملك مسجلة باسم الشركة، وأخرى بعقد انتفاع مسجلة لصالح الشركة.	
١٨٤	مذكرة من الإدارة العامة للبحوث والمعلومات بالمجلس - دراسة تتضمن مقارنة رد جهاز المساحة والتسجيل العقاري حول أملاك إدامة مع رد شركة ممتلكات حول أملاك إدامة.	
١٨٥	رد شركة (كي بي إم جي) فخرو المحاسبية بتاريخ ٢١ فبراير ٢٠٠٨	
١٨٦	رد شركة (كي بي إم جي) فخرو المحاسبية بتاريخ ٢٨ أبريل ٢٠٠٨	
١٨٧	رد شركة جواد حبيب للتدقيق بتاريخ ٢٠ فبراير ٢٠٠٨	
١٨٨	رد شركة جواد حبيب للتدقيق بتاريخ ٢٣ إبريل ٢٠٠٨	
١٨٩	رد شركة ووتر هاوس للتدقيق بتاريخ ١٠ فبراير ٢٠٠٨	
١٩٠	رد شركة (كي بي إم جي) فخرو المحاسبية بتاريخ ٣٠ يوليو ٢٠٠٩	
١٩١	رد شركة (كي بي إم جي) فخرو المحاسبية بتاريخ ٣٠ يوليو ٢٠٠٩	
١٩٢	رد شركة (كي بي إم جي) فخرو المحاسبية بتاريخ ٣٠ يوليو ٢٠٠٩	
١٩٣	رد شركة (كي بي إم جي) فخرو المحاسبية بتاريخ ١٧ يناير ٢٠١٠	
١٩٤	رد شركة (كي بي إم جي) فخرو المحاسبية بتاريخ ١٧ يناير ٢٠١٠	
١٩٥	رد شركة (كي بي إم جي) فخرو المحاسبية بتاريخ ١٧ يناير ٢٠١٠	
١٩٦	رد شركة (كي بي إم جي) فخرو المحاسبية بتاريخ ٢١ يناير ٢٠١٠	بالإضافة إلى قرص مدمج وملفات - للاطلاع يرجى مراجعة إدارة شؤون اللجان

رقم المرفق	الموضوع	ملاحظات
١٩٧	رد شركة (كي بي إم جي) فخرو المحاسبية بتاريخ ١١ فبراير ٢٠١٠م	بالإضافة إلى قرص مدمج وملفات - للاطلاع يرجى مراجعة إدارة شئون اللجان
١٩٨	تمديد عمل اللجنة	
١٩٩	تمديد عمل اللجنة	
٢٠٠	تمديد عمل اللجنة	
٢٠١	تمديد عمل اللجنة	
٢٠٢	تمديد عمل اللجنة	
٢٠٣	تمديد عمل اللجنة	
٢٠٤	وثيقة الإيجار للعقار المؤجر على مدرسة البحرين الدولية، مع بيان مبلغ الإيجار والمبالغ المستحقة من العقار حتى تاريخ ٧ ديسمبر ٢٠٠٩	
٢٠٥	ما تم استلامه من الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي في اجتماع اللجنة بتاريخ ١٢ أكتوبر ٢٠٠٨م بشأن قائمة مفصلة بالأسواق التي تحت تصرف الهيئة وعددها (١٣) سوقاً.	
٢٠٦	ما تم استلامه من جهاز المساحة والتسجيل العقاري في اجتماع اللجنة بتاريخ ٢٥ أكتوبر ٢٠٠٩م.	
٢٠٧	ما تم استلامه من شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة) في اجتماع اللجنة بتاريخ ٦ يناير ٢٠٠٨م.	
٢٠٨	ما تم استلامه من جهاز المساحة والتسجيل العقاري خلال زيارة اللجنة للجهاز بتاريخ ٢٦ أبريل ٢٠٠٩م.	
٢٠٩	ما تم استلامه من جهاز المساحة والتسجيل العقاري خلال زيارة اللجنة بتاريخ ٢٤ مايو ٢٠٠٩م	
٢١٠	موقوفات عمل اللجنة- منع دخول اللجنة لقسم الأملاك الحكومية بوزارة المالية	
٢١١	موقوفات عمل اللجنة- منع دخول اللجنة لقسم الأملاك الحكومية بجهاز المساحة والتسجيل العقاري	
٢١٢	موقوفات عمل اللجنة- ادعاء جهاز المساحة والتسجيل العقاري بانتهاء مدة اللجنة	
٢١٣	خطاب وزير المالية بشأن ما نشر من تصريحات في الصحافة المحلية يوم الأحد ٢٠ أبريل ٢٠٠٩م.	
٢١٤	رد وزارة المالية بتاريخ ٢٥ فبراير ٢٠١٠	
٢١٥	رد وزارة المالية وشركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة) بتاريخ ٢٢ فبراير ٢٠١٠	

ملاحظات	الموضوع	رقم المرفق
	رد شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة) بتاريخ ٢٢ فبراير ٢٠١٠	٢١٦
	نسخة من الدليل المالي الموحد لوزارة المالية.	٢١٧

فهرس المحتويات

الرقم	الموضوع	الصفحة
١	مقدمة	١
٢	ملخص تنفيذي	٩
٣	دراسة قانونية حول تشريعات أملاك الدولة العامة والخاصة	٣٨
٤	إجراءات اللجنة	٤٣
	اختيار الرئيس ونائبه	٤٤
	اختيار مقرر اللجنة	٤٤
	تحديد موعد انعقاد اجتماعات اللجنة	٤٤
	اجتماعات اللجنة	٤٥
	منهجية عمل اللجنة	٤٧
	مخاطبات اللجنة - معلومات	٥٠
	مخاطبات اللجنة - مندوبين	١٠٧
	مخاطبات اللجنة - زيارات ميدانية	١١٠
	مخاطبات اللجنة - متفرقات	١١١
	مخاطبات اللجنة - طلب رأي المستشار القانوني	١١٢
	مخاطبات اللجنة - طلب دراسات	١١٤
	مخاطبات اللجنة - طلب رأي نائب	١١٧
	مخاطبات اللجنة - شركة التدقيق التي استعانت بها اللجنة في عملها	١١٧
	مخاطبات اللجنة - الجهات غير المتعاونة	١٢٣
	مخاطبات اللجنة - تمديد عمل اللجنة	١٢٥
٥	استعراض ملخص ملاحظات ديوان الرقابة المالية بشأن موضوع التحقيق	١٢٦
٦	استعراض ردود وتقارير الجهات المختصة	١٣٢
	الجهات الحكومية	١٣٣
	الشركات	١٩٥
٧	ملخص لقاءات اللجنة مع الجهات ذات الاختصاص بموضوع التحقيق ومحاور عمل اللجنة	٢٠٢
	الجهات الحكومية	٢٠٣
	الشركات	٢٤٨
٨	ملخص الزيارات الميدانية	٢٦٤
٩	استعراض عمل شركة (KPMG) فخرو المحاسبية للتدقيق مع اللجنة	٢٧٨
	لقاءات	٢٧٩

الرقم	الموضوع	الصفحة
	تقرير	٢٨٦
١٠	معوقات عمل اللجنة	٢٩٨
١١	ملاحظات اللجنة واستنتاجاتها	٣٠٧
١٢	أهم استنتاجات اللجنة وأسانيدها	٤٧١
١٣	توصيات اللجنة	٧٨٦
١٤	شكر وتقدير	٤٩٥

مقدمة



الرقم: ات/ف-٢/٤٥-٢٠١٠
التاريخ: ١٧ ربيع الأول ١٤٣١هـ
الموافق: ٣ مارس ٢٠١٠م

التقرير النهائي

لجنة التحقيق البرلمانية بشأن أملاك الدولة العامة والخاصة

تعتبر أملاك الدولة من الثروات التي يجب المحافظة عليها، لذا من اللازم أن تكون متابعة هذه الثروة على مستوى عال من الدقة والتركيز، وألا يكون التوزيع لها على حساب المنفعة العامة، ولكي ندرک الفرق بين الأملاك العامة والأملاك الخاصة، نورد تعريفا لها:

أولاً: الأموال العامة

هي التي تخصص لخدمة المرافق العامة أو لخدمة الجمهور مباشرة. وهذه الأموال بحكم تخصيصها لا يمكن أن تحقق الأغراض المرجوة منها، إذا بقيت خاضعة لأحكام القانون المدني، التي يسودها مبدأ العقد شريعة المتقاعدين.

لذلك تقرر لها أحكام قانونية خاصة ونظام قانوني يحكمها يختلفان عن الأحكام والنظام القانوني للأموال الخاصة.

أمثلة على الأموال العامة:

- ١- الطرق و الشوارع والجسور.
- ٢- السكك الحديدية والمطارات.
- ٣- الشواطئ والأراضي التي تتكون من طمي البحر والأراضي التي تنكشف عنها المياه والموانئ والأرصفة والأحواض والبرك والمستنقعات المتصلة بالبحر.
- ٤- الحصون و الخنادق والقلاع.
- ٥- الأنهار.
- ٦- المباني الحكومية وملحقاتها.

ثانياً: الأموال الخاصة

وهذه الأموال تمتلكها الدولة وتستغلها وتتصرف فيها طبقاً للأحكام التي تخضع لها ملكية الأفراد.

وتقتصر وظيفة الأموال الخاصة في يد الدولة على تزويدها بما تنتجه من غلات وثمار فيكون للدولة حق الانتفاع بهذه الأموال عن طريق استغلالها مادياً بالطرق القانونية المختلفة سواء عن طريق تأجيرها للأفراد أو استغلالها بالطرق الإدارية المباشرة.

أمثلة على الأموال الخاصة

- ١- المباني السكنية و التجارية التي تقيمها الدولة و تشكل جانباً مهماً من الممتلكات العقارية للدولة و المؤجرة للأفراد، حيث تعد إيجاراتها من الموارد العامة للخرينة.
- ٢- المشروعات الصناعية والتجارية، الذي تمارس الدولة من خلالها نشاطاً تجارياً أو صناعياً شبيهاً بالنشاط الذي يمارسه الأفراد العاديون أو المشروعات الخاصة.

ولكي يعتبر المال عاماً، يجب أن يتوافر فيه شرطان:

- ١- أن يكون هذا المال خاصاً بالدولة أو بأحد أشخاص القانون العام (الوزارة أو المؤسسة أو الهيئة العامة)، وهذا الشرط واضح من نص المادة (٢٦) من القانون المدني البحريني التي جرت على أنه (تعتبر أموالاً عامة العقارات و المنقولات التي للدولة أو للأشخاص الاعتبارية).

- ٢- أن يخصص هذا المال لمنفعة عامة وإسباغ هذه العمومية على أموال الدولة يقتضي إخضاعها لقواعد خاصة لا نظير لها بالنسبة لأموال الأفراد، نظراً لتخصيصها للنفع العام. وقد عنى القانون المدني البحريني بالنص على أهم هذه القواعد. فالفقرة الثانية من المادة (٢٦) مدني تنص على أن (هذه الأموال لا يجوز التصرف فيها أو الحجز عليها أو تملكها بالتقادم)، وهذه الأموال تخضع لأحكام القانون العام. والأصل فيها مجانية الاستعمال للكافة لأن الغاية منها هي تقديم خدمات عامة، وليس الحصول على أموال للخزانة العامة. ومع

ذلك فقد يدر المال العام دخلاً في بعض الحالات كأن تقرر الدولة فرض رسوم على زيارة المتاحف العامة والحدائق أو استخدام المطارات والموانئ. وعلى العكس من ذلك، فإن أموال الدولة الخاصة تكون غير معدة للاستعمال العام مثل الأراضي الزراعية والمشروعات التجارية و الصناعية والتي تعود على الدولة بالإيراد. وعلى ذلك فإن الأموال الخاصة للدولة تعد مصدراً للإيرادات العامة، حيث أن استخدام هذه الأموال يكون بمقابل ويحقق دخلاً يمثل مصدراً من مصادر الإيراد العام. وبهذا تتميز الأموال الخاصة بأن الغاية منها هو الحصول على الإيرادات اللازمة للخرانة العامة.

لقد ميز الفقه بين الأموال العامة، وهو ما خصص منها للمنفعة العامة ولا يعتبر مملوكاً لأحد ولا يجوز التصرف فيه ولا الحجز عليه ولا تملكه بالتقادم، وبين أموال الدولة الخاصة التي تكون مملوكة للدولة ملكية خاصة، ولها أن تتصرف فيها أسوة بتصرفات الأفراد في أموالهم الخاصة.

معايير تمييز الأموال العامة

- ١- عدم قابلية المال العام للتملك الخاص.
- ٢- تخصيص المال لمرفق عام.
- ٣- تخصيص المال لاستعمال الجمهور.
- ٤- تخصيص المال للمنفعة العامة.

وحيث أن المعيار الرابع هو المعيار الذي استقر عليه الفقه والقضاء، لكونه أكثر سعة وشمولاً من المعايير الأخرى والتي تتدرج ضمن مفهومه لذلك فإن أغلب التشريعات الوطنية أخذت به ومن ضمنها التشريع البحريني في المادة (٢٦) مدني، والتي سنتطرق إليها فيما بعد، حيث وضحت كيفية تخصيص أموال الدولة المنقولة منها والثابتة (العقارية) للمنفعة العامة وكما يأتي:

- ١- التخصيص الرسمي: أن الأموال التي تكون معدة إعداداً خاصاً للمنفعة العامة، يغلب أن يكون التخصيص الرسمي هو الطريق السليم في إسباغ الصفة العامة عليها مثل المباني

العامة. أما تلك التي تكون مهياة بطبيعتها للمنفعة العامة كالطرق والأنهار وشواطئ البحار، والأصل فيها أن تكون مخصصة فعلاً لانتفاع الجمهور بها، فلا تحتاج إلى التخصيص الرسمي.

٢- **التخصيص الفعلي:** ويراد به أن يشهد الواقع بتخصيص المال للنفع العام فيغدو من الأموال العامة دون الالتجاء إلى الطريق الرسمي، حيث يعتمد على الواقع دون حاجة إلى استصدار قانون أو أي أداة أخرى، ويكون سبيل الدولة في ذلك تهيئة المال المملوك ملكية خاصة ليكون صالحاً للنفع العام، وترصده فعلاً لهذه المنفعة، فيصير بموجب هذا التخصيص الفعلي داخلاً في إطار المال العام مثال ذلك زوائد التنظيم التي لا تصلح للملك الخاص يجوز للدولة أن تخصصها لمرور أصحاب المساكن الواقعة عليها، فتصبح طريقاً عاماً يدخل في نطاق المال العام دون حاجة إلى استصدار قانون أو قرار. وعلى ضوء ما تقدم وبقدر تعلق الأمر بأعمال لجنة التحقيق البرلمانية في أملاك الدولة العامة والخاصة وبالمسائل ذات الصلة بالأراضي والعقارات، فإننا سنشير إلى مادتين أساسيتين بهذا الشأن، الأولى تتعلق بالأموال العامة، و الثانية تتعلق بأموال الدولة الخاصة (الأراضي و العقارات):

الأولى: المادة (٢٦) من القانون المدني البحريني والتي تنص على:

أ. الأموال العامة هي العقارات والمنقولات التي تملكها الدولة أو أحد الأشخاص الاعتبارية العامة وتكون مخصصة للنفع العام بالفعل أو بمقتضى قانون أو مرسوم أو قرار من الوزير المختص.

ب. وهذه الأموال لا يجوز التصرف فيها أو الحجز عليها أو تملكها بالتقادم.

ج. وينتهي تخصيص الأموال العامة للنفع العام بالفعل أو بانتهاء الغرض الذي خصصت من أجله أو بمقتضى قانون أو مرسوم أو قرار من الوزير المختص.

وهذه المادة تؤكد أن المشرع البحريني قد اعتمد:

١- معيار التخصيص للمنفعة العامة كمعيار مميز للأموال العامة.

٢- أدوات التخصيص للمنفعة العامة هي: بالفعل أو القانون أو المرسوم أو قرار من الوزير المختص.

٣- انتهاء التخصيص للنفع العام يكون بنفس الأدوات السابقة وهي بالفعل أو القانون أو المرسوم أو قرار من الوزير المختص.

٤- أن هذه الأموال لا يجوز التصرف فيها (بكافة أنواع التصرفات أو الحجز عليها أو تملكها بالتقادم).

الثانية: المرسوم بقانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠٢ بشأن التصرف في الأراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة ومن أهم موادها ذات الصلة:

المادة الأولى: يقصد بالأراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة ما يلي:

أ. الأراضي والعقارات المملوكة للدولة بمقتضى القانون.

ب. الأراضي المملوكة للدولة بموجب وثائق ملكية عقارية.

ج. الأراضي التي لا يملكها أحد...

المادة الثانية: مع مراعاة الهبات التي يقرها الملك، لا يجوز التصرف في الأراضي الخاضعة لأحكام هذا القانون إلا بأمر ملكي.

المادة الثالثة: ... لا يجوز لأي شخص طبيعي أو اعتباري أن يحوز أو يضع اليد بأي صفة كانت بغير سند من القانون على الأراضي الخاضعة لأحكام هذا القانون.

المادة الرابعة: لا يجوز لأجهزة الدولة أو الأشخاص الاعتبارية التصرف في الأراضي التي خصصت لها أو تغيير استخدامها لغير الغرض الذي خصصت من أجله إلا بموافقة من الملك.

مما تقدم:

يتضح أن المادة (٢٦) مدني تضمنت أحكامها تنظيم الأموال العامة وحظرت التصرف بها بأي نوع من أنواع التصرفات إلا بعد انتهاء تخصيصها للنفع العام بإحدى الأدوات المبنية فيها. فإذا انتهى التخصيص يتحول إلى الصنف الثاني من الأموال وهي (المملوكة للدولة ملكية خاصة) وتخضع بعدئذ للمرسوم بقانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠٢ المنوه عنه أعلاه.

كما ويتضح أن المرسوم بقانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠٢ قد تناول تنظيم أحكام الأراضي والعقارات المملوكة للدولة ملكية خاصة وعلى النحو الذي بيناه وأهم أحكامه هو ما ورد في المادة الثانية التي حظرت التصرف بها إلا بأمر ملكي.

وإيماناً منا بأهمية الموضوع الذي تتمثل أهدافه في الآتي:

١- الحفاظ على جميع أملاك الدولة من أراض وعقارات.

٢- وضع تشريعات لضمان عدم التعدي عليها ومصادرتها تحت أي عنوان.

٣- تحديد جهاز كفاء لإدارة أملاك الدولة، وما إذا كانت شركة البحرين للاستثمار العقاري مناسبة أم لا.

٤- محاسبة المسؤولين عن الضياع أو التعدي - إن وجد - على أملاك الدولة.

وانطلاقاً من مبدأ الحرص والواجب الوطني فقد جاء طلب تشكيل لجنة تحقيق بشأن أملاك

الدولة العامة والخاصة موقعا من أصحاب السعادة النواب الآتية أسماؤهم: (عبدالجليل خليل

إبراهيم - محمد جميل عبدالأمير الجمري - السيد جميل كاظم حسن - السيد حيدر حسن الستري

- حمزة علي الديري - السيد مكي هلال مكي الوداعي - حسن علي سلطان - جواد فيروز

غلوم فيروز - السيد عبدالله مجيد العالي).

وبناء على قرار المجلس، أصدر معالي رئيس المجلس الموقر القرار التنفيذي رقم (٦) في

دور الانعقاد العادي الثاني من الفصل التشريعي الثاني بتشكيل لجنة تحقيق برلمانية بشأن أملاك

الدولة العامة والخاصة، أعضاؤها أصحاب السعادة النواب:

١- السيد عبدالله مجيد العالي

٢- حسن سالم الدوسري

٣- خميس حمد الرميحي

٤- عبدالجليل خليل إبراهيم

٥- الدكتور علي أحمد عبدالله

٦- محمد جميل عبدالأمير الجمري

٧- ناصر الشيخ عبد الله الفضالة

وقد تحددت محاور عمل لجنة التحقيق في الآتي:

١-التحقق من مدى حسن إدارة ومراقبة الجهاز الحكومي في إدارة أملاك الدولة العامة والخاصة وفقا لمفاهيم ومبادئ القانون التجاري سواء كانت أراض - وتشمل اليابسة منها والمغمورة - أو مبان أو محلات أو منازل أو شقق، والتحقق من حسن استثمارها.

٢-التحقق من كيفية التعامل مع إيرادات الاستثمارات الميينة أعلاه.

٣-التحقق من سلامة الإجراءات التي اتخذتها الجهات الحكومية المختصة في سبيل تنفيذ المرسوم بقانون رقم (١٩) لعام ٢٠٠٢م بشأن الأراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة، وعلى الأخص البند (ج) من المادة الأولى وكذلك المادة الرابعة من المرسوم بقانون المذكور، وذلك من حيث تعيين الأراضي المملوكة ملكية خاصة للدولة.

نسخة من القرار التنفيذي لتشكيل اللجنة وطلب تشكيلها مرفق (١)

ملخص تنفيذي

ظروف تشكيل اللجنة

بناء على ما ورد في التقرير السنوي لديوان الرقابة المالية ٢٠٠٦، وما كان قد توافر لدى المجلس من معلومات تشير إلى تعرض أملاك الدولة للتعديات، وعدم وجود ضمانات لحسن إدارة الحكومة لهذه الأملاك المملوكة للدولة ملكية عامة أو خاصة، تشكلت لجنة التحقيق في أملاك الدولة العامة والخاصة، وذلك بهدف التحقق من مدى حسن إدارة ومراقبة الجهاز الحكومي لإدارة أملاك الدولة العامة والخاصة، والتأكد من حسن استثمارها، والتحقق من كيفية التعامل مع إيرادات الاستثمارات المبينة أعلاه، إضافة إلى التأكد من سلامة الإجراءات التي اتخذتها الجهات الحكومية المختصة في سبيل تنفيذ المرسوم بقانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠٢ بشأن الأراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة، وعلى الأخص البند (ج) من المادة الأولى والمادة الرابعة من المرسوم بقانون المذكور.

منهجية اللجنة

فور تشكيل اللجنة بقرار من مجلس النواب، قامت باتخاذ الخطوات الإجرائية لسرعة النظر في المسألة، واتخذت عدداً من الخطوات التي تساعد في تحقيق التكليف المناط بها، ولم تعتمد على المعلومات التي قدمتها الجهات الحكومية، حيث ستوضح اللجنة للمجلس ما تسلمته من معلومات أو ما تراخت الجهات المعنية في تقديمه من معلومات وبيانات، وما حجب عن اللجنة من وثائق ومستندات وبيانات، بل اعتمدت اللجنة آليات تساعد على الوقوف على حقيقة الأمر في ضوء محاور التكليف، فتابعت شواهد التقصير والتعدي على الأملاك العامة والخاصة للدولة الواحد تلو الآخر، حيث كانت الفوضى واضحة في ما ورد إلى اللجنة من معلومات أولية من خلال السجل المركزي لوزارة المالية، ومدى تطابقه مع ما لدى الجهات الحكومية الأخرى من سجلات للأملاك التي تديرها، واتضح ذلك عندما قدم جهاز المساحة والتسجيل العقاري كشفاً بأملاك الدولة المسجلة لديه بعد مدة طويلة من الطلب، كاشفاً عن شواهد أكثر للتعديات على أملاك الدولة، ومؤكداً مخاوف المجلس التي دعت إلى تشكيل اللجنة في ضوء انطباعات عامة بعدم وجود ضمانات حقيقية لحماية الأملاك العامة والحفاظ عليها واستغلالها أفضل استغلال.

ومع هذا الكم الكبير من الفوضى والعبث في أملاك الدولة قررت اللجنة تعيين شركة استشارية متخصصة تعين اللجنة في مهام التدقيق والمطابقة بين ما يردها من سجلات بالأملاك العامة والخاصة للدولة من الوزارات والجهات الحكومية، وحاولت اللجنة التركيز على عينة من العقارات لمعرفة تطوراتها، حيث تم اختيار عينات عبارة عن (١٧١) عقاراً، إضافة إلى عقارات أخرى برزت في حينها مع مناقشة بعض البيانات والوثائق.

واللجنة قد درست بشكل مستفيض محاور التحقيق في المحور الأول على وجه الخصوص من خلال عينات تبلغ نسبتها (١٠%) تقريباً من أملاك الدولة، وفي ضوء ما توافر لديها من معلومات من خلال الجهات الحكومية أو من مصادر أخرى، وذلك لبيان ما تتعرض له أملاك الدولة العامة والخاصة من أخطار، ربما تتعرض لها العقارات الأخرى التي لم تتوافر لدى اللجنة بيانات ومعلومات عنها، أو لم تركز عليها، وهو ما يؤكد أن ما توصلت إليه اللجنة وضمنته تقريرها يمثل جزءاً من المخالفات، وليس جميعها.

كما لم تقم اللجنة بإدراج أية مخالفات لم تتأكد من دقتها، خصوصاً في ضوء تعمد الجهات الحكومية إخفاء البيانات والمعلومات عن اللجنة، وتعتمدها منع اللجنة من الاطلاع على قواعد البيانات ومقار أعمالها، رغم أنها اتخذت من ذلك قرينة في بعض المخالفات التي ذكرتها، وذلك إذا تعاضدت عدة قرائن تدل على المخالفة.

وتؤكد اللجنة بشكل واضح على أن عدم ذكر مخالفة معينة، أو عدم ذكر عقار معين تم التعدي عليه لا يعني بالضرورة عدم وجود مخالفات أخرى وقعت عليه.

ولمزيد من المهنية والحرفية لم تكثف اللجنة في عملها بدراسة الوثائق والمستندات والبيانات، واستخلاص الاستنتاجات منها، وإنما عمدت إلى المعاينة الميدانية لعينات مختارة من العقارات، سواء عن طريق قيام أعضاء اللجنة بالمعاينة الميدانية، أو عن طريق الشركة الاستشارية التي عينت لمعاونة اللجنة.

معوقات عمل اللجنة

واجهت اللجنة عدداً من المعوقات المصطنعة من الجهات الحكومية التي قصد منها تعطيل عمل اللجنة، فعمدت بعض الجهات إلى التأخر عن الرد على استفسارات اللجنة، ولم تزودها بالوثائق والمستندات والمعلومات والبيانات لفترة جاوزت في بعض الحالات (١٤) شهراً، فضلاً عن أن بعض الجهات وعلى رأسها جهاز المساحة والتسجيل العقاري قد آثروا عدم الإجابة على طلبات اللجنة تعمداً في إخفاء المعلومات عنها، وحجب الوثائق التي ربما تكشف مخالفات أكبر مما توصلت إليه اللجنة.

يضاف إلى ذلك منع اللجنة من الدخول إلى قسم إدارة الأملاك الخاصة بوزارة المالية بصورة مخالفة للدستور، وعدم التزام وزير العدل والشئون الإسلامية بالدستور واللائحة الداخلية لمجلس النواب، وذلك بمنع اللجنة الدخول إلى الإدارة العامة للتسجيل العقاري بجهاز المساحة والتسجيل العقاري، فضلاً عن الإدعاء بانتهاء مدة عمل اللجنة.

ومن أهم المعوقات التي واجهت عمل اللجنة تزويدها ببيانات ومعلومات مغلوبة غير صحيحة تناقض معلومات قدمتها ذات الجهات الحكومية من قبل، وحصلت عليها اللجنة، وقد تأكدت اللجنة من عدم صحة هذه المعلومات، وهو ما زاد مخاوفها من وجود مخالفات أخرى لم تستطع اللجنة الوصول إليها بسبب هذه المعوقات.

وعليه فقد توصلت اللجنة إلى أن الجهات ذات العلاقة بمحاور عمل اللجنة قد قصرت جميعها في أداء أدوارها، وخاصة وزارة المالية وجهاز المساحة والتسجيل العقاري.

أهم استنتاجات اللجنة في المحور الأول

توصلت اللجنة إلى أن أملاك الدولة لا تدار بصورة جيدة تمنع التعدي عليها، وتحفظها كأملك دولة دون ضياع، وقد جاءت أهم استنتاجات اللجنة في هذا المحور كالاتي:

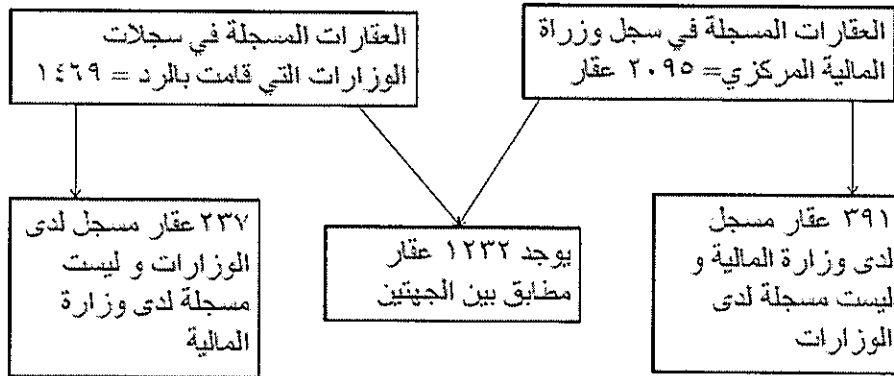
١- الفوضى في حصر أملاك الدولة

وقد ثبت ذلك من خلال تحليل ومطابقة ما ورد للجنة من بيانات وسجلات عن أملاك الدولة وفقاً لسجلات الجهات المختلفة، وخلصت اللجنة إلى وجود فوضى في هذه

السجلات بشكل يكشف ضعفاً في إدارة أملاك الدولة، وقصوراً في أداء الأجهزة المعنية بأدوارها، بل أن هناك قرائن تشير إلى أن الفوضى والتقصير المتعمد وغير المتعمد قد أدى إلى مخالفات سهلت التعدي على أملاك الدولة واستغلالها بصورة لا تتوافق مع المصلحة العامة.

أ. مقارنة بين سجل وزارة المالية وسجلات الوزارات والجهات الحكومية

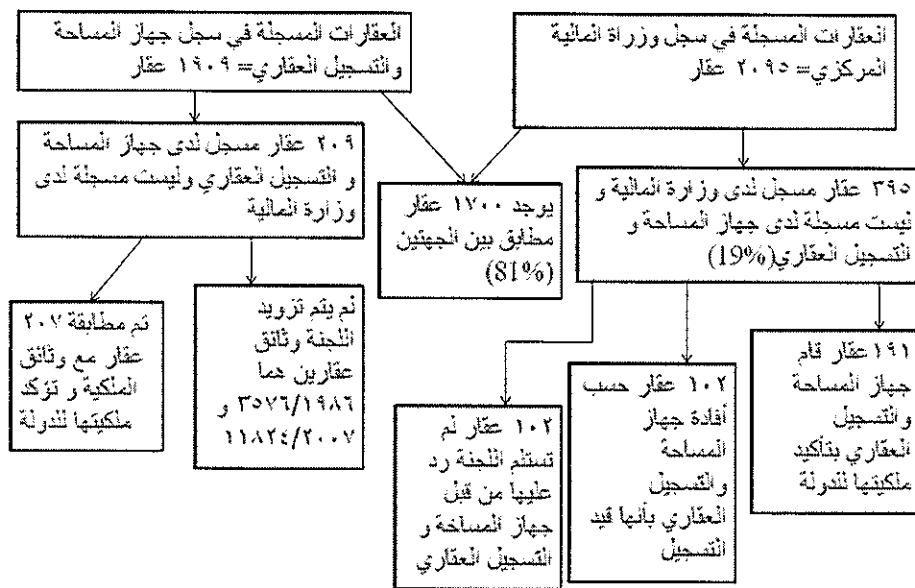
- أملاك متطابقة في كلتا الجهتين وعددها (١٢٣٢) عقارا من أصل (١٦٢٣) عقارا حسب سجل وزارة المالية للجهات التي قامت بالرد على استفسارات اللجنة.
- أملاك مسجلة في سجل الوزارات والجهات الحكومية ولكن غير مسجلة في سجل وزارة المالية المركزي وعددها (٢٣٧) عقارا من أصل (١٤٦٩) عقارا للوزارات والجهات الحكومية التي قامت بالرد على استفسارات اللجنة.
- أملاك مسجلة في سجل وزارة المالية ولكنها غير مسجلة في سجلات الوزارات والجهات الحكومية وعددها (٣٩١) عقارا من أصل (١٦٢٣) عقارا حسب سجل وزارة المالية للجهات الحكومية التي قامت بالرد على استفسارات اللجنة.



ب. مقارنة بين سجل وزارة المالية وجهاز المساحة والتسجيل العقاري

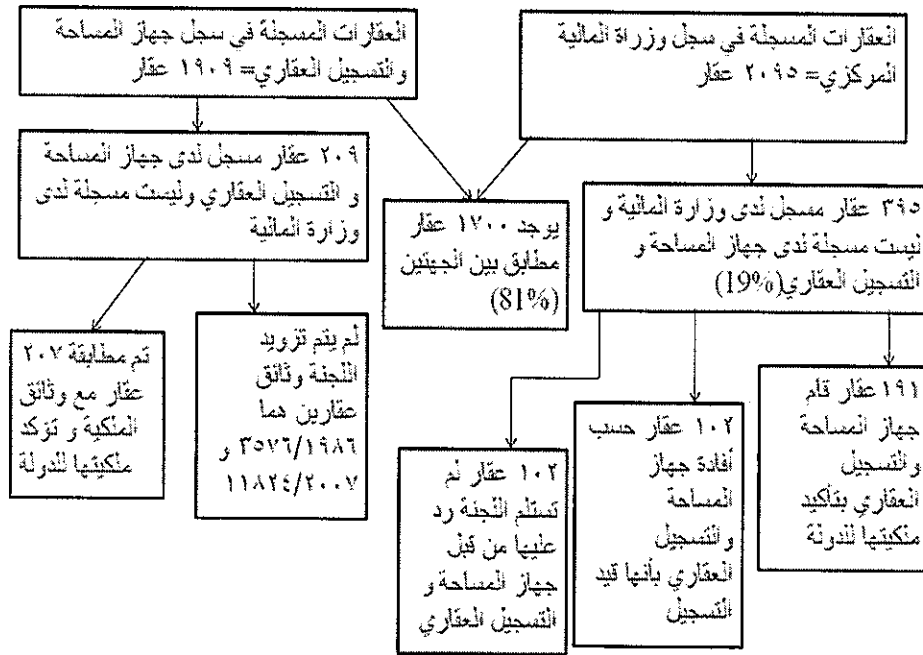
- أملاك متطابقة في كلا السجلين وعددها (١٧٠٠) عقارا.
- أملاك موجودة في سجل وزارة المالية وغير موجودة في سجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري وعددها (٣٩٥) عقارا.

- أملاك موجودة في سجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري وغير موجودة في سجل وزارة المالية وعددها (٢٠٩) عقارا.
- أملاك أفاد جهاز المساحة والتسجيل العقاري بأنها قيد التسجيل وعددها (١٠٢) عقارا.
- أملاك لم تستلم اللجنة ردا عليها من جهاز المساحة والتسجيل العقاري وعددها (١٠٢) عقارا.



ج. مقارنة بين سجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري وسجلات الوزارات والجهات الحكومية

- أملاك مطابقة بين السجلين وعددها (١٠٣٤) عقارا.
- أملاك موجودة في سجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري وغير موجودة في سجلات الوزارات والجهات الحكومية وعددها (٨٧٥) عقارا.
- أملاك موجودة في سجلات الوزارات والجهات الحكومية وغير موجودة في سجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري وعددها (٢٩٢) عقارا.
- أملاك لا يمكن مطابقتها لعدم توافر المعلومات وعددها (١٤٣) عقارا.



د. مقارنة ثلاثية بين سجل وزارة المالية وسجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري وسجلات الوزارات والجهات الحكومية

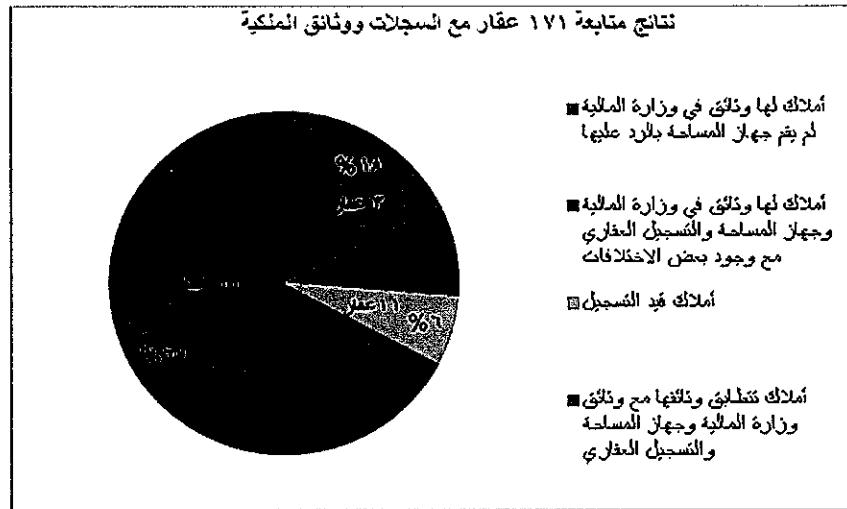
- أملاك متطابقة بين السجلات الثلاثة وعددها (١٠٢٠) عقارا.
- أملاك متطابقة بين السجل العقاري وسجل وزارة المالية وغير موجودة في سجل الوزارات والجهات الحكومية وعددها (٦٨٠) عقارا.
- أملاك متطابقة مع جهاز المساحة والتسجيل العقاري ولكن غير متطابقة مع سجل وزارة المالية وعددها (٨) عقارات.

ه. عينة الـ (١٧١) عقارا

- بمطابقة تفاصيل (١٧١) عقارا مع سجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري لوحظ عدم وجود (٩٥) عقارا في سجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري.
- بمطابقة تفاصيل (١٧١) عقارا مع سجل وزارة المالية لوحظ عدم وجود (٧٠) عقارا في سجل وزارة المالية.
- تم مطابقة تفاصيل (١٧١) عقارا مع النسخ من الوثائق المرسله بواسطة وزارة المالية ولا توجد أية فروقات، حيث سلمت وزارة المالية نسخا لجميع الوثائق.

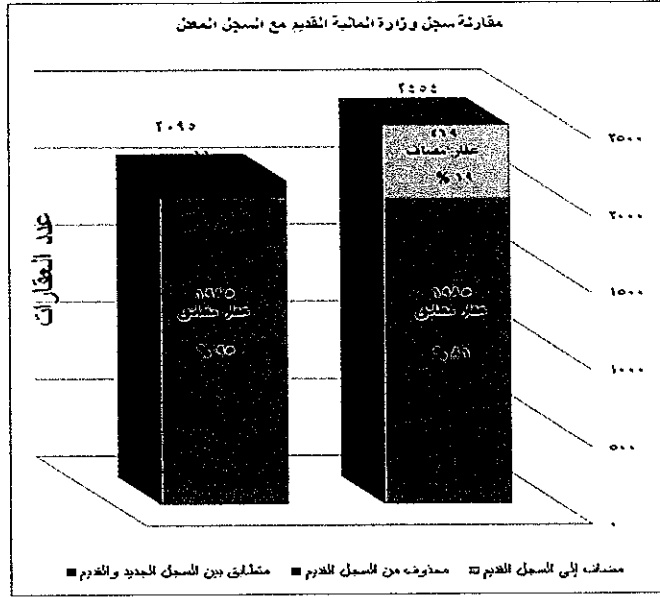
- تم مطابقة تفاصيل (١٧١) عقارا إلى ردود جهاز المساحة والتسجيل العقاري ولوحظ الآتي:

- هناك (١١٥) عقارا تتطابق وثائقها بين كل من وزارة المالية مع ردود جهاز المساحة والتسجيل العقاري.
- هناك (٣٠) عقارا لها وثائق من وزارة المالية في حين لم يتم جهاز المساحة والتسجيل العقاري بالرد عليها.
- هناك (١٥) عقارا فيها اختلافات بين وثائق وزارة المالية وردود جهاز المساحة والتسجيل العقاري.
- هناك (١١) عقارا قيد التسجيل لدى جهاز المساحة والتسجيل العقاري.



و. مقارنة بين السجل القديم والسجل الجديد لوزارة المالية

بعد أشهر من عمل اللجنة على السجل القديم وخروجها بعدد كبير من الملاحظات تقدمت وزارة المالية بسجل جديد أفرز عددا من الملاحظات، من أهمها إضافة (٤٦٩) عقارا، لكنها حذفت (١١٠) عقارا من السجل القديم.



وإذا كانت مهمة قيد الأملاك وما يجري عليها من تغير تعتبر المهمة الأسهل في حفظ أملاك الدولة، والرسوم البيانية السابقة تكشف أن هذه المهمة أو المسئولية البسيطة تم التفريط فيها بصورة لا يمكن معها التعرف على أملاك الدولة ولا حصرها ولا قيدها فضلاً عن متابعة ما يجري عليها من تعديلات، فكيف بالمهام الأخرى التي تناط بالجهات الحكومية للحفاظ على أملاك الدولة العامة والخاصة؟

٢- وقوع تعديلات على بعض العقارات رغم وجود وثائق تثبت ملكيتها للدولة، من أهمها ما يلي:

رقم	اسم العقار	رقم المقدمة	مساحة العقار	رقم الوثيقة	ملاحظات
١	عقار شاطئ السنابس المخصص كشاطئ	٣٢٨٤/١٩٨٨	٦٥٠ ألف متر مربع تقريباً	٤٩٢٧٥	ادعت الجهات الحكومية أن العقار قد قسم لسفارات وعدد من مشاريع البنية التحتية، إلا أنها لم تقدم أي وثائق تثبت صحة الكلام، فضلاً عن أن الواقع يشير إلى تحول العقار إلى ملكيات خاصة أقيمت على أجزاء منه مباني وفنادق لا تحمل أعلام دول كسفارات.

٢	العقار المخصص كمدينة إسكانية في المحرق	١٩٨٨/٣٤٧٥	٥,٥ كيلو متر مربع تقريباً	٥٥٧١٦	ادعاء أنه دمج أولاً مع عقار شمالي المنامة، ثم ادعي أنه قسم بما مجموعه (٢,٩) كيلو متر مربع وسلم وثائقها دون الإجابة عن باقي المساحة، وهي (٢,٦) كيلو متر مربع.
٣	العقار المخصص كمشروع ترفيهي استثماري شمال المنامة	١٩٩٩/٩٨٢٧	١١,٥ كيلو متر مربع تقريباً	١٠٤٨٩٢	تم تقسيم هذا العقار إلى أكثر من (١٤) عقارا مملوكا لجهات خاصة، في حين اعترف جهاز المساحة والتسجيل العقاري بالتعدي عليها وأصبح هذا العقار خارج أملاك الدولة، دون تقديم تفسير أو سبب.
٤	عقارات فرضة المنامة المسجلة وقد بني عليها المرافق المالي	٢٠٠٣/٧٠٦١ ٢٠٠٣/٧٠٥٩ ٢٠٠٣/٧٠٦٠ ٢٠٠٣/٧٠٥٦ ٢٠٠٣/٧٠٦٢ ٢٠٠٣/٧٠٥٧ ٢٠٠٣/٧٠٥٨	١٠١,٧٠٦ ١٣,٩٧٢ ٣٤,٣٨٣ ٢٦,٧٣٦ ٩,٥٥٤ ٣٥,٩٢٩ ٤٩,٧٩٤	١٢٢٤٠٥ ١٢٢٧٤٣ ١٢٢٧٤٤ ١٢٤٢٢٧ ١٢٤٢٢٨ ١٢٤٢٦٦ ١٢٤٢٢٣	تم تحويل العقارات إلى المرافق المالي، دون تقديم آلية التحويل، وامتنع جهاز المساحة والتسجيل العقاري عن الرد بشأن هذه العقارات.
٥	العقار المخصص لمنطقة الاستكشافات				حول العقار إلى مشروع خاص، وهو رفاع فيوز، وقد امتنعت كل من وزارة المالية وجهاز المساحة والتسجيل العقاري والهيئة العامّة للنفط والغاز عن الرد.
٦	العقارات المخصصة كمدارس في السنايس	١٩٨٨/٤٢٥٧ ١٩٨٧/٧٥٨٨ ١٩٨٧/٧٥٨٧	١١,٥٦٥ متر مربع ٨٥٧٥ متر مربع ١٠,٢٠٥ متر مربع	٥٨١٤٥ ٤٦٧٣٣ ٤٦٧٤٨	تحولت إلى أملاك خاصة، وسلمت وزارة المالية نسخا من الوثائق، وامتنع جهاز المساحة والتسجيل العقاري عن الرد.

٧	العقار المخصص للمشاريع الإسكانية شمال قرية كرانة	١٩٩٩/٥٢١٦	٨,٧٥٠,٢٠٣ متر مربع	١٣٢٧٦٤	قسم هذا العقار إلى أكثر من (٨) عقارات، وقد اعترف جهاز المساحة والتسجيل العقاري أنها أصبحت أملاكاً خاصة دون تقديم تبرير.
٨	استخدامات وزارة الإسكان في عراد	١٩٩٩/٩٥٣٠	٤٨,٦٣٤ متر مربع	٣٨١٦٤	انتقلت ملكيتها من وإلى أحد أفراد العائلة الحاكمة وقد حصل عليها هبة دون تقديم إيضاحات.
٩	أرض في عوالي	١٩٩٩/٦٠٤	٣,٥٦٨,٩٠٩ متر مربع	٦٨١٠٢	اقتطع منها للعائلة الحاكمة بالمقدمة ٢٠٠٥م بمساحة ٥٨٣,٥٦٣ متر مربع. ٢٠٠٤/١٠٣٩٣، وسجلت في ٥ يناير
١٠	منزل مؤجر على السفارة البريطانية	١٩٨٤/٥٠٧٢	٤,٩٩٢	٦٠٦٤٠	لم يرد جهاز المساحة والتسجيل العقاري حول مصير هذا العقار رغم حصول نسخة من الوثيقة من المالية.
١١	منزل مؤجر سابقاً على البنك البريطاني	١٩٨٦/٣٨٠٤	١,٨٢٨	٤٥٤٣٠	لم يرد جهاز المساحة والتسجيل العقاري حول مصير هذا العقار رغم حصول نسخة من الوثيقة من المالية.

٣- تعديلات على العقارات المحيطة بالمدينة الشمالية

من خلال الوثائق والبيانات التي توافرت للجنة تبين أن بعض أملاك الدولة العامة والخاصة قد انتقلت إلى جهات خاصة دون مقابل، ودون أن يدخل للدولة فلس واحد منها، وأنه وبإقرار جهاز المساحة والتسجيل العقاري فلم يتم بيع أي عقار من عقارات الدولة، ولم يستخدم نص المادة (١٢) من قانون التسجيل العقاري منذ صدور القانون وحتى تاريخه ولو لمرة واحدة، أي أن كل العقارات تم التصرف بها وتحويلها إلى جهات خاصة دون مقابل يدخل في حساب الدولة، وأكثر من ذلك أن بعض الهيئات قد وردت على عقارات مخصصة للمنفعة العامة بطبيعتها كالأراضي المغمورة التي لا يجوز التصرف

فيها كما سلف البيان، ومثالها العقارات المحيطة بالعقار المخصص للمدينة الشمالية البالغ عددها (١٢) عقاراً بمساحات يصل مجموع ما حصلت عليه اللجنة من بيانات بشأنها (٣٧) كيلو متر مربع، مع مراعاة أن هذه المساحة لأربع عقارات فقط من (١٢) عقاراً مسجلة باسم شركات خاصة، وقد رفض جهاز المساحة والتسجيل العقاري تقديم أي بيانات عن هذه العقارات ثم عاد واعترف بوقوع التعدي على هذه العقارات وخروجها عن أملاك الدولة دون أن يقدم تبريراً، وهذه العقارات كالاتي:

الرقم	رقم العقار	رقم المقدمة أو المعاملة	المساحة بالمتر المربع	ملاحظات
١	١٤٠٠٠٢١٠	٢٠٠٤/ ٩٥٣٢	١٩,٧٣٤,٦٤٠	سجل باسم الديوان الملكي بتاريخ ٣١ يوليو ٢٠٠٤م.
٢	١٤٠٠٠٢٦١		١٥,٦٩٩,٩٦٠	لم تتوفر
٣	٠٥٠١٤٣٧٠		١٧٩,٨٦٦	لم تتوفر
٤	١٤٠٠٠٢٧١	٢٠٠٧/ ٩٢٦		سجل باسم شركة خاصة
٥	١٤٠٠٠٢٧٢	٢٠٠٧/ ٩٢٦		سجل باسم شركة خاصة
٦	١٤٠٠٠٢٧٣	٢٠٠٧/ ٩٢٨		سجل باسم شركة خاصة
٧	١٤٠٠٠٢٧٦	٢٠٠٧/ ٩٢٨		سجل باسم شركة خاصة
٨	٠٤٠٢٩١٦٠		١,٤٥٠,٨٦٦	سجل باسم شركة خاصة
٩	١٤٠٠٠٢٧٧			لم تتوفر
١٠	٠٤٠٢٨٧٨٥			سجل باسم شركة خاصة
١١	٠٤٠٢٨٨١٨	٢٠٠٧/ ٦٤٣		سجل باسم شركة خاصة
١٢	٠٤٠٢٨٧٨٣			سجل باسم شركة خاصة

٤- عقار شركة ستون

حصلت اللجنة على الوثيقة رقم (١٣٤٣٣٨) الصادرة بموجب المقدمة رقم ٢٠٠٥/١٣٦٣ الصادرة بشأن العقار رقم (٣٢٢٠٠٨٥)، والواقعة على الموقع الذي يقام عليه مشروع (بحرين باي)، وبمساحة قدرها (١٨٧,٦٨٥) متراً مربعاً، وقد صدرت الوثيقة بهبة ملكية لشركة ستون ش.ش.و، وقد حررت الوثيقة المذكورة بتاريخ ٧ مارس ٢٠٠٥م، وانتقلت ملكية هذا العقار بعد ذلك إلى حكومة مملكة البحرين كواجهة بحرية بموجب كتاب وزارة شؤون البلديات والزراعة رقم (م/ر/١٦٨/٣٤/٢٠٠٥) بتاريخ ٥ مارس ٢٠٠٥م، وحرر

هذا القيد في سجل انتقال الملكية بتاريخ ٢٢ مارس ٢٠٠٥م بموجب المقدمة رقم ٢٣٢٨/٢٠٠٥.

وما يثير الإشكاليات في الموضوع هو أن العقار قد انتقل إلى الدولة قبل صدور الوثيقة الأصلية، فقد صدرت الوثيقة وتحررت في ٧ مارس ٢٠٠٥م، بينما كان خطاب وزارة شئون البلديات والزراعة الذي تم على أساسه نقل العقار إلى ملكية الدولة مؤرخاً في ٥ مارس ٢٠٠٥م، وأن ادعاء الاستملاك قد تم في ظل الاستملاك الملغي بحكم المحكمة الدستورية، ولم تبين الجهات الحكومية آلية إرجاعه أو شرائه بعد أن وهب.

٥- إصدار وثائق بدل فاقد

كما أخذ التلاعب شكلاً آخر محلاً للشكوك تمثل في إصدار وثائق بدل فاقد لمكيات كبيرة بالمخالفة لحكم المادة (٥١) من قانون التسجيل العقاري التي تنص على وجوب صدور حكم من المحكمة لإصدار وثيقة بدل الوثيقة المفقودة، في حين يعتمد جهاز المساحة والتسجيل العقاري إلى إصدار وثائق يدعي أنها عن وثائق مفقودة لمجرد عدم اعتراض أحد على الإعلان الذي ينشره في الجريدة الرسمية لمدة ثلاثة أشهر.

٦- الدفان لمصالح خاصة

وقد لاحظت اللجنة وبالاستعانة أيضاً بما انتهت إليه لجنة التحقيق البرلمانية بشأن التجاوزات الواقعة على البحر والسواحل بفعل الردم (الدفان) في المناطق البحرية في مملكة البحرين إلى أن أغلب مساحات الدفان كانت لمصالح الأملاك الخاصة، حيث بلغ عدد المشروعات الخاصة التي دفنت المياه المغمورة لإقامتها حتى منتصف العام ٢٠٠٨م ما نسبته (٩٤%) من تصاريح وتراخيص الدفان، في حين لم تتجاوز تراخيص الدفان للمشروعات العامة (١٤) تصريحاً منذ العام ٢٠٠٢م، هذا مع مراعاة ما انتهت إليه اللجنة من رأي قانوني ببطان جميع الملكيات الواردة على الأراضي المغمورة حيث تعتبر باطلة بطلاناً مطلقاً، باعتبارها واردة على ما لا يجوز التصرف فيه بحكم الدستور

والقانون المدني، باعتبارها مخصصة للمنفعة العامة بطبيعتها، ومن الثروات الطبيعية التي لا يجوز أن ترد الملكية عليها.

٧- الامتناع عن تقديم بيانات قرينة للشبهات

هذا وقد امتنع جهاز المساحة والتسجيل العقاري عن تقديم وثائق الملكية لعدد من العقارات، بما يشير إلى شبهات بوقوع تعديت على هذه العقارات، وإن استخدم الجهاز عنوان "قيد التسجيل" كذريعة لذلك، خصوصاً أن عدد العقارات التي يدعي الجهاز أنها قيد التسجيل قد بلغ (١٠٧) عقاراً، مع مراعاة أن جميع العقارات التي تم التعدي عليها لم يرد جهاز المساحة والتسجيل العقاري بشأن وضعيتها، أو رد بصورة مخالفة للواقع وما توافر للجنة من معلومات، على نحو يثير الشكوك بأن كل عقار لم يرد جهاز المساحة والتسجيل العقاري على استفسار اللجنة بشأن وضعيته إنما هو محل شبهة في أن التعدي قد طاله، خاصة أن اللجنة من خلال تدقيقها فيما حصلت عليه من مراسلات أو مستندات مرافقة لهذه المراسلات، ومن خلال المصادر الخاصة للجنة، قد تبين لها وجود عقارات ملك للدولة قد وقع التعدي عليها.

٨- أراضٍ دفنت بأموال الدولة ولا ملك للدولة فيها

هذا وقد لاحظت اللجنة عدم وجود أملاك للدولة في المناطق الجديدة التي دفنتها الدولة كالجفير ومنطقة السيف والبسيتين والمنطقة الدبلوماسية، وكذلك الجزر والمناطق غير المأهولة كجنوب البحرين، مما يعني أنها أصبحت عبارة عن أملاك خاصة بدلالة عدم ورودها في كشوف الأملاك لدى أي جهة حكومية. كما لاحظت اللجنة أن هناك بعض وثائق العقارات تشير إلى وجود أملاك للدولة ملاصقة للعقارات التي حصلت اللجنة على وثائق ملكيتها، إلا أن اللجنة لم تتمكن من العثور على وثائق الملكية للعقارات التي تشير إليها الخرائط.

ومن قرائن التعدي على بعض العقارات اختفاء ملفات لعقارات لدى وزارة المالية بإخفاء أرقامها من تسلسل أرقام الملفات وإخفاء تلك البيانات عن اللجنة.

٩- خطط الجهات الحكومية المتعلقة بعقارات تفتقد المعلومات الدقيقة عنها

حيث استنتجت اللجنة أن الجهات الحكومية لا تعلم ببعض العقارات التي تحت يدها، وما يجري عليها من تغييرات، إذ أن السجل المركزي غير دقيق، فإن ذلك يستتبع بالضرورة عدم دقة بيانات الجهات الحكومية، وعدم علمها بما تحت يدها من عقارات، الأمر الذي يجوز معه التساؤل عن إمكان بناء خطط واضحة للجهات الحكومية في ضوء عدم علمها بما تحت يدها أو ما هو مخصص لها من عقارات، ويلزم هذه النتيجة أيضاً اختلاف البيانات المسجلة في الجهات الحكومية عن البيانات المسجلة لدى وزارة المالية ولدى جهاز المساحة والتسجيل العقاري.

١٠- سوء إدارة حفظ مخزون الأراضي

بالنظر للإجراءات التي تقوم بها الجهات الحكومية في حفظ أملاك الدولة وإدارة مخزون البلاد من الأراضي، فقد ثبت للجنة ضعف هذه الإجراءات وغيابها، وعدم وجود أي تخطيط أو إدارة لمخزون الدولة من الأراضي، فلم تصدر وثائق الملكية لعدد من العقارات التي أقيمت عليها مشروعات عامة، رغم قدم المشروعات المقامة عليها، وقد أشارت الخطابات والكشوف التي استلمتها اللجنة إلى عدد من المشاريع الهامة والكبيرة التي أنشأتها الدولة، دون أن تكون للدولة وثيقة ملكية على هذه العقارات، ومنها مقر جامعة البحرين بمدينة عيسى التي لا توجد وثيقة ملكية للدولة عليه، وكذلك المبنى المخصص كبداية للمنطقة الشمالية بمدينة حمد.

١١- التفريط في آثار البحرين القيمة

أما بشأن الآثار، فقد ثبت للجنة من خلال ممثل اليونسكو الذي حضر أحد اجتماعات اللجنة أن البحرين تمتلك بعض الآثار التي لا مثيل لها في كل أنحاء العالم، إلا أن ما سجل باسم الدولة منها قليل جداً.

١٢- (٢٢) عاما لإصدار وثيقة ملكية

ويرافق هذا الضعف التماذي في مدة الإجراءات اللازمة لإصدار وثائق الملكية لعقارات الدولة، يتمثل ذلك في تأخر إجراءات تخصيص العقارات للمنفعة العامة، حيث استغرق العقار المخصص كمنطقة صناعية جنوب ألبا مثلاً مدة وصلت حتى الآن إلى (١٦) عاماً ولم يسجل العقار باسم الدولة حتى تاريخه أو لم يثبت للجنة تسجيله باسم الدولة، كما أن هناك بعض العقارات التي خصصت للمنفعة العامة لتسجل باسم الدولة منذ العام ١٩٨٥م، إلا أنه لم تصدر أي وثيقة بشأنها إلا بعد مرور (٢٢) عاماً، كما هو الحال مع الحديقة المائية.

١٣- غياب التخطيط الإستراتيجي للمشاريع الإسكانية

وبخصوص الضعف في إدارة مخزون الدولة من الأراضي، فكان وضوحه بارزاً لدى اللجنة بشكل لا يقبل الجدل، حيث إنه على الرغم من شح الأراضي المخصصة لإقامة البنية التحتية والمشروعات الإسكانية، إلا أن عدداً من العقارات المخصصة للمنفعة العامة قد سجلت باسم شركة إدامة، في سوء إدارة واضح لإدارة مخزون البلاد من الأراضي، بحيث تحولت تلك العقارات إلى عقارات استثمارية، حيث تبين بمتابعة عينة عشوائية مما تم تحويله إلى شركة إدامة من عقارات، أنها تمثل (١٨%) مما حول إلى الشركة، رغم حصول اللجنة على تأكيدات بعدم وجود عقارات لبعض المرافق الأساسية، مقابل تأجير العقارات المخصصة لها بأثمان بخسة، فبريد البحرين ما زال يبحث عن موقع له ليقوم بمبناه الحديث الذي يستوعب خدماته الجديدة، في حين أن العقار المخصص له في السنابس بموجب الوثيقة رقم (٤٧٨٨٣) قد تم تأجيره لفندق في المنطقة كموقف سيارات بمبلغ (٥٠) ديناراً سنوياً.

وما يؤكد سوء إدارة مخزون الدولة من الأراضي هو نقص العقارات المخصصة للإسكان وفق ما تشير إليه بيانات وزارة الإسكان، والتي تأخرت عن تزويد اللجنة بما تحت يدها من عقارات، بحجة أنها سوف تراجع فيها جهاز المساحة والتسجيل العقاري للتثبت من

دقة القوائم التي لديها، بما يبعث على التساؤل في كيفية التخطيط الذي تقوم به وزارة الإسكان لحل المشكلة الإسكانية حيث بلغ عدد الطلبات الإسكانية (٤٥) ألف طلب حتى نهاية العام ٢٠٠٩م، وبعد طول انتظار من اللجنة في الحصول على بيانات وزارة الإسكان بشأن ما تحت يدها من أملاك، جاءت قائمة من (٢٩٠) عقاراً للمشاريع الإسكانية، والمدهش أن (١٩٤) عقاراً منها لا تتجاوز مساحتها (٥٠٠) متر مربع، وأن ما يتجاوز (٥٠٠٠) متر مربع منها لا يتجاوز (٣٣) عقاراً، في حين لم تشر قوائم وزارة الإسكان إلى عدد من العقارات التي وردت في سجلات وزارة المالية من أنها مخصصة كمدن إسكانية مثل (عقار كرانة ومساحته ٨,٧٥٠,٢٠٣ متر مربع - عقار المحرق ومساحته ٥,٤٩٩,٨٧٤ متر مربع - عقار عراد ومساحته ٤٨,٦٣٢ متر مربع)، وحتى العقار المخصص للمدينة الشمالية والذي تبلغ مساحته (٢٧) كيلو متر مربع لم تصدر وثيقته إلا بعد تشكيل لجنة التحقيق البرلمانية بشأن أملاك الدولة العامة والخاصة، وبعد تشكيل لجنة التحقيق البرلمانية بشأن تنفيذ مشروع المدينة الشمالية. ومن مصاديق القول بسوء الإدارة، خروج وثائق العقارات من وزارة المالية دون حصول متابعة جدية من قبل الوزارة لهذه العقارات، خصوصاً أن بعضها خرج منذ العام ١٩٨٩م دون أن تعلم الوزارة عن وضعية هذه العقارات بعد خروج وثائقها الأصلية.

١٤- غموض المخطط الهيكلي الإستراتيجي لمملكة البحرين

ومن نافلة القول الإشارة إلى أنه قد تعمدت بعض الجهات حجب المعلومات عن المخطط الإستراتيجي للدولة لإخفاء البيانات التي يتضمنها عن لجنة التحقيق، ومنعها عن دراسته واللقاء بالجهات المختصة رغم أهمية هذا المخطط وعلاقته بعمل اللجنة.

١٥- إخفاقات وزارة المالية

وقد ثبت لدى اللجنة من خلال البحث والدراسة والتدقيق عدم قيام وزارة المالية بدورها في حفظ أملاك الدولة والتثبيت من صدور الأوامر الملكية لإجراء التعديلات على وثائق العقارات، رغم ادعاء ممثليها التثبيت من صدور الأوامر الملكية قبل تسليم أي وثيقة ملكية

أصلية لأي جهة حكومية، إلا أن الواقع يشير إلى عكس ذلك، كما أن وزارة المالية تتخلى عن القيام بدورها في متابعة تخصيص العقارات للمنفعة العامة وفقاً للبنيين ٢٣-١-٩ ، ٢٣-١-١٠ من الدليل المالي.

وفيما يتعلق بتعامل وزارة المالية مع اللجنة، فإن اللجنة قد تزايدت لديها الشكوك بشأن صحة بعض البيانات التي قدمتها الوزارة، كمساهمة الحكومة في شركة المشاريع السياحية بادعاء أن العقار المسجل بالوثيقة رقم (٧٣٤٦٥) قد نقل إلى الشركة في غضون العام ٢٠٠٥م، في حين تأسست الشركة في العام ٢٠٠٢م، وكذلك الحال مع عقار الجفير المسجل بالوثيقة رقم (١٢٣٤٩٤) الذي فيه القاعدة الأمريكية.

وبمطالعة الدليل المالي، فقد ثبت لدى اللجنة مخالفة وزارة المالية لبنود الدليل المالي المتعلقة بأملاك الدولة، والتزاماتها المنصوص عليها في ذلك الدليل، وعلى الأخص البنود (٢٣-١-١١ ، ٢٣-١-١٩ ، ٢٣-١-٢ ، ٢٣-١-٣/٢٧ ، ٢٣-١-٥/٢٧ ، ٢٣-١-١١) ، ٢٣-١-٦/٢٧ (ب).

١٦- إخفاقات جهاز المساحة والتسجيل العقاري

بخصوص كفاءة جهاز المساحة والتسجيل العقاري، فقد انتابت اللجنة الشكوك حول مدى مراعاة الجهاز واستهدافه للمصلحة العامة، حيث إن قيامه بإصدار وثائق ملكية جديدة لذات العقارات يثير العديد من الشبهات، خصوصاً أن بعض هذه الإجراءات تتم في الغالب دون التنسيق مع وزارة المالية، يضاف إلى ذلك صدور العديد من وثائق الملكية في غضون نوفمبر ٢٠٠٧، وأبريل ٢٠٠٨ رغم وجود مقدمات قديمة لها، خصوصاً أن الشكوك والشبهات تمتد إلى إصدار الوثائق، حيث تشير الوثيقة رقم (١٤٩٣١٨) بأن العقار المسجل باسم شركة ستون ش.ش.و قد انتقلت إلى الدولة عن طريق الاستملاك بموجب الوثيقة رقم (١٤١٦٢٠) في غضون العام ٢٠٠٨م، بينما قانون الاستملاك للمنفعة العامة قد ألغي منذ ١٢ أبريل ٢٠٠٧م، ويزيد من هذه الشبهات عدم ذكر رقم

خطاب الديوان الملكي الذي على أساسه تم إصدار المقدمة في جميع الوثائق عدا بعض الوثائق المحدودة العدد.

هذا وقد قدم جهاز المساحة والتسجيل العقاري للجنة بيانات و سجلات غير منتظمة وغير صحيحة طال التعدي بعضها، فيما تم حجب المعلومات عن اللجنة فيما يتعلق بعدد من العقارات يبلغ عددها (١٠٧) عقارا، كما لم يحضر رئيس الجهاز إلى أي من اجتماعات اللجنة ولقاءاتها رغم أهمية الموضوع، هذا مع مراعاة أن وزير العدل والشئون الإسلامية لم يكن إلا مجرد منسق مع جهاز المساحة والتسجيل العقاري دون أن تكون له سلطة ظاهرة على الجهاز، وذلك لاستقلال الجهاز عن رقابة الوزارة بشكل عام، خصوصا أن جهاز المساحة والتسجيل العقاري يقوم باختصاصاته دون سند من القانون، وبالمخالفة لأحكام كل من قانون التسجيل العقاري والقوانين المنظمة للمساحة.

ومن خلال ما تقدم، وما بينته اللجنة في تقريرها المفصل فإن جهاز المساحة والتسجيل العقاري قد ثبت إخفاقه في القيام بتحقيق رؤيته ورسالته وإستراتيجيته التي دونها في موقعه الإلكتروني، كما لاحظت اللجنة وجود مجموعة لشئون الأراضي تتبع رئيس جهاز المساحة والتسجيل العقاري مباشرة لم تتعرف اللجنة بالدقة على المسئوليات المناطة بها.

عقار الحد إنجاز اللجنة

هذا العقار مسجل بالوثيقة رقم (١٠٥٣١٩) والمقدمة ١٩٩٩/٥٥٥٩ ومساحته (١,٧٣٢,٤٦٥) مترا مربعا، ويقع في الحد وخصص للمشاريع الإسكانية إلا أن وزارة المالية وجهاز المساحة والتسجيل العقاري بموافقة الحكومة سجلاه باسم شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة) بمقدمة جديدة رقم ٢٠٠٧/١٤٢٠٨ للمشاريع الاستثمارية.

ونجحت اللجنة في إعادة هذا العقار إلى غرضه الأصلي بعد عدة اجتماعات واتصالات مع وزارة المالية التي اقتنعت بطلب اللجنة بضرورة عدم المساس بأي عقار مخصص للخدمات لاسيما الخدمات الإسكانية. وما زالت اللجنة تطالب بإعادة بقية العقارات التي جرى عليها التعدي وعلى رأسها عقار كراتنة المخصص للمشاريع الإسكانية، والمدينة الإسكانية الجديدة في المحرق.

أهم استنتاجات اللجنة في المحور الثاني

يتركز المحور الثاني في مدى سلامة استثمار أملاك الدولة، وعائد ذلك الاستثمار، وقد توصلت اللجنة إلى عدد من الاستنتاجات يتمثل في عدم وجود سياسات استثمارية واضحة في أملاك الدولة، وخلل في إدارة الإيجارات، وضعف في قدرة أجهزة الدولة في إدارة الاستثمارات.

شبهات الفساد والإضرار بمصالح الدولة مع غياب السياسات الاستثمارية

وقد أدى غياب السياسات الاستثمارية على نحو واضح في أملاك الدولة إلى ظهور ذلك في عقود الإيجار التي أبرمتها الدولة، وقد استمر غياب السياسات حتى مع إنشاء شركة إدامة كشركة متخصصة في تطوير واستثمار عقارات الدولة، ومرور ثلاث سنوات على تأسيسها، إذ لا توجد سياسة واحدة في تحديد الإيجار وهو ما جعل إيجار المتر المربع السنوي يتراوح بين (٣) دنانير في بعض العقود ويصل إلى (٢٠) فلساً في السنة في عقود أخرى، علماً بأن هذا التفاوت يتم بشأن عقود إيجار لعقارات في نفس المنطقة أحياناً، وفي نفس الفترة، ولذات الغرض التأجيري، بل وصل الأمر إلى تحديد الأجرة لبعض العقارات دون تحديد مساحة العقار المؤجر أساساً، هذا مع وجود حالات لعقود إيجار تم تحديد الأجرة السنوية للعقار على أسس غير واضحة فيها، كاحتساب نسبة من صافي الربح، دون أن تكون لهذه العقود مبررات تعضد من جدوى الإيجار، وتقرر عدم وجود خسائر للمشروعات التي يتم إنشاؤها على العقارات المستأجرة، وتحدد المكاسب التي تستفيد منها الدولة.

كما لاحظت اللجنة أنه لا توجد قواعد محددة في اختيار المستأجر والمشروع، حيث تصل بعض مدد الإيجار إلى (١٠٠) سنة و (٧٠) سنة و (٥٠) سنة، مع منح بعض المستأجرين مدد سماح وصلت في إحدى الحالات إلى عشر سنوات تمثل نصف مدة الإيجار، في حين لا يحصل المستأجرون في نفس الظروف وفي بعض العقارات المستأجرة لإقامة مشاريع عليها أي مدة للسماح، مما يجعل مدة السماح أيضاً محلاً للتلاعب وموضوعاً للشبهات، وهو ما دفع إلى تخصيص العقار في بعض الحالات باسم المستأجر مباشرة في وثيقة ملكية المشروع، ما يعني تعقيد إجراءات إنهاء العقود، والسماح للمستأجر برهن العقار للحصول على قروض يمول من خلالها مشروعه، دون مراعاة خطورة عدم سداد المستأجر للمديونية التي يمكن أن تؤدي للحجز على العقار.

ملايسات تأجير عقار رأس رمان

لعل من أبرز هذه التجاوزات والمخالفات ما تم بخصوص عقار رأس رمان الذي تمت مكافأة مستأجره الذي لم يتم بتنفيذ المشروع المتفق عليه مع الدولة على العقار، وقد تقدمت شركة إدامة بعرض للمستأجر بأن يدخل شريكاً مع الدولة في المشروع حصته فيه تمثل المدة المتبقية من العقد بالقيمة السوقية، وليس بقيمة الأجرة، إذ أن المستأجر لا يدفع عن العقار الواقع في منطقة حيوية بمساحة قدرها (٥٦٠٧) متر مربع إلا (٤٠٠) دينار سنوياً بإيجار شهري قدره (٣٣) ديناراً تقريباً، وسوف تحتسب هذه القيمة، مع ما سيفقده من ربح لو أقام مشروعه الخاص كحصّة له في المشروع الذي سوف تنفذه شركة إدامة أو ممتلكات، أي أنه ستكون له حصّة قدرها (٤٠%) من مشروع تصل قيمته ربما إلى (٣٠) مليون دينار بحريني، وذلك مقابل تمكين الدولة من استغلال عقارها، ولن يدفع المستأجر مع ما يدره المشروع الذي سيبنى بتمويل غيره إلا (٤٠٠) دينار سنوياً في شبهة واضحة تنتج عن غياب السياسات الاستثمارية.

عقار القاعدة الأمريكية

مساحة هذا العقار تبلغ (٣٩,٨٤٦) متراً مربعاً، ويقع في منطقة الجفير مع عدد من العقارات منها مدرسة البحرين الدولية في الوثيقة التي تحمل رقم (١٢٣٤٩٤) بموجب المقدمة رقم ٢٠٠٠/١١٠٠٢، ومسجلة باسم حكومة مملكة البحرين بتاريخ ١٤ أكتوبر ٢٠٠٣م، ومساحتها الكلية تبلغ (٣١٢,٠٦٩) متراً مربعاً.

هذا العقار مؤجر على القاعدة الأمريكية، وسعت اللجنة للحصول على نسخة من الاتفاقية لمعرفة بنود الاتفاقية والعائد المالي على خزينة الدولة من تأجير هذا العقار، فقد خاطبت شركة إدامة التي ردت بموجب الخطاب رقم (٢٠٠٩/٣٩٥/BMHC/CEO) بتاريخ ٢٤ ديسمبر ٢٠٠٩م بأن هذا العقار لا يقع ضمن اختصاصاتها، وكذلك وزارة المالية التي أكدت في اللقاء الذي تم مع ممثليها بتاريخ ٢٤ يناير ٢٠١٠م أن الجهة المختصة بهذا العقار هي وزارة الخارجية والتي امتنعت عن الإجابة عن أسئلة اللجنة المتعلقة بعقد الإيجار والعائد المالي السنوي رغم التذكير الصادر من اللجنة بموجب الخطاب رقم (١٠٧/ذ- ف٢ - ٤د/٢٠١٠) بتاريخ ١١ فبراير ٢٠١٠م.

مساحات كبيرة بأسعار زهيدة

أما بشأن الضعف في إدارة الإيجارات، فقد بدا واضحاً للجنة من خلال انخفاض القيمة الإيجارية عن أجره المثل بصورة كبيرة توجد حالة غبن فاحش للدولة، إذ يؤجر عقار مساحته (٧,٢٠٠) متراً مربعاً بمبلغ شهري قدره (١٢) دينار شهرياً، كما يؤجر عقار آخر بمساحة (٢٥,٧٥٣) متراً مربعاً بمبلغ شهري قدره (٤١٢) ديناراً شهرياً، في انخفاض واضح لقيمة الإيجار مقارنة بالقيمة السوقية، وبتحليل قيمة الإيجار لعينة من عقود الإيجار يتبين أن الدولة قامت بتأجير مساحة تكفي لبناء (٧٨٣) وحدة سكنية بمساحة (٢٠٠) متراً مربعاً للوحدة بمبلغ شهري قدره (٤,٣٤٩) دينار بحريني.

عقار ألبا بدينار واحد

ومن أطرف ما لاحظته اللجنة وجود عقارات بمساحات شاسعة تؤجر بدينار واحد لمدة (١٤) سنة، وبمساحات تصل إلى نصف كيلو متر مربع، وذلك كما هو الحال مع العقار المؤجر إلى شركة ألبا من قبل وزارة الصناعة والتجارة.

حلبة البحرين الدولية (عقار تملك وعقار انتفاع بدينار واحد)

حصلت شركة حلبة البحرين الدولية على عقارين من الحكومة:

الأول: أرض تملك سجل باسمها دون مقابل حسب الوثيقة رقم (١٣٦٨١٤) بالمقدمة رقم ٢٠٠٦/١١٢٨ ويقع في الوسمية ومساحته (١,١٧٣,٨٠٥) متراً مربعاً.

الثاني: عقار انتفاع سجل باسم المملكة لصالح شركة حلبة البحرين حسب الوثيقة رقم (١٣٦٨١١) بالمقدمة ٢٠٠٦/١١٢٩، ويقع في الوسمية ومساحته (٢,٣٥٩,٣٧٠) متراً مربعاً.

بالإضافة لذلك فإن الحكومة قدمت مساعدة مالية لبناء المباني قدرت بمبلغ (٦٠) مليون دينار وقد قامت وزارة المالية بتحديد قيمة الإيجار السنوي شاملاً المباني بمبلغ وقدره (٢,٦٠٠,٠٠٠) دينار أولاً ثم عادت وخفضته لمبلغ (١,٥٠٠,٠٠٠) دينار.

وقد قامت اللجنة بمخاطبة شركة ممتلكات البحرين القابضة بعدة خطابات آخرها بتاريخ ٢٦ أكتوبر ٢٠٠٩م تطلب فيها حجم المبالغ التي دفعتها الشركة أو مازالت مستحقة جراء تأجير العقار، إلا أن الشركة ردت بموجب الخطاب رقم (CEO/BMHC/٣٤٧/٢٠٠٩) بتاريخ ١١ نوفمبر ٢٠٠٩م، ولم تتحدث عن المبالغ المستحقة منذ العام ٢٠٠٦م، وإنما أكدت أن العقار مؤجر على الشركة باتفاقية جديدة بمبلغ رمزي قدره (دينار واحد فقط) سنوياً للعشر سنوات الأولى ولمدة (٩٠) عاماً بدءاً من تاريخ ١ يناير ٢٠٠٩م، على أن يعاد النظر بمبلغ التأجير الجديد بعد انقضاء العشر سنوات الأولى باتفاق الطرفين ويكون للحكومة حق إعادة النظر في مبلغ الإيجار كل خمس سنوات.

وبناء على ذلك فشركة حلبة البحرين الدولية حصلت من الحكومة على عقار تملك وعقار انتفاع بدينار واحد للسنة مع بناء المباني دون أن تدفع فلساً واحداً، ولم يدخل بالمقابل خزينة الدولة دينار واحد حتى هذا اليوم.

ولم تجد اللجنة أن شركة إدامة تعد وسيلة لإصلاح وضع عقارات الدولة، إذ ما زالت إدامة تقوم بتجديد عقود إيجار قد انتهت مدتها، ودون أي زيادة تذكر من قيمة الأجرة، هذا مع عدم استخدام نصوص تعطي الحق لوزارة المالية أو شركة إدامة في إعادة النظر في قيمة مقابل الانتفاع أو الأجرة دون أن تكون هذه النصوص فاعلة بالصيغة التي هي عليها في عقود الإيجار، وإقرار من شركة إدامة ذاتها في المذكرة القانونية لمستشارها القانوني، كما أن هذه النصوص لم تفعل في بعض الحالات مع عدم فاعليتها أصلاً، وقد فرطت أجهزة الدولة المعنية في الحق الذي كفلته تلك النصوص، مع ما عليها من ملاحظات، خصوصاً أن اللجنة لاحظت أن شركة إدامة قد منحت تخفيضات بدون مبرر وصل بعضها من سبعة آلاف في السنة إلى ألف دينار في السنة.

عقار جزيرة دوحة المنامة (شركة اللؤلؤ السياحية)

وهو العقار المسجل بالوثيقة رقم (١٢٥٩١١) والمقدمة رقم ٢٢٦٣/٢٠٠٤ ورقم العقار (٣٢٢٠٠٩٠)، وتبلغ مساحته (٨٩٣,١٦٥) متراً مربعاً، والمخصص لغرض إنشاء جزيرة بدوحة المنامة لمنتزه عام.

قررت حكومة مملكة البحرين بتاريخ ٢٦ يوليو ٢٠٠١م الدخول بحصة الأرض بتوقيع وزير المالية السابق مع شركة خاصة مناصفة بتأسيس شركة مساهمة باسم (اللؤلؤ السياحية) على أرض تبلغ مساحتها (٣٦٠,٠٠٠) متراً مربعاً.

وقد تم توقيع الاتفاقية بتاريخ ١٠ مارس ٢٠٠٢م، ونصت المادة الثامنة بأن رأس المال يبلغ (٢٢,٥٦٠,٠٠٠) دينار، ودفعت الحكومة حصتها والبالغة (٥٠%)، والمكونة من مساهمة نقدية قدرها (٥,٦٤٠,٠٠٠) دينار بالإضافة لمساهمة عينية متمثلة في موقع المشروع والذي تم تقييمه بمبلغ وقدره (٥,٦٤٠,٠٠٠) دينار.

وطالبت اللجنة بتفاصيل كل ما يتعلق بحصة الحكومة أو شركة ممتلكات البحرين القابضة وكيفية احتساب قيمة العقار والمساحة المتبقية بعدة خطابات آخرها رقم (١٤٧/م-ف٢-د٤/٢٠٠٩) بتاريخ ٢٦ أكتوبر ٢٠٠٩م، وقد حصلت اللجنة على رد من شركة ممتلكات البحرين القابضة رقم (٢٠٠٩/٣٤٧/BMHC/CEO) بتاريخ ١١ نوفمبر ٢٠٠٩م، حيث أرفقت نسخة من الاتفاقية فقط دون أن تجيب عن أسئلة اللجنة خصوصا أن الاتفاقية وقعت ونشرت في الجريدة الرسمية بتاريخ ٣ أبريل ٢٠٠٢م، لكن انتقال ملكية العقار لشركة اللؤلؤ السياحية قد تم بتاريخ ٢٨ يونيو ٢٠٠٥م.

ملاسات بيع عقار منتج العرين الصحراوي

مساحة هذا العقار تبلغ (٢,٠٠٠,٠٠٠) مترا مربعا أي مايعادل (٢١,٥٢٨,٠٠٠) قدما مربعا، ويقع في الجزء الشرقي من محمية العرين بالوثيقة رقم (٩٧٤٣)، والتي مازالت (قيد التسجيل) في جهاز المساحة والتسجيل العقاري رغم أن مقدمتها تعود للعام ١٩٧٧م. ومن خلال خطاب شركة ممتلكات البحرين القابضة رقم (٢٠٠٩/٣٤٧/BMHC/CEO) بتاريخ ١١ نوفمبر ٢٠٠٩م، قررت الحكومة الدخول بقيمة هذا العقار في شركة منتج العرين الصحراوي القابضة بنسبة (٣٣,٣٣%) مع شركة العرين للاستثمار المحدودة بنسبة (٦٠%) وبيت التمويل الخليجي بنسبة (٦,٦٧%).

وفي عام ٢٠٠٨م قررت شركة ممتلكات البحرين القابضة بيع حصتها لشركة (انترناشيونال ستريم انفستمنت) بحجة أن نسبة تمثيلها في الشركة تخولها تعيين اثنين من ممثليها فقط بمجلس الإدارة المكون من سبعة أعضاء، وبالتالي فهي غير قادرة على التأثير في قرارات الشركة.

والمشكلة الرئيسية لا تقع فقط في قرار بيع العقار بمبلغ وقدره (٦٥,٠٠٠,٠٠٠) دينار والذي يعد تصرفا في أملاك الدولة وإنما أيضا في طريقة احتساب قيمة العقار، حيث طلبت شركة ممتلكات القابضة في أبريل ٢٠٠٨م من شركة (د ت ز) دراسة مستعجلة

لإعطاء قيمة للعقار في العام ٢٠٠٤م، وفي العام ٢٠٠٨م كأرض خالية من دون النظر للبناء والتطوير الذي تم في العقار وما حوله.

وبناء على شروط التقييم قدمت الشركة العقارية رأيها وقدرت سعر القدم المربع في العام ٢٠٠٤م بمبلغ ثلاثة (٣) دنانير، وبالتالي فإن سعر العقار يبلغ (٦٤,٥٨٠,٠٠٠) دينار، أما في العام ٢٠٠٨م فإن سعر العقار يبلغ (١٤٥,٣١٠,٠٠٠) دينار بناء على (٦,٧٥٠) دينار للقدم المربع.

واختارت شركة ممتلكات البحرين القابضة بيع العقار بالسعر الأول البالغ (٦٥,٠٠٠,٠٠٠) تقريباً دون النظر لارتفاع أسعار العقارات في العام ٢٠٠٨م ودون الأخذ بموقع العقار ولا بالبناء والتطوير الذي وقع عليه.

وترى اللجنة من خلال هذا المثال الصارخ عدم الوثوق بقدرة الشركة بالمحافظة على عقارات أملاك الدولة وتطالب بإجراء تحقيق جدي في ملابسات البيع ومحاسبة المقصرين عن ضياع المبلغ (٨٠,٣١٤,٠٠٠) دينار الفارق عن (١٤٥,٣١٠,٠٠٠) دينار.

إدامة شركة تدير ولا تملك

كما لاحظت اللجنة أنه قد تم نقل العقارات التي تستثمرها إدامة باسم الشركة، ودون أن يكون نقل الملكية لازماً لتقوم الشركة بمهامها في تطوير واستثمار العقارات وهي باسم الدولة بدلاً من أن تكون باسمها، خصوصاً أن شركة إدامة تدير عقارات أخرى باسم الدولة دون أن يؤثر ذلك في كفاءة إدامة في تطوير واستثمار تلك العقارات، خصوصاً مع أن شركة إدامة ليست مستقلة في قرارها على النحو الذي يلي بيانه، عدا وجود مخاوف لدى اللجنة في أن يكون نقل أملاك الدولة إلى شركة إدامة وسيلة إلى إخراج هذه الأملاك من ملكية الدولة إلى أملاك خاصة، خصوصاً مع وجود رأي قانوني لكل من وزارة المالية وشركة ممتلكات البحرين القابضة وشركة إدامة بجواز تصرف الشركة بالعقارات التي باسمها دون الحاجة إلى الآليات المقررة في القانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠٢ بشأن التصرف في الأملاك المملوكة ملكية خاصة للدولة، ووجود مخاوف من

استغلال هذه العقارات للحصول على قروض تمويل فيها بعض المشروعات دون الرجوع إلى الآليات الدستورية برهن تلك العقارات.

عدم قدرة أجهزة الدولة على إدارة الاستثمارات

وبالنظر لمدى قدرة أجهزة الدولة على إدارة الاستثمارات، فقد استنتجت اللجنة قصوراً في قدرة أجهزة الدولة في إدارة الاستثمارات، ويتمثل هذا القصور والضعف في تدخل شركة ممتلكات البحرين القابضة ووزارة المالية في العمليات المهنية لشركة إدامة، حيث لا تتمتع الشركة بالاستقلال اللازم لأداء أهداف تأسيسها على نحو مهني، مما يجعلها تعمل بعيداً عن المهنية، كما أن شركة إدامة غير قادرة على اتخاذ أي قرار بشأن إحالة أي مخالفة أو تجاوز من قبل أحد المستأجرين للقضاء إلا بعد الحصول على موافقة من وزارة المالية، ويبرز جلياً عدم الاستقلال في أنه قد ثبت للجنة أن وزارة المالية ومجلس التنمية الاقتصادية قد عزموا على إبرام اتفاق لاستثمار بلاج الجزائر سابقاً ومن ثم إحالته إلى شركة إدامة دون أن تكون شركة إدامة مشاركة في دراسة المشروع الذي سوف يحال إليها.

العقار حصة لمساهمة الشركة دون سياسة أو دراسة واضحة

كما لاحظت اللجنة دخول الدولة في الاستثمار في عدد من الشركات بالعقار كمساهمة للدولة أو شركة ممتلكات في تلك الشركات دون وجود معايير أو سياسات واضحة لهذه الشراكة، ودون أن تطمئن اللجنة إلى سلامة تقييم العقارات ونسبة مساهمة الدولة في تلك المشروعات، مثل مشروع جزيرة اللؤلؤ، ومحمية العرين، هذا مع مراعاة أن الدولة وفقاً لوثائق تسجيل بعض العقارات باسم المرفأ المالي يجب أن تكون مساهماً في المشروع بقيمة تلك العقارات، إلا أنه لم تسجل أي ملكية للدولة في ذلك المشروع مقابل نقل ملكية العقارات للمشروع، ولم يدخل للدولة فلس واحد من المشروع.

ومع المساهمة في الشركات بتقديم العقار كحصة عينية في بعض المشروعات، فإن الدولة قد عمدت إلى تأسيس أكثر من شركة عقارية تدير أملاك الدولة وتستثمر فيها، دون أن

تكون شركة إدامة الشركة العقارية الوحيدة التي تمتلكها الدولة، ومن اللافت - الذي تجد اللجنة أهمية للإشارة إليه - في هذا الملخص التنفيذي هو أن الحكومة قد أنشأت شركة تطوير جزر حوار، إلا أن هذه الشركة لا تمتلك حسبما ورد للجنة من معلومات أي عقار في جزر حوار، بما يجعل التساؤل مشروعاً عن سبب إنشاء هذه الشركة وهي لا تملك عقاراً واحداً لتطوره في جزر حوار، رغم أن نظامها الأساسي يشير إلى أنها ستتولى تطوير عقارات جزر حوار.

إدامة تشتغل بواجبات وزارة الأشغال وتنشغل عن أهدافها

هذا وقد لاحظت اللجنة أن شركة إدامة قد انصرفت عن تطوير العقارات التي تحت يدها وزيادة عوائد استثمارها إلى القيام بأغراض أخرى، لتكون بديلاً عن وزارة الأشغال في القيام بأعمال إنشائية لبعض المباني الإدارية لأجهزة الدولة كمشروع مبنى إضافي في ديوان رئيس مجلس الوزراء، أو تشييد حظيرة للطائرات في مطار البحرين الدولي، أو بناء مقر الهيئة الوطنية للنفط والغاز، فتقوم الشركة بأعمال الإنشاءات دون أن تطرح الأعمال في مناقصات عامة، وتحصل على تمويل تلك الإنشاءات من خلال الاقتراض من المصارف المحلية مقابل رهن ما تحت يدها من عقارات، وذلك فيه مراوغة مكشوفة للتهرب من أحكام الدستور عن طريق تمرير تلك المشروعات للمجلس النيابي ورصد الاعتمادات المالية اللازمة لها.

وفي ختام هذا المحور توصلت اللجنة إلى أن الدولة لا يتحقق لها أي عائد من استثمار عقارات الدولة، حيث تذهب عوائد شركة إدامة إلى شركة ممتلكات البحرين القابضة التي لا تمول الميزانية العامة كما هو ثابت في الميزانية الحالية إلا بالنزر اليسير.

أهم استنتاجات اللجنة في المحور الثالث

أما بخصوص ما وصلت إليه اللجنة في خصوص المحور الثالث بالتعرف على الجهود التي قامت بها الجهات الحكومية المختصة في سبيل تحديد الأملاك المملوكة ملكية خاصة للدولة،

فقد ظهر جلياً أن جميع الجهات الحكومية، وعلى رأسها جهاز المساحة والتسجيل العقاري لم تقم باتخاذ أي إجراء، وأن الفقرة (ج) من المادة الثانية من المرسوم بقانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠٢ بشأن التصرف في أملاك الدولة المملوكة ملكية خاصة ما زالت معطلة منذ تاريخ صدور القانون وحتى تاريخه، إذ تذرعت الجهات الحكومية بأن القانون لا يفرض عليها أي إجراء تتخذه، بل استلمت اللجنة رداً من وزارة العدل والشئون الإسلامية يتضمن رأياً قانونياً باطلاً مفاده أن ملكية الدولة على العقارات التي لا مالك لها تعتبر من قبيل الاستيلاء الذي لا يعتبر تصرفاً قانونياً، ومن ثم لا يجب قيده، أو إصدار وثائق ملكية له، وقد تناولت اللجنة بالرد على ما انتهت إليه وزارة العدل والشئون الإسلامية ببيان أن هناك إجراءات كان على وزارة العدل والشئون الإسلامية وجهاز المساحة والتسجيل العقاري ووزارة المالية أن يقوموا بها، ولكن تخلفت جميع تلك الجهات عن القيام بدورها، الأمر الذي يزيد من مخاوف اللجنة على تلك العقارات، إذ أنه إذا كان التعدي قد طال العقارات التي تملكها الدولة بوثائق ملكية، فمن باب أولى أن يكون هذا التعدي قد طال العقارات غير المسجلة.

**دراسة قانونية حول تشريعات أملاك الدولة
العامة والخاصة**

أولاً: القانون المدني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠١

لقد احتوى القانون المدني نصوصاً عامة ذات صلة بالأموال العامة للدولة، ومن هذه

النصوص:

المادة (٢٦) الأموال العامة هي:

أ. العقارات والمنقولات التي تملكها الدولة أو أحد الأشخاص الاعتبارية العامة وتكون مخصصة للنفع العام بالفعل أو بمقتضى قانون أو مرسوم أو قرار من الوزير المختص.

ب. وهذه الأموال لا يجوز التصرف فيها أو الحجز عليها أو تملكها بالتقادم.

ج. وينتهي تخصيص الأموال العامة للنفع العام بالفعل أو بانتهاء الغرض الذي خصت من أجله بمقتضى قانون أو مرسوم أو قرار من الوزير المختص.

المادة (٨٤٧):

كل عقار لا مالك له يكون ملكاً للدولة.

المادة (٩٠٣):

من حاز عقاراً كان له أن يكسب ملكيته إذا استمرت حيازته له دون انقطاع ستين سنة،

وتكون المدة (١٥) سنة بالنسبة للمنقول والحق العيني غير الملكية ولا يسري هذا الحكم

على ملكية العقار وأي حق عيني آخر مسجل بالسجل العقاري

يتضح من المواد المذكورة أن الأموال العقارية والمنقولات التي تملكها الدولة لا يجوز

التصرف فيها أو الحجز عليها أو تملكها بالتقادم

ثانياً: المرسوم بقانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠٢ بشأن التصرف في الأراضي المملوكة للدولة

ملكية خاصة

ويلاحظ أن المرسوم أعلاه قد بين المقصود بالأراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة وذلك

بموجب المادة الأولى وكما يلي:

أ. الأراضي والعقارات المملوكة للدولة بمقتضى القانون.

ب. الأراضي المملوكة للدولة بموجب وثائق ملكية عقارية.

ج. الأراضي التي لا يملكها أحد بموجب وثائق ملكية عقارية أو أحكام قضائية نهائية، أو بأي مستندات أخرى تثبت ملكيته لها بأي سند قانوني.
كما أن المادة الثانية منه حظرت التصرف في الأراضي أعلاه إلا بأمر ملكي باستثناء الهبات التي يقرها جلالة الملك.

أما المادة الثالثة فقد حظرت على الأشخاص الطبيعية أو الاعتبارية حيازة أو وضع اليد بأي صفة كانت بغير سند من القانون على الأراضي الخاضعة لأحكام هذا القانون.
في حين حظرت المادة الرابعة أجهزة الدولة أو الأشخاص الاعتبارية التصرف في الأراضي التي خضعت لها أو تغيير استخدامها لغير الغرض الذي خصصت من أجله إلا بموافقة جلالة الملك.

ثالثاً: المرسوم رقم (٦٤) لسنة ٢٠٠٦ بتأسيس شركة ممتلكات البحرين القابضة شركة مساهمة بحرينية مغلقة (ش.م.ب.م).

لقد تأسست شركة ممتلكات البحرين القابضة وهي شركة مساهمة بحرينية وفقاً لأحكام الشركات التجارية الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٢) لسنة ٢٠٠١ وبقرار تعلق الأمر وبموضوع أملاك الدولة العامة والخاصة، فإن الأغراض التي من أجلها تم تأسيس الشركة قد تم تحديدها بموجب المادة (٣) من عقد التأسيس والمادة (٤) من النظام الأساسي للشركة، ويمكن تعداد قسم من أغراضها ذات العلاقة بأملاك الدولة، وهي:

١. تملك حصص وأسهم الحكومة في الشركات المبينة في المادة (٧) من النظام الأساسي للشركة.

٢. استثمار أموال الشركة في المجالات التي يراها مجلس الإدارة.

٣. تملك العقارات والمنقولات اللازمة لمباشرة نشاطها.

٤. تقديم القروض والكفالات والتمويل للشركات التابعة لها.

٥. تأسيس والمساهمة في تأسيس مشروعات أو شركات جديدة.

ويلاحظ من خلال المادة السابعة من النظام الأساسي أن نسبة مساهمة الدولة تصل في قسم من الشركات إلى (١٠٠%) ومنها شركة البحرين العقارية (تحت التأسيس) كما يشير إلى ذلك النص.

ومن الجدير بالذكر أن نوضح أن الأموال العقارية تخضع في أحكام تسجيلها أو التصرف بها والمستندات والوثائق المتعلقة بها تخضع للمرسوم بقانون رقم (١٥) لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون التسجيل العقاري، كما تخضع للمرسوم بقانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠٢ بشأن التصرف في الأراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة.

وعلى الأساس المذكور ومن خلال دراسة بنود عقد التأسيس والنظام الأساسي لشركة ممتلكات البحرين فإن المواد المنضوية فيهما تعتبر مرعية لأغراض تعلق الأمر بأملك الدولة وهذا ما تؤكد من خلال أغراض وأهداف الشركة فضلاً عن عائدة الأسهم والممتلكات للحكومة. فضلاً عن أن النظام الأساسي للشركة قد فصل كيفية إدارة وبيان حسابات الشركة وسنتها المالية وكيفية وضع ميزانيتها السنوية وواجبات مدقق الحسابات فيها وإعداد التقرير المالي بشأنها وفقاً لمعايير وأسس التدقيق الدولية وعلى التفصيل الوارد في مواد النظام الأساسي.

رابعاً: المرسوم بقانون رقم (٢٨) لسنة ١٩٩٩ بشأن إنشاء وتنظيم المناطق الصناعية

ويلاحظ على هذا القانون أنه يختص بإدارة وتنظيم واستغلال المناطق الصناعية ومن خلال لجنة تسمى لجنة شؤون المناطق الصناعية التي تختص بمختلف شؤون المناطق الصناعية بما في ذلك الإشراف على تنفيذ خطط الإنشاء والتوسع في هذه المناطق الصناعية.

وقد نصت المادة (١٤) من القانون المذكور إلى أن (الأراضي الواقعة في المناطق الصناعية من أملك الدولة، ويتم استغلالها بالطرق المنصوص عليها في هذا القانون، ولا يجوز لأي شخص طبيعي أو اعتباري أن يحوز أو يضع يده بأية صفة كانت على العقارات الداخلة في المناطق الصناعية إلا وفقاً لأحكام هذا القانون. ويقع باطلاً كل تصرف أو تقرير لأي حق عيني يتم بالمخالفة لأحكامه ولا يجوز توثيقه).

وأشارت المادة (١٥) من هذا القانون إلى أن استغلال أراضي المناطق الصناعية يكون بطريق الإيجار.

خامساً: المرسوم بقانون رقم " (١٥) لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون التسجيل العقاري

يظهر من نصوص قانون التسجيل العقاري أعلاه أن إدارة التسجيل العقاري هي التي تتولى إدارة أعمال التسجيل العقاري بحيث تختص وبمكاتبها دون غيرها بقيد المحررات المتعلقة بالعقارات كافة وضمن صحائف يدرج فيها كل عقار مع بيان أوصافه وحالته القانونية وبدون الحقوق المترتبة له أو عليه مع بيان المعاملات والتعديلات التي تطرأ على هذه الحالة. فضلاً عن ذلك فإن إدارة التسجيل العقاري تعد سجل فهرس شخصي هجائي يدرج فيه لكل مالك المعلومات الرئيسية الخاصة بملكيته من واقع البيانات المثبتة في السجل العقاري.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (٢)

إجراءات اللجنة

قامت لجنة التحقيق البرلمانية بشأن أملاك الدولة العامة والخاصة باتخاذ الإجراءات الآتية، وذلك في سبيل القيام بدورها في دراسة الموضوع على أكمل وجه:

١- اختيار رئيس اللجنة ونائبه

عقدت اللجنة اجتماعها الأول يوم الأحد الموافق ١٨ نوفمبر ٢٠٠٧م لانتخاب رئيس اللجنة ونائبه، وقد أسفرت الانتخابات عن النتائج الآتية:

أ- تزكية صاحب السعادة النائب عبدالجليل خليل إبراهيم لمنصب رئيس اللجنة.

ب- تزكية صاحب السعادة النائب حسن سالم الدوسري لمنصب نائب رئيس اللجنة.

٢- اختيار مقرر اللجنة

اتفقت اللجنة على تعيين صاحب السعادة النائب السيد عبدالله مجيد العالي مقرراً للجنة، كما تم تعيين صاحب السعادة النائب محمد جميل عبد الأمير الجمري مقرراً احتياطياً لها.

٣- تحديد موعد انعقاد اجتماعات اللجنة

قررت اللجنة في اجتماعها الأول المنعقد يوم الأحد الموافق ١٨ نوفمبر ٢٠٠٨م أن يكون يوم الأحد الساعة العاشرة صباحاً من كل أسبوع موعداً لعقد اجتماعاتها.

٤- اجتماعات اللجنة

عقدت اللجنة مجموعة من الاجتماعات، وذلك لمناقشة محاور عمل اللجنة والقضايا المتعلقة بتلك المحاور حتى تخرج اللجنة في النهاية لصياغة توصياتها حول الموضوع، وقد جاءت تلك الاجتماعات على النحو الآتي:

- الاجتماع الأول: عقد يوم الأحد الموافق ١٨ نوفمبر ٢٠٠٧م.
- الاجتماع الثاني: عقد يوم الأحد الموافق ٢٥ نوفمبر ٢٠٠٧م.
- الاجتماع الثالث: عقد يوم الأحد الموافق ٢ ديسمبر ٢٠٠٧م.
- الاجتماع الرابع: عقد يوم الأحد الموافق ٦ ديسمبر ٢٠٠٧م.
- الاجتماع الخامس: عقد يوم الأحد الموافق ٩ ديسمبر ٢٠٠٧م.
- الاجتماع السادس: عقد يوم الأحد الموافق ٣٠ ديسمبر ٢٠٠٧م.
- الاجتماع السابع: عقد يوم الأحد الموافق ٦ يناير ٢٠٠٨م.
- الاجتماع الثامن: عقد يوم الأحد الموافق ١٣ يناير ٢٠٠٨م.
- الاجتماع التاسع: عقد يوم الأحد الموافق ٢٧ يناير ٢٠٠٨م.
- الاجتماع العاشر: عقد يوم الأحد الموافق ١٠ فبراير ٢٠٠٨م.
- الاجتماع الحادي عشر: عقد يوم الأحد الموافق ١٧ فبراير ٢٠٠٨م.
- الاجتماع الثاني عشر: عقد يوم الأحد الموافق ٢٤ فبراير ٢٠٠٨م.
- الاجتماع الثالث عشر: عقد يوم الأحد الموافق ٢٠ إبريل ٢٠٠٨م.
- الاجتماع الرابع عشر: عقد يوم الأحد الموافق ٤ مايو ٢٠٠٨م.
- الاجتماع الخامس عشر: عقد يوم الخميس الموافق ١٥ مايو ٢٠٠٨م.
- الاجتماع السادس عشر: عقد يوم الثلاثاء الموافق ٣ يونيو ٢٠٠٨م.
- الاجتماع السابع عشر: عقد يوم الأحد الموافق ٨ يونيو ٢٠٠٨م.
- الاجتماع الثامن عشر: عقد يوم الثلاثاء الموافق ٢٤ يونيو ٢٠٠٨م.
- الاجتماع التاسع عشر: عقد يوم الثلاثاء الموافق ١ يوليو ٢٠٠٨م.

- الاجتماع العشرون: عقد يوم الاثنين الموافق ٢٥ أغسطس ٢٠٠٨ م.
- الاجتماع الحادي والعشرون: عقد يوم الأحد الموافق ٧ سبتمبر ٢٠٠٨ م.
- الاجتماع الثاني والعشرون: عقد يوم الثلاثاء الموافق ٢٣ سبتمبر ٢٠٠٨ م.
- الاجتماع الثالث والعشرون: عقد يوم الأحد الموافق ١٢ أكتوبر ٢٠٠٨ م.
- الاجتماع الرابع والعشرون: عقد يوم الإثنين الموافق ٢ نوفمبر ٢٠٠٨ م.
- الاجتماع الخامس والعشرون: عقد يوم الأحد الموافق ٩ نوفمبر ٢٠٠٨ م.
- الاجتماع السادس والعشرون: عقد يوم الأحد الموافق ١٤ ديسمبر ٢٠٠٨ م.
- الاجتماع السابع والعشرون: عقد يوم الأحد الموافق ١١ يناير ٢٠٠٩ م.
- الاجتماع الثامن والعشرون: عقد يوم الأحد الموافق ١٨ يناير ٢٠٠٩ م.
- الاجتماع التاسع والعشرون: عقد يوم الأحد الموافق ٢٥ يناير ٢٠٠٩ م.
- الاجتماع الثلاثون: عقد يوم الأربعاء الموافق ٤ فبراير ٢٠٠٩ م.
- الاجتماع الحادي والثلاثون: عقد يوم الأحد الموافق ١٥ فبراير ٢٠٠٩ م.
- الاجتماع الثاني والثلاثون: عقد يوم الأحد الموافق ١ مارس ٢٠٠٩ م.
- الاجتماع الثالث والثلاثون: عقد يوم الأحد الموافق ١٥ مارس ٢٠٠٩ م.
- الاجتماع الرابع والثلاثون: عقد يوم الأحد الموافق ١٢ أبريل ٢٠٠٩ م.
- الاجتماع الخامس والثلاثون: عقد يوم الأحد الموافق ١٩ أبريل ٢٠٠٩ م.
- الاجتماع السادس والثلاثون: عقد يوم الأحد الموافق ٧ يونيو ٢٠٠٩ م.
- الاجتماع السابع والثلاثون: عقد يوم الأحد الموافق ١٨ أكتوبر ٢٠٠٩ م.
- الاجتماع الثامن والثلاثون: عقد يوم الأحد الموافق ٢٥ أكتوبر ٢٠٠٩ م.
- الاجتماع التاسع والثلاثون: عقد يوم الأحد الموافق ١ نوفمبر ٢٠٠٩ م.
- الاجتماع الأربعون: عقد يوم الأحد الموافق ١٥ نوفمبر ٢٠٠٩ م.
- الاجتماع الحادي والأربعون: عقد يوم الأحد الموافق ١٠ يناير ٢٠١٠ م.
- الاجتماع الثاني والأربعون: عقد يوم الأحد الموافق ٢٤ يناير ٢٠١٠ م.
- الاجتماع الثالث والأربعون: عقد يوم الأحد الموافق ٣١ يناير ٢٠١٠ م.

- الاجتماع الرابع والأربعون: عقد يوم الأحد الموافق ٧ فبراير ٢٠١٠م.
- الاجتماع الخامس والأربعون: عقد يوم الأحد الموافق ١٤ فبراير ٢٠١٠م.

٥- منهجية عمل اللجنة

ارتأت لجنة التحقيق البرلمانية بشأن أملاك الدولة العامة والخاصة إقرار المنهجية الخاصة للتوصل إلى نتائج إيجابية في محاور عملها، وقد تمثلت هذه المنهجية في الآتي:

أ- تحديد محاور عمل اللجنة

٤- التحقق من مدى حسن إدارة ومراقبة الجهاز الحكومي في إدارة أملاك الدولة العامة والخاصة وفقا لمفاهيم ومبادئ القانون التجاري سواء كانت أراض - وتشمل اليابسة منها والمغمورة - أو مبان أو محلات أو منازل أو شقق، والتحقق من حسن استثمارها.

٥- التحقق من كيفية التعامل مع إيرادات الاستثمارات المبينة أعلاه.

٦- التحقق من سلامة الإجراءات التي اتخذتها الجهات الحكومية المختصة في سبيل تنفيذ المرسوم بقانون رقم (١٩) لعام ٢٠٠٢م بشأن الأراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة، وعلى الأخص البند (ج) من المادة الأولى وكذلك المادة الرابعة من المرسوم بقانون المذكور، وذلك من حيث تعيين الأراضي المملوكة ملكية خاصة للدولة.

ب- تحديد أهداف اللجنة

- حصر وحفظ جميع أملاك الدولة من أراض وعقارات.
- وضع تشريعات لضمان عدم التعدي ومصادرتها تحت أي عنوان.
- تحديد جهاز كفاء لإدارة أملاك الدولة، وما إذا كانت شركة البحرين للاستثمار العقاري مناسبة أم لا.
- محاسبة المسؤولين عن الضياع أو التعدي - إن وجد - على أملاك الدولة.

ج- فهم اللجنة لأهدافها في ضوء التكاليف ومحاور التحقيق

- التحقق من قيام الجهات الرسمية بحصر جميع أملاك الدولة من أراض وعقارات، وتطابق المعلومات في السجلات الرسمية للجهات الحكومية المختلفة، ومدى كفاءة حفظ السجلات وتحديثها ودقتها ومطابقتها للواقع.

-التحقق من مدى قيام الجهات الرسمية المختلفة بحفظ أملاك الدولة، سواء من خلال متابعة بقاء ملكيتها للدولة دون حصول أي تعد عليها، وتحديد الغرض بالنسبة للعقارات المملوكة ملكية عامة، ومدى حسن إدارة حفظ هذه الأملاك.

-التحقق من مدى كفاءة الأجهزة الرسمية في إدارة أملاك الدولة، ومدى الأمان الذي تتمتع به أملاك الدولة من خلال هذه الإدارة.

-التحقق من مدى كفاءة وسلامة معايير الاستثمار في أملاك الدولة، ومدى وجود إشارات أو قرائن تشير إلى وجود فساد أو شبهات جنائية أو تريبج أو محاباة أو تمييز في الاستثمارات التي تكون الدولة طرفاً فيها.

-التحقق من عدم التفريط في حقوق الدولة المقررة في التشريعات النافذة، والعقود والاتفاقيات التي تبرمها الجهات الحكومية، وتطبيق التشريعات ذات العلاقة بشكل عام بصورة صحيحة.

-التحقق من جودة التشريعات ومدى تضمينها الأحكام التي تحول دون التعدي على أملاك الدولة تحت العناوين المختلفة.

-تحديد مواقع الخلل في إدارة واستثمار أملاك الدولة، وتحديد المخالفات التي تضع اللجنة يدها عليها أثناء البحث والتحري.

د- جمع الوثائق والمعلومات

أقرت اللجنة آلية لجمع المعلومات والبيانات الخاصة بمحاور اللجنة تمثلت في الآتي:

- مخاطبة الجهات المعنية والمتخصصة بموضوع التحقيق ومحاور عمل اللجنة البرلمانية سواء أكانت حكومية أو غير حكومية.

- لقاءات اللجنة مع الجهات ذات الاختصاص بموضوع التحقيق.
- زيارات اللجنة الميدانية لمواقع موضوع التحقيق.
- الاستعانة بذوي الاختصاص بموضوع التحقيق.
- بحث الجوانب القانونية والمالية فيما تثيره الجهات الحكومية من موضوعات ترى اللجنة أهمية البحث فيها، وذلك في ضوء المذكرات التي يقدمها مستشارو اللجنة.
- تحديد عينات عشوائية من أملاك الدولة وفق سجلات الجهات الحكومية المختلفة عددها (١٧١) عقاراً، وتتبعها وإجراء المقارنات بين البيانات الواردة من الجهات الحكومية.

نسخة من قائمة (١٧١) مرفق (٣)

- الاطلاع على المواقع الالكترونية التي تبين خرائط البلاد.
- الاطلاع على سجلات البيانات المتاحة في المواقع الإلكترونية للجهات الحكومية.
- ه- استعراض ملخص ملاحظات ديوان الرقابة المالية بشأن موضوع التحقيق.
- و- استعراض ملخص ردود وتقارير الجهات المختصة.
- ز- استعراض ملخص لقاءات اللجنة مع الجهات ذات الاختصاص بموضوع التحقيق ومحاور عمل اللجنة.
- ح- استعراض ملخص الزيارات الميدانية التي قامت بها اللجنة لمواقع التحقيق، ونتائجها.
- ط- استعراض إجراءات اللجنة مع شركة (كي بي إم جي) فخرو المحاسبية للتدقيق، والتي استعانت بها اللجنة لمتابعة أعمال التدقيق على العقارات والأراضي.
- ي- استعراض معوقات عمل اللجنة.
- ك- استعراض ملاحظات اللجنة وتحليلاتها بشأن الردود واللقاءات والزيارات.
- ل- استعراض أهم استنتاجات اللجنة وأسايدها.
- م- استعراض توصيات اللجنة.
- ن- شكر وتقدير.

٦- مخاطبات اللجنة

أ. معلومات

قامت اللجنة بطلب مخاطبة عدد من الجهات الحكومية والأهلية المعنية بموضوع التحقيق، وذلك لتوفير المعلومات التي تتعلق بمحاور عمل اللجنة، وقد تمثلت هذه الجهات في الآتي:

أولاً: الجهات الحكومية				
أ. الوزارات				
١- وزارة الإسكان				
الرقم	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام	إجراء اللجنة
١	قائمة تتضمن عدد أملاك الدولة - من أراض، ومبان، وأماكن، وعقارات وغيرها - والمدارة من قبل الوزارة أو موضوعة تحت تصرفها مع بيان نوعها، وموقعها، ومساحتها، ومدة استملاك الوزارة لها، والمسؤولين عن إدارتها، والغرض منها على أن يتم تصنيفها بحسب محافظات المملكة	٢٠٠٨ ١٦ يناير	٢٠٠٨ ٣ يوليو	وقد تسلمت اللجنة ردا مفاده أن الوزارة قد قامت بمخاطبة جهاز المساحة والتسجيل العقاري للاستفسار عن وضعية مجموعة من الأراضي مسجلة باسم الوزارة، لذا فإن الوزارة تنتظر رد الجهاز لموافاة اللجنة به. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٤)
٢	السجل النهائي لأملاك الدولة - من أراض، ومبان، وأماكن، وعقارات وغيرها - والمدارة من قبل الوزارة أو موضوعة تحت تصرفها مع بيان نوعها، وموقعها، ومساحتها، ومدة استملاك الوزارة لها، والمسؤولين عن إدارتها، والغرض منها على أن يتم تصنيفها بحسب محافظات المملكة.	٢٠٠٨ ٢١ أكتوبر	٢٠٠٨ ٢٤ نوفمبر	سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٥)

٣	نسخة من الوثيقة الأصلية المتعلقة بوادي البحير للتأكد من عدم إجراء أي تغيير عليها، خصوصاً أن مساحتها تبلغ (مليون ونصف متراً مربعاً) مخصصة كأماكن دولة للمشاريع الإسكانية، بعدما أثير من حديث حول اقتطاع مساحات منها كأماكن خاصة.	٢٠٠٨ أكتوبر ٢١	٢٠٠٨ نوفمبر ١٨	وقد تسلمت اللجنة رداً تضمن نسخة من الوثيقة ١٥٣٢٢٤، والوثيقة ١٤٩٩٨٥ الخاصتين بوادي البحير، والمسجلتين باسم الوزارة لصالح المشاريع الإسكانية وخدماتها. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٦)
٢- وزارة الأشغال				
الرقم	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام	إجراء اللجنة
١	- قائمة بعدد أملاك الدولة - من أراض، ومبان، وأماكن، وعقارات وغيرها - والمدارة من قبل الوزارة أو موضوعة تحت تصرفها مع بيان نوعها، وموقعها، ومساحتها، ومدة استملاك الوزارة لها، والمسئولين عن إدارتها، والغرض منها على أن يتم تصنيفها بحسب محافظات المملكة. - قائمة بعدد الأراضي التي بحوزة الوزارة والمخصصة من أجل مشاريع البنية التحتية والطرق والمشاريع الإسكانية مع بيان موقعها، ومساحتها، ومدة استملاك الوزارة لها، والمسئولين عن إدارتها، والغرض منها على أن يتم تصنيفها بحسب محافظات المملكة.	٢٠٠٧ ديسمبر ٥	٢٠٠٧ يناير ٧	سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٧)
٢	التأكد من وجود سجل لدى الوزارة يحوي جميع الأملاك التابعة لها والمسجلة باسمها، وذلك من أجل تحديث البيانات المتعلقة بهذه الأملاك ومقارنتها مع تلك المسجلة لدى وزارة المالية.	٢٠٠٨ يناير ١٦	٢٠٠٧ يناير ٣١	سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٨)
٣	السجل المحدث للأملاك التابعة لها. إذ إن اللجنة راجعت السجل الذي أرسلته وزارة الأشغال، وكان السجل المرسل نسخة من سجل وزارة المالية الخاص بالأملاك المسجلة تحت مظلة وزارة الأشغال، وعليه فإن اللجنة تطلب تزويدها بالسجل المحدث الموجود لدى وزارة الأشغال.	٢٠٠٨ يونيو ٢٣	٢٠٠٨ يونيو ١٣	وقد تسلمت اللجنة رداً تضمن نسخة محدثة من القوائم التي توضح الأراضي والمباني الموضوعة تحت تصرف الوزارة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٩)

٣- وزارة الثقافة والإعلام

الرقم	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام	إجراء اللجنة
١	قائمة تتضمن عدد أملاك الدولة - من أراض، ومبان، وأماكن، وعقارات وغيرها - والمدارة من قبل الوزارة أو موضوعة تحت تصرفها مع بيان نوعها، وموقعها، ومساحتها، ومدة استملاك الوزارة لها، والمسؤولين عن إدارتها، والغرض منها على أن يتم تصنيفها بحسب محافظات المملكة.	٥ ديسمبر ٢٠٠٧	١٥ يناير ٢٠٠٨	سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٠)
٢	القائمة المحدثة للآثار التابعة للوزارة مع بيان المواقع غير التابعة لها.	٢٢ يناير ٢٠٠٩	١٣ مايو ٢٠٠٩	وقد تسلمت اللجنة ردا تضمن قائمة بالأراضي المخصصة لمنشآت الوزارة، وأخرى مخصصة للجمعيات الخاضعة لإشراف الوزارة والأراضي المخصصة للخدمات السياحية والفندقية وقائمة بالمواقع الأثرية، مع نسخ منها. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١١)

<p>سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٢)</p>	<p>٧ فبراير ٢٠١٠</p>	<p>١٠ ديسمبر ٢٠٠٩</p>	<p>٣</p> <p>- جميع المراسلات والمستندات التي تشير إلى تعويض الصالة الثقافية، والتطورات الحاصلة في هذا الموضوع، مع بيان الجهة التي وافقت على ضم الصالة إلى المدينة الرياضية، والوثائق التي تفيد بذلك.</p> <p>- العقد المبرم بين الوزارة و شركة ممتلكات لإدارة مطعم الصواني، وعوائد المطعم، وأين كانت تدرج عائدات هذا المطعم قبل تحويله إلى شركة ممتلكات لإدارته وبعد أن تم تحويله؟</p> <p>- تفاصيل الاستثمار والعائد لجزر الدار (سترة) المسجلة باسم وزارة الثقافة والإعلام، وما إذا كان هذا العائد يدخل ضمن الحساب الختامي للدولة من عدمه؟</p>	
<p>٤- وزارة التربية والتعليم</p>				
<p>إجراء اللجنة</p>	<p>تاريخ الاستلام</p>	<p>تاريخ الإرسال</p>	<p>الموضوع</p>	<p>الرقم</p>
<p>سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٣)</p>	<p>١ أبريل ٢٠٠٨</p>	<p>٥ ديسمبر ٢٠٠٧</p>	<p>١</p> <p>قائمة تتضمن عدد أملاك الدولة - من أراض، ومبان، وأماكن، وعقارات وغيره - والمدارة من قبل الوزارة أو موضوعة تحت تصرفها مع بيان نوعها، وموقعها، ومساحتها، ومدة استملاك الوزارة لها، والمسؤولين عن إدارتها، والغرض منها على أن يتم تصنيفها بحسب محافظات المملكة.</p>	

<p>سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٤)</p>	<p>١١ سبتمبر ٢٠٠٨</p>	<p>١٣ أبريل ٢٠٠٨</p>	<p>- السجل المحدث الموجود لدى وزارة التربية والتعليم. - لاحظت اللجنة وجود تكرار في بعض المعلومات الواردة في السجل المرسل، مثال على ذلك العقار في البند (٨٧) مستخدم لمدرسة سمية الابتدائية للبنات، والجديد بالذكر أن العقار في البند (٩٠) مستخدم لنفس المدرسة. - لاحظت اللجنة وجود أخطاء في السجل المرسل، مثال على ذلك العقار في البند رقم (١٥٦) مخصص لمدرسة الحد الجنوبية الابتدائية للبنين، وفي الملاحظات تجدها مقابل شقق أم الحصم، كذلك العقار في البند رقم (١٤٤) فهو مسجل في الرفاع الغربي ومخصص لمدرسة كرانة الابتدائية للبنات.</p>	<p>٢</p>
---	-----------------------	----------------------	---	----------

٥- وزارة التنمية الاجتماعية

إجراء اللجنة	تاريخ الاستلام	تاريخ الإرسال	الموضوع	الرقم
<p>سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٥)</p>	<p>٢٥ فبراير ٢٠٠٨</p>	<p>٥ ديسمبر ٢٠٠٧</p>	<p>قائمة تتضمن عدد أملاك الدولة - من أراض، ومبان، وأماكن، وعقارات وغيرها - والمدارة من قبل الوزارة أو موضوعة تحت تصرفها مع بيان نوعها، وموقعها، ومساحتها، ومدة استملاك الوزارة لها، والمسؤولين عن إدارتها، والغرض منها على أن يتم تصنيفها بحسب محافظات المملكة.</p>	<p>١</p>

٦- وزارة الخارجية

تاريخ الاستلام	تاريخ الإرسال	الموضوع	إجراء اللجنة	الرقم
٢٠٠٨ يناير ٣٠	٢٠٠٧ ديسمبر ٥	<p>- قائمة تتضمن عدد أملاك الدولة - من أراض، ومبان، وأماكن، وعقارات وغيرها - والمدارة من قبل الوزارة أو موضوعة تحت تصرفها مع بيان نوعها، وموقعها، ومساحتها، ومدة استملاك الوزارة لها، والمسؤولين عن إدارتها، والغرض منها على أن يتم تصنيفها بحسب محافظات المملكة.</p> <p>- قائمة بعدد أملاك الدولة في خارج المملكة مع بيان نوعها، والبلد الموجودة فيه، ومساحتها، وقيمة شرائها، ومدة استملاك الدولة لها، والمسؤولين عن إدارتها، والغرض منها.</p>	سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٦)	١

<p>سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٧)</p>	<p>٧ فبراير ٢٠٠٨</p>	<p>١٦ يناير ٢٠٠٨</p>	<p>٢</p> <ul style="list-style-type: none"> - ما الجهة التي تقوم بدفع إيجار الملحقية الثقافية في مصر؟ هل هي وزارة الخارجية أم وزارة التربية والتعليم؟ - التأكد من مساحة العقار، إذ إن وزارة المالية زودت اللجنة بمساحة مختلفة للعقار تخالف ما ورد في رد وزارة الخارجية. - هل أصبح هذا العقار مملوكا لشركة (إدامة) أم أن وزارة الخارجية تسدد الإيجار الشهري لشركة (إدامة)؟ - بعض عقارات لم تذكر مساحتها. - من يقوم حاليا بمتابعة سير عملية بيع العقار؟ هل هي وزارة الخارجية أم شركة (إدامة)؟ - ما المقصود بالعبارة المذكورة في خانة الملاحظات (توجد عقارات في مملكة البحرين تدفع الدولة إيجاراتها لبعثات ومنظمات تستخدمها بالتنسيق مع وزارة المالية)؟ كما تأمل اللجنة تزويدها بقائمة لهذه المنظمات والبعثات التي تدفع المالية إيجاراتها. - تأمل اللجنة من وزارة الخارجية تزويدها بنسخة من وثيقة الملكية. - هل تدفع مملكة البحرين إيجارا شهريا على العقار أم أنها تسكن في مكان آخر؟ - لماذا لا يتم التنسيق مع وزارة المالية أو شركة (إدامة) لاستثمار العقار أو بيعه؟
<p>سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٨)</p>	<p>٢٨ يوليو ٢٠٠٨</p>	<p>٢٣ يونيو ٢٠٠٨</p>	<p>٣</p> <p>أرقام مقدمات وأرقام الوثائق للممتلكات التابعة للوزارة.</p>
		<p>٢٥ يناير ٢٠١٠</p>	<p>٤</p> <ul style="list-style-type: none"> - مبلغ التأجير والمبالغ المحصلة من العقار المؤجر إلى القاعدة الأمريكية. - نسخة من اتفاقية تأجير قطعة الأرض إلى القاعدة الأمريكية.

٧- وزارة الداخلية

الرقم	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام	إجراء اللجنة
١	قائمة تتضمن عدد أملاك الدولة - من أراض، ومبان، وأماكن، وعقارات وغيرها - والمدارة من قبل الوزارة أو موضوعة تحت تصرفها مع بيان نوعها، وموقعها، ومساحتها، ومدة استملاك الوزارة لها، والمسؤولين عن إدارتها، والغرض منها على أن يتم تصنيفها بحسب محافظات المملكة.	٥ ديسمبر ٢٠٠٧	١٧ يوليو ٢٠٠٨	سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٩)
٢	نسخة من الوثيقة رقم (١١٦٥٣٧) والتي خصصت لفرضة تابعة لوزارة الداخلية بالبديع، وذلك للتأكد من وجود هذا المنشأ في منطقة البديع.	١٠ ديسمبر ٢٠٠٩		

٨- وزارة الدفاع

الرقم	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام	إجراء اللجنة
١	قائمة تتضمن عدد أملاك الدولة - من أراض، ومبان، وأماكن، وعقارات وغيرها - والمدارة من قبل الوزارة أو موضوعة تحت تصرفها مع بيان نوعها، وموقعها، ومساحتها، ومدة استملاك الوزارة لها، والمسؤولين عن إدارتها، والغرض منها على أن يتم تصنيفها بحسب محافظات المملكة.	٥ ديسمبر ٢٠٠٧	٧ يناير ٢٠٠٨	وقد تسلمت اللجنة ردا مفاده اعتذار الوزارة عن إجابة مجلس النواب على طلبه، وذلك لأن تحديد بعض مواقع التشكيلات العسكرية يعتبر من الأسرار العسكرية التي قضى دستور المملكة وقانون قوة الدفاع وقانون العقوبات بوجوب المحافظة على سريتها. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٢٠)
٢	بيان أرقام الأملاك (العقارات والأراضي) التي لا تحمل طابع السرية والتي يمكن أن تشكل مورداً للخزينة.	٢٨ يناير ٢٠٠٧	١١ يناير ٢٠٠٨	وقد تسلمت اللجنة ردا أفاد بأن أملاك قوة الدفاع من الأراضي هي عبارة عن معسكرات لقوة الدفاع أو مناطق تدريبية وغير مخصصة لاستثمار يشكل موردا لخزينة الدولة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٢١)

٣	معلومات حول قائمة الأملاك المدرجة ضمن سجلات وزارة المالية باسم وزارة الدفاع.	٢٠٠٨ ٢٥ فبراير	٢٠٠٨ ٢١ مارس	وقد تسلمت اللجنة رداً أفاد بأن الوثائق المرسلة من المجلس والتي ظهرت في تقرير وزارة المالية هي من أملاك قوة دفاع البحرين، وتحفظ القوة بالوثائق الرسمية لتلك الأملاك. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٢٢)
---	--	-------------------	-----------------	---

٩- وزارة شؤون البلديات والزراعة

الرقم	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام	إجراء اللجنة
١	<ul style="list-style-type: none"> - قائمة تتضمن عدد أملاك الدولة - من أراض، ومبان، وأماكن، وعقارات وغيرها - والمدارة من قبل الوزارة أو موضوعة تحت تصرفها مع بيان نوعها، وموقعها، ومساحتها، ومدة استملاك الوزارة لها، والمسئولين عن إدارتها، والغرض منها على أن يتم تصنيفها بحسب محافظات المملكة. - قائمة بعدد الاستملاكات التي بحوزة الوزارة، مع بيان نوعها، وموقعها، ومساحتها، ومدة استملاك الوزارة لها، والمسئولين عن إدارتها، وتحديد ملاكها، والغرض منها على أن يتم تصنيفها بحسب محافظات المملكة. - قائمة بعدد الأراضي التي تم تعويضها من قبل الوزارة ضمن حركة التنقلات في أملاك الدولة التي بحوزة الوزارة، مع بيان نوعها، وموقعها، ومساحتها، مع ذكر سبب التعويض، والمسوغ القانوني للتعويض. 	٢٠٠٧ ٥ ديسمبر	٢٠٠٨ ١٠ فبراير	سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٢٣)
٢	<ul style="list-style-type: none"> - تفاصيل حول مواقع العقارات التابعة للوزارة والجهة المستفيدة منها. - قائمة شاملة بترخيص الدفان التي استصدرتها الوزارة. - قائمة بالاستملاكات والتعويضات. - معلومات عن المساحات المقطعة لصالح مشروع المرفأ المالي. 	٢٠٠٨ ١١ فبراير	٢٠٠٨ ٢٤ سبتمبر	سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٢٤)

<p>سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٢٥)</p>	<p>٧ سبتمبر ٢٠٠٨ تم تسليمه خلال اجتماع</p>	<p>١٤ أبريل ٢٠٠٨</p>	<p>قائمة تتضمن عدد أملاك الدولة - من أراض، ومبان، وأماكن، وعقارات وغيرها - والمدارة من قبل شؤون الزراعة التابع للوزارة أو موضوعة تحت تصرفه مع بيان نوعها، وموقعها، ومساحتها، ومدة استملاك الوزارة لها، والمسئولين عن إدارتها، والغرض منها على أن يتم تصنيفها بحسب محافظات المملكة.</p>	<p>٣</p>
<p>سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٢٦)</p>	<p>٣ يوليو ٢٠٠٨</p>	<p>١٩ مايو ٢٠٠٨</p>	<p>معلومات مفصلة من شؤون الزراعة حول النقاط الآتية: - سجل الأراضي التي تم استقطاعها. - سجل الأراضي المؤجرة، مع تحديد المستأجر، وقيمة الإيجار والعائد السنوي منها، مع إرفاق وثائق العقود. - الوضع القانوني للعقار رقم (٦٤٦) المخصص للشركة العامة للدواجن (دلمون). - هل تم إرجاع العقار الذي خصص للمدينة الخضراء والجامعة الأوربية بعد إلغائهما؟ - تحديد المساحة الكلية لهورة عالي، بالإضافة إلى تحديد المساحة التي تم استقطاعها منها، وغرض الاستقطاع، مع إرفاق الخرائط.</p>	<p>٤</p>
<p>سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٢٧)</p>	<p>٨ يوليو ٢٠٠٨</p>	<p>١٩ مايو ٢٠٠٨</p>	<p>معرفة مصير الأراضي والفراغات والفضاءات المخصصة للتجميل سواء أكانت في الحزام الأخضر أم في الأحياء السكنية من ناحية التسجيل، وإن لم تكن مسجلة فهل هناك خطة لتسجيلها باسم البلدية؟</p>	<p>٥</p>
<p>سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٢٦) و (٢٨)</p>	<p>١٩ يونيو ٢٠٠٨</p>	<p>٢١ مايو ٢٠٠٨</p>	<p>إيضاحات بشأن الفروقات الموجودة بين سجل وزارة المالية المتعلق بشؤون الزراعة، وبين السجل الخاص بشؤون الزراعة.</p>	<p>٦</p>
		<p>١٢ مارس ٢٠٠٩</p>	<p>نسخ عن تراخيص الردم والدفان الصادرة منذ عام ٢٠٠٢م حتى تاريخه على أن تدرج تراخيص كل محافظة على حدة.</p>	<p>٧</p>

٨	نسخة من وثائق بعض العقارات.	١٨ مارس ٢٠٠٩	١٢ أبريل ٢٠٠٩	وقد تسلمت اللجنة ردا مفاده بأن العقارات المشار إليها مسجلة ضمن أملاك الدولة لاستخدام الوزارة، ويمكن الرجوع في هذا الأمر إلى وزارة المالية وجهاز المساحة والتسجيل العقاري. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٢٩)
٩	نسخ من وثائق العقارات التي تظهر على الموقع الإلكتروني الخاص باستخدام الوزارة.	٢٠ أبريل ٢٠٠٩		
١٠	نسخ من وثائق بعض العقارات المرفقة مع هذا الخطاب.	١٥ سبتمبر ٢٠٠٩		
١١	نسخ من عقود الإيجارات والاستثمار التابعة للوزارة، مع بيان تفاصيل تلك العقود في جدول خاص.	٢٢ أكتوبر ٢٠٠٩		
١٢	<ul style="list-style-type: none"> - خارطة تفصيلية توضح عليها الأملاك الحكومية. - مساحة الأراضي الحكومية في المخطط الهيكلي الإستراتيجي لمملكة البحرين. - هل هناك مخالفات للمخطط الهيكلي الإستراتيجي لمملكة البحرين بالنسبة للأملاك الحكومية؟ وماهي إجراءات الوزارة بذلك الشأن؟ - هل هناك دفان مخالف للمخطط الهيكلي الإستراتيجي لمملكة البحرين؟ 	١ نوفمبر ٢٠٠٩		
١٣	بيان كيفية نقل العقار (٠٣٢٢٠٠٨٥) من مالكتها (شركة ستون ش ش و) إلى أملاك الدولة مرة أخرى والآلية المتبعة في ذلك.	٨ ديسمبر ٢٠٠٩	٢٠ يناير ٢٠١٠	وقد تسلمت اللجنة ردا مفاده بأن تسجيل الأراضي ليس من اختصاص الوزارة، مع ضرورة مخاطبة جهاز المساحة والتسجيل العقاري للوقوف على مرئياتها. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٣٠)

		١٠ ديسمبر ٢٠٠٩	<p>- ما التطور الذي حصل بشأن تعويض الوزارة عن الاستقطاع في كورنيش الملك فيصل منذ اجتماع اللجنة مع وفد الوزارة بتاريخ ٨/١/٢٠٠٨م، والذي تم التطرق فيه حول هذا الموضوع، مع طلب كل المراسلات والاتفاقيات التي تمت بهذا الشأن؟</p> <p>- جميع المراسيم التي غيرت نشاط الأراضي المغمورة ليسمح للمالك بالدفن لجميع تراخيص الدفن التي قامت بإصدارها الوزارة، حيث أفاد المستشار القانوني للوزارة في اجتماع وفد الوزارة مع اللجنة بتاريخ ١٠ فبراير ٢٠٠٨م، بأن الدفن للأراضي المغمورة يتم من خلال تغيير نوع النشاط، إذ إن هذه الأراضي مخصصة أصلاً للمنفعة العامة، ويتم تغييرها بمرسوم، وحتى العام ٢٠٠٠م يمكن للمالك أن يدفن قبل إصدار الترخيص، أما بعد ذلك التاريخ فلا يمكنه ذلك.</p> <p>- نسخ من وثائق الملكية عن تراخيص الدفن التي أصدرتها الوزارة منذ العام ٢٠٠٢م من الملكيات التي تجاوز مساحتها ١٠٠٠ متر مربع.</p>	١٤
		١٠ ديسمبر ٢٠٠٩	<p>- خرائط المسح العام.</p> <p>- خرائط البحرين وما يبين أملاك الدولة منها (التخطيط التفصيلي الذي تختص به هذه الإدارة) إن كانت لا تختص بالمخطط العام؟</p> <p>- جميع الحالات التي تم فيها تغيير النشاط أو التخصيص أو الغرض في أي ملك من الأملاك العائدة للدولة منذ العام ٢٠٠٠ حتى تاريخه، وسند هذا التحويل، مع إرفاق هذا السند.</p>	١٥

١٠- وزارة شؤون مجلس الوزراء

الرقم	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام	إجراء اللجنة
١	قائمة تتضمن عدد أملاك الدولة - من أراض، ومبان، وأماكن، وعقارات وغيرها - والمدارة من قبل الوزارة أو موضوعة تحت تصرفها مع بيان نوعها، وموقعها، ومساحتها، ومدة استملاك الوزارة لها، والمسؤولين عن إدارتها، والغرض منها على أن يتم تصنيفها بحسب محافظات المملكة.	٥ ديسمبر ٢٠٠٧	١٧ يناير ٢٠٠٧	وقد تسلمت اللجنة ردا أفاد بأنه لا توجد أية أملاك للدولة عامة كانت أم خاصة مسجلة باسم وزارة شؤون مجلس الوزراء أو مدارة أو موضوعة تحت تصرفها بأي تصرف من التصرفات القانونية. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٣١)

١١- وزارة شؤون مجلسي الشورى والنواب

الرقم	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام	إجراء اللجنة
١	قائمة تتضمن عدد أملاك الدولة - من أراض، ومبان، وأماكن، وعقارات وغيرها - والمدارة من قبل الوزارة أو موضوعة تحت تصرفها مع بيان نوعها، وموقعها، ومساحتها، ومدة استملاك الوزارة لها، والمسؤولين عن إدارتها، والغرض منها على أن يتم تصنيفها بحسب محافظات المملكة.	٥ ديسمبر ٢٠٠٧	٢١ ديسمبر ٢٠٠٧	وقد تسلمت اللجنة ردا مفاده بأنه ليس لدى الوزارة أية أملاك مدارة من قبلها أو موضوعة تحت تصرفها. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٣٢)

١٢- وزارة شؤون النفط والغاز

الرقم	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام	إجراء اللجنة
١	قائمة تتضمن عدد أملاك الدولة - من أراض، ومبان، وأماكن، وعقارات وغيرها - والمدارة من قبل الوزارة أو موضوعة تحت تصرفها مع بيان نوعها، وموقعها، ومساحتها، ومدة استملاك الوزارة لها، والمسؤولين عن إدارتها، والغرض منها على أن يتم تصنيفها بحسب محافظات المملكة.	٥ ديسمبر ٢٠٠٧	١٤ نوفمبر ٢٠٠٨	سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٣٣)
٢	آخر سجل محدث لأملاك الدولة المخصصة لاستخدام هيئة الكهرباء والماء.	٢٣ يونيو ٢٠٠٨	١٧ يوليو ٢٠٠٨	سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٣٤)

١٣-وزارة الصحة

الرقم	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام	إجراء اللجنة
١	قائمة تتضمن عدد أملاك الدولة - من أراض، ومبان، وأماكن، وعقارات وغيرها - والمدارة من قبل الوزارة أو موضوعة تحت تصرفها مع بيان نوعها، وموقعها، ومساحتها، ومدة استملاك الوزارة لها، والمسؤولين عن إدارتها، والغرض منها على أن يتم تصنيفها بحسب محافظات المملكة.	٥ ديسمبر ٢٠٠٧	١٣ يناير ٢٠٠٨	سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٣٥)
٢	أرقام مقدمات وأرقام الوثائق للممتلكات التابعة للوزارة.	٢٣ يناير ٢٠٠٨	١٦ فبراير ٢٠٠٨	سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٣٦)

١٤-وزارة الصناعة والتجارة

الرقم	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام	إجراء اللجنة
١	قائمة تتضمن عدد أملاك الدولة - من أراض، ومبان، وأماكن، وعقارات وغيرها - والمدارة من قبل الوزارة أو موضوعة تحت تصرفها مع بيان نوعها، وموقعها، ومساحتها، ومدة استملاك الوزارة لها، والمسؤولين عن إدارتها، والغرض منها على أن يتم تصنيفها بحسب محافظات المملكة.	٥ ديسمبر ٢٠٠٧	٢ يناير ٢٠٠٨	سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٣٧)

<p>سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٣٨)</p>	<p>١٠ فبراير ٢٠٠٨</p>	<p>١٦ يناير ٢٠٠٨</p>	<p>إيضاح الأمور الآتية والتي وردت في الرد: - هناك بعض الأملاك غير مذكورة في الرد، مثل المبنى الواقع في منطقة السيف والمخصص للسجل التجاري، وكذلك المبنى المخصص للوزارة نفسها. - في التسلسل رقم (٢) الوارد في الجدول المرفق في رد الوزارة يوجد مركز الجسرة للحرف اليدوية، هل هذا المركز يوجد في عقارين مختلفين أم في عقار واحد؟ ولماذا أدخلت الرفاع في خانة (الموقع) بالنسبة للمركز؟ - تأمل اللجنة في الحصول على نسخ من وثائق الملكية لجميع المناطق الصناعية. - الحصول على أسماء الشركات المستأجرة في المناطق الصناعية، والعائد السنوي من هذه المناطق، وآلية استثمارها.</p>	<p>٢</p>
<p>سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٣٩)</p>	<p>١٦ يوليو ٢٠٠٨</p>	<p>٢٣ يونيو ٢٠٠٨</p>	<p>أرقام مقدمات وأرقام الوثائق للممتلكات التابعة للوزارة.</p>	<p>٣</p>
<p>وقد تسلمت اللجنة رداً بقائمة من الاستثمارات ونسخ منها. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٤٠)</p>	<p>١٦ نوفمبر ٢٠٠٩</p>	<p>٢٢ أكتوبر ٢٠٠٩</p>	<p>نسخ من عقود الإيجارات والاستثمار التابعة للوزارة، مع بيان تفاصيل تلك العقود في جدول خاص.</p>	<p>٤</p>

١٥-وزارة العدل والشئون الإسلامية

الرقم	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام	إجراء اللجنة
١	قائمة تتضمن عدد أملاك الدولة - من أراض، ومبان، وأماكن، وعقارات وغيرها - والمدارة من قبل الوزارة أو موضوعة تحت تصرفها مع بيان نوعها، وموقعها، ومساحتها، ومدة استملاك الوزارة لها، والمسؤولين عن إدارتها، والغرض منها على أن يتم تصنيفها بحسب محافظات المملكة.	٥ ديسمبر ٢٠٠٧	٣ يناير ٢٠٠٨	سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٤١)

١٦-وزارة العمل

الرقم	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام	إجراء اللجنة
١	قائمة تتضمن عدد أملاك الدولة - من أراض، ومبان، وأماكن، وعقارات وغيرها - والمدارة من قبل الوزارة أو موضوعة تحت تصرفها مع بيان نوعها، وموقعها، ومساحتها، ومدة استملاك الوزارة لها، والمسؤولين عن إدارتها، والغرض منها على أن يتم تصنيفها بحسب محافظات المملكة.	٥ ديسمبر ٢٠٠٧	٦ يناير ٢٠٠٨	سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٤٢)
٢	المقارنة المستلمة من قبل الوزارة مع رد وزارة المالية حول الأملاك التابعة لوزارة العمل اتضح للجنة وجود تباين في المعلومات، لذا ترحو اللجنة من وزارة العمل إيضاح الأمر.	١٦ يناير ٢٠٠٨	١٠ فبراير ٢٠٠٨	سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٤٣)

الرقم	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام	إجراء اللجنة
١	قائمة تتضمن عدد أملاك الدولة - من أراض، ومبان، وأماكن، وعقارات وغيرها - والمدارة من قبل الوزارة أو موضوعة تحت تصرفها مع بيان نوعها، وموقعها، ومساحتها، ومدة استملاك الوزارة لها، والمسؤولين عن إدارتها، والغرض منها على أن يتم تصنيفها بحسب محافظات المملكة.	٥ ديسمبر ٢٠٠٧	٢٥ ديسمبر ٢٠٠٧	سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٤٤)
٢	جميع العقود المتعلقة بتأجير أملاك الدولة منذ ٢٠٠٢م، والتي حولت لشركة (إدامة) والجهات الأخرى، والأملاك التي لم يتم تحويلها. كما ترغب اللجنة تزويدها بالسجل الذي يبين حركة انتقال وثائق أملاك الدولة.	١٦ يناير ٢٠٠٨	١٠ أبريل ٢٠٠٨	سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٤٥)
٣	معلومات حول العقار رقم (٤٩٢٧٥) والموجود في منطقة السنايس بمساحة (٦٤٩٤٥١) والمخصص لمشروع شاطئ السنايس والتابعة ملكيته لوزارة الإعلام كما هو وارد في وثائق وزارة المالية التي تسلمتها اللجنة، إذ أفادت وزارة الإعلام في اجتماع اللجنة التاسع المنعقد بتاريخ ٢٧/١/٢٠٠٨م بأنها لا تملك هذا العقار وهو غير خاضع لتصرفها، وعليه تأمل اللجنة تزويدها بالبيانات الآتية: - تحديد الجهة التي تملك وثائق ملكية هذا العقار. - تحديد الجهة المسؤولة عن التصرف في العقار. - تحديد موقع العقار معززا بالخرائط الجوية له.	٢٨ يناير ٢٠٠٨	تم استلام رددين بتاريخ ١٧ مارس ٢٠٠٨ وتاريخ ١٨ سبتمبر ٢٠٠٨	سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٤٦)
٤	عقود الإيجار التي تم تحويلها لشركة (إدامة) والتي وقعت قبل عام ٢٠٠٢م ومازالت مستمرة حتى الآن.	٢٦ مايو ٢٠٠٨	٢٧ يوليو ٢٠٠٨	سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٤٧)

<p>٥</p> <p>إيضاحات بشأن الفروقات الموجودة بين سجل وزارة المالية المتعلق بشؤون الزراعة، وبين السجل الخاص بشؤون الزراعة.</p>	<p>٢١ مايو ٢٠٠٨</p>	<p>١٣ يوليو ٢٠٠٨</p>	<p>سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٤٨)</p>
<p>٦</p> <p>- بعد مراجعة اللجنة لسجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري المخصص لأملاك الدولة تبين عدم شمول سجل وزارة المالية المخصص لأملاك الدولة المرسل للجنة بتاريخ ٢٥ ديسمبر ٢٠٠٧م للعقارات المذكورة في الجدول، لذا نرجو منكم التحقق من الأمر وإفادة اللجنة بسبب ذلك لكل عقار. - طلب نسخ من الوثائق الأصلية للعقارات المذكورة.</p>	<p>١١ سبتمبر ٢٠٠٨</p>	<p>١٤ أكتوبر ٢٠٠٨</p>	<p>سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٤٩)</p>
<p>٧</p> <p>نسخ من الوثائق الأصلية للعقارات المذكورة في الجدول المرفق مع هذا الخطاب ليتسنى للجنة تدقيقها بمساعدة شركة (KPMG) فخرو للتدقيق، وذلك بناء على الاتفاق الذي تم خلال اجتماع وفد مجلس النواب مع وزير شؤون مجلسي الشورى والنواب بتاريخ ٢٦ أغسطس ٢٠٠٨م واجتماع اللجنة مع ممثلي كل من وزارة المالية ووزارة شؤون البلديات والزراعة وإدارة التسجيل العقاري بتاريخ ٧ سبتمبر ٢٠٠٨م.</p>	<p>١١ سبتمبر ٢٠٠٨</p>	<p>٢٦ أكتوبر ٢٠٠٨</p>	<p>سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٥٠)</p>
<p>٨</p> <p>- بيان اسم الجهة التي تم تحويل عقار شاطئ السنابس. - بيان الإجراءات التي اتبعت في تغيير تخصيص هذا العقار. - بيان قائمة بالعقارات التي تم توزيعها من العقار الأصلي. - الرسومات والخرائط الجوية للعقار قبل وبعد إعادة تخصيصه.</p>	<p>٢٥ سبتمبر ٢٠٠٨</p>	<p>٩ أكتوبر ٢٠٠٨</p>	<p>سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٥١)</p>

<p>سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٥٢)</p>	<p>٢٥ سبتمبر ٢٠٠٨ ٩ أكتوبر ٢٠٠٨</p>	<p>٩ - تفاصيل عن مصادر تحصيل مبلغ (١,٠٣٧,٠٠٠) دينار، والذي يمثل العائد السنوي لأملاك الدولة. - قائمة بالعقارات المستأجرة، والمستثمر، والعائد السنوي من كل عقار. - جدول تحصيل العائد السنوي، والاجراءات التي تم اتخاذها مع المتخلفين عن الدفع. - بيان أسماء الجهات المستأجرة لأملاك الدولة، والتي وردت في رد وزارة المالية.</p>	<p>٩</p>
<p>سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٥٣)</p>	<p>٢٧ أكتوبر ٢٠٠٨ ٦ نوفمبر ٢٠٠٨ استكمال ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨</p>	<p>١٠ - نسخ من عقود الإيجارات الخاصة بالتأجير والاستثمار قبل عام ٢٠٠٢م وحتى الوقت الراهن. - نسخ من الـ (٤٥) وثيقة المتحركة، والتي خرجت أساسا من وزارة المالية لعدة جهات، ولم ترجع إلى وزارة المالية. - اسم الجهة التي حول لها عقار شاطئ السنباس. - نسخ من الوثائق المتبقية من السجل ذي الـ (١٧١) عقارا، وعددها ما يقارب (٥٠) وثيقة.</p>	<p>١٠</p>
<p>سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٥٤)</p>	<p>٣ نوفمبر ٢٠٠٨ ٢٣ نوفمبر ٢٠٠٨</p>	<p>١١ - السجل المحدث للوزارة الخاص بأملاك الدولة العامة والخاصة، بشرط أن يكون هذا السجل المحدث على غرار السجل الذي أرسلته الوزارة سابقا في خطابها رقم (ق/م/ش/ن/١٥١/٢٠٠٧، وبتاريخ ١٣ ديسمبر ٢٠٠٧م)، حيث إن ذلك السجل يحتوي على الوثائق الخاصة بكل وزارة على حدة.</p>	<p>١١</p>
<p>وقد تسلمت اللجنة ردا مفاده بأن الوزارة ليست جهة اختصاص، حيث يقتصر عملها في طلب ومتابعة تسجيل وتوثيق الأراضي التي تخصص بناء على الأوامر الملكية للوزارات والجهات الحكومية الأخرى. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٥٥)</p>	<p>٢١ ديسمبر ٢٠٠٨ ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨</p>	<p>١٢ - الخطوات والإجراءات القانونية التي اتبعتها الوزارة بشأن حصر الأراضي التي تعتبر مملوكة للدولة ملكية خاصة بحكم القانون.</p>	<p>١٢</p>

<p>١٣</p> <p>- الإجراءات التي اتبعتها الوزارة لمتابعة العقارات المتحركة التي خرجت منها إلى جهاز المساحة والتسجيل العقاري وبعض الجهات الحكومية، ولم يتم إعادتها للوزارة حتى تاريخه.</p> <p>- قائمة بالوثائق ذات الأرقام المعدلة فيما يخص التغيير في الخمسين وثيقة إن وجدت.</p>	<p>٥ مارس ٢٠٠٩</p>	<p>١ أبريل ٢٠٠٩</p>	<p>وقد تسلمت اللجنة ردا تضمن الإجراءات التي اتبعتها الوزارة لمتابعة الوثائق المتحركة وعددها (١٦) وثيقة، إضافة إلى قائمة بـ(١٣) وثيقة ذات الأرقام المعدلة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٥٦)</p>
<p>١٤</p> <p>عقود الإيجارات الخاصة بالتأجير والاستثمار وبتفسيرات مفصلة عن الملاحظات.</p>	<p>١٨ مارس ٢٠٠٩</p>	<p>١٠ مايو ٢٠٠٩</p>	<p>وقد تسلمت اللجنة ردا تضمن قائمة بعقود الإيجار والاستثمار بلغ عددها (٩٣) عقدا مع نسخ منها وتعقيب على ملاحظات اللجنة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٥٧)</p>
<p>١٥</p> <p>- نسخة من بعض وثائق العقارات.</p> <p>- موقع العقار رقم (٩١) والعقار رقم (١٧١)، حيث إن اللجنة لم تستطع تحديدهما على أرض الواقع.</p>	<p>١٨ مارس ٢٠٠٩</p>	<p>١٤ أبريل ٢٠٠٩</p>	<p>وقد تسلمت اللجنة ردا يتضمن الخرائط الجوية التي تشير إلى موقع العقارين، ونسخا من الوثائق. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٥٨)</p>

<p>١٦</p> <ul style="list-style-type: none"> - نسخ من بعض الوثائق، والإجراءات التي اتبعتها الوزارة لمتابعة الوثائق المتحركة. - نسخ من الوثائق ذات الأرقام المعدلة قبل التعديل وبعده، والإجراءات التي اتبعتها الوزارة في تغيير الوثيقة. - نسخ من الوثائق التي صدرت لها وثائق جديدة في قائمة العقارات (١٧١) قبل التعديل وبعده، والإجراءات التي اتبعتها الوزارة في تغيير الوثيقة، وأرقام هذه العقارات كما هو مبين على القائمة (٨٣ - ١٢٨ - ١٣١). - إرسال التعديلات والملاحظات على قائمة العقارات (١٧١) على قرص مدمج ببرنامج (word) أو (excel). 	<p>٢٠٠٩ ١٣ أبريل</p>	<p>٢٠٠٩ ١٠ مايو</p>	<p>وقد تسلمت اللجنة رداً تضمن نسخاً من بعض الوثائق المذكورة وقائمة بنسخ من الوثائق ذات الأرقام المعدلة قبل التعديل وبعده، ونسخ من الوثائق القديمة التي صدرت لها وثائق جديدة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٥٩)</p>
<p>١٧</p> <p>تحديد الجهة المالكة للعقار رقم (٤٠٠٦).</p>	<p>٢٠٠٩ ٢٠ أبريل</p>	<p>٢٠٠٩ ٢٧ أبريل</p>	<p>وقد تسلمت اللجنة رداً مفاده بأن العقار المذكور مسجل ضمن الأملاك الحكومية باسم الحكومة بموجب الوثيقة رقم ٨٣٥٤١ الصادرة عن المقدمة رقم ١٩٩٥/٤٥٤٦، ومرفق نسخة منها. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٦٠)</p>
<p>١٨</p> <ul style="list-style-type: none"> - معلومات مفصلة عن العقار رقم (٠٣٢٢٠٠٨٥) تتمثل في: بيان نوع التصرف القانوني الذي بموجبه انتقلت ملكية العقار رقم (٠٣٢٢٠٠٨٥) من مالكة (شركة ستون ش و) إلى حكومة مملكة البحرين بموجب كتاب وزارة شؤون البلديات والزراعة رقم (م ر/١٦٨/٣٤/٢٠٠٥) المؤرخ في ٥ مارس ٢٠٠٩م. - نسخة من خطاب وزارة شؤون البلديات والزراعة رقم (م ر/١٦٨/٣٤/٢٠٠٥) المؤرخ في ٥ مارس ٢٠٠٩م. 	<p>٢٠٠٩ ٢٠ أبريل</p>	<p>٢٠٠٩ ٢٧ أبريل</p>	<p>وقد تسلمت اللجنة رداً غير مكتمل حيث تمت الإشارة فقط إلى أنه قد تم تسجيل العقار في سجل الأملاك الحكومية بهذه الوزارة بموجب الوثيقة رقم ١٣٤٣٣٨ الصادر عن المقدمة رقم ٢٠٠٥/٢٣٢٨، ولم يتم إرسال نسخة من خطاب وزارة شؤون البلديات والزراعة رقم (م ر/١٦٨/٣٤/٢٠٠٥) المؤرخ في ٥ مارس ٢٠٠٩م. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٦١)</p>

<p>سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٦٢)</p>	<p>٢٨ مايو ٢٠٠٩</p>	<p>١٨ مايو ٢٠٠٩</p>	<p>معلومات مفصلة حول ما تم الاتفاق عليه في اللقاء المذكور أعلاه، والمتمثل في الآتي:</p> <ul style="list-style-type: none"> - الناقص من قائمة العقارات (١٧١) المرفقة مع هذا الخطاب وعددها ما يقارب (٥٠) عقارا. - كل ما يتعلق ويثبت حصة مملكة البحرين في الوثيقة رقم (١٢٥٩١١) التي تم تحويلها إلى شركة اللؤلؤ السياحية. - كل ما يتعلق بالوثيقة رقم (٨٣٥٤١). - نسخ من الوثائق المتحركة. - معرفة الإجراءات الخاصة بعقار شركة ستون ش.ش.و. - تحديد موقع غرفة تجارة وصناعة البحرين، وإجراءات تعديل الموقع على أرض الواقع. - كل ما يتعلق بالمشروع الاستثماري الواقع شمال جسر الشيخ عيسى بمساحة (١١.٦) كيلو متر مربع. - المبالغ المستحقة التي لم تدفع من بعض الجهات فيما يخص عقود الإيجار والاستثمار. 	<p>١٩</p>
<p>وقد تسلمت اللجنة ردا يتضمن نسخا من الوثائق وبيانا عنها. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٦٣)</p>	<p>٢٤ يونيو ٢٠٠٩</p>	<p>٨ يونيو ٢٠٠٩</p>	<p>نسخ من بعض الوثائق المفقودة.</p>	<p>٢٠</p>

<p>سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٦٤)</p>	<p>٢٠٠٩ يونيو ٣٠ استكمال ٢٤ يونيو ٢٠٠٩</p>	<p>٨ يونيو ٢٠٠٩</p>	<ul style="list-style-type: none"> - جرد لإيرادات إدامة وقياس تطورها مقارنة بالسنوات السابقة. - تقرير حول الإيرادات التي حققتها إدامة الفعلية والمستحقة، مع بيان الإجراءات المتبعة مع الجهات التي لم تقم بدفع الإيجارات. - نسخ من العقود التي نجحت إدامة في تعديلها وتحسين وضعيتها، مع بيان الطريقة المتبعة في التعديل والتحسين. - تقدير حجم العقارات وقيمتها السوقية. - إجراءات إدامة للعقارات التي لم تستلم وثائقها، مع نسخ من مراسلات الشركة مع وزارة المالية حول هذا الشأن. - الإجراءات التي اتبعتها إدامة وتعليقها حول مجموعة المواقع والعقارات الآتية: (مواقف الريجنسي - أرض الفاضل - مواقف الكراون بلازا - أرض السوفية - أرض الجفير - أرض القضيبيية - أرض رأس رمان المؤجرة على خالد وتوفيق المؤيد - مشروع تطوير مواقف السيارات في المنطقة الدبلوماسية - مشروع مبنى إضافي في ديوان سمو رئيس الوزراء - مشروع تشييد حظيرة للطائرات في مطار البحرين الدولي - مشروع الهيئة الوطنية للنفط والغاز). 	<p>٢١</p>
---	--	---------------------	---	-----------

<p>وقد تسلمت اللجنة ردا مفاده بأن أصول المستندات المشار إليها في الخطاب قد تم تسليمها من الوزارة إلى الجهة المعنية ولا تحتفظ الوزارة بأصولها.</p> <p>لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٥)</p>	<p>٢٠١٠ يناير ١٢</p>	<p>٢٠٠٩ أغسطس ٢</p>	<p>٢٢ - نسخة من كتاب معالي وزير المالية رقم (م ح/٢٢٧/٢٠٠٣) بتاريخ ١ يونيو ٢٠٠٣م، ونسخة من كتاب معالي وزير الديوان الملكي رقم (ز ١/٤/٥) بتاريخ ٢٤ يونيو ٢٠٠٣ على الوثيقة رقم ١٢٢٧٤٣.</p> <p>- نسخة من كتاب معالي وزير المالية رقم (م ح/٢٢٧/٢٠٠٣) بتاريخ ١ يونيو ٢٠٠٣م، ونسخة من كتاب معالي وزير الديوان الملكي رقم (ز ١/٤/٥) بتاريخ ٢٤ يونيو ٢٠٠٣ على الوثيقة رقم ١٢٢٧٤٤.</p> <p>- نسخة من كتاب معالي وزير المالية رقم (م ح/٢٢٧/٢٠٠٣) بتاريخ ١ يونيو ٢٠٠٣م، ونسخة من كتاب معالي وزير الديوان الملكي رقم (ز ١/٤/٥) بتاريخ ٢٤ يونيو ٢٠٠٣ على الوثيقة رقم ١٢٤٢٢٧.</p> <p>- نسخة من كتاب معالي وزير المالية رقم (م ح/٢٢٧/٢٠٠٣) بتاريخ ١ يونيو ٢٠٠٣م، ونسخة من كتاب معالي وزير الديوان الملكي رقم (ز ١/٤/٥) بتاريخ ٢٤ يونيو ٢٠٠٣ على الوثيقة رقم ١٢٤٢٢٨.</p> <p>- نسخة من كتاب معالي وزير المالية رقم (م ح/٢٢٧/٢٠٠٣) بتاريخ ١ يونيو ٢٠٠٣م، ونسخة من كتاب معالي وزير الديوان الملكي رقم (ز ١/٤/٥) بتاريخ ٢٤ يونيو ٢٠٠٣ على الوثيقة رقم ١٢٤٢٢٦.</p> <p>- نسخة من كتاب معالي وزير المالية رقم (م ح/٢٢٧/٢٠٠٣) بتاريخ ١ يونيو ٢٠٠٣م، ونسخة من كتاب معالي وزير الديوان الملكي رقم (ز ١/٤/٥) بتاريخ ٢٤ يونيو ٢٠٠٣ على الوثيقة رقم ١٢٤٢٢٣.</p> <p>- نسخة من كتاب معالي وزير المالية رقم (م ح/١٩٨/٢٠٠٣) بتاريخ ١٢ يوليو ٢٠٠٣م على الوثيقة رقم ١٢٢٤٠٥.</p>
---	----------------------	---------------------	--

<p>سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٦٦)</p>	<p>٢٠٠٩ ١٧ نوفمبر</p>	<p>٢٠٠٩ ٢٣ أكتوبر</p>	<p>- نسخ من وثائق المشاريع الآتية:</p> <ul style="list-style-type: none"> • مواقف الريجيسي. • أرض الفاضل. • أرض السويقية. • أرض الجفير. • أرض القضيبيية. • أرض رأس رمان المؤجرة على خالد وتوفيق المؤيد. • مشروع تطوير مواقف السيارات في المنطقة الدبلوماسية. • مشروع مبنى إضافي في ديوان سمو رئيس الوزراء. • مشروع تشييد حظيرة للطائرات في مطار البحرين الدولي. • مشروع الهيئة الوطنية للنفط والغاز. <p>- ٢٣ تعليق الوزارة على ما ذكرته شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة)، وهو: (واجهتنا صعوبات في تحويل ملكية (٨) أراضي، وهي المقيدة بموجب وثائق رقم (١١١٨٦٠، ٤٦٥٣١، ٤٦٥٣١، ١٣٠٩٢٥، ١٢٣٤٩٤، ٤٨٠٩٥، ٦٣٨٢١، ١١١١٢٣، ١٥٦/١٣٦٨)، حيث أفاد المعنيون بجهاز المساحة والتسجيل العقاري بأنه تم استقطاع أجزاء من تلك الأراضي لجهات أخرى، وأن المساحات المتبقية أصبحت غير معروفة)، مع بيان المبررات، وذكر أسماء الجهات التي تم استقطاع العقارات لها، ونسخ من تلك الوثائق.</p>
---	---------------------------	---------------------------	--

<p>وقد تسلمت اللجنة ردا تضمن نسخا من بعض الوثائق المطلوبة وإجابات عن بعض مطالبات اللجنة، إلا أن الرد لم يتضمن إجابة عن البندين الرابع والخامس.</p> <p>لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٦٧)</p>	<p>٢٠٠٩ ٢٢ ديسمبر</p>	<p>٢٠٠٩ ٢١ أكتوبر</p>	<p>- نسخ من الوثائق الأصلية لعقاري شركة حلبة البحرين الدولية (ش.ش.و.):</p> <p>- المبالغ التي دفعتها شركة حلبة البحرين الدولية (ش.ش.و.) أو مازالت مستحقة جراء التمليك أو حق الانتفاع لعقارين المذكورين أعلاه.</p> <p>- إجراءات تمليك العقار الذي رقم وثيقته (١٣٦٨١٤) لشركة حلبة البحرين الدولية (ش.ش.و.)، وإجراءات عقد الانتفاع الذي رقم وثيقته (١٣٦٨١١) لشركة حلبة البحرين الدولية (ش.ش.و.).</p> <p>- الإجراءات التي اتبعت في بيع شركة منتج العرين الصحراوي القابضة، وقيمة الأرض التي تم على أساسها البيع.</p> <p>- كل ما يتعلق بحصة شركة ممتلكات البحرين القابضة في شركة درة خليج البحرين، وشركة اللؤلؤ السياحية.</p> <p>- نسخ من الوثائق لعدد من العقارات.</p>	<p>٢٤</p>
<p>وقد تسلمت اللجنة ردا مفاده أن التعامل مع العقار المسجل بالوثيقة رقم (١٣٤٣٣٨) قد تم من قبل وزارة شؤون البلديات والزراعة.</p> <p>لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٦٨)</p>	<p>٢٠٠٩ ١٧ نوفمبر</p>	<p>٢٠٠٩ ٢١ أكتوبر</p>	<p>إجراءات الوزارة في إرجاع العقار (٠٣٢٢٠٠٨٥) من مالكةا (شركة ستون ش و) إلى أملاك الدولة مرة أخرى بعد أن كان هبة، مع بيان كيفية إرجاعه سواء بالشراء أو أي إجراء آخر.</p>	<p>٢٥</p>
<p>وقد تسلمت اللجنة كشفا يحتوي على قيمة أصول العقود، والعائد منها والجهة المستأجرة.</p> <p>لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٦٩)</p>	<p>٢٠٠٩ ١٧ نوفمبر</p>	<p>٢٠٠٩ ٢١ أكتوبر</p>	<p>كشف تفصيلي للعائد السنوي يحتوي على قيمة أصول العقود، والعائد منها، مع ذكر الجهة المستأجرة.</p>	<p>٢٦</p>

<p>سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٧٠)</p>	<p>٧ يناير ٢٠١٠</p>	<p>٧ ديسمبر ٢٠٠٩</p>	<p>بعض المعلومات عن بعض العقارات في وثيقة أرض الجفير رقم (١٢٣٤٩٤) ذات المقدمة رقم (٢٠٠٠/١١٠٠٢) كالآتي:</p> <ul style="list-style-type: none"> - نسخة من وثيقة الإيجار لعقار القاعدة الأمريكية (مساحة العقار: ٣٩٨٤٦ متر مربع)، مع بيان مبلغ الإيجار، والمبالغ المستحصلة من العقار حتى هذا التاريخ. - سبب غياب عقار القاعدة الأمريكية (مساحة العقار: ٣٩٨٤٦ متر مربع) من الكشف التفصيلي بالعقارات المملوكة من قبل شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة) في رد شركة ممتلكات البحرين القابضة رقم (٢٠٠٩/٣٤٩/CEO/BMHC) بتاريخ ١١ نوفمبر ٢٠٠٩م. - نسخة من وثيقة الإيجار لعقار مدرسة البحرين الدولية (مساحة العقار: ٩٠٤٧٦ متر مربع)، مع بيان مبلغ الإيجار، والمبالغ المستحصلة من العقار حتى هذا التاريخ. 	<p>٢٧</p>
<p>سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٧١)</p>	<p>١٣ يناير ٢٠١٠</p>	<p>٨ ديسمبر ٢٠٠٩</p>	<p>هل هناك معايير واضحة تقوم بها الدولة بالمساهمة في المشروعات الآتية:</p> <ul style="list-style-type: none"> - شركة درة خليج البحرين. - شركة منتجع العرب الصحراوي. - شركة حوار القابضة. - شركة تطوير المنطقة الجنوبية. - شركة البحرين العالمية للقولف. - شركة منتجع الزلاق. - شركة اللؤلؤ السياحية. 	<p>٢٨</p>
<p>سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٧٢)</p>	<p>٧ يناير ٢٠١٠</p>	<p>٨ ديسمبر ٢٠٠٩</p>	<p>معلومات مفصلة عن سبب عدم توافق قائمة بنك الإسكان مع قائمة (١٧١) عقارا فيما عدا ثلاثة عقارات.</p>	<p>٢٩</p>

<p>تم استلامه بعد إعداد التقرير. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٢١٤)</p> <p>٢٥ فبراير ٢٠١٠</p>	<p>٨ ديسمبر ٢٠٠٩</p> <p>١٠ ديسمبر ٢٠٠٩</p> <p>٧ يناير ٢٠١٠</p>	<p>٣٠</p> <p>نسخ من المساحات المقطعة من العقارات المذكورة في الجدول المرفق، مع بيان الآليات التي اتبعت في الاستقطاع.</p>	
<p>وقد تسلمت اللجنة ردا مفاده بأن إجراءات تحويل الأراضي إلى المنفعة العامة ليست من اختصاص الوزارة، وفما يتعلق بتحويل منطقة استكشافات النفط إلى مشروع رفاع فيوز فإن المنطقة المذكورة لم تكن مدرجة ضمن سجلات الأملاك الحكومية.</p> <p>لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٧٣)</p>		<p>٣١</p> <p>- قائمة بالأوامر الملكية التي تم بموجبها تحويل الأراضي إلى المنفعة العامة منذ عام ٢٠٠٢.</p> <p>- ما هو السند القانوني لتحويل منطقة مشروع الرفاع فيوز من منطقة استكشافات للنفط إلى مشروع خاص؟</p>	
<p>تم استلامه بعد إعداد التقرير. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٢١٥)</p> <p>٢٢ فبراير ٢٠١٠ م</p>	<p>٢٥ يناير ٢٠١٠</p>	<p>٣٢</p> <p>- قائمة بالعقارات التي تم تحويل ملكيتها إلى شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة).</p> <p>- قائمة بالعقارات التي تديرها شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة) نيابة عن وزارة المالية.</p> <p>- قائمة بالعقارات التي رجعت للوزارة من خلال السجل المتحرك، مع إرفاق نسخ من وثائق تلك العقارات.</p> <p>- قائمة بالعقارات والوثائق التي سجلت بأسماء جهات أخرى دون الرجوع للوزارة، مع إرفاق نسخ من وثائق تلك العقارات.</p> <p>- قائمة بالفوارق بين سجل المالية القديم والسجل الجديد ونسخ منها، مع بيان تعليق الوزارة في حذف (١١٠) عقارات من السجل القديم عند مقارنته بالسجل الجديد، وذكر التبرير لكل عقار على حده.</p>	

١٨- وزارة المواصلات

الرقم	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام	إجراء اللجنة
١	قائمة تتضمن عدد أملاك الدولة - من أراض، ومبان، وأماكن، وعقارات وغيرها - والمدارة من قبلها أو موضوعة تحت تصرفها مع بيان نوعها، وموقعها، ومساحتها، ومدة استملاك الوزارة لها، والمسؤولين عن إدارتها، والغرض منها على أن يتم تصنيفها بحسب (رقم الملف، رقم المقدمة، رقم وثيقة الملكية، رقم العقار، المنطقة، المساحة، أغراض الاستخدام).	٢٥ سبتمبر ٢٠٠٨	١٢ أكتوبر ٢٠٠٨	سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٧٤)

ب. جهات حكومية أخرى

١- الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي

الرقم	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام	إجراء اللجنة
١	قائمة تتضمن عدد أملاك الدولة - من أراض، ومبان، وأماكن، وعقارات وغيرها - والمدارة من قبلهم أو موضوعة تحت تصرفها مع بيان نوعها، وموقعها، ومساحتها، ومدة استملاك الوزارة لها، والمسؤولين عن إدارتها، والغرض منها على أن يتم تصنيفها بحسب محافظات المملكة.	٢٣ يونيو ٢٠٠٨	٩ يوليو ٢٠٠٨	سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٧٥)
٢	قائمة تتضمن عدد أملاك الدولة - من أراض، ومبان، وأماكن، وعقارات وغيرها - والمدارة من قبلهم أو موضوعة تحت تصرفها مع بيان نوعها، وموقعها، ومساحتها، ومدة استملاك الهيئة لها، والمسؤولين عن إدارتها، والغرض منها على أن يتم تصنيفها بحسب (رقم الملف، رقم المقدمة، رقم وثيقة الملكية، رقم العقار، المنطقة، المساحة، أغراض الاستخدام).	٢٥ سبتمبر ٢٠٠٨	٦ أكتوبر ٢٠٠٨	وقد تسلمت اللجنة رداً تتضمن رد وزارة المالية الذي بينت فيه الوزارة أن الهيئة ذات شخصية اعتبارية تتمتع بالاستقلال الإداري والمالي في إدارة أملاكها. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٧٦)

٣	<ul style="list-style-type: none"> - قائمة تتضمن عدد أملاك الدولة المدارة من قبل الهيئة أو موضوعة تحت تصرفها مع بيان نوعها، وموقعها، ومساحتها، والغرض منها. - قائمة تتضمن عدد أملاك الهيئة الخاصة بها. - قائمة بأسماء مستأجري المحلات التجارية، وأسماء المحلات التجارية وعددها، وسعر الإيجار السنوي لتلك المحلات. 	١٣ أكتوبر ٢٠٠٨	١٨ نوفمبر ٢٠٠٨	وقد تسلمت اللجنة رداً تضمن رد وزارة المالية المماثل للرد السابق، والذي بينت فيه الوزارة أن الهيئة ذات شخصية اعتبارية تتمتع بالاستقلال الإداري والمالي في إدارة أملاكها. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٧٧)
٤	لتزويد اللجنة باستثمارات الهيئة وإيجاراتها ونسخ من عقود الإيجار، مع بيان مبلغ الإيجار	٢٨ يناير ٢٠١٠		

٢- الهيئة العامة لحماية الثروة البحرية والبيئة والحياة الفطرية

الرقم	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام	إجراء اللجنة
١	قائمة تتضمن عدد أملاك الدولة - من أراض، ومبان، وأماكن، وعقارات وغيرها - والمدارة من قبلها أو موضوعة تحت تصرفها مع بيان نوعها، وموقعها، ومساحتها، ومدة استملاك الهيئة لها، والمسؤولين عن إدارتها، والغرض منها على أن يتم تصنيفها بحسب (رقم الملف، رقم المقدمة، رقم وثيقة الملكية، رقم العقار، المنطقة، المساحة، أغراض الاستخدام).	٢٥ سبتمبر ٢٠٠٨	١٣ نوفمبر ٢٠٠٨	سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٧٨)

٣- هيئة تنظيم الاتصالات

الرقم	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام	إجراء اللجنة
١	قائمة تتضمن عدد أملاك الدولة - من أراض، ومبان، وأماكن، وعقارات وغيرها - والمدارة من قبلها أو موضوعة تحت تصرفها مع بيان نوعها، وموقعها، ومساحتها، ومدة استملاك الهيئة لها، والمسؤولين عن إدارتها، والغرض منها على أن يتم تصنيفها بحسب (رقم الملف، رقم المقدمة، رقم وثيقة الملكية، رقم العقار، المنطقة، المساحة، أغراض الاستخدام).	٢٥ سبتمبر ٢٠٠٨	١٨ سبتمبر ٢٠٠٨	وقد تسلمت اللجنة رداً يفيد بأن الهيئة لا تمتلك ولا تتولى إدارة أية أملاك من أملاك الدولة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٧٩)

٤-هيئة تنظيم سوق العمل

الرقم	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام	إجراء اللجنة
١	قائمة تتضمن عدد أملاك الدولة - من أراض، ومبان، وأماكن، وعقارات وغيرها - والمدارة من قبلها أو موضوعة تحت تصرفها مع بيان نوعها، وموقعها، ومساحتها، ومدة استملاك الوزارة لها، والمسؤولين عن إدارتها، والغرض منها على أن يتم تصنيفها بحسب (رقم الملف، رقم المقدمة، رقم وثيقة الملكية، رقم العقار، المنطقة، المساحة، أغراض الاستخدام).	٢٥ سبتمبر ٢٠٠٨	٢٧ أكتوبر ٢٠٠٨	وقد تسلمت اللجنة ردا يفيد بأن الهيئة لا تمتلك عقارا ومكاتبها في مبنى مستأجر من قبل الهيئة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٨٠)

٤-هيئة الكهرباء والماء

الرقم	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام	إجراء اللجنة
١	قائمة تتضمن عدد أملاك الدولة - من أراض، ومبان، وأماكن، وعقارات وغيرها - والمدارة من قبل الوزارة أو موضوعة تحت تصرفها مع بيان نوعها، وموقعها، ومساحتها، ومدة استملاك الوزارة لها، والمسؤولين عن إدارتها، والغرض منها على أن يتم تصنيفها بحسب محافظات المملكة.	٥ ديسمبر ٢٠٠٧	٨ يناير ٢٠٠٨	وقد تسلمت اللجنة ردا يفيد بأن الأملاك المخصصة لاستخدام الكهرباء والماء متوفرة لدى قسم الأملاك الحكومية بوزارة المالية. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٨١)
٢	التأكد من وجود سجل لدى الوزارة يحوي جميع الأملاك التابعة لها والمسجلة باسمها، وذلك من أجل تحديث البيانات المتعلقة بهذه الأملاك ومقارنتها مع تلك المسجلة لدى وزارة المالية.	١٦ يناير ٢٠٠٨	١٧ فبراير ٢٠٠٨	سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٨٢)
٣	السجل المحدث للأملاك التابعة لها. إذ تبين بعد مطابقة اللجنة للسجلات بأن سجل الهيئة هو نسخة من سجل وزارة المالية الخاص بالأملاك المسجلة تحت مظلة هيئة الكهرباء والماء، وعليه فإن اللجنة تطلب تزويدها بالسجل المحدث الموجود لدى الهيئة.	٢٦ مايو ٢٠٠٨	٢٣ يونيو ٢٠٠٨	وقد تسلمت اللجنة ردا يفيد بأن السجل الذي استلمته اللجنة بتاريخ ١٧ فبراير ٢٠٠٨م هو آخر ما تم تحديثه. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٨٣)

٤	آخر سجل محدث لأملاك الدولة المخصصة لاستخدام هيئة الكهرباء والماء.	٢٤ يونيو ٢٠٠٨	١ أكتوبر ٢٠٠٨	وقد تسلمت اللجنة ردا يفيد بأن السجل الذي استلمته اللجنة بتاريخ ١٧ فبراير ٢٠٠٨م هو آخر ما تم تحديثه، وأن الهيئة سوف تحدث السجل في مارس ٢٠٠٩م. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٨٤)
٥- جهاز المساحة والتسجيل العقاري				
الرقم	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام	إجراء اللجنة
١	- قائمة تتضمن العدد الكلي لأملاك الدولة مع بيان نوعها، وموقعها، ومساحتها، والمسؤولين عن إدارتها، والغرض منها على أن يتم تصنيفها بحسب محافظات المملكة. - نسخ عن تلك الوثائق المشار إليها في البند السابق.	٥ ديسمبر ٢٠٠٧	٣ يوليو ٢٠٠٨	سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٨٥)
٢	قائمة تتضمن عدد أملاك الدولة - من أراض، ومبان، وأماكن، وعقارات وغيرها - والمدارة من قبل الوزارة أو موضوعة تحت تصرفها مع بيان نوعها، وموقعها، ومساحتها، ومدة استملاك الوزارة لها، والمسؤولين عن إدارتها، والغرض منها، إذ كان من المفروض أن تتسلم اللجنة هذه المعلومات في موعد أقصاه يوم الخميس الموافق ٢٢ مايو ٢٠٠٨م بحسب ما تم الاتفاق عليه في اجتماع اللجنة مع الإدارة بتاريخ ١٥ مايو ٢٠٠٨م، وتعتبر هذه الرسالة التنكير الأخير.	٢٥ مايو ٢٠٠٨	٣ يوليو ٢٠٠٩	وقد تسلمت اللجنة ردا تضمن كشفا بوثائق الملكية الخاصة بأملاك الدولة التي تم التأكد من صحة ملكيتها، وهو مطابق للرد السابق على خطاب اللجنة بتاريخ ٥ ديسمبر ٢٠٠٧م. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٨٥)
٣	السجل الذي يحوي (١٨٨) عقارا - وهو الفارق بين سجل وزارة المالية وسجل التسجيل العقاري- والذي وعد بتسليمه سعادة وزير العدل خلال اجتماعه باللجنة بتاريخ ١ يوليو ٢٠٠٨م.	٧ يوليو ٢٠٠٨	٢٩ سبتمبر ٢٠٠٨	وقد تسلمت اللجنة ردا تضمن كشفا بوثائق الملكية الخاصة بأملاك الدولة التي تم التأكد من صحة ملكيتها مطابقا للرد السابق الذي تسلمته اللجنة بتاريخ ٣ يوليو ٢٠٠٨م، إلا أنها لم تتسلم المطلوب. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٨٥)

٤	الرد على استفسارات اللجنة بخصوص عدم مطابقة سجل التسجيل العقاري مع سجل وزارة المالية.	١١ سبتمبر ٢٠٠٨	٨ فبراير ٢٠٠٩	وقد تسلمت اللجنة ردا تضمن كشفين إحصائيين لأملك الدولة المتبقية دون تقديم للوثائق، كما تم تسليم اللجنة وثائق لـ ١٥٦ عقارا في اجتماع اللجنة للجهاز في مقر الجهاز يوم الأحد ٢٤ مايو ٢٠٠٩م. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٨٦)
٥	نسخ من العقود الأصلية للعقارات المذكورة.	٢٦ أكتوبر ٢٠٠٨	٨ فبراير ٢٠٠٩	سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٨٧)
٦	معلومات حول شاطئ السنايس.	٢٦ أكتوبر ٢٠٠٨	١١ يناير ٢٠١٠	وقد تسلمت اللجنة ردا مفاده أنه قد تم إعادة التخطيط في المنطقة سنة ١٩٨٩، وأعيد تسجيلها للخدمات العامة والسفارات والبنية التحتية. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٨٨)
٧	نسخة من الوثيقة الأصلية المتعلقة بوادي البحير للتأكد من عدم إجراء أي تغيير عليها، خصوصا أن مساحتها تبلغ (مليون ونصف مترا مربعا) مخصصة كأملك دولة للمشاريع الإسكانية.	٢٦ أكتوبر ٢٠٠٨	١١ يناير ٢٠١٠	وقد تسلمت اللجنة نسخة من الوثيقة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٨٩)
٨	قائمة بالسجل المحدث للجهاز مع تدوين خانة للجهة المعنية وغرض العقار ورقمه، حيث إن اللجنة استلمت سجلا من الجهاز بتاريخ ٢٩ سبتمبر ٢٠٠٨م لا يشتمل على تلك الخانات.	٢٧ أكتوبر ٢٠٠٨	١١ يناير ٢٠١٠	وقد تسلمت اللجنة ردا تضمن نسخا من وثائق (١٧٤) عقار منها (١١٩) عقار أملك مسجلة باسم الحكومة، و(٥٥) عقارا أملك تحت البنية التحتية والتخطيط ولم يعد لها وجود. كما تبين من الرد أن خانة الجهة المعنية وغرض العقار من اختصاص وزارة المالية. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٩٠)
٩	السجل المحدث للجهاز، على أن يتم إرسال السجل المحدث مطبوعا، وعلى قرص مدمج إما ببرنامج (Word) أو (Excel).	٣ نوفمبر ٢٠٠٨		

<p>الخطوات والإجراءات القانونية التي اتبعتها الوزارة بشأن حصر الأراضي التي تعتبر مملوكة للدولة ملكية بحكم القانون.</p>	<p>٢١ ديسمبر ٢٠٠٨</p>	<p>٨ فبراير ٢٠٠٩</p>	<p>سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٩١)</p>	<p>١٠</p>
<p>نسخ من الوثائق الأصلية لبعض العقارات.</p>	<p>٣ مارس ٢٠٠٩</p>	<p>٢٦ أبريل ٢٠٠٩</p>	<p>تم التسليم في زيارة اللجنة للجهاز بتاريخ ٢٦/٤/٢٠٠٩، وسجل آخر بتاريخ ٢٤ مايو ٢٠٠٩م، واللجنة تطلب الرد بشكل رسمي، إضافة إلى بقية العقارات قيد التسجيل وعددها (١٣٩) من أصل (٢٥٩). لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٩٢)</p>	<p>١١</p>
<p>- هل تتواجد عند الجهاز العقارات التي سجلت بعد صدور المرسوم (١٩) لسنة ٢٠٠٢ بشأن التصرف في الأراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة والذي ينص على (الأراضي التي لا يملكها أحد بموجب وثائق ملكية عقارية أو أحكام قضائية نهائية، أو بأية مستندات أخرى تثبت ملكية لها بأي سند قانوني) كملك خاص باسم الديوان الملكي؟ وما هي هذه العقارات إن وجدت؟ - كيف يتم التعامل مع الأراضي غير المملوكة الحكومية وغير الخاصة؟ - نسخة من السجل المتحرك الذي أرسل للجهاز من وزارة المالية ولم يتم إعادته إلى الوزارة حتى تاريخه.</p>	<p>٥ مارس ٢٠٠٩</p>	<p>٦ ديسمبر ٢٠٠٩</p>	<p>وقد تسلمت اللجنة ردا مفاده بأنه لم يتم بيع أراض مملوكة للدولة من سمو رئيس الوزراء، ولم تتم الإجابة عن باقي الأسئلة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٩٣)</p>	<p>١٢</p>

١٣	<p>- نسخة من وثائق العقارات المرفقة مع هذا الخطاب.</p> <p>- موقع العقار رقم (٩١) والعقار رقم (١٧١)، حيث إن اللجنة لم تستطع تحديدهما على أرض الواقع.</p>	١٨ مارس ٢٠٠٩	١١ يناير ٢٠١٠	<p>وقد تسلمت اللجنة ردا تضمن بيانا بأن العقار (٩١) دخل ضمن مجمع السفارات حسب التخطيط الجديد في المنطقة، والعقار (١٧١) الذي وثيقته برقم ٨٣٥٤١ تم تسجيله باسم شركة البحرين للاستثمار العقاري بموجب المقدمة رقم ٢٠٠٧/١٤١٩٤ وقد تم إرسال وثيقة الملكية مع نقل الملكية، كما أنه لم تتم الإجابة على البند الأول وهو إرسال بعض النسخ لوثائق العقارات المبينة في خطاب اللجنة.</p> <p>لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٩٤)</p>
١٤	<p>ما هي الأراضي المملوكة للدولة والتي تم بيعها بموجب قرار من سمو رئيس مجلس الوزراء، وذلك تنفيذاً لأحكام المادة رقم (١٢) من قانون التسجيل العقاري؟</p>	٢٠ أبريل ٢٠٠٩	١ ديسمبر ٢٠٠٩	<p>وقد تسلمت اللجنة ردا مفاده بأنه لم يتم بيع أراض مملوكة للدولة من سمو رئيس الوزراء، ولم تتم الإجابة عن باقي الأسئلة.</p> <p>لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٩٥)</p>

<p>سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٩٦)</p>	<p>٢٠١٩ مايو ٢٥ ١١ يناير ٢٠١٠</p>	<p>- نسخة من وثيقة رقم (١٠٤٨٩٢) الخاصة بالمشروع الاستثماري الكائن في شمالي جزيرة المنامة. - نسخة من وثيقة شمال كرانة، والتي دخلت في المدينة الشمالية والتفاصيل الخاصة بدخول هذه الأرض ضمن موقع المدينة الشمالية. - نسخة من وثيقة رقم (٥٥٧١٦) الواقعة غربي مدينة المحرق. - نسخة من وثيقة رقم (١١٤٢٤٦) الواقعة في منطقة الحد، إضافة إلى تفسيرات للاقتطاع الحاصل في هذا العقار. - نسخة من وثيقة رقم (١٥٤٧٧٨) الواقعة في منطقة الحد لصالح المؤسسة العامة للموانئ البحرية. - نسخة من وثيقة رقم (١٠٩٠٣٨) والخاصة بموقع مستشفى الملك حمد، والتي حولت إلى شركة البحرين للاستثمار (إدامة)، إضافة إلى تفاصيل تحويل العقار إلى الشركة. - إجراءات استبدال وتغيير موقع غرفة تجارة وصناعة البحرين إلى الشارع الرئيسي. - نسخة من وثيقة رقم (٣٠١٢٦) الواقعة بمنطقة بلاج الجزائر، وهل ما زال هذا العقار باسم حكومة مملكة البحرين، أم حول لشركة البحرين للاستثمار (إدامة)، مع بيان إجراءات التحويل إن حصل؟ - نسخة من وثيقة رقم (١٢٣٥٢٠) الكائنة في عراد من المحرق كمحمية بحرية طبيعية، وإجراءات التغيير إن حصل عليها أي تغيير. - وثيقة عقار شاطئ السنايس وإجراءات تحويل العقار من ساحل إلى عقار آخر. - نسخ من الوثائق غير المستلمة من وزارة المالية وجهاز المساحة والتسجيل العقاري في قائمة العقارات (١٧١) المرفقة مع هذا الخطاب، بالتسلسل الآتي: (١٧ - ١٨ - ٥٩ - ٦٢ - ٦٣ - ٦٤ - ٦٥ - ٦٦ - ٩٤ - ١٠٥ - ١٠٨ - ١٠٩ - ١٢٠ - ١٣٨ - ١٥٣ - ١٥٤ - ١٥٥ - ١٥٦ - ١٥٧ - ١٥٨ - ١٥٩ - ١٦٧ - ١٦٨). - نسخ من الوثائق غير المستلمة من وزارة المالية وغير المستلمة من جهاز المساحة والتسجيل العقاري، بالتسلسل الآتي: (٤ - ١٦ - ٢٧ - ٣٥ - ٦٩ - ١٠٧ - ١٢٣ - ١٢٧).</p>	<p>١٥</p>
		<p>٨٥</p>	

<p>وقد تسلمت اللجنة نسخة من وثيقة المدينة الشمالية فقط. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٩٧)</p>	<p>٢٠١٠ يناير ١١</p>	<p>٢ أغسطس ٢٠٠٩</p>	<p>نسخ من وثائق العقارات في المدينة الشمالية رقم (١٥٣٤٨٤) ذات المقدمة رقم (٢٠٠٨/٦٦٤٧)، وأرقام العقارات المطلوبة وثنائرها هي:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ١٤٠٠٠٢٧٣ • ١٤٠٠٠٢٦٠ • ١٤٠٠٠٢٦١ • ١٤٠٠٠٢٧٧ • ١٤٠٠٠٢٧٦ 	<p>١٦</p>
<p>وقد تسلمت اللجنة ردا تضمن ورقة توضح سبب اختلاف مساحة الوثيقة بين ردي وزارة المالية والجهاز، كما تم إرسال نسخة من الوثيقة الخاصة بقوة دفاع البحرين رقم ١٠٠٤٣٧. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٩٨)</p>	<p>٢٠١٠ يناير ١١</p>	<p>٢ أغسطس ٢٠٠٩</p>	<p>بيان وتوضيح سبب اختلاف مساحة الوثيقة رقم (٢١٢١٤) بين ردي وزارة المالية وجهاز المساحة والتسجيل العقاري</p>	<p>١٧</p>
<p>وقد تسلمت اللجنة ردا تضمن قائمة بالأموال المسجلة باسم (إدامة) وعددها (٦٣) عقارا إضافة إلى نسخ من وثائق تلك العقارات، وفيما يتعلق بعقارات خليج البحرين والمحافظه الشمالية وشمال كرانة فقد تبين من الرد أنها ليس من ضمن أملاك الدولة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٩٩)</p>	<p>٢٠١٠ يناير ١١</p>	<p>٢ سبتمبر ٢٠٠٩</p>	<p>— قائمة بكل العقارات التي تم تحويلها لشركة إدامة. — نسخ من الوثائق للعقارات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> • عقارات خليج البحرين وأرقام وثنائرها كالتالي: ٠٣٢١٠٠٢٣ ، ٠٣٢١٠٠٣٤ ، ٠٣٢١٠٠٣٦ ، ٠٣٢١٠٠٢٢ ، ٠٣٢١٠٠٢٥ ، ٠٣٢١٠٠٢٢ ، ٠٠٢١٠ ، ٠٠٢٢ ، ٠٣٢١٠٠٢٥ ، ٠٣٢١٠٠٢٢ • عقارات المحافظة الشمالية وأرقام وثنائرها كالتالي: ١٤٠٠٠٢٧١ ، ١٤٠٠٠٢٧٢ • عقارات شمال كرانة وأرقام وثنائرها كالتالي: ٠٠٤٠٢٨٧٨٣ ، ٠٠٤٠٢٨٨١٨ <p>— متابعة للمعلومات المطلوبة سابقا، ترحو اللجنة تزويدها بقائمة العقارات التي صنفتها إدارة التسجيل العقاري في القوائم السابقة بأنها قيد التسجيل.</p>	<p>١٨</p>

<p>نسخ من وثائق بعض العقارات الآتية، وعددها (١٩) عقارا: (سوق النعيم - واجهة بحرية بالمرحوق - أرض فضاء في البسيتين - أرض فضاء في المرحوق - أرض فضاء في البسيتين - أرض فضاء في أم البيض - أرض فضاء في عالي - أرض الحنينية - واجهة بحرية في المنامة - واجهة بحرية في المنامة - واجهة بحرية في المنامة - محمية بحرية في المرحوق - محمية بحرية في المرحوق - حديقة في دمستان - واجهة بحرية في البديع - منطقة ترفيهية سويدرة - منطقة ترفيهية في الصخير - منطقة ترفيهية في الهمة - مرسى للسفن).</p>	<p>١٥ سبتمبر ٢٠٠٩</p>	<p>١١ يناير ٢٠١٠</p>	<p>وقد تسلمت اللجنة ردا تضمن استلام (١٣) نسخة من العقارات المطلوبة وهي: (سوق النعيم - أرض فضاء في البسيتين - أرض فضاء في المرحوق - أرض فضاء في البسيتين - أرض فضاء في أم البيض - أرض فضاء في عالي (تم تسليم ورقة سجل نقل الملكية فقط) - واجهة بحرية في المنامة - محمية بحرية في المرحوق - محمية بحرية في المرحوق (هذان العقاران في وثيقة واحدة رقم ١٥٨٧٦٨) - واجهة بحرية في البديع - منطقة ترفيهية سويدرة - منطقة ترفيهية في الصخير - مرسى للسفن). ولم يتم استلام نسخ من (٦) عقارات وهي كما مرقمة في خطاب اللجنة: ٢- واجهة بحرية بالمرحوق. ٨- أرض الحنينية. ٩ - واجهة بحرية في المنامة. ١١- واجهة بحرية في المنامة. ١٤ - حديقة في دمستان. ١٨ - منطقة ترفيهية في الهمة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٠٠)</p>	<p>١٩</p>
<p>- ما هي الآلية التي تعامل بها الجهاز في تنفيذ أحكام وقرارات القضاء في الحجز على العقارات الخاصة؟ - ما هي الإجراءات التي قام بها الجهاز لتنفيذ مرسوم بقانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠٢ بشأن التصرف في الأراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة، خصوصا البند (ج) من المادة الأولى؟ - ما هي الآلية التي اعتمدها الجهاز بخصوص سجل الأراضي التي ليس لها مالك؟</p>	<p>٢٣ سبتمبر ٢٠٠٩</p>	<p>٦ ديسمبر ٢٠٠٩</p>	<p>وقد تسلمت اللجنة ردا مفاده بأنه لم يتم بيع أراض مملوكة للدولة من سمو رئيس الوزراء، ولم تتم الإجابة عن باقي الأسئلة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٠١)</p>	<p>٢٠</p>

<p>نسخ من وثائق بعض العقارات: (عقار غرب شهركان - عقار في دار كليب - عقار في الرفاع الشرقي - عقار في المنامة - عقار في العدلية - عقار في الرفاع الغربي - عقار في منطقة سنابس).</p>	<p>٢٣ سبتمبر ٢٠٠٩</p>	<p>١١ يناير ٢٠١٠</p>	<p>وقد تسلمت اللجنة رد تضمن نسخ من وثائق (٣) عقارات، وهي: (عقار في الرفاع الشرقي - عقار في العدلية - عقار في الرفاع الغربي). ولم يتم استلام نسخ من وثائق العقارات الآتية: (عقار غرب شهركان - عقار في دار كليب - عقار في المنامة - عقار في منطقة سنابس). لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٠٢)</p>	<p>٢١</p>
<p>- نسخ من الوثائق الأصلية لعقاري شركة حلبة البحرين الدولية (ش.ش.و.) - إجراءات تمليك العقار الذي رقم وثيقته (١٣٦٨١٤) لشركة حلبة البحرين الدولية (ش.ش.و.)، وإجراءات عقد الانتفاع الذي رقم وثيقته (١٣٦٨١١) لشركة حلبة البحرين الدولية (ش.ش.و.). - خلفية تاريخية عن المسح العام ومدى الاستفادة منه في أملاك الدولة.</p>	<p>٢١ أكتوبر ٢٠٠٩</p>	<p>١١ يناير ٢٠١٠</p>	<p>وقد تسلمت اللجنة ردا تضمن نسخا من والوثائق الأصلية لعقاري شركة حلبة البحرين الدولية (ش.ش.و.)، وبالنسبة لإجراءات تمليك العقار وعقد الانتفاع فتم بيان أن ذلك من اختصاص وزارة المالية، كما أنه لم تتم الإجابة عن البند الثالث وهو الخلفية التاريخية عن المسح العام ومدى الاستفادة منه في أملاك الدولة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٠٣)</p>	<p>٢٢</p>
<p>تبدي اللجنة تحفظها على الردود المستلمة دون توقيع من الوزارة أو الجهاز، إضافة إلى عدم استكمال بعض المعلومات المطلوبة المهمة في خطابي اللجنة رقم (م/٩٩/ف٢د٣/٢٠٠٨)، ورقم (م/١٢٤-ف٢د٣/٢٠٠٩)، وعليه فإنها تطلب استكمال النواقص والتأكد من المعلومات التي تم تسلمها، وإرسالها للجنة بشكل رسمي حتى يتم اعتمادها.</p>	<p>٢١ أكتوبر ٢٠٠٩</p>			<p>٢٣</p>

<p>بيان كيفية نقل العقار (٠٣٢٢٠٠٨٥) من مالكة (شركة ستون ش ش و) إلى أملاك الدولة مرة أخرى والآلية المتبعة في ذلك.</p>	<p>٨ ديسمبر ٢٠٠٩</p>	<p>١١ يناير ٢٠١٠</p>	<p>وقد تسلمت اللجنة ردا مفاده أنه تم استملاك العقار بناء على كتاب سعادة وزير شئون البلديات والزراعة رقم (م ر/١٦٨/٣٤/٢٠٠٥) بتاريخ ٥ مارس ٢٠٠٥ كواجهة بحرية، وسجل باسم مملكة البحرين بموجب المقدمة رقم ٢٠٠٧/١٢٥٢٠ والصادرة عنها الوثيقة رقم ١٥٠٦٨٢، وقد استلمت اللجنة مع هذا الرد نسخة من الوثيقة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٠٤)</p>	<p>٢٤</p>
<p>- نسخ من الوثيقتين رقم (١٠٢١٧٧) ورقم (٨٣٥٥٧) المذكورتين في الوثيقة رقم (١٢٤٨٢٥). - نسخ من الوثائق رقم (١٢٣٥٢٠) ورقم (١٤١٣٣٦) ورقم (١٤٠٨٤٨) المذكورة في الوثيقة رقم (١٥٨٧٦٨).</p>	<p>٨ ديسمبر ٢٠٠٩</p>	<p>١١ يناير ٢٠١٠</p>	<p>وقد تسلمت اللجنة ردا مفاده أن الوثيقتين رقم (١٠٢١٧٧) ورقم (٨٣٥٥٧) تم تسجيلها بموجب الوثيقة (١٢٤٨٢٥) ولم يعد لهما وجود، كما تم بيان أن الوثائق رقم (١٢٣٥٢٠) ورقم (١٤١٣٣٦) ورقم (١٤٠٨٤٨) تم دمجها في وثيقة واحدة رقم (١٥٨٧٦٨)، وبين الجهاز أن اللجنة قد تسلمتها بتاريخ ٢٥ أكتوبر ٢٠٠٩م. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٠٥)</p>	<p>٢٥</p>
<p>استكمال رد الجهاز على ما تبقى من استفسارات في مخاطبات اللجنة، حيث إن الجهاز قد أجاب عن بعضها دون الآخر.</p>	<p>١٠ ديسمبر ٢٠٠٩</p>			<p>٢٦</p>

- ٢٧
- كم عدد الأراضي الموهوبة من قبل الملك منذ صدور المرسوم بقانون رقم ١٩ لسنة ٢٠٠٢ بشأن التصرف في الأراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة؟
 - التعرف على تسلسل انتقال الملكيات في أملاك الدولة والعنصر الزمني في عملية الانتقال.
 - الفهارس والإحصائيات التي لدى الجهاز عن أملاك الدولة بعدد العقارات ومساحتها منذ عام ١٩٨٠م.
 - من يحدد النشاط أو الغرض للعقار؟ وعلى أي أساس يدون في وثيقة الملكية؟ وكيف يتم تغييره؟ وهل حدث أن تم تغيير وثائق ملكية دون الرجوع لوزارة المالية مع ذكر هذه الحالات؟ وبأي سند كانت؟ وهل تم إخبار وزارة المالية بالتغيير؟ ولدى من حفظت الوثائق الأصلية؟ وما هو دليل خروجها من الجهاز؟ وكيف يتم التعامل مع الوثائق الأصلية التي لدى وزارة المالية بعد أن تم التعديل إذا وجدت حالات لذلك؟
 - ما المقصود بما أدلى به سعادة الدكتور عبد الظاهر نصار مستشار الجهاز في اجتماع الجهاز مع اللجنة بتاريخ ٢٧ يناير ٢٠٠٨م (بعد تحول العقار من مالك إلى آخر يتغير تصنيف هذا العقار في الفهارس بحسب اسم مالكة الجديد)، وما هي الفهارس التي أشار إليها؟
 - هل جميع العقارات في البحرين مسجلة باسم الدولة وفقاً للقانون رقم ٢١ لسنة ٢٠٠٢ حسب إفادة الشيخ عبد الرحمن بن علي آل خليفة مدير عام الإدارة العامة للتسجيل العقاري في اجتماع اللجنة مع الجهاز بتاريخ ٢٧ يناير ٢٠٠٨م بأنه لا توجد عقارات مجهولة المالك؟
 - ما هو السند القانوني لقيام جهاز المساحة والتسجيل العقاري بإصدار وثائق ملكية على الأراضي المغمورة بالمياه والتي تقع في الشواطئ وفي وسط البحر؟ وكم عدد العقارات التي تم إصدار وثائق ملكية لها بهذه الصورة؟ وما مساحة كل عقار منها؟

١٠ ديسمبر ٢٠٠٩

<p>- كيف صدرت وثائق ملكية لمكيات وسط البحر؟ حيث إنه حسب إفادة سعادة الدكتور عبد الظاهر نصار مستشار الجهاز في اجتماع الجهاز مع اللجنة بتاريخ ٢٧ يناير ٢٠٠٨م ، أنه لا تقوم الإدارة العامة للتسجيل العقاري بتسجيل الأراضي المدفونة في البحر إلا بعد تخطيطها من قبل الإدارة العامة للتخطيط العمراني، ثم موافقة الوزارات الخدمية ووزارة الإسكان.</p> <p>- باسم من تسجل الاستقطاعات التي تتم على المخططات بنسبة تصل إلى ٣٠%؟ مع تحديد نماذج من أملاك الدولة في المخططات في جزر أمواج وبحرين باي ودرة البحرين.</p> <p>- توضيح الآليات التي اتبعت في تحويل منطقة السيف في السنابس، وديار المحرق، ودرة البحرين، وجزر أمواج من أملاك دولة إلى أملاك خاصة.</p> <p>- نسخة من وثائق ملكية العقارات التي تملكها الشركات التي تساهم بها الدولة أو تساهم بها تلك الشركات بنسب تجاوزت ٥٠%.</p> <p>- ما هي العقارات التي سجلها الجهاز كملك خاص باسم الديوان الملكي؟ وما هي الإجراءات المتبعة في ذلك؟ وكيف يتم التعامل مع الأراضي غير الحكومية وغير الخاصة بعد صدور المرسوم بقانون رقم ١٩ لسنة ٢٠٠٢ بشأن التصرف في الأراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة؟</p>			
<p>قائمة بعدد الهيئات الملكية، وذلك للتأكد عما إذا كانت هذه العقارات المفقودة مشمولة في الهيئات الملكية السامية من عدمه.</p>	٢٤ ديسمبر ٢٠٠٩		
<p>- قائمة بالأوامر الملكية التي تم بموجبها تحويل الأراضي إلى المنفعة العامة منذ عام ٢٠٠٢م.</p> <p>- ما هو السند القانوني لتحويل منطقة مشروع الرفاع فيوز من منطقة استكشافات للنفط إلى مشروع خاص؟</p>	١٠ يناير ٢٠١٠		

		٢٠١٠ يناير ١٨	<p>- نسخ من بعض وثائق العقارات مع جدول يبين فيه الآتي:</p> <table border="1"> <tr> <td>رقم الوثيقة</td> <td>الموقع</td> <td>مساحة العقار</td> <td>المساحات المستقطعة</td> <td>الجهة المستفيدة من الاستقطاع</td> </tr> </table> <p>- ما هو أنسند القانوني الذي بموجبه تم انتقال ملكية الأرض التابعة لمشروع (الرفاع فيوز) من شركة نفط البحرين إلى ملعب الجولف ثم إلى مشروع (الرفاع فيوز)؟</p>	رقم الوثيقة	الموقع	مساحة العقار	المساحات المستقطعة	الجهة المستفيدة من الاستقطاع	٣٠
رقم الوثيقة	الموقع	مساحة العقار	المساحات المستقطعة	الجهة المستفيدة من الاستقطاع					
		٢٠١٠ يناير ٢٤	<p>عقار رقم (٨٢٠٦) في ضاحية السيف في منطقة السنباس بمساحة (٦٨٥٩) مترا مربعا.</p> <p>أرض شركة ستون ذات وثيقة رقم (١٣٤٣٣٨) ومقدمة رقم ٢٠٠٥/٢٣٢٨.</p> <p>أرض شركة ستون ذات وثيقة رقم (١٣٤٣٤٠) ومقدمة رقم ٢٠٠٥/٩٥٥١.</p>	٣١					
		٢٠١٠ يناير ٢٥	<p>- نسخ من وثائق العقارين الآتين: (مقدمة رقم ٣٥٠٧٦/١٩٨٦) (مقدمة رقم ٢٠٠٧/١١٨٢٤).</p> <p>- نسخ من وثائق العقارات قيد التسجيل في قائمة (١٧١) عقارا، وعددها (١٣) عقارا.</p> <p>- نسخ من وثائق العقارات قيد التسجيل في قائمة (٣٩٥) عقارا، وعددها (١٤١) عقارا.</p>	٣٢					
٦-مجلس الشورى									
الرقم	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام	إجراء اللجنة					
١	قائمة تتضمن عدد أملاك الدولة - من أراض، ومبان، وأماكن، وعقارات وغيرها - والمدارة من قبلها أو موضوعة تحت تصرفها مع بيان نوعها، وموقعها، ومساحتها، ومدة استملاك الوزارة لها، والمسئولين عن إدارتها، والغرض منها على أن يتم تصنيفها بحسب (رقم الملف، رقم المقدمة، رقم وثيقة الملكية، رقم العقار، المنطقة، المساحة، أغراض الاستخدام).	٢٥ سبتمبر ٢٠٠٨	٢ نوفمبر ٢٠٠٨	وقد تسلمت اللجنة ردا تضمن صورة من الوثيقة الرسمية. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٠٦)					

٧-مجلس النواب				
الرقم	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام	إجراء اللجنة
١	قائمة تتضمن عدد أملاك الدولة - من أراض، ومبان، وأماكن، وعقارات وغيرها -- والمدارة من قبلها أو موضوعة تحت تصرفها مع بيان نوعها، وموقعها، ومساحتها، ومدة استملاك الوزارة لها، والمسؤولين عن إدارتها، والغرض منها على أن يتم تصنيفها بحسب (رقم الملف، رقم المقدمة، رقم وثيقة الملكية، رقم العقار، المنطقة، المساحة، أغراض الاستخدام).	٢٥ سبتمبر ٢٠٠٨	٣٠ يوليو ٢٠٠٩	وقد تسلمت اللجنة ردا أفاد بأنه لا يوجد في عهدة المجلس أية وثائق ملكية أو غيرها تخص أملاك الدولة أو أية أصول عقارية خاصة بمجلس النواب. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٠٧)
٨-مجلس المناقصات				
الرقم	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام	إجراء اللجنة
١	قائمة تتضمن عدد أملاك الدولة - من أراض، ومبان، وأماكن، وعقارات وغيرها - والمدارة من قبلها أو موضوعة تحت تصرفها مع بيان نوعها، وموقعها، ومساحتها، ومدة استملاك الوزارة لها، والمسؤولين عن إدارتها، والغرض منها على أن يتم تصنيفها بحسب (رقم الملف، رقم المقدمة، رقم وثيقة الملكية، رقم العقار، المنطقة، المساحة، أغراض الاستخدام).	٢٥ سبتمبر ٢٠٠٨	١٢ أكتوبر ٢٠٠٨	وقد تسلمت اللجنة ردا يفيد بأن المجلس لا يملك عقارا أو أراضي تدار من قبله. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٠٨)
٨-مجلس التنمية الاقتصادية				
الرقم	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام	إجراء اللجنة
١	قائمة تتضمن عدد أملاك الدولة - من أراض، ومبان، وأماكن، وعقارات وغيرها - والمدارة من قبلها أو موضوعة تحت تصرفها مع بيان نوعها، وموقعها، ومساحتها، ومدة استملاك الوزارة لها، والمسؤولين عن إدارتها، والغرض منها على أن يتم تصنيفها بحسب (رقم الملف، رقم المقدمة، رقم وثيقة الملكية، رقم العقار، المنطقة، المساحة، أغراض الاستخدام).	٢٥ سبتمبر ٢٠٠٨	٣١ أكتوبر ٢٠٠٨	وقد تسلمت اللجنة ردا يفيد بأن مجلس التنمية الاقتصادية لا يقوم بإدارة أي من أملاك الدولة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٠٩)

٩- المجلس الأعلى للمرأة

الرقم	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام	إجراء اللجنة
١	قائمة تتضمن عدد أملاك الدولة - من أراض، ومبان، وأماكن، وعقارات وغيرها - والمدارة من قبلها أو موضوعة تحت تصرفها مع بيان نوعها، وموقعها، ومساحتها، ومدة استملاك الوزارة لها، والمسؤولين عن إدارتها، والغرض منها على أن يتم تصنيفها بحسب (رقم الملف، رقم المقدمة، رقم وثيقة الملكية، رقم العقار، المنطقة، المساحة، أغراض الاستخدام).	٢٥ سبتمبر ٢٠٠٨	١١ نوفمبر ٢٠٠٨	سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١١٠)

١٠- المجلس البلدي لمحافظة العاصمة

الرقم	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام	إجراء اللجنة
١	ملاحظات المجلس حول أملاك الدولة العامة والخاصة المسجلة في المحافظة، على أن تقدم هذه الملاحظات في تقرير كتابي.	١١ فبراير ٢٠٠٨	١٥ فبراير ٢٠٠٨	سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١١١)

١١- المجلس البلدي لمحافظة المحرق

الرقم	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام	إجراء اللجنة
١	ملاحظات المجلس حول أملاك الدولة العامة والخاصة المسجلة في المحافظة، على أن تقدم هذه الملاحظات في تقرير كتابي.	١١ فبراير ٢٠٠٨	١٥ فبراير ٢٠٠٨	سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١١٢)

١٢- المجلس البلدي للمحافظة الوسطى

الرقم	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام	إجراء اللجنة
١	ملاحظات المجلس حول أملاك الدولة العامة والخاصة المسجلة في المحافظة، على أن تقدم هذه الملاحظات في تقرير كتابي.	١١ فبراير ٢٠٠٨	١٥ فبراير ٢٠٠٨	سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١١٣)

١٣-المجلس البلدي للمحافظة الجنوبية				
الرقم	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام	إجراء اللجنة
١	ملاحظات المجلس حول أملاك الدولة العامة والخاصة المسجلة في المحافظة، على أن تقدم هذه الملاحظات في تقرير كتابي.	١١ فبراير ٢٠٠٨		
١٤-المجلس البلدي للمحافظة الشمالية				
الرقم	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام	إجراء اللجنة
١	ملاحظات المجلس حول أملاك الدولة العامة والخاصة المسجلة في المحافظة، على أن تقدم هذه الملاحظات في تقرير كتابي.	١١ فبراير ٢٠٠٨	١٨ مايو ٢٠٠٨	وقد تسلمت اللجنة كشفا بأملاك الهيئة البلدية المركزية لسنة ٢٠٠٧ - فبراير ٢٠٠٨. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١١٤)
٢	معلومات حول ما تم إثارته مؤخرا بشأن توزيع مجموعة من أراضي المدينة الشمالية.	٢٦ مايو ٢٠٠٨	٥ أغسطس ٢٠٠٨	وقد تسلمت اللجنة ردا تضمن قائمة بأملاك الدولة العامة والخاصة في بلدية المحافظة الشمالية. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١١٥)
١٥-بلدية محافظة العاصمة				
الرقم	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام	إجراء اللجنة
١	ملاحظات البلدية حول أملاك الدولة العامة والخاصة المسجلة في المحافظة، على أن تقدم هذه الملاحظات في تقرير كتابي.	١٧ فبراير ٢٠٠٨	١ يوليو ٢٠٠٨	سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١١٦)

١٦-بلدية محافظة المحرق			
الرقم	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام
١	ملاحظات البلدية حول أملاك الدولة العامة والخاصة المسجلة في المحافظة، على أن تقدم هذه الملاحظات في تقرير كتابي.	١٧ فبراير ٢٠٠٨	٢٠ فبراير ٢٠٠٨
إجراء اللجنة			
سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١١٧)			
١٧-بلدية المحافظة الوسطى			
الرقم	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام
١	ملاحظات البلدية حول أملاك الدولة العامة والخاصة المسجلة في المحافظة، على أن تقدم هذه الملاحظات في تقرير كتابي.	١٧ فبراير ٢٠٠٨	٢٠ فبراير ٢٠٠٨
إجراء اللجنة			
سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١١٨)			
١٨-بلدية المحافظة الجنوبية			
الرقم	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام
١	ملاحظات البلدية حول أملاك الدولة العامة والخاصة المسجلة في المحافظة، على أن تقدم هذه الملاحظات في تقرير كتابي.	١٧ فبراير ٢٠٠٨	٢٠ فبراير ٢٠٠٨
إجراء اللجنة			
سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١١٩)			
١٩-بلدية المحافظة الشمالية			
الرقم	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام
١	ملاحظات البلدية حول أملاك الدولة العامة والخاصة المسجلة في المحافظة، على أن تقدم هذه الملاحظات في تقرير كتابي.	١٧ فبراير ٢٠٠٨	
إجراء اللجنة			

٢٠- الجهاز المركزي للمعلومات

الرقم	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام	إجراء اللجنة
١	قائمة تتضمن عدد أملاك الدولة - من أراض، ومبان، وأماكن، وعقارات وغيرها - والمدارة من قبله أو موضوعة تحت تصرفه مع بيان نوعها، وموقعها، ومساحتها، ومدة استملاك الجهاز لها، والمسئولين عن إدارتها، والغرض منها على أن يتم تصنيفها بحسب (رقم الملف، رقم المقدمة، رقم وثيقة الملكية، رقم العقار، المنطقة، المساحة، أغراض الاستخدام).	٢٥ سبتمبر ٢٠٠٨	٢٦ أكتوبر ٢٠٠٨	سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٢٠)

٢١- شئون الطيران المدني

الرقم	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام	إجراء اللجنة
١	قائمة تتضمن عدد أملاك الدولة - من أراض، ومبان، وأماكن، وعقارات وغيرها - والمدارة من قبلها أو موضوعة تحت تصرفها مع بيان نوعها، وموقعها، ومساحتها، ومدة استملاك الوزارة لها، والمسئولين عن إدارتها، والغرض منها على أن يتم تصنيفها بحسب (رقم الملف، رقم المقدمة، رقم وثيقة الملكية، رقم العقار، المنطقة، المساحة، أغراض الاستخدام).	٢٥ سبتمبر ٢٠٠٨	٢٧ يونيو ٢٠٠٩	وقد تسلمت اللجنة قائمة تتضمن عدد أملاك الدولة المدارة من قبل المؤسسة، وعددها (٣) عقارات. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٢١)

٢٢- المؤسسة العامة للموانئ البحرية

الرقم	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام	إجراء اللجنة
١	قائمة تتضمن عدد أملاك الدولة - من أراض، ومبان، وأماكن، وعقارات وغيرها - والمدارة من قبلها أو موضوعة تحت تصرفها مع بيان نوعها، وموقعها، ومساحتها، ومدة استملاك الوزارة لها، والمسئولين عن إدارتها، والغرض منها على أن يتم تصنيفها بحسب (رقم الملف، رقم المقدمة، رقم وثيقة الملكية، رقم العقار، المنطقة، المساحة، أغراض الاستخدام).	٢٥ سبتمبر ٢٠٠٨	٢٦ أكتوبر ٢٠٠٨	سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٢٢)

٢٣- ديوان الخدمة المدنية				
الرقم	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام	إجراء اللجنة
١	قائمة تتضمن عدد أملاك الدولة - من أراض، ومبان، وأماكن، وعقارات وغيرها - والمدارة من قبلها أو موضوعة تحت تصرفها مع بيان نوعها، وموقعها، ومساحتها، ومدة استملاك الوزارة لها، والمسؤولين عن إدارتها، والغرض منها على أن يتم تصنيفها بحسب (رقم الملف، رقم المقدمة، رقم وثيقة الملكية، رقم العقار، المنطقة، المساحة، أغراض الاستخدام).	٢٥ سبتمبر ٢٠٠٨	٢٠ أكتوبر ٢٠٠٨	وقد تسلمت اللجنة ردا يفيد بأن مبنى مقر الديوان مستأجر، وكذلك مكاتب الديوان في ستره، أما الأرض المسجلة في عالي لصالح الديوان فإنها لاستخدام معهد الإدارة العامة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٢٣)
٢٤- دائرة الشؤون القانونية				
الرقم	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام	إجراء اللجنة
١	قائمة تتضمن عدد أملاك الدولة - من أراض، ومبان، وأماكن، وعقارات وغيرها - والمدارة من قبلها أو موضوعة تحت تصرفها مع بيان نوعها، وموقعها، ومساحتها، ومدة استملاك الوزارة لها، والمسؤولين عن إدارتها، والغرض منها على أن يتم تصنيفها بحسب (رقم الملف، رقم المقدمة، رقم وثيقة الملكية، رقم العقار، المنطقة، المساحة، أغراض الاستخدام).	٢٥ سبتمبر ٢٠٠٨	٨ أكتوبر ٢٠٠٨	وقد تسلمت اللجنة ردا يفيد بأن الدائرة لا تملك عقارا وأراضي من أملاك الدولة العامة والخاصة أو موضوعة تحت تصرفها. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٢٤)
٢٥- المؤسسة الخيرية الملكية				
الرقم	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام	إجراء اللجنة
١	قائمة تتضمن عدد أملاك الدولة - من أراض، ومبان، وأماكن، وعقارات وغيرها - والمدارة من قبلها أو موضوعة تحت تصرفها مع بيان نوعها، وموقعها، ومساحتها، ومدة استملاك الوزارة لها، والمسؤولين عن إدارتها، والغرض منها على أن يتم تصنيفها بحسب (رقم الملف، رقم المقدمة، رقم وثيقة الملكية، رقم العقار، المنطقة، المساحة، أغراض الاستخدام).	٢٥ سبتمبر ٢٠٠٨	١ أكتوبر ٢٠٠٨	وقد تسلمت اللجنة ردا يفيد بأن المؤسسة لا تملك عقارا أو أراضي تدار من قبلها. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٢٥)

٢٦-صندوق العمل

الرقم	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام	إجراء اللجنة
١	قائمة تتضمن عدد أملاك الدولة - من أراض، ومبان، وأماكن، وعقارات وغيرها - والمدارة من قبلها أو موضوعة تحت تصرفها مع بيان نوعها، وموقعها، ومساحتها، ومدة استملاك الوزارة لها، والمسؤولين عن إدارتها، والغرض منها على أن يتم تصنيفها بحسب (رقم الملف، رقم المقدمة، رقم وثيقة الملكية، رقم العقار، المنطقة، المساحة، أغراض الاستخدام).	٢٥ سبتمبر ٢٠٠٨	١٦ أكتوبر ٢٠٠٨	وقد تسلمت اللجنة ردا يفيد بأن الصندوق لا يمتلك عقارا وأراضي، وأن المبنى مستأجر من قبل الهيئة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٢٦)

٢٧-المحكمة الدستورية

الرقم	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام	إجراء اللجنة
١	قائمة تتضمن عدد أملاك الدولة - من أراض، ومبان، وأماكن، وعقارات وغيرها - والمدارة من قبلها أو موضوعة تحت تصرفها مع بيان نوعها، وموقعها، ومساحتها، ومدة استملاك الوزارة لها، والمسؤولين عن إدارتها، والغرض منها على أن يتم تصنيفها بحسب (رقم الملف، رقم المقدمة، رقم وثيقة الملكية، رقم العقار، المنطقة، المساحة، أغراض الاستخدام).	٢٥ سبتمبر ٢٠٠٨	٢٦ أكتوبر ٢٠٠٨	وقد تسلمت اللجنة ردا يفيد بأن المحكمة لا تملك عقارا، وأن مقر المحكمة مملوك للدولة كما هو مبين بالنسخ المرفقة لوثيقة الملكية وخريطة الموقع والعقار. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٢٧)

٢٨-بنك الإسكان

الرقم	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام	إجراء اللجنة
١	قائمة تتضمن عدد أملاك الدولة - من أراض، ومبان، وأماكن، وعقارات وغيرها - والمدارة من قبل البنك أو موضوعة تحت تصرفه مع بيان نوعها، وموقعها، ومساحتها، ومدة استملاك البنك لها، والمسؤولين عن إدارتها، والغرض منها على أن يتم تصنيفها بحسب محافظات المملكة.	١٤ إبريل ٢٠٠٨	٧ مايو ٢٠٠٨	سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٢٨)

٢	٨ يونيو ٢٠٠٩	٢٠ أغسطس ٢٠٠٩	<p>- تحديث قائمة العقارات والأراضي المملوكة للبنك بحيث تشمل القائمة المحدثة على رقم العقار ورقم المقدمة ورقم الوثيقة.</p> <p>- نسخ من الوثائق الأصلية لجميع العقارات والأراضي المملوكة لبنك الإسكان.</p>	<p>وقد تسلمت اللجنة قائمة ونسخا من وثائق العقارات التي تم تطويرها، والمسجلة باسم البنك للخدمات الاجتماعية، والأراضي الاستثمارية المسجلة باسم البنك، وأراضي بنك الإسكان المخصصة للخدمات الاجتماعية التي لم تكتمل إجراءات تسجيلها ولم تصدر لها وثائق.</p> <p>لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٢٩)</p>
٣	٨ ديسمبر ٢٠٠٩	٥ يناير ٢٠١٠	<p>معلومات مفصلة عن سبب عدم توافق قائمة بنك الإسكان مع قائمة (١٧١) عقارا فيما عدا ثلاثة عقارات.</p>	<p>وقد تسلمت اللجنة ردا تضمن تفسيرات وإيضاحات مع إرفاق نسخ من بعض العقارات المطلوبة.</p> <p>لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٣٠)</p>

٢٩- جامعة البحرين

الرقم	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام	إجراء اللجنة
١	قائمة تتضمن عدد أملاك الدولة - من أراض، ومبان، وأماكن، وعقارات وغيرها - والمدارة من قبلها أو موضوعة تحت تصرفها مع بيان نوعها، وموقعها، ومساحتها، ومدة استملاك الجامعة لها، والمسؤولين عن إدارتها، والغرض منها على أن يتم تصنيفها بحسب محافظات المملكة.	٢٣ يونيو ٢٠٠٨	١٥ أكتوبر ٢٠٠٨	<p>سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة.</p> <p>لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٣١)</p>

٣٠- نادي القروسية

الرقم	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام	إجراء اللجنة
١	قائمة تتضمن عدد أملاك الدولة - من أراض، ومبان، وأماكن، وعقارات وغيرها - والمدارة من قبلها أو موضوعة تحت تصرفها مع بيان نوعها، وموقعها، ومساحتها، ومدة استملاك الجامعة لها، والمسؤولين عن إدارتها، والغرض منها على أن يتم تصنيفها بحسب محافظات المملكة.	٢٣ يونيو ٢٠٠٨	١٥ يونيو ٢٠٠٨	<p>وقد تسلمت اللجنة ردا يفيد بأن النادي يملك أرضا واحدة وهي الأرض المقام عليها النادي في منطقة الرفعة، والوثيقة الأصلية موجودة لدى وزارة المالية.</p> <p>لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٣٢)</p>

٣١- المؤسسة العامة للشباب والرياضة

الرقم	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام	إجراء اللجنة
١	قائمة تتضمن عدد أملاك الدولة - من أراض، ومبان، وأماكن، وعقارات وغيرها - والمدارة من قبلها أو موضوعة تحت تصرفها مع بيان نوعها، وموقعها، ومساحتها، ومدة استملاك الجامعة لها، والمسؤولين عن إدارتها، والغرض منها على أن يتم تصنيفها بحسب محافظات المملكة.	٢٣ يونيو ٢٠٠٨	١٥ أكتوبر ٢٠٠٨ استكمال ١٥ أكتوبر ٢٠٠٨	سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٣٣)

٣٢- مركز البحرين للدراسات والبحوث

الرقم	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام	إجراء اللجنة
١	قائمة تتضمن عدد أملاك الدولة - من أراض، ومبان، وأماكن، وعقارات وغيرها - والمدارة من قبلها أو موضوعة تحت تصرفها مع بيان نوعها، وموقعها، ومساحتها، ومدة استملاك الوزارة لها، والمسؤولين عن إدارتها، والغرض منها على أن يتم تصنيفها بحسب (رقم الملف، رقم المقدمة، رقم وثيقة الملكية، رقم العقار، المنطقة، المساحة، أغراض الاستخدام).	٢٥ سبتمبر ٢٠٠٨	١ أكتوبر ٢٠٠٨	وقد تسلمت اللجنة ردا يفيد بأن المركز لا يملك عقارا وأراضي من أملاك الدولة العامة والخاصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٣٤)

٣٣- ديوان الرقابة المالية

الرقم	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام	إجراء اللجنة
١	رأي الديوان بشأن ردي وزارة المالية وجهاز المساحة والتسجيل العقاري بشأن التباين الحاصل في قائمة (١٧١) وثيقة.	١٧ أغسطس ٢٠٠٩	٢٣ أغسطس ٢٠٠٩	وقد تسلمت اللجنة ردا من مكتب الرئيس مفاده عدم اختصاص ديوان الرقابة المالية في هذا الجانب. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٣٥)

ثانياً: الشركات

١- شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة)

الرقم	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام	إجراء اللجنة
١	استفسار عن موضوع بلاج الجزائر .	٢٤ يناير ٢٠٠٨	١٧ فبراير ٢٠٠٨	وقد تسلمت اللجنة رداً يفيد بأن بلاج الجزائر لا يزال مسجلاً ضمن أملاك الدولة ولكنه في طور التحويل إلى شركة إدامة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٣٦)
٢	نسخ من وثائق العقارات المؤجرة على شركة ألبا، مع بيان الإيجار الشهري لها.	٢٦ أكتوبر ٢٠٠٩	١٧ نوفمبر ٢٠٠٩	وقد تسلمت اللجنة رداً يتضمن نسخاً من الوثائق المتعلقة بالعقارين المؤجرين على شركة ألبا مع توضيح الإيجار السنوي لكل عقار. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٣٧)
٣	قائمة تتضمن العقارات والأراضي المؤجرة واسم المستأجر وبديل الإيجار، مع بيان إجراءات الشركة للعقود التي تخول (إدامة) بإنهاء العقد للمصلحة العامة.	٢ نوفمبر ٢٠٠٩	٣ ديسمبر ٢٠٠٩	سوف يتم شرح الرد في باب الردود المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٣٨)
٤	<ul style="list-style-type: none"> - هل يحق للشركة بيع الأراضي والعقارات لجهة عامة أو خاصة؟ وهل هناك نص قانوني يدل على أحقية الشركة في البيع؟ مع ذكر بعض حالات البيع إن وجدت. - ماهي الآليات القانونية المتبعة في تحويل ملكية العقارات الحكومية من الشركة إلى جهات أخرى؟ مع ذكر بعض الحالات في هذا الشأن إن وجدت. -- نسخ من الأوامر الملكية التي بموجبها تم تحويل الممتلكات العامة من شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة) إلى جهات خاصة. 	١٨ نوفمبر ٢٠٠٩	١٥ ديسمبر ٢٠٠٩	سوف يتم شرح الرد في باب الردود المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٣٩)

<p>سوف يتم شرح الرد في باب الردود المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٤٠)</p>	<p>٧ يناير ٢٠١٠</p>	<p>٧ ديسمبر ٢٠٠٩</p>	<p>بعض المعلومات عن بعض العقارات في وثيقة أرض الجفير رقم (١٢٣٤٩٤) ذات المقدمة رقم (٢٠٠٠/١١٠٠٢) كالآتي:</p> <ul style="list-style-type: none"> - نسخة من وثيقة الإيجار لعقار القاعدة الأمريكية (مساحة العقار: ٣٩٨٤٦ مترا مربعا)، مع بيان مبلغ الإيجار، والمبالغ المستحصلة من العقار حتى هذا التاريخ. - سبب غياب عقار القاعدة الأمريكية (مساحة العقار: ٣٩٨٤٦ مترا مربعا) من الكشف التفصيلي بالعقارات المملوكة من قبل شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة) في رد شركة ممتلكات البحرين القابضة رقم (CEO/BMHC/٣٤٩/٢٠٠٩) بتاريخ ١١ نوفمبر ٢٠٠٩م. - نسخة من وثيقة الإيجار لعقار مدرسة البحرين الدولية (مساحة العقار: ٩٠٤٧٦ مترا مربعا)، مع بيان مبلغ الإيجار، والمبالغ المستحصلة من العقار حتى هذا التاريخ. 	<p>٥</p>
<p>سوف يتم شرح الرد في باب الردود المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٤١)</p>	<p>١٣ يناير ٢٠١٠</p>	<p>٨ ديسمبر ٢٠٠٩</p>	<p>هل هناك معايير واضحة تقوم بها الدولة بالمساهمة في المشروعات الآتية:</p> <ul style="list-style-type: none"> - شركة درة خليج البحرين. - شركة منتجع العرين الصحراوي. - شركة حوار القابضة. - شركة تطوير المنطقة الجنوبية. - شركة البحرين العالمية للقولف. - شركة منتجع الزلاق. - شركة اللؤلؤ السياحية. 	<p>٦</p>
<p>وقد تسلمت اللجنة ردا يتضمن بيانا بالاستقطاعات التي تمت على بعض عقارات إدامة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٤٢)</p>	<p>٧ يناير ٢٠١٠</p>	<p>٨ ديسمبر ٢٠٠٩</p>	<p>نسخ من المساحات المقطعة من العقارات المذكورة، مع بيان الآليات التي اتبعت في الاستقطاع.</p>	<p>٧</p>

• رأس مال الشركة والقيمة النقدية للعقارات التي تحت تصرفها (موجودات الشركة)، وآخر التقارير المالية المدققة لحسابات الشركة، ونسبة العائد السنوي منذ تأسيس الشركة مقارنة بالأصول، والنسبة السوقية للعوائد بمثل حجم أملاك إدامة.

• التقييم الخاص بكل عقار لدى الشركة ونسخة مختومة من التقييمات التي أجريت، حسب إفادة السيد خالد البسام رئيس مجلس الإدارة السابق في اجتماع اللجنة بوفد الشركة بتاريخ ٨ يناير ٢٠٠٨م بأنه قد تم تقييم أملاك الشركة.

• جميع تطورات موضوع عقار أرض رأس رمان المؤجر على خالد وتوفيق المؤيد، ودراسة الجدوى والاتفاقية التفصيلية إن وجدت، أو بيان ما آل إليه المشروع المشترك، والإجراءات التي قامت وستقوم بها الشركة في هذا الشأن، حسب إفادة السيد سعيد عبد الكريم المرزوق المدير التنفيذي للشركة في اجتماع اللجنة بوفد الشركة بتاريخ ٧ يونيو ٢٠٠٩م بأن شركة (إدامة) قد اجتمعت مع السيدين خالد وتوفيق المؤيد عدة اجتماعات وتم مخاطبتهما كثيراً لاسترجاع هذا العقار، وقد أعطت الشركة الطرف الآخر الكثير من الخيارات، من أهمها استرجاع الأرض وتعويضهما للمدة المتبقية من العقد، بيد أنهما اعتذرا لسريان مدة العقد حتى الوقت الراهن، فلهذا لا يحق لشركة (إدامة) استرجاع هذا العقار، في الوقت ذاته كتب السيدان خالد وتوفيق المؤيد رسالة إلى شركة (إدامة) لبيان استعدادهما لبناء هذا العقار، إلا أن شركة (إدامة) رفضت الطلب بسبب بساطة البناء المتوقع بناؤه، وعدم مناسبته للمنطقة الدبلوماسية، وأنه حسب اعتقاد المدير التنفيذي للشركة فإن المستأجرين لا يريدان صرف أموال كثيرة نظير استثمار هذا العقار وبعدها يسترجع للحكومة، وكحل أخير طلب المستأجران المشاركة في استثمار هذا العقار، وبناءً عليه تم عرض هذا المقترح على مجلس الإدارة في شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة) وتمت الموافقة على مذكرة التفاهم بين الطرفين، بيد أن التفاصيل ذات الصلة غير واضحة حتى الآن بسبب تعيين شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة) لشركتين الأولى لتقييم الأرض لتحديد حصص الشركاء، والثانية لإعداد دراسة الاستغلال الأمثل وبيان المشروع لهذا العقار في هذه المنطقة.

• تقرير حول الإيرادات الفعلية والمستحقة التي حققتها الشركة، مع بيان الإجراءات المتبعة مع الجهات التي لم تقم بدفع الإيجارات.

٨

٢٠٠٩ ديسمبر ١٠

٢٠١٠ يناير ١٢

وقد تسلمت اللجنة إجابات عما طلب من الشركة بالتفصيل.
لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٤٣)

<p>وقد تسلمت اللجنة كشفاً بالبيانات المطلوبة المؤجرة على بعض الشركات، ونسخاً من وثائقها. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٤٤)</p>	<p>١٣ يناير ٢٠١٠</p>	<p>١٠ ديسمبر ٢٠٠٩</p>	<p>- المبالغ المتراكمة والمستحقة جراء عملية التأجير للشركات الآتية:</p> <ul style="list-style-type: none"> • شركة البحرين لمطاحن الدقيق (الأرض الحكومية رقم ١٨٨٩ الواقعة في ميناء سلمان). • شركة البحرين للمواشي - جنوب سترة. • الشركة العامة للدواجن - منطقة الهملة. <p>- نسخة من وثيقة العقار، والمبالغ المستحقة والمتراكمة للإيجار، واتفاقية الإيجار للمشاريع الآتية:</p> <ul style="list-style-type: none"> • مشروع جزيرة الأحلام المبرم مع شركة جلف ستار، مع بيان مصير هذا العقار بعد الخلاف مع الشركة المذكورة. • الشركة الوطنية للأسماك - قرب فرضة المحرق. • الأرض المؤجرة على شركة طيران الخليج - غرب مطار البحرين. • الأرض الكائنة داخل حدود مطار البحرين لبناء حظائر لصيانة الطائرات. <p>- أرض المؤسسة العامة للموانئ البحرية (رقم الوثيقة: ١١٤٢٤٦، ورقم المقدمة: ١٩٩٩/٧٧٥٨).</p>	<p>٩</p>										
<p>تم استلامه بعد إعداد التقرير. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٢١٥)</p>	<p>٢٢ فبراير ٢٠١٠</p>	<p>١٠ يناير ٢٠١٠</p>	<p>- قائمة بالعقارات التي تم تحويل ملكيتها إلى شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة).</p> <p>- قائمة بالعقارات التي تديرها شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة) نيابة عن وزارة المالية.</p>	<p>١٠</p>										
<p>تم استلامه بعد إعداد التقرير. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٢١٦)</p>	<p>٢٢ فبراير ٢٠١٠</p>	<p>١٨ يناير ٢٠١٠</p>	<p>نسخ من وثائق العقارات المبينة في رد شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة) رقم (ر م و/٢-٤/٦٠/٢٠٠٩) بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ م، مع جدول يبين فيه الآتي:</p> <table border="1" data-bbox="758 1568 1316 1713"> <thead> <tr> <th>رقم الوثيقة</th> <th>الموقع</th> <th>مساحة العقار</th> <th>المساحات المستقطعة</th> <th>الجهة المستفيدة من الاستقطاع</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	رقم الوثيقة	الموقع	مساحة العقار	المساحات المستقطعة	الجهة المستفيدة من الاستقطاع						<p>١١</p>
رقم الوثيقة	الموقع	مساحة العقار	المساحات المستقطعة	الجهة المستفيدة من الاستقطاع										

٢- شركة ممتلكات البحرين القابضة

الرقم	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام	إجراء اللجنة
١	قائمة تتضمن عدد أملاك الدولة - من أراض، ومبان، وأماكن، وعقارات وغيرها - والمدارة من قبل الشركة أو موضوعة تحت تصرفها مع بيان نوعها، وموقعها، ومساحتها، ومدة استملاك الشركة لها، والمسئولين عن إدارتها، والغرض منها على أن يتم تصنيفها بحسب محافظات المملكة.	٢٧ يناير ٢٠٠٨	٢ أبريل ٢٠٠٨	وقد تسلمت اللجنة ردا يفيد بأن الشركة لا يقع تحت تصرفها أي من أملاك الدولة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٤٥)
٢	قائمة تتضمن عدد أملاك الدولة - من أراض، ومبان، وأماكن، وعقارات وغيرها - والمدارة من قبل الشركة أو الشركات التابعة لها أو موضوعة تحت تصرفها مع بيان نوعها، وموقعها، ومساحتها، ومدة استملاك الشركة لها، والمسئولين عن إدارتها، والغرض منها، والسياسات الاستثمارية لهذه الأملاك، على أن يتم تصنيفها بحسب محافظات المملكة.	٢٥ فبراير ٢٠٠٨	٢ أبريل ٢٠٠٨	وقد تسلمت اللجنة ردا يفيد بأن الشركة لا يقع تحت تصرفها أي من أملاك الدولة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٤٦)
٣	قائمة تتضمن جميع أملاك وأصول شركة ممتلكات البحرين القابضة والشركات التابعة لها أو المؤجرة من قبلها - من أراض، ومبان، وأماكن، وعقارات وغيرها - والمدارة من قبل الشركة أو الشركات التابعة لها أو موضوعة تحت تصرفها مع بيان نوعها، وموقعها، ومساحتها، ومدة استملاك الشركة لها، والمسئولين عن إدارتها، والغرض منها، والسياسات الاستثمارية لهذه الأملاك.	٢٠ أبريل ٢٠٠٨	٢٩ أبريل ٢٠٠٨	سوف يتم شرح الرد بالتفصيل في باب ردود الجهات المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٤٧)

سوف يتم شرح الرد في باب الردود المختصة. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٤٨)	٢٠٠٩ ١٥ ديسمبر	٢٠٠٩ ١٨ نوفمبر	<ul style="list-style-type: none"> - هل يحق للشركة بيع الأراضي والعقارات لجهة عامة أو خاصة؟ وهل هناك نص قانوني يدل على أحقية الشركة في البيع؟ مع ذكر بعض حالات البيع إن وجدت. - ما هي الآليات القانونية المتبعة في تحويل ملكية العقارات الحكومية من الشركة إلى جهات أخرى؟ مع ذكر بعض الحالات في هذا الشأن إن وجدت. - نسخ من الأوامر الملكية التي بموجبها تم تحويل الممتلكات العامة من شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة) إلى جهات خاصة. 	٤
٣- شركة نفط البحرين - بابكو				
إجراء اللجنة	تاريخ الاستلام	تاريخ الإرسال	الموضوع	الرقم
وقد تسلمت نسخة من الاتفاقية التي وقعت بين شركة الرفاع للغولف وشركة نفط البحرين (بابكو)، ولم تقتنع اللجنة بهذا الرد. لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٤٩)	٢٠١٠ ٧ يناير	٢٠٠٩ ١٠ ديسمبر	ما هو السند القانوني الذي بموجبه تم انتقال ملكية الأرض التابعة لمشروع (الرفاع فيوز) من شركة نفط البحرين إلى ملعب الجولف ثم إلى مشروع (الرفاع فيوز)؟	١

ب. طلب مندوبين

خاطبت اللجنة معالي الرئيس، وذلك للاجتماع مع ممثلي بعض الجهات المعنية بموضوع التحقيق، وقد تمثلت الاجتماعات مع تلك الجهات في الآتي:

- ١- اجتمعت اللجنة بتاريخ ٦ ديسمبر ٢٠٠٧م بممثلي وزارة المالية، وذلك للتداول حول أملاك الدولة العامة والخاصة، ومتطلبات اللجنة بذلك الخصوص.
- ٢- اجتمعت اللجنة بتاريخ ٩ ديسمبر ٢٠٠٧م بممثلي ديوان الرقابة المالية، وذلك لمناقشة الجزء المتعلق بأملاك الدولة العامة والخاصة في تقرير ديوان الرقابة المالية ٢٠٠٦م.

- ٣- اجتمعت اللجنة بتاريخ ٦ يناير ٢٠٠٨م بممثلي وزارة شؤون البلديات والزراعة، وذلك للاطلاع على سجل الأملاك التابعة للوزارة.
- ٤- اجتمعت اللجنة بتاريخ ٦ يناير ٢٠٠٨م بممثلي شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة)، وذلك للتداول حول أملاك الدولة العامة والخاصة.
- ٥- اجتمعت اللجنة بتاريخ ٢٧ يناير ٢٠٠٨م بممثلي جهاز المساحة والتسجيل العقاري، وذلك للتداول حول الأملاك الحكومية المسجلة لدى الجهاز.
- ٦- اجتمعت اللجنة بتاريخ ٢٧ يناير ٢٠٠٨م بممثلي وزارة الثقافة والإعلام، وذلك للتداول حول الأملاك الحكومية التابعة للوزارة.
- ٧- اجتمعت اللجنة بتاريخ ١٠ فبراير ٢٠٠٨م بممثلي وزارة شؤون البلديات والزراعة، وذلك للتداول حول الأملاك الحكومية المسجلة لدى الوزارة.
- ٨- اجتمعت اللجنة بتاريخ ١٠ فبراير ٢٠٠٨م بممثلي المجالس البلدية بمملكة البحرين، وذلك لمناقشة ملاحظات المجالس البلدية حول أملاك الدولة العامة والخاصة وكيفية إدارتها واستثمارها.
- ٩- اجتمعت اللجنة بتاريخ ١٧ فبراير ٢٠٠٨م بممثلي شركة ممتلكات البحرين القابضة، وذلك للتداول حول الأملاك المدارة من قبل الشركة.
- ١٠- اجتمعت اللجنة بتاريخ ٢٤ فبراير ٢٠٠٨م بممثلي وزارة الدفاع، وذلك للتداول حول الأملاك المدارة من قبل الوزارة.
- ١١- اجتمعت اللجنة بتاريخ ٢٤ فبراير ٢٠٠٨م بممثلي شركة ممتلكات البحرين القابضة، وذلك للتداول حول الأملاك المدارة من قبل الشركة.
- ١٢- اجتمعت اللجنة بتاريخ ٢٠ أبريل ٢٠٠٨م بممثلي شركة ممتلكات البحرين القابضة، وذلك للتداول حول الأملاك المدارة من قبل الشركة.
- ١٣- اجتمعت اللجنة بتاريخ ١٥ مايو ٢٠٠٨م بممثلي جهاز المساحة والتسجيل العقاري، وذلك للتداول حول سبب تأخير تسليم التقرير الخاص بالجهاز.

- ١٤- اجتمعت اللجنة بتاريخ ١٥ مايو ٢٠٠٨م بممثلي وزارة شؤون البلديات والزراعة، وذلك لاستلام سجل الوزارة الخاص بأملاك الدولة المدارة من قبلها.
- ١٥- اجتمعت اللجنة بتاريخ ٣ يونيو ٢٠٠٨م بممثلي وزارة الإسكان، وذلك لحصر جميع أملاك الدولة العامة والخاصة، والتأكد من حسن إدارة هذه الأملاك.
- ١٦- اجتمعت اللجنة بتاريخ ١ يوليو ٢٠٠٨م بممثلي جهاز المساحة والتسجيل العقاري، وذلك لتسليم سجلي وزارة العدل والشؤون الإسلامية، وجهاز المساحة والتسجيل العقاري الخاصين بأملاك الدولة العامة والخاصة.
- ١٧- اجتمعت اللجنة بتاريخ ٧ سبتمبر ٢٠٠٨م باللجنة المشتركة المكونة من مندوبي وزارة شؤون مجلسي الشورى والنواب ووزارة المالية ووزارة شؤون البلديات والزراعة وجهاز المساحة والتسجيل العقاري، وذلك لمعرفة العقبات التي حالت بين الجهات المختلفة واللجنة في عدم تسلمها لبعض السجلات المحدثة.
- ١٨- اجتمعت اللجنة بتاريخ ٢٣ سبتمبر ٢٠٠٨م باللجنة المشتركة المكونة من مندوبي وزارة شؤون مجلسي الشورى والنواب ووزارة المالية ووزارة شؤون البلديات والزراعة وجهاز المساحة والتسجيل العقاري، وذلك للتداول بشأن سجلات تلك الجهات.
- ١٩- اجتمعت اللجنة بتاريخ ١٢ أكتوبر ٢٠٠٨م باللجنة المشتركة المكونة من مندوبي وزارة شؤون مجلسي الشورى والنواب ووزارة المالية ووزارة شؤون البلديات والزراعة وجهاز المساحة والتسجيل العقاري، وذلك للتداول بشأن سجلات تلك الجهات.
- ٢٠- اجتمعت اللجنة بتاريخ ١٨ يناير ٢٠٠٩م مع وزارة الإعلام للتداول حول موضوع الآثار في مملكة البحرين.
- ٢١- اجتمعت اللجنة بتاريخ ٤ فبراير ٢٠٠٩م مع جهاز المساحة والتسجيل العقاري، للتداول حول تأخر الجهاز في تسليمه بعض الردود.
- ٢٢- اجتمعت اللجنة بتاريخ ١٥ فبراير ٢٠٠٩م مع جهاز المساحة والتسجيل العقاري، للتداول حول تأخر الجهاز في تسليمه بعض الردود، ولحل الأمور العالقة بينهما.

- ٢٣- اجتمعت اللجنة بتاريخ ١ مارس ٢٠٠٩م مع وزارة المالية، للتداول حول تأخير الجهاز في تسليمه بعض الردود، ولحل الأمور العالقة بينهما.
- ٢٤- اجتمعت اللجنة بتاريخ ٧ يونيو ٢٠٠٩م مع شركة البحرين للاستثمار (إدامة)، للتداول حول عقود الإيجار والاستثمار المحولة للشركة.
- ٢٥- اجتمعت اللجنة بتاريخ ٧ يونيو ٢٠٠٩م مع بنك الإسكان، للتداول حول الأملاك التابعة للبنك.
- ٢٦- اجتمعت اللجنة بتاريخ ٢٥ أكتوبر ٢٠٠٩م مع ممثلي وزارة المالية، للتباحث في الأمور العالقة بين اللجنة والوزارة.
- ٢٧- اجتمعت اللجنة بتاريخ ٢٥ أكتوبر ٢٠٠٩م مع ممثلي جهاز المساحة والتسجيل العقاري، للتباحث في الأمور العالقة بين اللجنة والجهاز.
- ٢٨- اجتمعت اللجنة بتاريخ ١ نوفمبر ٢٠٠٩م مع ممثلي شركة ممتلكات البحرين القابضة وشركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة)، للتباحث حول الأمور التي تتعلق بأملاك الدولة.
- ٢٩- اجتمعت اللجنة بتاريخ ١ نوفمبر ٢٠٠٩م مع ممثلي الإدارة العامة للتخطيط العمراني بوزارة شؤون البلديات والزراعة، للتباحث حول الأمور العالقة بين اللجنة والوزارة.
- ٣٠- اجتمعت اللجنة بتاريخ ١٥ نوفمبر ٢٠٠٩م مع ممثلي شركة ممتلكات البحرين القابضة وشركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة)
- ٣١- اجتمعت اللجنة بتاريخ ٢٤ يناير ٢٠١٠م مع ممثلي وزارة المالية للتباحث حول الأمور التي تتعلق بأملاك الدولة.

ج. الزيارات الميدانية

قامت اللجنة بترتيب مجموعة من الزيارات الميدانية للجهات المعنية بموضوع التحقيق، وقد تمثلت هذه الزيارات في الآتي:

- ١- زيارة وزارة شؤون البلديات والزراعة يوم الأحد الموافق ٦ أبريل ٢٠٠٨م في تمام الساعة (١٠:٠٠) صباحاً.
- ٢- زيارة وزارة المالية يوم الأحد الموافق ٦ أبريل ٢٠٠٨م في الساعة (١٠:٣٠) صباحاً.
- ٣- زيارة وزارة المالية يوم الأحد الموافق ٢٦ أكتوبر ٢٠٠٨م في الساعة (١٠:١٥) صباحاً.
- ٤- زيارة جهاز المساحة والتسجيل العقاري يوم الأحد الموافق ٢٣ نوفمبر ٢٠٠٨م في تمام الساعة (١٠:٠٠) صباحاً.
- ٥- الزيارة الميدانية لبعض المواقع المخصصة لمشاريع خدمية وترفيهية في محافظات (الشمالية، العاصمة، المحرق) يوم الأحد الموافق ١ فبراير ٢٠٠٩م، في الساعة (١٠:٣٠) صباحاً.
- ٦- زيارة جهاز المساحة والتسجيل العقاري يوم الأحد الموافق ٢٦ أبريل ٢٠٠٩م في تمام الساعة (١١:٠٠) صباحاً.
- ٧- زيارة وزارة المالية يوم الأحد الموافق ١٧ مايو ٢٠٠٩م في تمام الساعة (٩:٠٠) صباحاً.
- ٨- زيارة جهاز المساحة والتسجيل العقاري يوم الأحد الموافق ٢٤ مايو ٢٠٠٩م في تمام الساعة (١٠:١٥) صباحاً.

هـ. متفرقات

- ١- طلبت اللجنة بتاريخ ٥ ديسمبر ٢٠٠٧م تعيين مستشار قانوني للجنة حتى يتسنى للجنة القيام بعملها على الوجه الأمثل.

وقد تسلمت اللجنة الرد بتاريخ ١٠ ديسمبر ٢٠٠٧م الذي يفيد بأن المستشار القانوني للجنة هو سعادة الدكتور باسم سعيد يونس.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٥٠)

٢- طلبت اللجنة بتاريخ ١٦ يناير ٢٠٠٨م تخصيص موظف من الأمانة العامة بالمجلس يقوم بالمهام الآتية:

- جمع ردود الوزارات في ملف واحد مع تصنيفها إلى أملاك مملوكة للدولة أو أملاك مؤجرة.

-- التأكد من عدم تضارب سجلات وزارة المالية مع سجلات الجهات الحكومية الأخرى.

- متابعة توصيات ومناقشات أصحاب السعادة النواب أثناء اجتماعات اللجنة.

وقد تم تعيين السيد أحمد حسين الحوري باحثاً للجنة يقوم بالمهام المذكورة أعلاه.

و رأي المستشار القانوني

١- تسلمت اللجنة بتاريخ ٢١ فبراير ٢٠٠٨م مقارنة بشأن التشريعات التي تخص التسجيل العقاري بين القانون السائد والمشروع بقانون مع بيان الآراء التي وردت بشأنه.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٥٢)

٢- تسلمت اللجنة بتاريخ ٢٨ أبريل ٢٠٠٨م مذكرة قانونية بشأن رد شركة ممتلكات البحرين القابضة بخصوص رغبة اللجنة في تزويدها بقائمة تضمن عدد أملاك الدولة المدارة من قبل شركة ممتلكات البحرين القابضة أو موضوعة تحت تصرفها.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٥٣)

٣- تسلمت اللجنة بتاريخ ٢٤ نوفمبر ٢٠٠٨م دراسة قانونية تشتمل على جميع القوانين والمراسيم الخاصة بأملاك الدولة العامة والخاصة.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٢)

٤- تسلمت اللجنة بتاريخ ٤ فبراير ٢٠٠٩م دراسة قانونية حول التشريعات والقوانين المتعلقة بالأراضي (هبات - تمليك - استثمار).

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٥٤)

٥- تسلمت اللجنة بتاريخ ١٨ مارس ٢٠٠٩م ملاحظات المستشار القانوني حول المقارنة التي أعدها مسبقاً بشأن التشريعات التي تخص التسجيل العقاري بين القانون السائد والمشروع

بقانون مع بيان بالأراء التي وردت بشأنه، إضافة إلى إدراج المواد وعددها (١١) مادة في خانة الملاحظات بما يتناسب والتشريعات المدرجة.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٥٥)

٦- تسلمت اللجنة بتاريخ ١٧ فبراير ٢٠٠٩م مقترحات المستشار القانوني بشأن استنتاجات اللجنة، وتحديد المسؤولية السياسية، واستخلاص توصيات مقترحة للجنة عامة، وخاصة بكل محور من محاور عملها.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٥٦)

٧- تسلمت اللجنة بتاريخ ١٩ مارس ٢٠٠٩م الرأي القانوني حول رد جهاز المساحة والتسجيل العقاري حيال طلب اللجنة تزويدها بالخطوات والإجراءات القانونية التي اتبعتها الجهاز بشأن الأراضي المملوكة للدولة ملكية بحكم القانون.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٥٧)

٨- تسلمت اللجنة بتاريخ ٥ أبريل ٢٠٠٩م مذكرة قانونية بشأن انتقال أراضي الدولة إلى شركة البحرين للاستثمار العقاري.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٥٨)

٩- تسلمت اللجنة بتاريخ ٢٤ ديسمبر ٢٠٠٩م مذكرة قانونية بخصوص منع اللجنة الدخول إلى قسم الأملاك الحكومية بوزارة المالية وجهاز المساحة والتسجيل العقاري.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٥٩)

١٠- تسلمت اللجنة بتاريخ ٢٤ ديسمبر ٢٠٠٩م مذكرة قانونية بخصوص العقارات التابعة للهيئة العامة للتأمين الاجتماعي.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٦٠)

١١- تسلمت اللجنة بتاريخ ٢٤ ديسمبر ٢٠٠٩م مذكرة قانونية بخصوص عقار أرض رأس رمان المؤجرة على خالد وتوفيق المؤيد.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٦١)

١٢- تسلمت اللجنة بتاريخ ٢٤ ديسمبر ٢٠٠٩م مذكرة قانونية بخصوص رأي شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة) حول إمكانية تنفيذ بند الإخلاء للمصلحة العامة الموجود في عقود إيجار الشركة.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٦٢)

١٣- تسلمت اللجنة بتاريخ ٧ يناير ٢٠١٠م مذكرة قانونية بشأن تسجيل العقارات المحولة إلى شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة) باسم الشركة.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٦٣)

١٤- تسلمت اللجنة بتاريخ ٧ يناير ٢٠١٠م مذكرة قانونية بشأن التناقض بين ما هو مكتوب في وثيقة العقار وما هو على أرض الواقع (مثال عقار شاطئ السنايس).

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٦٤)

١٥- تسلمت اللجنة بتاريخ ٧ يناير ٢٠١٠م مذكرة قانونية بشأن تسلم ردود غير رسمية وبدون شعار وتوقيع من جهاز المساحة والتسجيل العقاري.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٦٥)

١٦- تسلمت اللجنة بتاريخ ٧ يناير ٢٠١٠م مذكرة قانونية بشأن عدم تسليم جهاز المساحة والتسجيل العقاري نسخا من وثائق (٣١) عقارا + عقار شاطئ السنايس.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٦٦)

١٧- تسلمت اللجنة بتاريخ ١ فبراير ٢٠١٠م رأيا قانونيا بخصوص طلب لجنة الشئون التشريعية والقانونية حول مشروع قانون بشأن أملاك الدولة العامة والخاصة، والاقتراح بقانون بشأن حماية الأموال العامة.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٦٧)

١٨- تسلمت اللجنة بتاريخ ٣ فبراير ٢٠١٠م مذكرة بالتعريف بالأموال العامة والأموال الخاصة المملوكة للدولة ومعياري التمييز بينهما.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٦٨)

ز. طلب دراسات

١- تسلمت اللجنة بتاريخ ٢٨ ديسمبر ٢٠٠٨م دراسة تاريخية عن أملاك الدولة العامة والخاصة بمملكة البحرين، حيث تشمل الدراسة على تاريخ تأسيس قسم أملاك الدولة بالحكومة، وماهية هذا القسم، وأبرز منجزاته، ومراحل تطوره.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٦٩)

٢- تسلمت اللجنة بتاريخ ١ فبراير ٢٠٠٩م مقارنة بين جدول عقود الإيجارات ووثائق العقود من حيث التاريخ والمبلغ والفترة الزمنية، وأي إضافات أخرى من شركة إدامة.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٧٠)

٣- تسلمت اللجنة بتاريخ ١٦ فبراير ٢٠٠٩م جدول مقارنة بين قائمة الـ (١٧١) عقارا وبين الأملاك التي تم تحديثها والمسجلة باسم الحكومة والشركات الحكومية الـ (٥٢)، وإعداد جدول مقارنة بين قائمة الـ (١٧١) عقارا والأملاك الموجودة في وزارة المالية الـ ٦٩.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٧١)

٤- تسلمت اللجنة بتاريخ ١٥ أبريل ٢٠٠٩م فرزا لقائمة العقارات (١٧١) حسب التصنيف.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٧٢)

٥- تسلمت اللجنة بتاريخ ٧ مايو ٢٠٠٩م مقارنة الوثائق المستلمة من الإدارة العامة للتسجيل العقاري في اجتماع اللجنة مع ممثلي الإدارة بمقر جهاز المساحة والتسجيل العقاري يوم الأحد الموافق ٢٦ أبريل ٢٠٠٩م، مع وثائق (١٧١) عقارا الواردة في رد وزارة المالية رقم (إق/م/ش/ن/١٩٢/٢٠٠٨) بتاريخ ٢٢ أكتوبر ٢٠٠٨م.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٧٣)

٦- تسلمت اللجنة بتاريخ ٧ يونيو ٢٠٠٩م دراسة بمقارنة الوثائق المستلمة من الإدارة العامة للتسجيل العقاري في اجتماع اللجنة مع ممثلي الإدارة بمقر جهاز المساحة والتسجيل العقاري يوم الأحد الموافق ٢٤ مايو ٢٠٠٩م، مع الكشف الذي يمثل الأملاك المسجلة في وزارة المالية وليست مسجلة في جهاز المساحة والتسجيل العقاري

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٧٤)

٧- تسلمت اللجنة بتاريخ ١٤ أكتوبر ٢٠٠٩م فرز أملاك الدولة من الأراضي التي تدار من قبل الوزارات والجهات الحكومية المختلفة حسب المحافظات.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٧٥)

٨- تسلمت اللجنة بتاريخ ١٥ أكتوبر ٢٠٠٩م دراسة بمقارنة الوثائق المستلمة من بنك الإسكان يوم الأربعاء الموافق ١٩ أغسطس ٢٠٠٩م، مع سجل الـ (١٧١) وثيقة.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٧٦)

٩- تسلمت اللجنة بتاريخ ٢٤ ديسمبر ٢٠٠٩م دراسة تتضمن استخراج خرائط الأملاك الـ ٣١ التي لها وثائق من وزارة المالية ولا توجد لها وثائق من جهاز المساحة والتسجيل العقاري من موقع الإدارة العامة للتخطيط العمراني من خلال استخراج أرقام المنطقة والقسم ورقم العقار من نسخ الوثائق الأصلية.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٧٧)

١٠- تسلمت اللجنة بتاريخ ٢٣ ديسمبر ٢٠٠٩م دراسة تتضمن مطابقة الجدول الوارد في رد شركة ممتلكات البحرين القابضة، مع نسخ الوثائق الواردة في نفس الرد.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٧٨)

١١- تسلمت اللجنة بتاريخ ٢٤ ديسمبر ٢٠٠٩م دراسة تتضمن مطابقة العقارات المحولة إلى شركة إدامة مع سجل وزارة المالية.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٧٩)

١٢- تسلمت اللجنة بتاريخ ٢٤ ديسمبر ٢٠٠٩م دراسة تتضمن مطابقة العقارات في سجل بنك الإسكان مع سجل وزارة المالية.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٨٠)

١٣- تسلمت اللجنة بتاريخ ١٧ يناير ٢٠١٠م دراسة تتضمن تصنيف العقارات والوثائق الواردة في ردود جهاز المساحة والتسجيل العقاري.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٨١)

١٤- تسلمت اللجنة بتاريخ ٢١ يناير ٢٠١٠م دراسة تتضمن حصر جميع الإيجارات (السنوية - الشهرية - الأسبوعية - اليومية) التي مبالغها دينار واحد وأقل، مع بيان الجهة المؤجرة وقيمة الإيجار ومدته في بعض ردود الجهات.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٨٢)

١٥- تسلمت اللجنة بتاريخ ٢٤ يناير ٢٠١٠م دراسة تتضمن فرز جميع عقارات إدامة مصنفة بعقارات تمليك مسجلة باسم الشركة، وأخرى بعقد انتفاع مسجلة لصالح الشركة.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٨٣)

١٦- تسلمت اللجنة بتاريخ ٣١ يناير ٢٠١٠م دراسة تتضمن مقارنة رد جهاز المساحة والتسجيل العقاري حول أملاك إدامة مع رد شركة ممتلكات البحرين القابضة حول أملاك إدامة.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٨٤)

ج. طلب رأي نائب

- ١- طلبت اللجنة بتاريخ ٢٤ فبراير ٢٠٠٨م من أصحاب السعادة أعضاء اللجنة تقديم ملاحظاتهم حول المعلومات التي حصلت عليها اللجنة حول أملاك الدولة العامة والخاصة، ومقارنة سجل وزارة المالية المتضمن أملاك الدولة مع سجلات الوزارات الأخرى.
- ٢- طلبت اللجنة بتاريخ ١٤ ديسمبر ٢٠١٠م و١٧ يناير ٢٠١٠م من أصحاب السعادة أعضاء اللجنة إبداء ملاحظاتهم واستفساراتهم لأي جهة من الجهات المختصة بموضوع التحقيق، إضافة إلى تقديم الملاحظات والتوصيات النهائية حول محاور عمل اللجنة.

ط. شركة التدقيق التي استعانت بها اللجنة في عملها

- ١- خاطبت اللجنة (٣) شركات لاختيار الشركة المناسبة للعمل مع اللجنة، وهذه الشركات هي: (شركة جواد حبيب للتدقيق، وشركة ووتر هاوس للتدقيق، وشركة (كي بي إم جي) فخر المحاسبية للتدقيق)، وكانت هذه المخاطبات على النحو الآتي:

١ - شركة (كي بي إم جي) فخرو المحاسبية

الرقم	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام	ملاحظات
١	إعطاء تسعيرة للقيام بالمهام الآتية: ١. التأكد من العدد الحقيقي لجميع أملاك الدولة العامة والخاصة. ٢. التدقيق في حسن إدارة الاستثمار في أملاك الدولة العامة والخاصة. ٣. تقديم رأي مهني في الموضوعين السابقين، وذلك عبر فحص عينات من أملاك الدولة العامة والخاصة قد تصل إلى ١٠% أو أكثر يتم اختيارها بالتوافق مع اللجنة.	٢ يناير ٢٠٠٨	٢١ فبراير ٢٠٠٨	لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٨٥)
٢	الحصول على النقاط الآتية: (١) نطاق العمل: أ- الدخول إلى الجهات والهيئات الحكومية من أجل التدقيق في السجلات الداخلية لها. ب- يتم اختيار عينة العمل بالاتفاق ما بين الشركة واللجنة. (٢) آلية العمل: أ. تقوم الشركة بتنفيذ المهمة بأكملها، فيما تقوم اللجنة بمتابعة سير العمل بشكل أسبوعي. ب. تتحمل الشركة المسؤولية الفنية، بينما تتحمل اللجنة المسؤولية السياسية. (٣) المدة الزمنية: تقوم الشركة بتحديد المدة الزمنية المطلوبة بناء على ما سبق، وذلك بالاتفاق مع اللجنة. (٤) التكلفة المالية: تقوم الشركة بتحديد التكلفة المالية بناء على نطاق وآلية العمل.	٢٥ مارس ٢٠٠٨	٢٨ أبريل ٢٠٠٨	لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٨٦)

٢- شركة جواد حبيب للتدقيق

الرقم	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام	ملاحظات
١	إعطاء تسعيرة للقيام بالمهام الآتية: ١. التأكد من العدد الحقيقي لجميع أملاك الدولة العامة والخاصة. ٢. التدقيق في حسن إدارة الاستثمار في أملاك الدولة العامة والخاصة. ٣. تقديم رأي مهني في الموضوعين السابقين، وذلك عبر فحص عينات من أملاك الدولة العامة والخاصة قد تصل إلى ١٠% أو أكثر يتم اختيارها بالتوافق مع اللجنة.	٢ يناير ٢٠٠٨	٢٠ فبراير ٢٠٠٨	لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٨٧)
٢	الحصول على النقاط الآتية: (١) نطاق العمل: أ- الدخول إلى الجهات والهيئات الحكومية من أجل التدقيق في السجلات الداخلية لها. ب- يتم اختيار عينة العمل بالاتفاق ما بين الشركة واللجنة. (٢) آلية العمل: أ. تقوم الشركة بتنفيذ المهمة بأكملها، فيما تقوم اللجنة بمتابعة سير العمل بشكل أسبوعي. ب. تتحمل الشركة المسؤولية الفنية، بينما تتحمل اللجنة المسؤولية السياسية. (٣) المدة الزمنية: تقوم الشركة بتحديد المدة الزمنية المطلوبة بناء على ما سبق وذلك بالاتفاق مع اللجنة. (٤) التكلفة المالية: تقوم الشركة بتحديد التكلفة المالية بناء على نطاق وآلية العمل.	٢٥ مارس ٢٠٠٨	٢٣ أبريل ٢٠٠٨	لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٨٨)

٣-شركة ووتر هاوس للتدقيق

الرقم	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام	ملاحظات
١	إعطاء تسعيرة للقيام بالمهام الآتية: ١. التأكد من العدد الحقيقي لجميع أملاك الدولة العامة والخاصة. ٢. التدقيق في حسن إدارة الاستثمار في أملاك الدولة العامة والخاصة. ٣. تقديم رأي مهني في الموضوعين السابقين، وذلك عبر فحص عينات من أملاك الدولة العامة والخاصة قد تصل إلى ١٠% أو أكثر يتم اختيارها بالتوافق مع اللجنة.	٢٠٠٨ يناير ٢٠	٢٠٠٨ فبراير ١٠	لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٨٩)

وقد وقع اختيار اللجنة على شركة (كي بي إم جي) فخر المحاسبية للتدقيق للاستعانة بها في الأمور التي تحتاج إلى متابعة وتدقيق العقارات والوثائق.

٢-خاطبت اللجنة الشركة بمجموعة من المخاطبات لإجراء عمليات التدقيق على بعض العقارات وأملاك الدولة العامة والخاصة على النحو الآتي:

الرقم	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام	ملاحظات
١	مقارنة الوثائق المستلمة من وزارة المالية ، مع وثائق (١٧١) عقارا الواردة في رد الوزارة رقم (إ ق م/ش/ن/١٩٢/٢٠٠٨) بتاريخ ٢٢ أكتوبر ٢٠٠٨م	٢٠٠٩ أبريل ٢٧	٢٠٠٩ يوليو ٣٠	لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٩٠)
٢	مقارنة الوثائق المستلمة من الجهاز مع الكشف الذي يمثل الأملاك المسجلة في وزارة المالية وليست مسجلة في جهاز المساحة والتسجيل العقاري.	٢٠٠٩ مايو ٢٥	٢٠٠٩ يوليو ٣٠	لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٩١)
٣	الاطلاع على الردود المستلمة من الجهات الحكومية وتدقيقها.	٢٠٠٩ يونيو ١١	٢٠٠٩ يوليو ٣٠	لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٩٢)
٤	الاطلاع على الردود المستلمة من الجهات الحكومية وتدقيقها.	٢٠٠٩ يوليو ٥		

		٢٠ أغسطس ٢٠٠٩	الاطلاع على رد بنك الإسكان وتدقيقه.	٥
		٢٢ أكتوبر ٢٠٠٩	فرز العقارات والمستلمة من جهاز المساحة والتسجيل العقاري أثناء اجتماع اللجنة به بتاريخ ٢٤ مايو ٢٠٠٩م بمقر الجهاز، على أن يكون الفرز في جدولين، الأول للعقارات قيد التسجيل، والثاني للعقارات المحولة إلى شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة)، بحيث تكون كل جهة حكومية على حدة.	٦
لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٩٣)	١٧ يناير ٢٠١٠	٢٢ أكتوبر ٢٠٠٩	مراجعة الفرز الذي أعدته إدارة البحوث والدراسات بالمجلس والمعتمد فيه على سجل وزارة المالية مع قوائم الجهات الحكومية الأخرى وذلك حسب الآتي: ١- إضافة النواقص في بعض الخانات بالنسبة لبعض العقارات، وتعديلها، وإضافة العقارات المدرجة في سجل الجهات الحكومية الأخرى بحيث يتم إدراج كل محافظة على حدة في جداول منفردة. ٢- ذكر جميع الفروقات بين سجل وزارة المالية وسجلات الجهات الحكومية الأخرى في جدول خاص.	٧
لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٩٤)	١٧ يناير ٢٠١٠	٢٧ أكتوبر ٢٠٠٩	فرز عقارات الإيجار والاستثمار مع ذكر الفروقات إن وجدت.	٨

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٩٥)	٢٠١٠ يناير ١٧	٢٠٠٩ نوفمبر ٢٤	٩	١- مساحة الأملاك الحكومية من خلال مساحات العقارات المخصصة للأملاك الحكومية. ٢- خارطة توضح الأملاك الحكومية الكبيرة موزعة على خارطة مملكة البحرين، وذلك من خلال المخطط الهيكلي الإستراتيجي لمملكة البحرين والموجود على موقع وزارة شؤون البلديات والزراعة الإلكتروني.
لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٩٦)	٢٠١٠ يناير ٢١	٢٠١٠ يناير ١٠	١٠	تزويد اللجنة بتقرير الشركة النهائي عن محاور عمل اللجنة، مرفقا بجميع الاستنتاجات حول جميع العقارات والمحاور.
لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٩٧)	٢٠١٠ فبراير ١١	٢٠١٠ يناير ٢٥	١١	تحديث التقرير الأخير الذي أرسل من قبلهم بتاريخ ١٩ يناير ٢٠١٠م، وذلك من خلال رد جهاز المساحة والتسجيل العقاري الذي تسلمته اللجنة بتاريخ ١١ يناير ٢٠١٠م.

٣- اجتمعت اللجنة مع الشركة للتعرف على برنامج العمل وسيورته مع اللجنة وآخر التطورات في برنامج عملها وتدقيقها على العقارات الموكلة لها من قبل اللجنة وكانت هذه اللقاءات على النحو الآتي:

- أ. اجتمعت اللجنة بتاريخ ٨ يونيو ٢٠٠٨م مع شركة (KPMG) فخرو المحاسبية للتدقيق، وذلك لاستعراض تقرير الشركة حول المعلومات المسلمة من اللجنة.
- ب. اجتمعت اللجنة بتاريخ ٢ نوفمبر ٢٠٠٨م مع شركة (KPMG) فخرو المحاسبية للتدقيق، وذلك لاستعراض تقرير الشركة حول المعلومات المسلمة من اللجنة.
- ج. اجتمعت اللجنة بتاريخ ١١ يناير ٢٠٠٩م مع شركة (KPMG) فخرو المحاسبية للتدقيق، وذلك لتقديم عرض حول تدقيق عينات مختارة من العقارات على أرض الواقع.
- د. اجتمعت اللجنة بتاريخ ١٥ مارس ٢٠٠٩م مع شركة (KPMG) فخرو المحاسبية للتدقيق، وذلك لتقديم الآتي:

- شرح عن الفروقات بين الوثائق التي تم تحديثها من قبل جهاز المساحة والتسجيل العقاري، وتفاصيل وثائق (١٧١) عقارا.
- شرح عن الأملاك المسجلة في وزارة المالية وليست مسجلة في إدارة جهاز المساحة والتسجيل العقاري.
- عرض مرئي عن تدقيق بعض العقارات على أرض الواقع من قبل الشركة.
- ٥. اجتمعت اللجنة بتاريخ ٢٤ يناير ٢٠١٠م مع شركة (KPMG) فخر المحاسبية للتدقيق، وذلك لاستعراض تقرير الشركة النهائي.

ي. الجهات غير المتعاونة

خاطبت اللجنة مجموعة من الجهات الحكومية والأهلية، وذلك للحصول على معلومات شافية عن استفسارات اللجنة في موضوع التحقيق، إلا أن هناك بعض الجهات لم تبد تعاوناً مع اللجنة، ولم ترسل ردوداً على مخاطباتها، وقد اتخذت اللجنة بعض الإجراءات تجاه تلك الجهات تمثلت في الآتي:

- إرسال مخاطبات تذكير لتلك الجهات أكثر من مرتين بعد انتهاء مدة كل خطاب.
- مخاطبة معالي رئيس مجلس النواب بشأن تأخر وزارة شئون مجلسي الشورى والنواب في تسليم مراسلات اللجنة للجهات المراد مخاطبتها، وذلك بتاريخ ٢٨ يناير ٢٠٠٨م.
- طلب اللجنة مخاطبة صاحب السمو الملكي الأمير خليفة بن سلمان آل خليفة رئيس الوزراء الموقر بتاريخ ٣ مارس ٢٠٠٨م.
- مخاطبة معالي رئيس مجلس النواب بشأن استمرار عدم تعاون بعض الجهات مع اللجنة، وذلك بتاريخ ٥ مايو ٢٠٠٨م.
- تشكيل لجنة وزارية مكونة من وزارة شئون مجلسي الشورى والنواب، ووزارة شئون البلديات والزراعة، ووزارة المالية، وجهاز المساحة والتسجيل العقاري، وذلك في أكثر من اجتماع مع اللجنة.

- إخطار معالي رئيس مجلس النواب برفض وزارة المالية وجهاز المساحة والتسجيل العقاري زيارة اللجنة للقسم الخاص بالأملاك في الجهتين المعنيتين واتخاذ الإجراءات اللازمة حيال هذا الرفض، وذلك بتاريخ ٢٤ نوفمبر ٢٠٠٨م.
- مخاطبة معالي رئيس مجلس النواب بتاريخ ١١ ديسمبر ٢٠٠٨م، وذلك لتزويد اللجنة بآخر التطورات في موضوع السماح للجنة بدخول الأقسام المعنية بأملاك الدولة في كل من وزارة المالية و جهاز المساحة والتسجيل العقاري، وإفادته بآخر التطورات التي حصلت في هذا الخصوص من قبل صاحب السمو الملكي الأمير رئيس الوزراء الموقر.
- إحاطة معالي رئيس مجلس النواب بآخر مستجدات سير عمل اللجنة، وذلك بتاريخ ١٨ ديسمبر ٢٠٠٨م، حيث تمت الإشارة إلى أنه بناء على الرسالة المرسلة إلى صاحب السمو الملكي الأمير خليفة بن سلمان آل خليفة رئيس مجلس الوزراء الموقر بتاريخ ٣ مارس ٢٠٠٨م بخصوص عدم تعاون بعض الجهات الحكومية، واجتماع هيئة مكتب مجلس النواب يوم الأربعاء الموافق ١٢ نوفمبر ٢٠٠٨م الذي تم فيه استعراض المعوقات التي حالت دون حصول اللجنة على المعلومات المطلوبة من بعض الجهات الحكومية طبقاً لنصوص المواد (٦٩) من الدستور، و(١٦٢) و(١٦٣) من اللائحة الداخلية لمجلس النواب، فإن سعادة النائب حسن سالم الدوسري نائب رئيس اللجنة قد التقى بمعالي الشيخ خالد بن عبد الله آل خليفة وزير شئون ديوان سمو رئيس الوزراء قبل عيد الأضحى المبارك، تحقيقاً لرغبة معاليه في معرفة المعلومات المطلوبة من وزارة المالية وجهاز المساحة والتسجيل العقاري، وكذلك من أجل تسهيل زيارة اللجنة للجهتين للتأكد والتحقق من عدد من الوثائق والبيانات.
- مخاطبة رئيس مجلس النواب بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨م للتعرف على آخر مجريات الأحداث بخصوص زيارة اللجنة لوزارة المالية وجهاز المساحة والتسجيل العقاري.

– طلب اللجنة بتاريخ ١٨ مارس ٢٠٠٩م استعجال وزارة العدل والشئون الإسلامية (جهاز المساحة والتسجيل العقاري) لموافاة اللجنة بنسخ بعض الوثائق، حتى تتمكن من زيارة القسم المعني بتسجيل الأملاك بالجهاز.

ك. تمديد عمل اللجنة

الرقم	التمديد	فترة عمل اللجنة	المدة
١	الفترة الأصلية	من (٢٠٠٧/١١/١٣) إلى (٢٠٠٨/٣/١٣)	٤ أشهر
٢	التمديد الأول	من (٢٠٠٨/٣/١٣) إلى (٢٠٠٨/٧/١٣)	٤ أشهر
٣	التمديد الثاني	من (٢٠٠٨/٧/١٣) إلى (٢٠٠٩/١/١٣)	٦ أشهر
٤	التمديد الثالث	من (٢٠٠٩/١/١٣) إلى (٢٠٠٩/٣/١٣)	شهران
٥	التمديد الرابع	من (٢٠٠٩/٣/١٣) إلى (٢٠٠٩/٧/١٣)	٤ أشهر
٦	التمديد الخامس	من (٢٠٠٩/٧/١٣) إلى (٢٠٠٩/١٠/١١)	شهران و (٢٨) يوماً
٧	التمديد السادس	من (٢٠٠٩/١٠/١١) إلى (٢٠١٠/٢/١١)	٤ أشهر
المجموع			٢٦ شهراً و (٢٨) يوماً

لمزيد من التفاصيل انظر المرفقات رقم (١٩٨)(١٩٩)(٢٠٠)(٢٠١)(٢٠٢)(٢٠٣)

**استعراض ملخص ملاحظات ديوان الرقابة المالية
بشأن موضوع التحقيق**

اطلعت اللجنة في بداية قيامها بأعمالها على ما دونه ديوان الرقابة المالية من ملاحظات في إطار أعماله في الرقابة على الجهات الحكومية، وقد بدأ ذلك منذ التقرير السنوي للعام ٢٠٠٦م، واستمر في التقريرين التاليين يسלט الضوء على جوانب جديدة من الموضوع، وما تطور بشأنها من تنفيذ التوصيات.

وتجد اللجنة أنه من المفيد التنويه إلى أهم ما دونه ديوان الرقابة المالية بخصوص موضوع التكليف، والنظر فيما إذا كانت الملاحظة مستمرة، أم أنه تم تفاديها من خلال أعمال التحقيق التي قامت بها اللجنة، وكانت النتيجة كالاتي:

التطورات في تنفيذ توصيات الديوان وملاحظات اللجنة	الملاحظة	الجهة الحكومية
تم تسجيل بعض الأملاك المسجلة تحت يد وزارة الخارجية خارج مملكة البحرين، وقد لاحظت اللجنة علم وزارة المالية بهذه العقارات، إلا أنه لم يتم تنفيذ كامل توصية ديوان الرقابة المالية.	عدم تضمين السجل المركزي للأملاك الحكومية لجميع وثائق ملكية الأملاك الحكومية، وعلى الأخص أملاك وزارة الخارجية، وأن السجل لا يتضمن العقارات التي خرجت وثائقها.	أداء (قسم الأملاك الحكومية) بوزارة المالية من خلال التقرير السنوي ٢٠٠٦م
لم تستكمل البيانات، ولم يتم تقدير القيمة السوقية، بل تم الادعاء للجنة بأن الحكومة تعتمد معياراً محاسبياً لا يلزم بتقييم قيمة العقارات.	عدم اكتمال وتحديث البيانات المتعلقة بوضع الأملاك الحكومية، كمساحة العقار، والتخصيص الفعلي للعقار، وما إذا كان العقار مستعملاً أم لا، وعدم قيد القيمة السوقية للعقار.	
	وجود العديد من الشقق الحكومية الشاغرة بلغت حتى نهاية يونيو ٢٠٠٧م ما مجموعه (٥٤) شقة شاغرة.	

	وجود أخطاء في تسجيل عوائد الإيجار، حيث لا يتم الأخذ في الاعتبار التعديلات السنوية لأسعار الإيجار عند احتساب المبالغ المستحقة.
ثبت للجنة أن الوزارة مستمرة في هذا الخلل ولم يتم تصحيح هذه الأوضاع.	عدم الاعتماد على أسس ثابتة لتحديد مبالغ الإيجارات، وأن أسعار الإيجار تقل عن القيمة السائدة في السوق.
ثبت للجنة أن الوزارة مستمرة في هذا الخلل ، ولم يتم تصحيح هذه الأوضاع.	عدم وجود سياسة موحدة لتعديل أسعار الإيجارات، واستعمال نصوص تعطي المستأجر فرصة التفاوض على السعر المعدل بما يطيل مدة التفاوض، والنظر في رفع الإيجار إلى الوضع المالي للمستأجر ولو كان مسيئاً في إدارة أعماله.
	عدم المطالبة بمبالغ التأجير من الباطن.
ثبت للجنة أن الوزارة مستمرة في هذا الخلل، ولم يتم تصحيح هذه الأوضاع.	التخلي عن المطالبة بمبالغ إيجارات أراض حكومية لم تنجز مشاريع عليها، وذلك كمكافأة للمستأجر المخل بالتزاماته العقدية.
لم تحصل اللجنة على المخطط الرئيسي للمملكة.	عدم توفر المخطط الرئيسي للمملكة لدى قسم الأملاك، بما يؤدي إلى إدارة الأملاك الحكومية بمعزل عن التوجهات العمرانية المستقبلية.
ثبت للجنة أن الوزارة مستمرة في هذا الخلل، ولم يتم تصحيح هذه الأوضاع.	استخدام بعض الأراضي الحكومية في غير الأغراض المخصصة لها.

الرقابة على الأملاك البلدية التقرير السنوي ٢٠٠٧

<p>ثبت للجنة أن الوزارة مستمرة في هذا الخل، ولم يتم تصحيح هذه الأوضاع، بل أن الخل انتقل إلى شركة إدامة.</p>	<p>قصور مهارات ومؤهلات موظفي القسم في القيام بمهام القسم، فضلاً عن حاجة القسم لإعادة النظر في دوره ومسئوليته.</p>	
<p>في طور تنفيذ توصية الديوان.</p>	<p>عدم اكتمال ودقة قاعدة بيانات الأملاك البلدية، حيث لم يتم إدراج الأراضي غير المسجلة أو التي قيد التسجيل، وبعض العقارات التي وثائقها لدى وزارة شئون البلديات والزراعة، كما لا توجد بعض البيانات الخاصة ببعض العقارات، إضافة إلى وجود عقارات على أنها للبلدية في حين أنها خرجت من أملاك البلدية، علاوة على عدم وجود رقابة على عمليات إدخال البيانات المتعلقة بالتغييرات التي تطرأ على وضعية الأملاك.</p>	
	<p>عدم تطابق وثائق الملكية مع البيانات المدرجة بنظام الأراضي والأملاك، إذ توجد أراض لها وثائق دون أن تسجل في النظام، أو العكس بأن تسجل في النظام دون أن تكون لها وثائق، فضلاً عن وجود نسخ لوثائق دون أن تكون الوثائق الأصلية لدى الوزارة، ودون أن تسجل في النظام.</p>	
<p>في طور تنفيذ توصية الديوان حسب ما تفيد الوزارة.</p>	<p>تقصير في متابعة وحماية بعض الأملاك البلدية، أدى إلى ظهور العديد من أوجه التعدي على تلك الأملاك،</p>	

	<p>كالمرفأ المالي، وعقارات تم استملاكها دون أن تسجل في حين أقيمت عليها مبان، وتم الجور على أجزاء من بعض العقارات، كما تم استغلال أحد العقارات بتشيد مصنع للطابوق في المحرق دون وجود عقد إيجار أو دفع مقابل انتفاع، إضافة إلى ضم أحد العقارات لعقار آخر من قبل أحد أصحاب الأراضي المجاورة للملك البلدي.</p>
في طور تنفيذ توصية الديوان.	<p>ضعف المتابعة والتأخير في اتخاذ إجراءات تسجيل بعض الأملاك البلدية.</p>
	<p>تعدد الجهات المسجل باسمها الأملاك البلدية.</p>
لم تنفذ التوصية.	<p>عدم وجود سياسة واضحة لاستثمار الأملاك البلدية، بما يجعل الوزارة متذبذبة في اتخاذ القرار، وتدني عوائد الاستثمار مقارنة بقيمة ما تحت يد الوزارة من أملاك.</p>
توصية الديوان قيد التنفيذ.	<p>عدم إتمام بعض المشاريع الاستثمارية كمشروع مجمع عراد التجاري، ومركز القضيبيية الاجتماعي، ومشروع تهيئة حديقة الأندلس.</p>
لم يتم تنفيذ التوصية.	<p>عدم وجود خطة للاستفادة من الأراضي غير القابلة للاستثمار.</p>
توصية الديوان قيد التنفيذ.	<p>عدم تعديل مبلغ إيجار بعض الأملاك منذ فترات طويلة، ومنها شاليهات بلاج</p>

	الجزائر.
في طور تنفيذ توصية الديوان.	تزايد أرصدة الإيجارات المتأخرة، والتأخر في تطبيق الإجراءات الخاصة بتحصيل الإيجارات المتأخرة.
لم يتم تنفيذ توصية الديوان.	ازدواجية وتداخل المهام المتعلقة بإدارة الأملاك البلدية، حيث يتضمن هيكل الوزارة إدارة للأملاك البلدية، وتوجد وحدات إدارية تقوم بذات الوظائف في كل بلدية.
تم تدريب الموظفين، إلا أن العدد ما زال غير كاف.	عدم توفر الظروف المناسبة لإدارة فعالة للأملاك البلدية، كعدم كفاية عدد الموظفين، وغياب المؤهلات اللازمة، وتأخر تفعيل الهياكل الإدارية، ونقص التدريب اللازم.
لم يتم تنفيذ التوصية.	عدم وجود دليل إجراءات خاص بإدارة الأملاك البلدية واستثمارها.

استعراض ردود وتقارير الجهات المختصة

خاطبت لجنة التحقيق البرلمانية بشأن أملاك الدولة العامة والخاصة لاستجلاء أبعاد
محاور عملها مجموعة من الجهات الحكومية وغير الحكومية، وقد تسلمت اللجنة مجموعة من
الردود والتقارير من مختلف الجهات المختصة نورد مختصرا عن أهمها كالآتي:

أولا: الجهات الحكومية

١- الوزارات

ردود وزارة المالية

اطلعت اللجنة على ردود وزارة المالية التي أرسلت للجنة، وقد تمثلت تلك الردود في
الآتي:

أ. رد وزارة المالية بتاريخ ٢٥ ديسمبر ٢٠٠٧م على خطاب اللجنة بتاريخ
٥ ديسمبر ٢٠٠٧م

وقد تمت الإشارة في الرد إلى بعض المعلومات الخاصة بموضوع التحقيق، والمتمثلة في
النقاط الآتية:

- إن وزارة المالية تحتفظ بوثائق ملكية الأراضي المسجلة باسم المملكة لاستخدامات
الوزارات والجهات الحكومية، وقد تم إرفاق جدول يبين أملاك الحكومة لكل وزارة
حكومية، وهذه العقارات تم التفصيل بها على رقم الملف، ورقم المقدمة، ورقم وثيقة
الملكية، ورقم العقار، ونوعه، والمنطقة، والمساحة، وأغراض الاستخدام، وعدد هذه
العقارات هو (٢٠٩٧) عقارا.
- إن وزارة المالية ليست من مهامها نقل ملكية الأملاك، فمهمتها فقط الاحتفاظ بوثائق ملكية
الأملاك المخصصة للجهات الحكومية التي تستلمها من جهاز المساحة والتسجيل العقاري.

- إذا تم إجراء تعديلات على الوثائق لا بد من صدور أمر ملكي، وبعد تأكد الوزارة من ذلك الأمر يتم تسليم الوثائق للتسجيل العقاري لإجراء التعديلات.
- إذا كانت الوثائق لا يمتلكها السجل المركزي، فالوزارة ليست جهة اختصاص.
- لا يمكن تأمين أو إيجاد قيمة سوقية للعديد من الأملاك الحكومية.
- جميع عقود إيجارات الأراضي والعقارات الحكومية حولت إلى شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة)، وتدار من قبلها.
- بلغ العائد السنوي من استثمار أملاك الدولة التي تشرف عليها الوزارة لعام ٢٠٠٦م ١.٠٣٧.٠٠٠ دينار، وليس هناك علاقة بين سياسة الاستثمار والمخطط للمملكة.
- قسم الأملاك الحكومية بالوزارة هو القسم الذي يشرف على متابعة تسجيل وحفظ الوثائق الخاصة بالأراضي المخصصة للوزارات والجهات الحكومية التي يتم تسجيلها من قبل جهاز المساحة والتسجيل العقاري، ويودع العائد مباشرة في خزينة الدولة ويسجل ضمن إيراداتها.
- تقوم وزارة شؤون البلديات والزراعة بالتنسيق مع جهاز المساحة والتسجيل العقاري باستقطاع نسبة معينة من المخططات بقصد المنفعة العامة، علماً بأن مصلحة المستثمر عدم تحديد طبيعة المنفعة العامة عند إصدار المخطط، حيث إن ذلك يؤخر استلام المستثمر لمخططه.
- إن تحديد طبيعة المنفعة العامة للجزء المستقطع والمسجل باسم المملكة يكون بأمر ملكي وفقاً للمرسوم رقم (١٩) لسنة ٢٠٠٢م.
- مفهوم المنفعة العامة قانوني، ولا بد أن يوجه إلى الجهة المعنية بذلك.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (٤٤)

**ب. رد وزارة المالية بتاريخ ١٠ أبريل ٢٠٠٨م على خطاب اللجنة بتاريخ
١٦ يناير ٢٠٠٨م**

طلبت اللجنة العقود المتعلقة بتأجير أملاك الدولة منذ ٢٠٠٢م وسجل حركة انتقالها، وقد تضمن رد الوزارة نسخا من العقود المتعلقة بتأجير أملاك الدولة والتي تم توقيعها منذ عام ٢٠٠٢م حتى تاريخ تحويلها إلى شركة إدامة، إضافة إلى حركة انتقال وثائق أملاك الدولة خلال تلك الفترة، وهذه السجلات كالاتي:

- جدول يبين عقود الإيجارات اعتبارا من عام ٢٠٠٢م، وهذا الجدول مصنف حسب الغرض والعنوان والمساحة بالمتر المربع ومدة العقد والإيجار السنوي، مع سرد بعض الملاحظات على العقار، ويشتمل الجدول على ٢٠ عقارا.
- جدول يبين وثائق الملكية التي سبق إرسالها بخطابات موثقة للتسجيل العقاري وبعض الجهات الأخرى اعتبارا من عام ٢٠٠٢م، وهذا الجدول مصنف حسب رقم الوثيقة ورقم المقدمة ورقم العقار والجهة المعنية والمنطقة والغرض، إضافة إلى رقم كتاب الوزارة الذي بموجبه سلمت الوثيقة، ويشتمل الجدول على ٣٥ عقارا.
- جدول يبين وثائق الملكية التي حولت إلى شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة)، وهذا الجدول مصنف حسب رقم الوثيقة ورقم المقدمة ورقم العقار والجهة المعنية والمنطقة والغرض، ويشتمل الجدول على ٦٤ عقارا.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (٤٥)

**ج. رد وزارة المالية بتاريخ ١٧ مارس ٢٠٠٨م و١٨ سبتمبر ٢٠٠٨م على خطاب اللجنة
بتاريخ ٢٨ يناير ٢٠٠٨م**

طلبت اللجنة معلومات حول العقار رقم (٤٩٢٧٥) والموجود في منطقة السنايس بمساحة (٦٤٩٤٥١) والمخصص لمشروع شاطئ السنايس والتابعة ملكيته لوزارة الإعلام، وقد تضمن رد الوزارة على مجموعة من الإجابات عن بعض استفسارات اللجنة، أما فيما يخص شاطئ السنايس فقد ذكرت الوزارة أنه بعد الاستفسار من الجهات المعنية عن وضع العقار الحالي تبين

أنه قد تم التصرف في تلك الأرض والمنطقة المحيطة بها وفق القوانين والإجراءات المعتمدة، وذلك قبل عام ٢٠٠٢م شاملا ذلك إعادة تخصيص أجزاء منها لعدد من السفارات المعتمدة لدى المملكة وعدد من مشاريع البنية التحتية المخصصة للمنفعة العامة.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (٤٦)

د. رد وزارة المالية بتاريخ ٢٧ يوليو ٢٠٠٨م على خطاب اللجنة بتاريخ ٢٦ مايو ٢٠٠٨م

طلبت اللجنة من الوزارة تزويدها بعقود الإيجار التي تم تحويلها لشركة (إدامة) والتي وقّعت قبل عام ٢٠٠٢م ومازالت مستمرة حتى الآن، وقد جاء رد الوزارة بقائمة بعقود إيجار الأراضي والعقارات الموقعة قبل ١٤ ديسمبر ٢٠٠٢م، وقد احتوى الرد على (٥٢) عقدا ذكر فيها سعر الإيجار في بداية العقد، ومدة الإيجار من وإلى، وبعض الملاحظات، إضافة إلى نسخ من اتفاقية الإيجار لكل عقد، ووصل عدد الاتفاقيات المرسلة إلى (٥٩) اتفاقية، إلا أن القائمة لم يتم فيها سرد أسماء المستأجرين وعناوينهم.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (٤٧)

هـ. رد وزارة المالية بتاريخ ١٣ يوليو ٢٠٠٨م على خطاب اللجنة بتاريخ ٢٦ مايو ٢٠٠٨م

طلبت اللجنة من الوزارة إيضاحات بشأن الفروقات الموجودة بين سجل وزارة المالية المتعلق بشؤون الزراعة، وبين السجل الخاص بشؤون الزراعة، وقد أرسلت الوزارة جدولاً يوضح المقارنة بين أملاك الدولة المسجلة في سجلات وزارة المالية وسجلات شؤون الزراعة، وذلك باستعراض أغراض الاستخدام والمنطقة والمساحة بالمتراً المربع ورقم وثيقة الملكية في كل جهة من الجهتين، إضافة إلى ملاحظات وزارة المالية لكل عقار.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (٤٨)

و. رد وزارة المالية بتاريخ ١٤ أكتوبر ٢٠٠٨م على خطاب اللجنة بتاريخ
١١ سبتمبر ٢٠٠٨م

طلبت اللجنة من الوزارة بعض البيانات عن عدم شمول سجل وزارة المالية المخصص لأملك الدولة المرسل للجنة بتاريخ ٢٥ ديسمبر ٢٠٠٧م للعقارات، إضافة إلى نسخ من الوثائق الأصلية للعقارات المذكورة، وقد أرسلت الوزارة للجنة نسخة من الوثائق المطلوبة الواردة في جدول اللجنة المرسل للوزارة، وقد بلغ عدد تلك النسخ (٢٠٨) وثائق، إضافة إلى أن جميع تلك الوثائق مسجلة حاليا في سجل الأملاك الحكومية، أما عن الأسباب في عدم إدراج تلك الوثائق في سجل الأملاك الحكومية المرسل سابقا للجنة فهي كالاتي:

- وجود وثائق قد تكرر ذكرها في الجدول المستلم من اللجنة.
 - وجود عدد من الوثائق التي كانت مدرجة أصلا في سجل الأملاك الحكومية المرسل للجنة بتاريخ ١٣ ديسمبر ٢٠٠٧م.
 - وجود العديد من الوثائق التي استلمتها الوزارة بعد إرسال السجل السابق، وبالتالي لم تكن مضمنة في السجل المذكور.
 - وجود عدد من الوثائق التي كانت الوزارة بصدد استكمال إجراءات تسجيلها في سجلاتها حيث لم يتسن إدراجها في السجل المرسل سابقا للجنة.
- وبموجب ما تمت الإشارة إليه في تقرير ديوان الرقابة المالية لعام ٢٠٠٧م فإن الوزارة قد بادرت بتسجيل الأملاك الحكومية غير المسجلة في سجلاتها مما ساهم في رفع عدد الوثائق من ٤٠٠ وثيقة إلى ما يقارب ٢١٠٠ وثيقة، وأن عملية حصر واستكمال إجراءات تسجيل باقي الأملاك الحكومية عملية مستمرة بطبيعة الحال، وذلك بالتنسيق مع مختلف الجهات الحكومية ذات العلاقة.

وتجدر الإشارة إلى أن الوزارة قد بادرت بتشكيل فريق عمل متخصص تم تكليفه بإجراء فحص شامل لسجلات ومراسلات قسم الأملاك الحكومية في هذه الوزارة، وكان من أهم نتائج هذا الفحص إضافة عدد من الوثائق التي لم تكن مدرجة في سجلاتها.

كما أرسلت الوزارة نسخة محدثة من سجل الأملاك الحكومية، ووصل عدد الوثائق في

السجل إلى ٢٤٣٤ وثيقة، وقد ورد السجل كآتي:

التسلسل	رقم المقدمة	رقم وثيقة الملكية	رقم الملف	اسم الجهة	رقم العقار	نوع العقار	المنطقة	أغراض الاستخدام
---------	-------------	-------------------	-----------	-----------	------------	------------	---------	-----------------

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (٤٩)

ز. رد وزارة المالية بتاريخ ٢٦ أكتوبر ٢٠٠٨م على خطاب اللجنة بتاريخ ١١ سبتمبر ٢٠٠٨م

طلبت اللجنة من الوزارة تزويدها بنسخ من الوثائق الأصلية لبعض العقارات المرسلة مع الخطاب وعددها (١٧١) عقارا، وقد أرسلت الوزارة نسخا من الوثائق التي طلبتها اللجنة مما هو مدرج في سجل الأملاك الحكومية الموجودة عندها أو مما تم تحويله إلى شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة)، أما بخصوص بقية الوثائق فهي ليست في سجل الأملاك الحكومية، وقد اشتملت تلك النسخ على نسخة من وثيقة الملكية وخريطة الموقع وخريطة العقار، وقد ارتأت اللجنة أن هذا الرد قد جاء ناقصا بما يقارب (٥٠) وثيقة.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (٥٠)

ح. رد وزارة المالية بتاريخ ٩ أكتوبر ٢٠٠٨م على خطاب اللجنة بتاريخ ٢٥ سبتمبر ٢٠٠٨م

طلبت اللجنة من الوزارة توفير بعض المعلومات عن عقار شاطئ السنابس، وقد تضمن رد الوزارة على مجموعة من الإجابات عن بعض استفسارات اللجنة، أما فيما يخص عقار شاطئ السنابس فقد ذكرت الوزارة أنه فيما يتعلق بالأرض الواقعة بمنطقة السنابس والصادر بشأنها وثيقة الملكية رقم ٤٩٢٧٥ باسم وزارة الإعلام، فإن الوزارة تؤكد على أنها زودت اللجنة بكل ما ورد إليها من معلومات حول العقار، وعليه فإن هذا الموضوع لم يعد ضمن اختصاصات وزارة المالية.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (٥١)

ط. رد وزارة المالية بتاريخ ٩ أكتوبر ٢٠٠٨م على خطاب اللجنة بتاريخ
٢٥ سبتمبر ٢٠٠٨م

طلبت اللجنة من الوزارة توفير بعض المعلومات عن مصادر تحصيل مبلغ (١.٠٣٧.٠٠٠) دينار، والذي يمثل العائد السنوي لأملاك الدولة، وقائمة بالعقارات المستأجرة، والمستثمرة، والعائد السنوي من كل عقار، إضافة إلى جدول تحصيل العائد السنوي، والإجراءات التي تم اتخاذها مع المتخلفين عن الدفع، وبيان أسماء الجهات المستأجرة لأملاك الدولة، وقد أرفقت الوزارة جدولاً يبين تفصيل مبلغ إيرادات الأملاك الحكومية لعام ٢٠٠٦م يحتوي على اسم المستأجر والإيجار السنوي بالدينار فيما يخص الأراضي والمباني والمنازل والمحلات التجارية، كما تم إرفاق قائمة بالأملاك الحكومية والعائد السنوي والعائد السنوي الذي يتم تحصيله من كل منها، وفيما يخص الإجراءات التي تم اتخاذها مع المتخلفين عن الدفع فقد أشار رد الوزارة إلى أنها تبذل جهوداً مستمرة لتحصيل الإيجارات المستحقة، فقد تم توجيه الإنذارات للمتخلفين عن السداد ومن ثم الشروع في الإجراءات القانونية تجاههم، كما أنه لا بد من الإشارة إلى أنه قد تم تحويل كافة عقود الإيجارات إلى شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة) لمتابعة تجديدها، واتخاذ ما يلزم من إجراءات لتحصيل الإيجارات المستحقة.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (٥٢)

ي. رد وزارة المالية بتاريخ ٦ أكتوبر ٢٠٠٨م و٣١ ديسمبر ٢٠٠٨م على خطاب اللجنة
بتاريخ ٢٧ أكتوبر ٢٠٠٨م

طلبت اللجنة من الوزارة توفير بعض المعلومات المتمثلة في نسخ من عقود الإيجارات الخاصة بالتأجير والاستثمار قبل عام ٢٠٠٢م وحتى الوقت الراهن، ونسخ من الـ (٤٥) وثيقة المتحركة، والتي خرجت أساساً من وزارة المالية لعدة جهات، ولم ترجع إلى وزارة المالية، بالإضافة إلى اسم الجهة التي حول لها عقار شاطئ السنابس، ونسخ من الوثائق المتبقية من السجل ذي الـ (١٧١) عقاراً، وعددها ما يقارب (٥٠) وثيقة، وقد استلمت اللجنة رداً من الوزارة على مرحلتين، يحتويان على الآتي:

- العقار الواقع في السنايس بالوثيقة رقم ٤٩٢٧٥: تؤكد الوزارة من جانبها بأنه قد تمت الإجابة عن تساؤلات اللجنة في هذا الخصوص بموجب ما هو مدقق من قبل ديوان الرقابة المالية من ناحية المعلومات والوثائق، لذا على اللجنة أن توجه استفساراتها حول هذا الموضوع إلى جهة الاختصاص.
- نسخ من الوثائق المتبقية من سجل العقارات (١٧١): بالنسبة لبقية الوثائق في سجل (١٧١) وعددها (٤٧) عقارا فقد تم إفادة اللجنة بأنها ليست في سجل الأملاك الحكومية بالوزارة، لذا على اللجنة أن توجه استفساراتها حول هذا الموضوع إلى جهة الاختصاص.
- وثائق العقارات المتحركة وعددها (٤٥) وثيقة: وقد أرسلت الوزارة نسخا منها.
- نسخا من عقود الإيجارات: وقد أرسلت الوزارة نسخا من العقود عددها (٤٥) عقدا، مفصلة فيها البيانات الآتية:

نوع العقار	موقعه	المرجع	المساحة بالمتر	الإيجار السنوي	المستأجر	المبلغ المستحق	الفترة	ملاحظات
------------	-------	--------	----------------	----------------	----------	----------------	--------	---------

- تم تزويد اللجنة بنسخة من وثيقتي العقارين المخصصين لاستخدام جامعة البحرين بالصخير وعالي.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (٥٣)

ك. رد وزارة المالية بتاريخ ٢٣ نوفمبر ٢٠٠٨م على خطاب اللجنة بتاريخ ٣ نوفمبر ٢٠٠٨م

طلبت اللجنة من الوزارة تزويدها بالسجل المحدث للوزارة الخاص بأملك الدولة العامة والخاصة، وقد أرسلت الوزارة سجلا يضم (٢٤٥٤) عقارا، بالتصنيف الآتي:

رقم المقدمة	رقم وثيقة الملكية	رقم الملف	اسم الجهة	رقم العقار	نوع العقار	المنطقة	أغراض الاستخدام
-------------	-------------------	-----------	-----------	------------	------------	---------	-----------------

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (٥٤)

ل. رد وزارة المالية بتاريخ ٢٨ مايو ٢٠٠٩م على خطاب اللجنة بتاريخ ١٨ مايو ٢٠٠٩م

- طلبت اللجنة معلومات مفصلة تخص بعض العقارات، وقد جاء رد الوزارة مرفقا بالآتي:
- المرفق رقم (١) هو عبارة عن قرص مدمج يتضمن نسخا من الوثائق البالغ عددها (٤٨) وثيقة والمدرجة في قائمة العقارات البالغ عددها (١٧١) عقارا المستلمة من اللجنة الموقرة.
 - المرفق رقم (٢) ويتضمن نسخة من عقد تأسيس شركة اللؤلؤ السياحية، حيث تنص المادة الثامنة منه بأن الأرض التي ساهمت بها الحكومة في رأسمال الشركة تمثل ٥٠% من مساهمة الحكومة الإجمالية فيها.
 - المرفق رقم (٣) القرص المذكور أعلاه يتضمن أيضا نسخة من الوثيقة رقم ٨٣٥٤١، علماً بأنه قد تم تحويل العقار المسجل بهذه الوثيقة إلى شركة البحرين للاستثمار العقاري "إدامة"
 - المرفق رقم (٤) يتضمن القرص المدمج نسخاً من الوثائق المتحركة حسب طلب اللجنة.
 - المرفق رقم (٥) يتعلق بالعقار الخاص بشركة ستون (ش. ش. و) والمسجل بالوثيقة رقم (١٣٤٣٣٨) فإن علاقة هذه الوزارة بهذا العقار بدأت منذ استلام الوثيقة من جهاز المساحة والتسجيل العقاري كعقار حكومي يدرج ضمن سجل الأملاك الحكومية في هذه الوزارة، علماً بأن الوثيقة المذكورة قد دمجت لاحقاً ضمن الوثيقة رقم (١٥٠٦٨٢) المسجلة بالمقدمة رقم ٢٠٠٧/١٥٢٥٠ كمحمية بحرية.
 - المرفق رقم (٦) يتضمن رسماً بيانياً يوضح التغييرات التي تمت على الوثيقة رقم (٨٨٦١٥) والمخصصة لمكاتب وزارات الدولة والمتضمنة موقع غرفة تجارة وصناعة

البحرين السابق والحالي. علماً بأنه قد تم توجيه خطاب إلى جهاز المساحة والتسجيل العقاري للاستفسار عن الجزء المتبقي من العقار الأصلي والمشار إليه في الخارطة الوثيقة (١٤٣٤٨٠) كعقار رقم (٨٢٠٦).

- المرفق رقم (٧) يتضمن مرفقا رسماً بيانياً يوضح التغييرات التي تمت على الرقم (٥٥٧٦٧) والمخصصة لمشروع استثماري ترفيهي تبلغ مساحته (٩,١٥٨,٤٤٩) متراً مربعاً والتغييرات التي طرأت عليها نتيجة للتخطيط الجديد ودمج وثائق أخرى معها لتكوين محمية بحرية تبلغ مساحتها الإجمالية (١١,٨٥٥,٥٤٥) متراً مربعاً والمسجلة بالوثيقة رقم (١٥٠٦٨٢).

- المرفق رقم (٨) يخص المواضيع التالية والمتعلقة بشركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة) فقد تمت مخاطبة الشركة لتزويد هذه الوزارة بالبيانات المطلوبة ومن ثم تمريرها إلى اللجنة الموقرة:

- المبالغ المستحقة التي تخص عقود الإيجار والاستثمار المدارة من قبل الشركة.
- التفاصيل المطلوبة عن المشروع المزمع إقامته على العقار المؤجر في رأس رمان.
- مخاطبة الشركة بشأن أهمية مراجعة المساحات المؤجرة بهدف استغلالها الاستغلال الأمثل.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (٦٢)

م. رد وزارة المالية بتاريخ ٢٤، ٣٠ يونيو ٢٠٠٩م على خطاب اللجنة بتاريخ ٨ يونيو ٢٠٠٩م

طلبت اللجنة مجموعة من المعلومات، وقد جاء رد الوزارة مرفقا بالآتي:

- قائمة توضح إيرادات شركة إدامة وقياس تطورها مقارنة بالسنوات السابقة.
- تقرير حول الإيرادات التي حققتها شركة إدامة الفعلية والمستحقة، مع بيان الإجراءات المتبعة مع الجهات التي لم تقم بدفع الإيجارات.

- نسخ من العقود التي نجحت إدامتها في تعديلها وتحسين وضعيتها.
- تقدير حجم العقارات وقيمتها السوقية.
- إجراءات إدامة للعقارات التي لم تستلم وثائقها.
- الإجراءات التي اتبعتها إدامة حول مجموعة من المواقع.
- الإجراءات التي اتبعتها إدامة حول مجموعة من المواقع والعقارات.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (٦٤)

ن. رد وزارة المالية بتاريخ ١٧ نوفمبر ٢٠٠٩ م على خطاب اللجنة بتاريخ ٢٦ أكتوبر ٢٠٠٩ م

طلبت اللجنة مجموعة من المعلومات وقد تلقت ردا من الوزارة تضمن كشافا يوضح الإجراءات التي تم إتباعها حول مجموعة المواقع والعقارات:

- مواقف الريجنسي - وثائق رقم (٩٤٧٣٥) (٩٤٧٣٤) (٦٧٧١٩)

بعد إنهاء العقد السابق، قامت إدامة بالتوقيع على اتفاقية جديدة لإدارة وتشغيل مواقف السيارات مع المؤسسة الوطنية لخدمات المعوقين، حيث تم تحديد نسبة ٦٠% من إجمالي الدخل الشهري لمواقف السيارات لصالح إدامة و(٤٠%) للمنتفع، لذلك فقد حققت إدامة إيراد قدرة ١٢٩,٦٠١ دينار خلال عام ٢٠٠٨، بينما كان الإيجار في السابق (١٠٠) دينار فقط.

- أرض الفاضل - وثيقة رقم (١٠٨١٨٦)

تم التوقيع على اتفاقية سند ترخيص انتفاع بمواقف سيارات مع بنك البحرين والكويت، بإيجار سنوي قدره ١٦٨,٣٦٠ دينار بحريني، لغاية ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨، وقد تم تجديد العقد لمدة شهر واحد فقط قابل للتجديد تلقائيا ما لم يتم إخطارهم كتابياً بالإخلاء بإشعار رسمي مدته شهر واحد، وذلك نظراً لحاجة الشركة لتطوير الموقع بالتعاون مع مجموعة الخرافي ناشيونال ذ.م.م بمجرد الحصول على إعادة تصنيف الموقع من

وزارة شؤون البلديات والزراعة، علماً بأننا لم نستلم أي رد إيجابي من الوزارة بالرغم من المتابعة المستمرة.

- أرض السوفية - وثيقة رقم (٤٦٥٤٣)

الموضوع ما زال لدى وزارة شؤون البلديات والزراعة للحصول على إجازة بناء، والتي أقرتها مبدئياً شريطة الحصول على موافقة هيئة الكهرباء والماء على ذلك، وقد كان طلب الهيئة بتخصيص محطة كهرباء رئيسية للمشروع والمنطقة المحيطة به، ويتطلب ذلك إعادة تصميم المشروع لتخصيص مكان كبير يتسع للمحطة المطلوبة بالإضافة إلى تكاليفها التي تقدر بأكثر من مليون دينار بحريني، وبناءً على ذلك طلبت إدامة خفض عدد الطوابق والمساحة ليتناسب مع سعة/جهد الكهرباء المقرر للمنطقة، وذلك ليتسنى لها الحصول على الموافقات اللازمة دون أي تأخير.

- أرض الجفير - وثيقة رقم (١٢٣٤٩٤)

تم إخلاء الأرض من قبل شركة BBGM وذلك اعتباراً من ١ نوفمبر ٢٠٠٩، علماً بأن جهاز المساحة والتسجيل العقاري لم يتمكن من إصدار وثيقة الملكية للعقار، وذلك بسبب استقطاع أجزاء من تلك الأرض للجهات الحكومية. وقد تقدمت إدامة بطلب لوزارة المالية لتسجيل الأجزاء المطلوبة رقم (٧,٨,٦,٢) الموضحة في المخطط المرفق باسم إدامة.

- عقار تطوير أرض القضيبيّة - وثيقة رقم (١٦١٠٦١)

تطوير مشروع مشترك مع الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي، حصص الشراكة بنسبة ٥٠% لكلا الطرفين.

- أرض رأس رمان المؤجرة على خالد وتوفيق المؤيد وثيقة رقم (٤٦١٧٧)

ما زالت المناقشات مستمرة لتحديد المشروع المناسب لإدامة، وكذلك الاتفاق بشأن عقد الشراكة بين إدامة والمؤيد من حيث حصص الشراكة وشروطها.

- مشروع تطوير مواقف السيارات في المنطقة الدبلوماسية وثيقة رقم (٨٦٩٥٠)

طلبت وزارة الأشغال استرجاع العقار، وذلك لغرض إنشاء جسر علوي عليها.

- مشروع مبنى إضافي في ديوان سمو رئيس الوزراء
تقدم المقاول الرئيسي بأعمال التشطيبات، ويتم التفاوض مع المقاول الرئيسي واستشاري المشروع لتحديد موعد تسليم المشروع. علماً بأن ملكية العقار لا تؤول لشركة إدامة.

- مشروع تشييد حظيرة للطائرات في مطار البحرين الدولي
قامت شركة إدامة بطرح مناقشة عامة من خلال مجلس المناقصات لعمل تصاميم وتشييد حظيرة للطائرات والإشراف عليها بمطار البحرين الدولية. علماً بأن ملكية العقار لا تؤول لشركة إدامة.

- مشروع الهيئة الوطنية للنفط والغاز
قامت شركة إدامة بطرح مناقشة عامة من خلال مجلس المناقصات لتعيين استشاريين عالميين لإعداد التصاميم الخاصة بالمشروع، علماً بأن استلام العطاءات بتاريخ ٤ نوفمبر ٢٠٠٩. علماً بأن ملكية العقار لا تؤول لشركة إدامة.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (٦٦)

س. رد وزارة المالية بتاريخ ٧ يناير ٢٠١٠م على خطاب اللجنة بتاريخ ٧ ديسمبر ٢٠٠٩م

طلبت اللجنة معلومات عن بعض العقارات في وثيقة أرض الجفير رقم (١٢٣٤٩٤) ذات المقدمة رقم (٢٠٠٠/١١٠٠٢)، وقد جاء رد الوزارة مطابقاً لرد شركة البحرين للاستثمار العقاري، كالآتي:

- فيما يتعلق بطلب نسخة من وثيقة الإيجار لعقار القاعدة الأمريكية، مع بيان مبلغ

الإيجار، والمبالغ المستحصلة من العقار حتى ٧ ديسمبر ٢٠٠٩

نود الإفادة بأن العقار المذكور لا يدخل ضمن العقارات التي تم تحويل ملكيتها إلى شركة إدامة أو العقارات التي تديرها شركة إدامة نيابة عن وزارة المالية، وبالتالي ليس لدى

الشركة أي عقود إيجار متعلقة بهذا العقار، وليس لديها معلومات عن قيمة الإيجار أو المبالغ المستحقة منه.

- فيما يتعلق بسبب غياب العقار المؤجر على القاعدة الأمريكية من الكشف التفصيلي بالعقارات المملوكة من قبل شركة إدامة في رد شركة ممتلكات البحرين القابضة CEO/BMHC/٣٤٩/٢٠٠٩ بتاريخ ١١ نوفمبر ٢٠٠٩

كما سلف الذكر، فإن هذا العقار لا يدخل ضمن العقارات التي تم تحويل ملكيتها إلى شركة إدامة أو العقارات التي تديرها الشركة، ولهذا السبب لم يتم تضمين العقار المذكور ضمن قائمة العقارات المملوكة أو المدارة من قبل شركة إدامة.

- الحصول على وثيقة الإيجار للعقار المؤجر على مدرسة البحرين الدولية، مع بيان مبلغ الإيجار والمبالغ المستحقة من العقار حتى تاريخ ٧ ديسمبر ٢٠٠٩

لا تملك إدامة هذا العقار وإنما يدخل ضمن قائمة العقارات المدارة، وقد قامت شركة إدامة بزيادة مبلغ الإيجار السنوي في سنة ٢٠٠٩ إلى (٣٥,٠٠٠) ديناراً (خمسة وثلاثون ألفاً) بدلاً من الإيجار السابق البالغ ٢٩,١٥٨ دينار (تسعة وعشرون ألفاً ومائة وثمانية وخمسون)، كما أن مجموع المبالغ المستحقة من هذا العقار من قبل شركة إدامة حتى تاريخ ٧ ديسمبر ٢٠٠٩م هو (٦٤,١٥٨) دينار (أربعة وستون ألفاً ومائة وثمانية وخمسون) وذلك للفترة من ٢٠٠٨/١/١م لغاية ٢٠٠٩/١٢/٣١م، علماً بأن الإيجارات السابقة عن هذه الفترة تم استحصالها من قبل وزارة المالية.

أما بشأن طلب الحصول على نسخة من عقد إيجار هذا العقار فيمكن طلبها من وزارة المالية على اعتبار أنها هي المالك للعقار، وإدامة مسئولة عن إدارته فقط.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (٧٠) و (٢٠٤)

ع. رد وزارة المالية بتاريخ ١٣ يناير ٢٠١٠م على خطاب اللجنة بتاريخ ٨ ديسمبر ٢٠٠٩م

طلبت اللجنة المعايير التي تقوم بها الدولة للمساهمة في المشروعات الآتية:

المشروع	نسبة المساهمة
شركة درة خليج البحرين	%٥٠
شركة منتجج العرين الصحراوي	%٣٣.٣
شركة حوار القابضة	%٣٣.٣
شركة تطوير المنطقة الجنوبية	%٢٨.١٢٥
شركة البحرين العالمية للقولف	%١٤.٢٩
شركة منتجج الزلاق	%٤.١
شركة اللؤلؤ السياحية	%٥٠

وقد جاء رد الوزارة كالآتي:

يلاحظ وجود مساهمين آخرين في حصص هذه الشركات، ويعكس هذا الأمر أحد الأسس والمعايير التي تعمل بها الدولة، وهي إشراك القطاع الخاص والاستفادة من خبرته، وبالتالي تنويع مصادر الدخل.

تجدر الإشارة إلى أن الشركات المذكورة قد تأسست قبل إنشاء شركة ممتلكات، وحيث إنها شركة قابضة استثمارية كما نص عليه عقد تأسيسها ونظامها الأساسي المرافق للمرسوم (٦٤) لسنة ٢٠٠٦ المرخص بتأسيسها، كما نص دورها الذي يتمثل في خلق محفظة استثمارية متوازنة، إضافة إلى الارتقاء بهذه المساهمات من خلال مراجعة مراقبة أداء مجالس إدارتها وإدارتها التنفيذية بشكل دوري وتقييم أدائها بصورة مستمرة ومنتظمة مع الحرص على تطبيق أفضل ممارسات ومبادئ حوكمة الشركات وذلك كله ضمن إطار تحقيق أفضل العوائد الممكنة للمساهم. وإن تطلب الأمر الخروج من هذه المشاريع فإن ذلك يتم بعد الأخذ في الاعتبار أوضاع السوق من جانب السعي لتحقيق عوائد مجزية من جانب آخر أسوة بما تم عند التخارج من مشروع منتجج العرين الصحراوي والتي تم من خلاله الحصول على مردود ممتاز.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (٧١)

ف. رد وزارة المالية بتاريخ ٧ يناير ٢٠١٠م على خطاب اللجنة بتاريخ ٨ ديسمبر ٢٠٠٩م

طلبت اللجنة معلومات عن عدم توافق قائمة بنك الإسكان مع قائمة (١٧١) وجاء رد الوزارة على النحو الآتي:

– الوثيقة رقم (٧١٨٧٤) مسجلة باسم الدولة لاستخدامات بنك الإسكان، وليست باسم بنك الإسكان، وعليه، إن الوثيقة موجودة لدى هذه الوزارة ومدرجة في سجل الأملاك الحكومية.

– الوثيقة رقم (٥٧٥٠٥) غير مدرجة في سجل الأملاك الحكومية، ولم يتم إدراجها ضمن المرفق بكتاب هذه الوزارة رقم (إ ق م/ش ن/١٩٢/٢٠٠٨) المؤرخ في ٢٢ أكتوبر ٢٠٠٨.

– الوثيقة رقم ٨٢٩٥٧ تم إعادتها إلى سجل الأملاك الحكومية بتاريخ ١٨ أكتوبر ٢٠٠٩ بعد قيام جهاز المساحة والتسجيل العقاري باستخراج جزء منها باسم إدارة الأوقاف الجعفرية. أما بخصوص إدراج رقم الوثيقة في الجدول الخاص ببنك الإسكان. فإننا نعتقد بأن ذلك تم بصورة مؤقتة ريثما يتم إنهاء إجراءات تخصيص مساحة قدرها (١٠٣٣) متراً مربعاً من مساحة الوثيقة الإجمالية لبناء (٩) محلات تجارية لصالح بنك الإسكان. وعليه، فإن ملكية الوثيقة رقم (٨٢٩٥٧) مازالت باسم المملكة وهي الآن موجودة لدى جهاز المساحة والتسجيل العقاري.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (٧٢)

رد وزارة الإسكان

رد وزارة الإسكان بتاريخ ٢٤ نوفمبر ٢٠٠٨م على خطاب اللجنة بتاريخ ٢٦ أكتوبر ٢٠٠٨م

طلبت اللجنة من الوزارة تزويدها بالسجل النهائي لأملاك الدولة، وقد زودت الوزارة اللجنة بتقرير حول عدد أملاك الدولة المدارة من قبلها، أو الموضوعة تحت تصرفها، وقد

أشارت الوزارة في تقريرها إلى أن كافة الأملاك والأراضي التي تنشأ عليها المشاريع والمسجلة باسم وزارة الإسكان تكون مخصصة للمشروعات الإسكانية والتي يتم تخطيطها وتقسيمها إلى وحدات سكنية توزع على المواطنين وتنتقل ملكيتها إلى أصحاب الطلبات الإسكانية، كما يتم نقل ملكية الأجزاء الأخرى والمخصصة للخدمات إلى دوائر المرافق العامة والخدمات المختلفة، وعليه فإن الوزارة بخصوص الأملاك والعقارات وضحت الآتي:

- إن الإدارة تستخدم (٤) وحدات سكنية في مدينة حمد (مجمع ١٢٠٣) وذلك كمكاتب لقسم الإنشاءات والإشراف على المشاريع الإسكانية، كما توجد فيها المكاتب الخاصة بقسم ضبط الجودة والممتلكات الإسكانية.

- يتم استخدام أحد البيوت في منطقة إسكان عراد القديمة كمكاتب لقسم الممتلكات الإسكانية.
- استمكت الوزارة في الأعوام السابقة للعقارات في مناطق متفرقة من المملكة، وذلك للمشاريع الإسكانية.

- تقوم الوزارة بالإشراف على مناطق العمارات السكنية في كل من الحد والمحرق والبسيتين وأم الحصم والسنايس ومدينة عيسى ومدينة حمد، مرفقة الوزارة نسخة لخرائط مواقع العمارات.

- أرفقت الوزارة كشوفات للعقارات المسجلة باسمها مصنفة حسب محافظات المملكة، وتحوي التصنيف الآتي:

الرقم	رقم المقدمة	الموقع	رقم العقار	نوع العقار	المساحة بالمتر المربع	الملاحظات
-------	-------------	--------	------------	------------	-----------------------	-----------

- لا تزال عدة عقارات مسجلة باسم الوزارة يجري التنسيق بشأنها مع الجهات المعنية للاستفسار عن وضعيتها.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (٥)

ردود وزارة الأشغال

اطلعت اللجنة على ردود وزارة الأشغال التي أرسلت للجنة، وقد تمثلت تلك الردود في

الآتي:

أ. رد وزارة الأشغال بتاريخ ٨ يناير ٢٠٠٨م على خطاب اللجنة بتاريخ ٥ ديسمبر ٢٠٠٧م

طلبت اللجنة من الوزارة تزويدها بقائمة لأملاك الدولة التابعة بها والموضوعة تحت تصرفها، وقد زودت الوزارة اللجنة بقوائم توضح الأراضي والمباني الموضوعة تحت تصرفها مصنفة كالآتي:

- مكاتب إدارية، وصنفت بالطريقة الآتية:

المحافظة	الجهة المستخدمة	تاريخ الاستخدام	المساحة بالقدم المربع	المنطقة	العنوان	نوع الاستخدام
----------	-----------------	-----------------	-----------------------	---------	---------	---------------

مع العلم بأن الوزارة لم تدرج تاريخ الاستخدام، فقد جاءت تلك الخانة خالية من أي تاريخ.

- محطات مضخات الصرف الصحي، وصنفت بالطريقة الآتية:

المحطات	العنوان		المنطقة	المساحة	تاريخ الاستخدام	الجهة المستخدمة	المحافظة
	رقم	اسم					

مع العلم بأن الوزارة لم تدرج المساحة، فقد جاءت تلك الخانة خالية من أي رقم.

- مشاريع الطريق، وصنفت بالطريقة الآتية:

المحافظة	الجهة المستخدمة	تاريخ الاستخدام	المساحة بالمتر المربع المنطقة	المنطقة	العنوان	نوع الاستخدام
----------	-----------------	-----------------	-------------------------------	---------	---------	---------------

مع العلم بأن الوزارة لم تدرج المساحة لبعض مشاريع الطريق، فقد جاءت تلك الخانة خالية من أي رقم.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (٧)

ب. رد وزارة الأشغال بتاريخ ٣١ يناير ٢٠٠٨م على خطاب اللجنة بتاريخ ١٦ يناير ٢٠٠٨م

طلبت اللجنة من الوزارة سجلا يحوي جميع الأملاك التابعة لها والمسجلة باسمها، وقد أرسلت الوزارة ردا مطابقا لما أرسلته بتاريخ ٣٠ يناير ٢٠٠٨م، والملخص في رد الوزارة (أ).
لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (٨)

ردود وزارة الثقافة والإعلام

اطلعت اللجنة على ردود وزارة الثقافة والإعلام التي أرسلت للجنة، وقد تمثلت تلك الردود في الآتي:

أ. رد وزارة الثقافة والإعلام بتاريخ ٦ يناير ٢٠٠٨م على خطاب اللجنة بتاريخ ٥ ديسمبر ٢٠٠٧م

طلبت اللجنة من الوزارة تزويدها بقائمة تتضمن عدد أملاك الدولة التابعة لها والموضوعة تحت تصرفها، وعليه أرسلت الوزارة الآتي:

- كشفا بالمباني والأراضي التابعة لها وقد وصل عدد تلك العقارات (٥٥) عقارا ، مصنفة حسب الآتي:

الرقم	نوع العقار	رقم الوثيقة	رقم المقدمة	الموقع	المساحة بالمتر المربع
-------	------------	-------------	-------------	--------	-----------------------

- نسخة من وثيقة الملكية، وخريطة العقار وخريطة الموقع لكل عقار.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (١٠)

ب. رد وزارة الثقافة والإعلام بتاريخ ٧ فبراير ٢٠١٠م على خطاب اللجنة بتاريخ
١٠ ديسمبر ٢٠٠٩م

طلبت اللجنة من الوزارة تزويدها بمجموعة من المعلومات، وقد جاء رد الوزارة كالآتي:
- جميع المراسلات والمستندات التي تشير إلى تعويض الصالة الثقافية والتطورات الحاصلة
في هذا الموضوع، مع بيان الجهة التي وافقت على ضم الصالة الثقافية إلى المدينة
الرياضية، والوثائق التي تفيد ذلك:

- أرفقت الوزارة نسخة من جميع المراسلات التي تشير إلى تعويض الصالة الثقافية.
- أرفقت الوزارة نسخة بشأن موافقة وزير الإعلام السابق نبيل الحمر بشأن موافقة
وزارة الثقافة والإعلام على الأرض الخاصة بالصالة الثقافية ضمن مشروع إنشاء
مدينة رياضية باسم سيدي صاحب السمو الشيخ خليفة بن سلمان آل خليفة حفظه
الله ورعاه.
- في نهاية شهر نوفمبر ٢٠٠٨ تم مخاطبة معالي الشيخ فواز بن محمد آل خليفة
رئيس المؤسسة العامة للشباب والرياضة بشأن موافاة وزارة الثقافة والإعلام بآخر
المستجدات التي طرأت على تخصيص قطعة الأرض بالصالة الثقافية الواقعة في
استاد البحرين الوطني، إلا أن المؤسسة العامة للشباب والرياضة لم ترد على هذا
الخطاب بالإضافة إلى قيامهم بالبناء في قطعة الأرض المخصصة للصالة الثقافية.
- أرفقت الوزارة نسخة من خطاب معالي وزير المالية الموجهة لمعالي رئيس جهاز
المساحة والتسجيل العقاري متضمن موافقة سيدي صاحب السمو الملكي الشيخ
خليفة بن سلمان آل خليفة رئيس الوزراء الموقر حفظه الله ورعاه على تخصيص
جزء من أرض الاستاد الوطني والبالغ مساحتها (١٢,٥٠٠) متر مربع لغرض بناء
صالة البحرين الثقافية بدلا من الأرض الخاصة بالصالة الثقافية الواقعة بمدينة
عيسى.

- العقد المبرم بين الوزارة وشركة ممتلكات لإدارة مطعم الصواني وعوائد المطعم، وأين كانت تدرج عائدات هذا المطعم قبل تحويله إلى شركة ممتلكات لإدارته وبعد أن تم تحويله؟

• لا يوجد عقد بين الوزارة وشركة ممتلكات البحرين القابضة لإدارة مطعم الصواني، حيث إن المرسوم الملكي رقم ٦٤ لسنة ٢٠٠٦ بشأن تأسيس شركة ممتلكات البحرين القابضة وإدراج شركة المشاريع السياحية من ضمن الشركة المملوكة لشركة البحرين القابضة، فقد تم تحويل شركة المشاريع السياحية من وزارة الثقافة والإعلام إلى شركة ممتلكات ونظرا لكون مطعم الصواني وجزر الدار مدرجة ضمن شركة المشاريع السياحية التي تم تحويلها إلى شركة ممتلكات بموجب المرسوم المشار إليه أعلاه، علماً بأن هذه الوزارة قد سلمت ملف شركة المشاريع السياحية بالكامل إلى شركة ممتلكات في شهر أغسطس ٢٠٠٧م، وعليه فإن وزارة الثقافة والإعلام غير مسؤولة عن هذين العقارين اعتباراً من صدور القرار المذكور أعلاه.

• هذا وقد حصلت هذه الوزارة خلال شهر فبراير الماضي ٢٠٠٩ على الموافقة الملكية السامية على تغيير استخدام العقار المستخدم من قبل مطعم الصواني ومسجل لشركة المشاريع السياحية التابع لشركة ممتلكات، وذلك بإعادة تسجيله باسم المملكة لصالح وزارة الثقافة والإعلام كمركز للتراث الشعبي.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (١٢)

ردود وزارة التربية والتعليم

اطلعت اللجنة على ردود وزارة التربية والتعليم التي أرسلت للجنة، وقد تمثلت تلك الردود في الآتي:

أ. رد وزارة التربية والتعليم بتاريخ ١ أبريل ٢٠٠٨م على خطاب اللجنة بتاريخ ٥ ديسمبر ٢٠٠٧م

طلبت اللجنة من الوزارة تزويدها بقائمة تتضمن عدد أملاك الدولة التابعة لها والموضوعة تحت تصرفها، وقد أرسلت الوزارة ردها بقائمة تشمل على جميع المواقع التابعة للوزارة، وعددها ٢١٢ موقعا، كما أرسلت كشفا خاصا بكل محافظة، وقد صنفت الكشوف حسب الآتي:

رقم الملف	رقم المقدمة	الملكية	رقم وثيقة	رقم العقار	نوع العقار	المنطقة	المحافظة	المساحة	الاستخدام	أغراض	ملاحظات
-----------	-------------	---------	-----------	------------	------------	---------	----------	---------	-----------	-------	---------

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (١٣)

ب. رد وزارة التربية والتعليم بتاريخ ١١ سبتمبر ٢٠٠٨م على خطاب اللجنة بتاريخ ١٤ أبريل ٢٠٠٨م

طلبت اللجنة من الوزارة تزويدها ببعض الملاحظات على السجل المرسل من قبل الوزارة، وقد جاء رد الوزارة كالآتي:

- إن التكرار بين البندين (٨٧) و (٩٠) صحيح، حيث إنه يمثل وثيقتين لموقع واحد وهو موقع مدرسة سمية الابتدائية للبنات.
- بالنسبة للبند (١٥٦) فإن العقار مخصص لمدرسة الحد الابتدائية للبنين، أما البند (١٤٤) فهو موقف سيارات لمدرسة الرفاع الغربي الابتدائية للبنات، وليس موقعا لمدرسة كرانة الابتدائية للبنات.

- جميع البيانات الواردة في الرد الأول للوزارة هي بيانات محدثة.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (١٤)

رد وزارة التنمية الاجتماعية

رد وزارة التنمية الاجتماعية بتاريخ ١١ سبتمبر ٢٠٠٨م على خطاب اللجنة بتاريخ
٥ ديسمبر ٢٠٠٧م

طلبت اللجنة من الوزارة تزويدها بقائمة تتضمن عدد أملاك الدولة التابعة لها والموضوعة
تحت تصرفها، وقد أرسلت الوزارة كشفا بعدد المواقع والمباني القائمة لها في مختلف محافظات
المملكة بلغ عددها (٨٦) موقعا، صنفت بالطريقة الآتية:

الملاحظات	الجهة المسجلة لها	رقم المجمع	التوثيق		رقم الملف	الاستخدام	النوع		الموقع/المحافظة	المساحة بالأمتار	رقم الوثيقة	رقم المقدمة	الرقم
			غير موثقة	موثقة			مبنى	أرض					

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (١٥)

ردود وزارة الخارجية

اطلعت اللجنة على ردود وزارة الخارجية التي أرسلت للجنة، وقد تمثلت تلك الردود في

الآتي:

أ. رد وزارة الخارجية بتاريخ ٣٠ يناير ٢٠٠٨م على خطاب اللجنة بتاريخ ٥ ديسمبر ٢٠٠٧م

طلبت اللجنة من الوزارة تزويدها بقائمة تتضمن عدد أملاك الدولة التابعة لها والموضوعة تحت تصرفها، وجاء رد الوزارة بقائمة بأموال الوزارة الموضوعة تحت تصرفها داخل وخارج المملكة، والتي بلغ عددها (٣٥) موقعا صنفت كالآتي:

الرقم	الموقع	النوع	العنوان	المساحة	قيمة الشراء	مدة الاستملاك	العقار	المسؤولين عن إدارة العقار	الغرض من العقار	ملاحظات
-------	--------	-------	---------	---------	-------------	---------------	--------	---------------------------	-----------------	---------

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (١٦)

ب. رد وزارة الخارجية بتاريخ ٧ فبراير ٢٠٠٨م على خطاب اللجنة بتاريخ ١٦ يناير ٢٠٠٨م

طلبت اللجنة من الوزارة بعض التوضيحات الواردة في الخطاب الأول، وقد جاء الرد

كالآتي:

الرقم	رقم البند التسلسلي	الرد على ملاحظات اللجنة الموقرة
١	١١	لا تدفع وزارة التربية والتعليم أو وزارة الخارجية بمملكة البحرين إيجار لمقر الملحقة الثقافية في مدينة القاهرة لكون المقر ملكا لحكومة مملكة البحرين.
٢	١٣	استندت وزارة الخارجية على الوثيقة الرسمية للعقار المعنون (بيت الطالبات/١٣ شارع النخيل، منطقة المهندسين بمدينة القاهرة) والتي بموجبها زودت الوزارة للجنة الموقرة بمساحة العقار المشار إليه. وتجدون مرفقا طيه صورة عن وثيقة العقار المنوه عنه والمتضمن مساحة العقار المذكور.
٣	١٩	كافة العقارات التي تستخدمها هذه الوزارة (غير المؤجرة) أو التي يتم شراؤها لاستخدامها مقار للبعثات الدبلوماسية أو دور سكن للسفراء والدبلوماسيين منسوبي هذه الوزارة في الخارج تعتبر ملك لحكومة مملكة البحرين وبالتالي فإن الوزارة تقوم بالتفاهم والتنسيق مع وزارة المالية بشأنها في كل حالة على حدة. وفيما يخص تحديد الجهة المالكة (وزارة المالية أو شركة إدامة) لأي من تلك العقارات المملوكة فإن هذه الوزارة تتعامل حالياً مع وزارة المالية فيما يخص وثائق الملكية الخاصة بالأملك في الداخل والخارج، فيما إنها تلقت بتاريخ ٢٠٠٧/١٢/٥ كتاباً من وزارة المالية (رئيس قسم الأملك الحكومية) بأن يتم تسديد إيجار العقار (مقر القنصلية العامة لمملكة البحرين في مدينة مومبي) بالإضافة إلى الشقق المملوكة الثلاث في لندن (وأرقامها ٢٢ و ٢٤ و ٧٧) والمكتب الفني للاتصالات التابع لمجلس التعاون الخليجي بالمنامة إلى شركة البحرين للاستثمار العقاري، أما فيما يخص العقار المملوك أيضاً لحكومة مملكة البحرين (سكن القنصل العام لمملكة البحرين في مدينة مومبي) فإن الخارجية لا تدفع إيجار هذا العقار إلى أية جهة حكومية بالمملكة بحسب سجلات هذه الوزارة، وهي تدفع فقط مبالغ دورية لمجلس إدارة المبنى الواقع به العقار في مومبي أسوة بباقي القاطنين بالمبنى المذكور.
٤	١٩-٢٠- ٢١-٢٢- ٢٣	<ul style="list-style-type: none"> - مساحة سكن القنصل العام في مدينة مومبي: ٢٨٢٠ قدما مربعا. - مساحة مقر سفارة المملكة في لندن: ١٥٤٦.٤١ مترا مربعا. - مساحة المقر السابق لسفارة المملكة في لندن: ٥٧٩ مترا مربعا (ومساحة انحاء مبنى ١٢,٦ مترا مربعا). - مساحات الشقق الثلاث المملوكة في مدينة لندن: • مساحة الشقة ٢٢ = ١٢١ مترا مربعا/ مساحة الشقة ٢٤ = ١٦١ مترا مربعا/ مساحة الشقة رقم ٧٧ = ١٩٠ مترا مربعا. - مساحة دار سكن السفير في لندن: ٩٤١.٧٩ مترا مربعا.
٥	٢٤	الجهة التي تقوم بمتابعة سير عملية بيع العقار المعنون (دار سكن السفير في مدينة واشنطن): - وزارة الخارجية تتوجه بمخاطباتها رسمياً إلى معالي وزير المالية فيما يخص بيع أي عقار مملوك للدولة في الخارجية للحصول على الموافقة بالبيع وقد دخل دار سكن السفير المنوه

<p>عنه نفس الإجراءات قبل البدء في عرضه في السوق العقاري.</p> <p>- هذه الوزارة تزود وزارة المالية الموقرة بالأسعار السائدة للعقارات والسعر التقديري للعقار المملوك الذي ترغب في بيعه عن طريق شركات عقارية متخصصة في دولة المقر.</p> <p>- في حالة الحصول على موافقة وزارة المالية على بيع العقار المملوك تطلب هذه الوزارة من البعثة الدبلوماسية عرض العقار للبيع (عن طريق الشركات العقارية) وتزود هذه الوزارة وزارة المالية بقائمة الأسعار المقدمة لشراء العقار من قبل المشتريين المقترضين وتنتظر موافقة الوزارة على سعر البيع لتبدأ بعد وصول الموافقة من وزارة المالية الإجراءات القانونية لبيع العقار على المشتري الذي تقدم بأعلى سعر للشراء من خلال مكتب قانوني متخصص في دولة المقر.</p> <p>- وزارة الخارجية اتبعت الخطوات المشار إليها أعلاه (كما جرت العادة في هذه الحالات) فيما يخص عرض سكن سفير المملكة في واشنطن للبيع والذي لم تتم استكمال إجراءاته هذه المرحلة.</p>		
<p>العقارات داخل مملكة البحرين التي يتم دفع إيجاراتها بالتنسيق مع وزارة المالية وتستخدمها بعثات دبلوماسية ومنظمات يقصد بها البعثات والمنظمات التالي:</p> <p>- إيجار المكتب الفني للاتصالات التابع لدول مجلس التعاون الخليجي بمنطقة الجفير بالمنامة (تدفع هذه الوزارة إلى شركة البحرين للاستثمار العقاري بموجب توجيهات وزارة المالية إيجار المكتب)</p> <p>- إيجار مقر سفارة دولة فلسطين بالمنامة (بموجب الاتفاق وبالتنسيق بين هذه الوزارة ووزارة المالية تدفع وزارة المالية إيجار المقر)</p> <p>- مرفق طيه جدول بما ورد ذكره أعلاه.</p>	<p>٢٨</p>	<p>٦</p>
<p>مرفق صورة عن وثيقة تخصيص الأرض في مدينة أنقرة بالجمهورية التركية باللغة التركية (مع ترجمة غير رسمية) بالإضافة إلى مخطط العقار المنوه عنه.</p>	<p>٢٩</p>	<p>٧</p>
<p>العقار الوارد في القائمة التي تم تزويد اللجنة الموقرة بها والمعنون (أرض مخصصة مبدئياً لحكومة مملكة البحرين):</p> <p>يقصد به قطعة أرض مخصصة من قبل حكومة سلطنة عمان الشقيقة لمملكة البحرين في المنطقة الدبلوماسية في العاصمة مسقط لغرض بناء مقر البعثة الدبلوماسية للمملكة ودار سكن للسفير ومساكن للدبلوماسيين. وبالنظر إلى أن هذه الوزارة ارتأت أن تكون أولوية المشاريع لصالح: بناء الأرض المخصصة في العواصم (واشنطن - الكويت - أبو ظبي وصيانة المقر ودار سكن السفير في القاهرة وصيانة الشقق المملوكة في لندن) وبالتالي للأسباب المالية والفنية المتعلقة بأولويات مشاريع الوزارة، فإنه لم يبدأ مشروع الأرض المخصصة في مدينة مسقط حتى الآن ولا زالت الوزارة تستأجر مقر البعثة ودور سكن لرئيسها وللدبلوماسيين منسوبي البعثة في مدينة مسقط وتدفع إيجار شهري للمقر ولدور السكن المشار إليه.</p>	<p>٣٠</p>	<p>٨</p>

<p>العقار المعنون (دار سكن السفير القديم) في مدينة طهران والذي ترغب وزارة الخارجية في أن يتم بيعه:</p> <p>- هذه الوزارة تلتزم التزاما تاما بالتنسيق مع وزارة المالية في حالة رغبتها في استثمار أو بيع أي عقار مملوك للدولة وتتلقى التوجيهات من وزارة المالية في هذا الخصوص وهي تعمل على التنسيق مع أية جهة حكومية بناء على التوجيهات.</p> <p>- خاطبت وزارة الخارجية معالي وزير المالية للإعراب عن رغبتها في بيع العقار المشار إليه، وطلبت موافقة وزارة المالية على ذلك وأرفعت مع الخطاب تقييم شركتين عقاريتين مختصتين في مدينة طهران حول قيمة القدم والأسعار التي تلقتها من المشتريين المقترضين في هذا الشأن.</p>	<p>٣٣</p>	<p>٩</p>
---	-----------	----------

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (١٧)

ج. رد وزارة الخارجية بتاريخ ٢٨ يوليو ٢٠٠٨م على خطاب اللجنة بتاريخ ٢٣ يونيو ٢٠٠٨م

طلبت اللجنة من الوزارة أرقام مقدمات ووثائق الممتلكات التابعة لها، وقد تسلمت ردا من وزارة الدولة للشئون الخارجية يشتمل على ملف يتضمن نسخا عن بعض الوثائق الواردة من سفارات المملكة في الخارج، والمتعلقة بملكية البحرين للعقارات التي تستخدمها كبعثات وقنصليات المملكة في الخارج، مع العلم بأن بعضا منها لا يزال في طور الإجراءات الروتينية لإصدار وثيقة الملكية، إضافة إلى أن بعض الدول تمتع عن منح الدولة المالكة للعقار أن تحصل على الوثيقة إلا في حالات البيع، أو تقديم طلب قد يأخذ الكثير من الوقت، كما أن بعض البعثات لم يتسن لها إصدار وثائق ملكية بعد، هذا وأرفعت الوزارة نسخا عن عقود شراء العقارات التي فيها، والبعثات المرفق نسخة من وثائق العقارات التي تقع فيها وهي: (طهران - الجزائر - الرباط - دمشق - بومبي - كراتشي - القاهرة - برلين - الكويت - باريس - الرياض - أبوظبي - نيويورك - لندن - الدوحة - الخرطوم - تركيا - واشنطن).

أما الدول التي للملكة فيها تمثيل سياسي ولا يوجد بها أملاك للوزارة حتى يوليو ٢٠٠٨م فهي: (مسقط - عمان - بكين - موسكو - جنيف).

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (١٨)

رد وزارة الداخلية

رد وزارة الداخلية بتاريخ ١٧ يوليو ٢٠٠٨م على خطاب اللجنة بتاريخ
٥ ديسمبر ٢٠٠٧م

طلبت اللجنة من الوزارة تزويدها بقائمة تتضمن عدد أملاك الدولة التابعة لها والموضوعة تحت تصرفها، وقد أرسلت الوزارة كشفا بأملاك الوزارة مصنفا حسب المحافظات كالآتي:

الرقم	المسمى	الغرض	المنطقة	المساحة بالمتر المربع	رقم الوثيقة	ملاحظات
-------	--------	-------	---------	-----------------------	-------------	---------

هذا وقد احتوت محافظة المحرق على (١٥) عقارا، ومحافظة العاصمة على (١٩) عقارا، والمحافظة الوسطى على (٢٠) عقارا، والمحافظة الشمالية على (١٢) عقارا، والمحافظة الجنوبية على (١٣) عقارا.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (١٩)

ردود وزارة شؤون البلديات والزراعة

اطلعت اللجنة على ردود وزارة المالية التي أرسلت للجنة، وقد تمثلت تلك الردود في الآتي:

أ. رد وزارة شؤون البلديات والزراعة بتاريخ ١٠ فبراير ٢٠٠٨م على خطاب اللجنة بتاريخ ٥ ديسمبر ٢٠٠٧م

طلبت اللجنة من الوزارة تزويدها بقائمة تتضمن عدد أملاك الدولة التابعة لها والموضوعة تحت تصرفها، وأخرى بعدد الاستملاكات التي بحوزة الوزارة، وأخرى بعدد الأراضي التي تم

تعويضها من قبل الوزارة ضمن حركة التنقلات في أملاك الدولة التي بحوزتها، وقد أرسلت اللجنة كشفا باللغة الانجليزية وخرائط توضح أملاك الوزارة مصنفة حسب المحافظات كالآتي:

المجمع	رقم الوثيقة	وثيقة الملكية	المساحة بالمتر المربع	رقم الأرض
--------	-------------	---------------	-----------------------	-----------

كما تضمن الرد الأراضي التي استملكها الوزارة بقرارات استملاك المنفعة العامة مصنفة حسب المحافظات بالطريقة الآتية:

العدد	رقم المقدمة	نوعها	الموقع	الاسم	الغرض من الاستملاك
-------	-------------	-------	--------	-------	--------------------

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (٢٣)

ب. رد وزارة شئون البلديات والزراعة بتاريخ ٢٤ سبتمبر ٢٠٠٨م على خطاب اللجنة بتاريخ ١١ فبراير ٢٠٠٨م

وقد جاء رد الوزارة مشتملا على الآتي:

- بلغ إجمالي إيرادات أملاك البلدية من الأملاك المؤجرة، حسب الفاتورة الصادرة من هيئة الكهرباء والماء خلال عام ٢٠٠٧م ٤.٤٦٢.٦٥٢ دينار بحريني.
- نسخة من الوثيقة التي ضم فيها جزء من الأراضي المملوكة للدولة ووزارة شئون البلديات والزراعة لمشروع مرفأ البحرين المالي على أساس احتساب قيمة تلك الأراضي من أسهم المشروع ويعود ريعها للحكومة والوزارة.
- رخص الدفان الصادرة في بداية عام ٢٠٠٢م حتى الآن في جميع محافظات المملكة، وقسمت كالآتي:

السنة	رقم الرخصة	تاريخ الرخصة	اسم مالك الأرض	اسم مقدم الطلب	رقم المجمع	المنطقة بالمتر المربع
-------	------------	--------------	----------------	----------------	------------	-----------------------

- قائمة بأملاك الدولة في مختلف المحافظات، وقد بلغت أملاك الوزارة في محافظة المنامة (٥١) عقارا، ومحافظة المحرق (٨٦) عقارا، والمحافظة الشمالية (١٩) عقارا، والمحافظة الوسطى (٣٢) عقارا، والمحافظة الجنوبية (٢٣) عقارا، وقد تم إرفاق نسخ من وثائق الملكية وخرائط العقارات وخرائط المواقع، وقد قسمت القائمة كالآتي:

المجمع	رقم الوثيقة	وثيقة الملكية	المساحة بالمتر المربع	رقم الأرض
--------	-------------	---------------	-----------------------	-----------

- كشوفات بأملاك بلديات محافظات المملكة.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (٢٤)

ج. رد وزارة شؤون البلديات والزراعة خلال اجتماع اللجنة بالوزارة على خطاب اللجنة بتاريخ ١٤ أبريل ٢٠٠٨م

طلبت اللجنة من الوزارة الأملاك التابعة لشؤون الزراعة، وقد تسلمت اللجنة في اجتماعها مع الوزارة قائمة بالأراضي التابعة لشؤون الزراعة، وخارطة توضيحية لتلك المواقع، هذا وصنفت القائمة كالآتي:

الرقم	اسم المزرعة	الموقع	المساحة بالمتر المربع	رقم الوثيقة	مستند الملكية - الجهة التابعة لها	استعمال الأرض
-------	-------------	--------	-----------------------	-------------	-----------------------------------	---------------

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (٢٥)

د. رد وزارة شؤون البلديات والزراعة بتاريخ ٣ يوليو ٢٠٠٨م على خطابي اللجنة بتاريخ ١٩ مايو ٢٠٠٨م، و٢٦ مايو ٢٠٠٨م

طلبت اللجنة من الوزارة تزويدها بإيضاحات حول الأراضي التابعة لشؤون الزراعة والفروقات بين سجل الوزارة وسجل وزارة المالية، وكانت الردود كالآتي:

– سجل الأراضي التي تم استقطاعها

وقد أرفقت الوزارة سجلا به كافة الاستقطاعات التي تمت للأراضي التابعة لشئون الزراعة من أجل مشاريع المنفعة العامة، إضافة إلى الخرائط الموضحة لتلك الاستقطاعات، وقد صنف الجدول كالاتي:

الرقم	اسم المزرعة	الموقع	رقم الوثيقة	المساحة الكلية (الهكتار)	المساحة المستقطعة (الهكتار)	الجهة المنفعة	الغرض من الاستقطاع	استخدام المساحة المتبقية
-------	-------------	--------	-------------	--------------------------	-----------------------------	---------------	--------------------	--------------------------

– سجل الأراضي المؤجرة

أرسلت الوزارة سجلا موضح به مستأجري تلك الأراضي، مع نسخ من عقود الإيجار، علما بأن كافة الأراضي المؤجرة مخصصة للأغراض الزراعية، وصنفت الوزارة السجل كالاتي:

الرقم	اسم المزرعة	الموقع	اسم الضامن	مدة الضمان	من	إلى	المبلغ السنوي
-------	-------------	--------	------------	------------	----	-----	---------------

– الوضع القانوني للعقار رقم (٦٤٦) المخصص للشركة العامة للدواجن وشركة دلمون

للدواجن

أحاطت الوزارة للجنة بأن هذا العقار مسجل باسم وزارة شئون البلديات والزراعة، بموجب الوثيقة رقم ٦٤٦/١٩٧٥، مرفقة نسخة منها، كما ويقام على معظم مساحة الأرض منشآت خاصة للشركة العامة للدواجن بموجب عقد إيجار مبرم بين الشركة ووزارة المالية، أما بعض مساحة الأرض تقام عليه منشآت خاصة بشركة دلمون للدواجن بموجب عقد إيجار أيضا، وبقية المساحة تستغل من قبل شئون الزراعة في مشروع تربية الأغنام حيث تشمل على حظائر تربية أغنام وزراعة الأعلاف، كذلك مقام عليها مبنى

لإدارة الثروة الحيوانية بشئون الزراعة، وخزان لتجميع المياه المعالجة بغرض الأراضي الزراعية في منطقة الهمة، وقد تم إرفاق نسخ من عقود الإيجار.

- بالنسبة للعقار الذي خصص لإقامة المدينة الخضراء والجامعة الأوربية عليه وبيان وضعه القانوني سيما بعد إلغائهما

أحاطت الوزارة اللجنة بأن تلك الأرض لم يتم تسليمها إلى الجامعة المذكورة، وظلت تستغل من قبل شئون الزراعة، إلا أنه تم تخصيص مساحة من تلك الأرض لإقامة مشروع إسكاني عليها بناء على طلب الديوان الملكي، وقد أرسلت الوزارة نسخة من الكتاب الوارد من الديوان رقم ٢٧٨/٢٠٠٧ المؤرخ ١٠ يونيو ٢٠٠٧م.

- بالنسبة لتحديد المساحة الكلية لهورة عالي والمساحة المستقطعة منها والغرض من الاستقطاع

أرقت الوزارة جدولاً يوضح المساحة الكلية لمركز هورة عالي والمساحات المستقطعة منه، بالإضافة إلى الخرائط الموضحة لذلك الاستقطاع، مبينة الوزارة أن الغرض من الاستقطاع هو المنفعة العامة من أجل إقامة مشاريع إسكانية عليه، وقد صنف الجدول كالاتي:

السنة	غرض الاستقطاع	المساحة المستقطعة (هكتار)	المساحة الكلية للمركز بعد الاستقطاع (هكتار)
-------	---------------	------------------------------	--

- أحاطت الوزارة اللجنة بخصوص الفروقات بين سجلها وسجل وزارة المالية، بأن سجل شئون الزراعة يشمل كافة الأراضي التي تتبع شئون الزراعة والتي تقع تحت تصرفها، أو لها وثائق باسم شئون الزراعة في سجلات شئون الزراعة، والتي تشتمل على (٢٩) قطعة أرض، مرفقة الخرائط معها، علماً بأنها تشتمل على بعض الأراضي التي ليس لها وثائق ملكية ولكنها تقع تحت تصرف شئون الزراعة لكونها أراض مستخدمة للأغراض الزراعية، وقد صنف الجدول كالاتي:

ملاحظات	استعمال الأرض	مستند الملكية - الجهة المسجلة لها	رقم الوثيقة	المساحة بالمتر المربع	الموقع	اسم المزرعة	الرقم
---------	---------------	-----------------------------------	-------------	-----------------------	--------	-------------	-------

- أرفقت الوزارة بخصوص الفروقات بين سجلها وسجل وزارة المالية أيضا جدولاً يوضح الأراضي المدرجة ضمن قائمة وزارة المالية ولكنها لا تقع تحت تصرف شئون الزراعة وعددها (٦) أراض، قد قسم الجدول كالآتي:

ملاحظات	استعمال الأرض	مستند الملكية	رقم الوثيقة	المساحة بالمتر المربع	الموقع	الرقم
---------	---------------	---------------	-------------	-----------------------	--------	-------

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (٢٦)

هـ. رد وزارة شئون البلديات والزراعة بتاريخ ٨ يوليو ٢٠٠٨م على خطاب اللجنة بتاريخ ١٩ مايو ٢٠٠٨م

طلبت اللجنة من الوزارة معرفة مصير الأراضي والفراغات والفضاءات المخصصة للتجميل سواء أكانت في الحزام الأخضر أم في الأحياء السكنية من ناحية التسجيل، وعليه جاء رد الوزارة بكشف يتضمن كافة البيانات بالموضوع ذاته بالنسبة لكل محافظة من محافظات المملكة، إضافة إلى خرائط توضح تلك المناطق المخصصة لذلك، وقد قسم الجدول كالآتي:

اسم البلدية						
المالك: الحكومة						
رقم الأرض	المساحة بالمتر المربع	سند الملكية	رقم الوثيقة	المجمع	استعمال الأرض	

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (٢٧)

ردود وزارة شؤون النفط والغاز

اطلعت اللجنة على ردود وزارة شؤون النفط والغاز التي أرسلت للجنة، وقد تمثلت تلك

الردود في الآتي:

أ. رد وزارة شؤون النفط والغاز بتاريخ ١٤ فبراير ٢٠٠٨م على خطاب اللجنة بتاريخ ٥ ديسمبر ٢٠٠٧م

طلبت اللجنة من الوزارة تزويدها بقائمة تتضمن عدد أملاك الدولة التابعة لها والموضوعة تحت تصرفها، وقد أرسلت الوزارة بيانات وثائق ملكية الأراضي والعقارات المخصصة لأغراض الهيئة الوطنية للنفط والغاز والصادرة من وزارة المالية، وعددها (٣٢) وثيقة معتمدة، هذا وسوف يتم إرسال بيانات الأراضي التي تستخدمها شركة نفط البحرين (بابكو) بعد الانتهاء من تسجيلها وإصدار وثائق ملكية معتمدة لها، وقد احتوت القائمة المرسله على البيانات الآتية:

الرقم	رقم الملف	رقم المقدمة	رقم وثيقة الملكية	رقم العقار	نوع العقار	المنطقة	المساحة	أغراض الاستخدام	ملاحظات
-------	-----------	-------------	-------------------	------------	------------	---------	---------	-----------------	---------

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (٣٢)

ب. رد وزارة شؤون النفط والغاز بتاريخ ١٧ يوليو ٢٠٠٨م على خطاب اللجنة بتاريخ ٢٣ يونيو ٢٠٠٧م

طلبت اللجنة من الوزارة تزويدها بالسجل المحدث الموجود لدى وزارة النفط والغاز، وقد أرسلت الوزارة البيانات المتوفرة لدى الهيئة الوطنية للنفط والغاز ويلاحظ في الجدول بأن بعض المواقع لها شهادات مسح وإجازات بناء لمنشآت قائمة صادرة عن الهيئة البلدية المركزية منذ سنوات سابقة، والبعض الآخر من المواقع لا يوجد له مثل هذه المستندات وهو ما تعمل الهيئة

على استكمالها بالتنسيق مع الشركة المعنية وإدارة الأملاك الحكومية بوزارة المالية، وذلك لغرض استصدار وثائق الملكية القانونية لهذه المواقع بحكم كونها ضرورة تنظيمية للمواقع والمنشآت النفطية الرئيسية في البلاد، وقد احتوت الجداول على البيانات الآتية:

التسلسل	رقم الملف	رقم المقدمة	رقم وثيقة الملكية	رقم العقار	نوع العقار	المنطقة	المساحة	أغراض الاستخدام	ملاحظات
---------	-----------	-------------	-------------------	------------	------------	---------	---------	-----------------	---------

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (٣٤)

ردود وزارة الصحة

اطلعت اللجنة على ردود وزارة الصحة التي أرسلت للجنة، وقد تمثلت تلك الردود في الآتي:

أ. رد وزارة الصحة بتاريخ ١٣ يناير ٢٠٠٨م على خطاب اللجنة بتاريخ ٥ ديسمبر ٢٠٠٧م

طلبت اللجنة من الوزارة تزويدها بقائمة تتضمن عدد أملاك الدولة التابعة لها والموضوعة تحت تصرفها، وقد أرسلت الوزارة قائمة بأملك الدولة المملوكة من قبلها، مقسمة حسب المحافظات، كما احتوت على البيانات الآتية:

المبنى - الأرض	المساحة بالمتر المربع	المنطقة	الغرض
----------------	-----------------------	---------	-------

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (٣٥)

ب. رد وزارة الصحة بتاريخ ١٦ يوليو ٢٠٠٨م على خطاب اللجنة بتاريخ ٢٣ يونيو ٢٠٠٨م

طلبت اللجنة من الوزارة تزويدها بأرقام المقدمات والوثائق للممتلكات التابعة لها، وقد أرسلت الوزارة ما طلبته اللجنة، بحيث احتوت القائمة على البيانات الآتية:

المبنى الأرض	المساحة بالمتر المربع	المنطقة	الغرض	رقم الوثيقة	رقم المقدمة
--------------	-----------------------	---------	-------	-------------	-------------

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (٣٦)

ردود وزارة الصناعة والتجارة

اطلعت اللجنة على ردود وزارة الصناعة والتجارة التي أرسلت للجنة، وقد تمثلت تلك الردود في الآتي:

أ. رد وزارة الصناعة والتجارة بتاريخ ٢ يناير ٢٠٠٨م على خطاب اللجنة بتاريخ ٥ ديسمبر ٢٠٠٧م

طلبت اللجنة من الوزارة تزويدها بقائمة تتضمن عدد أملاك الدولة التابعة لها والموضوعة تحت تصرفها، وقد أرسلت الوزارة قائمة بأملك الوزارة للدولة كمبنى شئون التجارة بالمنطقة الدبلوماسية، ومركز الجسرة للحرف اليدوية ومبنى إدارة المناطق الصناعية السابق بسترة، وقد صنفت بيانات تلك المواقع كالآتي:

المحافظة	الغرض من المبنى	المسؤولون عن إدارتها	مدة الاستملاك	المساحة	الموقع	عدد الطوابق	المبنى
----------	-----------------	----------------------	---------------	---------	--------	-------------	--------

كما تضمن الرد مجموعة من الأراضي الصناعية التابعة لوزارة الصناعة والتجارة مصنفة بياناتها على حسب المحافظات كالآتي:

المحافظة واسم المنطقة	المساحة	الإدارة المسئولة	مدة الامتلاك
-----------------------	---------	------------------	--------------

كما تمت الإشارة في الرد إلى أن:

- إدارة المناطق الصناعية التي كانت تشغل في السابق مبنى في منطقة شمال سترية الصناعية، قد انتقلت من هذا الموقع عام ٢٠٠٦م إلى منطقة الحد الصناعية في المباني

التابعة للإدارة العامة للجمارك والمؤسسة العامة لموانئ البحرين حيث تشغل هذه الإدارة طابقاً واحداً وذلك قبل صدور مرسوم إنشاء المؤسسة العامة لموانئ البحرين.

- تشمل منطقة الحد المذكورة في الكشف منطقة البحرين العالمية للاستثمار والتي تتواجد فيها مبنى (مركز رجال الأعمال) ومبنى آخر للعيادة الصحية علماً بأنه تم استلام منطقة البحرين العالمية للاستثمار ومركز رجال الأعمال والعيادة الصحية من قبل وزارة الأشغال والإسكان آنذاك في عام ٢٠٠٤م.

- مرفق مع الرد مجموعة من الخرائط التفصيلية لأماكن الوزارة.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (٣٧)

ب. رد وزارة الصناعة والتجارة بتاريخ ١٠ فبراير ٢٠٠٨م على خطاب اللجنة بتاريخ ١٦ يناير ٢٠٠٨م

طلبت اللجنة من الوزارة تزويدها ببعض الأمور الواردة في رد الوزارة حول المبنى الواقع في منطقة السيف والمخصص للسجل التجاري، وكذلك المبنى المخصص للوزارة نفسها، ومركز الجسرة للحرف اليدوية، إضافة إلى الحصول على نسخ من وثائق الملكية لجميع المناطق الصناعية، وأسماء الشركات المستأجرة في المناطق الصناعية، والعائد السنوي من هذه المناطق، وآلية استثمارها، وقد جاء رد الوزارة كالاتي:

- المبنى الواقع في منطقة السيف والمخصص للسجل التجاري هو مؤجر من شركة عقارات إدارة السيف، والمبنى الرئيسي لوزارة الصناعة والتجارة - شئون الصناعة مؤجر من قبل إدارة الأوقاف الجعفرية، ولا ترجع ملكيتها لوزارة الصناعة والتجارة).

- مركز الجسرة للحرف اليدوية يعتبر عقار منفصل عن عقار مركز التدريب التابع لمركز الجسرة للحرف اليدوية وذلك حسب وثيقة كل موقع ويعتبران موقعان مختلفان. أما بالنسبة لكلمة الرفاع في خانة الموقع فإنها وقعت سهواً.

- أما ما يتعلق بوثائق الملكية لجميع المناطق الصناعية التي بحوزة إدارة المناطق الصناعية بوزارة الصناعة والتجارة، فقد قمنا بحصر هذه الوثائق المتعلقة بتبعية هذه المناطق لوزارة الصناعة والتجارة، وعليه فإنه يسرنا أن نرفق لكم وثائق الملكية الخاصة

بمنطقة جنوب الحد الصناعية بالإضافة إلى شهادات مسح المناطق الصناعية الصادرة من جهاز المساحة والتسجيل العقاري وموافقة مجلس الوزراء الموقر على تخصيص هذه المناطق كمناطق صناعية كما نرفق لكم المراسلات المتعلقة بطلب وثائق الملكية الموجهة إلى وزارة شئون البلديات والزراعة وجهاز المساحة والتسجيل العقاري والتي عادة ما تستغرق وقتاً طويلاً، كما تجدون أسماء جميع مستأجري المناطق الصناعية مرفقة كذلك.

– أما العائد السنوي لجميع القسائم الصناعية المذكورة فيبلغ حوالي ٤,٤٨٣,١٥٣ دينار بحريني.

– أما آلية الاستثمار في هذه المناطق فإن المرسوم بقانون رقم "٢٨" لسنة ١٩٩٩ بشأن إنشاء وتنظيم المناطق الصناعية هو الذي ينظم التأجير والاستثمار في جميع المناطق الصناعية. كما واشتمل التقرير على وثائق الملكية للمناطق الصناعية، والمراسلات المتعلقة بطلب وثائق الملكية الموجهة إلى الجهات المعنية، وقائمة بالمستأجرين في المناطق الصناعية.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (٣٨)

ج. رد وزارة الصناعة والتجارة بتاريخ ١٦ يوليو ٢٠٠٨م على خطاب اللجنة بتاريخ ٢٣ يونيو ٢٠٠٨م

طلبت اللجنة من الوزارة تزويدها بأرقام المقدمات وأرقام الوثائق للممتلكات التابعة

للوزارة، وقد جاء الرد كالاتي:

الرقم	الموقع	عنوان المبنى	رقم المقدمة	رقم الوثائق
١	مبنى وزارة الصناعة والتجارة (شئون الصناعة)	مبنى ١٧٥ طريق ١٧٠٣ مجمع ٣١٧ - المنطقة الدبلوماسية	١٩٨٨ / ١٦١٣	٢٧٤٢٧
٢	مركز التدريب	مبنى ١٨٨ طريق ٣١٦ مجمع ١٠٠٣ - الجسرة	٢٠٠٥ / ١٣٠٦٤	١٢٦٠٢٧
٣	مركز الجسرة	مبنى ١٨٨ طريق ٣١٦ مجمع ١٠٠٣ - الجسرة	٢٠٠٤ / ٦٢٤	١٢٦٠٢٧
٤	إدارة المناطق الصناعية (شمال سترة)	مبنى ٧٤٧ طريق ١١٣ مجمع ٦٠١ - شمال سترة		

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (٣٩)

رد وزارة العدل والشئون الإسلامية

رد وزارة العدل والشئون الإسلامية بتاريخ ٣ يوليو ٢٠٠٨م على خطاب اللجنة بتاريخ
٥ ديسمبر ٢٠٠٧م

طلبت اللجنة من الوزارة تزويدها بقائمة تتضمن عدد أملاك الدولة التابعة لها والموضوعة
تحت تصرفها، وقد أرسلت الوزارة قائمة الأملاك التابعة لها مصنفة حسب البيانات الآتية:

النوع	الموقع	المساحة	مدة الاستملاك	المسئول عن إدارتها	الغرض منها
-------	--------	---------	---------------	--------------------	------------

كما زودت الوزارة اللجنة بنسخ من وثائق الملكية الخاصة بأملك الدولة التابعة للوزارة
والواردة من جهاز المساحة والتسجيل العقاري.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (٤١)

ردود وزارة العمل

اطلعت اللجنة على ردود وزارة العمل التي أرسلت للجنة، وقد تمثلت تلك الردود في
الآتي:

أ. رد وزارة العمل بتاريخ ٦ يناير ٢٠٠٨م على خطاب اللجنة بتاريخ
٥ ديسمبر ٢٠٠٧م

طلبت اللجنة من الوزارة تزويدها بقائمة تتضمن عدد أملاك الدولة التابعة لها والموضوعة
تحت تصرفها، وقد أرسلت الوزارة كشفين كالاتي:

- العقارات المسجلة باسم الوزارة وعددها ستة عقارات صنفت بالبيانات الآتية:

تسلسل	اسم العقار	النوع	الموقع	المساحة	العنوان - التفاصيل
-------	------------	-------	--------	---------	--------------------

- العقارات المستأجرة من قبل الوزارة، وعددها أربعة عقارات صنفت بالبيانات الآتية:

تسلسل	اسم العقار	النوع - الافتتاح	الموقع	التفاصيل - كلفة الإيجار السنوي
-------	------------	------------------	--------	--------------------------------

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (٤٢)

ب. رد وزارة العمل بتاريخ ١٠ فبراير ٢٠٠٨م على خطاب اللجنة بتاريخ ١٦ يناير ٢٠٠٨م

طلبت اللجنة من الوزارة توضيح التباين في المعلومات الواردة في رد الوزارة مع رد وزارة المالية، وقد جاء الرد كالآتي:

- كشف بيانات الأراضي والعقارات المسجلة باسم وزارة العمل

تسلسل	اسم العقار	النوع	الموقع	المساحة	العنوان - التفاصيل
١	المبنى الرئيسي لوزارة العمل	مبنى قائم	مدينة عيسى	٣٠٠٠٦٩,٢ م ^٢	مبنى ١٠٢١ - طريق ١٨٣١ - مجمع ٧١٨ رقم الملف ٩٠٠٢١٢٨ رقم المقدمة ١٩٩٠/٢٤٧١
٢	معهد البحرين للتدريب	مبنى قائم	مدينة عيسى	٨٤٧١٨,٧ م ^٢	مبنى ١١٦ - طريق ٤١٠٩ مجمع ٨٤١ رقم الملف ٨٩٠٨٠٩٢ رقم المقدمة ١٩٨٩/٨٠٢٦
٣	مركز التدريب	أرض	مدينة حمد	٣٥٠٠ م ^٢	لم توثق - مرفق نسخة من خريطة العقار والمراسلات
٤	مركز التدريب	أرض	الحد	٧١٢٠٠ م ^٢	رقم المقدمة ٥٢٦٥ - رقم الوثيقة ١٠٧٩٣١ رقم العقار ١٦٣٨ رقم الملف ٢٠٠٠/٣٠٧
٥	المكتب التنفيذي لمجلس وزراء العمل لمجلس التعاون لدول الخليج العربية	أرض	هورة عالي	٣٧٥٠ م ^٢	بانتظار موافقة مجلس الوزراء الموقر على منح قطعة أرض بديلة بمنطقة عالي بمساحة ٧٧٥٥ م ^٢
٦	موقع أرض التأمينات الاجتماعية	أرض	القضيبيية	١٠٠٥١ م ^٢	رقم الملف ٩٨٠٣٩٢٠ رقم المقدمة ١٩٩٨/٦٩٣٥

- إيضاح

- فيما يخص الأرض المخصصة بمنطقة مدينة حمد (البند الثالث من الجدول أعلاه) فهي غير موثقة حالياً.
- فيما يخص الأرض المخصصة بمنطقة سلماباد والأرض المخصصة بمنطقة عالي (البند الخامس من الجدول أعلاه). تم الانتفاع من الأرض المخصصة بمنطقة سلماباد والمحاذية لمبنى الوزارة لفتح منفذ لخروج ودخول السيارات من وإلى مدينة زايد، وتم طلب منح قطعة أرض بديلة عنها. بناء عليه تم تخصيص أرض أخرى (بديلة) بمنطقة عالي وبنفس المساحة ورقم العقار وهي مخصصة لتنفيذ مبنى المقر الدائم لمكتب المتابعة لمجلس الوزراء العمل والشئون الاجتماعية بدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية، وبانتظار إصدار وثيقة الملكية من إدارة التخطيط العمراني بعد نقله إلى جهة المساحة والتسجيل العقاري - مرفق المراسلات المتعلقة بذلك.
- فيما يخص موقع الأرض المخصصة للتأمينات الاجتماعية القضيبيية (البند السادس من الجدول أعلاه). تم تحويل ملكية الأرض وتسجيلها باسم الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية، مرفق المراسلات المتعلقة بهذا الموضوع.

- كشف بيانات العقارات المستأجرة لوزارة العمل

تسلسل	اسم العقار	النوع - الافتتاح	الموقع	التفاصيل - كلفة الإيجار السنوي
١	مكتب المتابعة لمجلس وزراء العمل بمجلس التعاون لدول الخليج العربية	مكاتب إدارية مستأجرة من شركة البحرين للمساحة	المنطقة الدبلوماسية	٢١,٦٠٠ دينار (منذ عام ١٩٨٦)
٢	مركز محافظة العاصمة للتوظيف	فيلا مستأجرة	أم الحصم	٨٥٨٠ دينار الافتتاح ٢٠٠٥/١٠/١
٣	مركز الشمالية للتوظيف (البديع)	فيلا مستأجرة	أبو صبيح	٤٦٢٠ دينار الافتتاح ٢٠٠٥/١٠/١
٤	مركز محافظة المحرق للتوظيف	فيلا مستأجرة	عراد	٧٨٠٠ دينار الافتتاح ٢٠٠٦/٤/١

– إيضاح بشأن المباني المستأجرة للوزارة

- فيما يخص المكاتب المستأجرة بالمبنى الكائن بالمنطقة الدبلوماسية فهي لمكتب المتابعة لحين إنشاء المقر الدائم بمنطقة عالي، بعد تعويض قطعة الأرض السابقة بمنطقة هورة عالي.
- فيما يخص المباني المستأجرة بكل من محافظة العاصمة ومحافظة المحرق والمحافظة الشمالية، فقد تم استئجارها بموجب عقد استئجار لتقديم خدمات التوظيف والتدريب وهي مرتبطة إدارياً وإلكترونياً بمبنى الوزارة الرئيسي بمدينة عيسى، عقود الاستئجار يتم تجديدها سنوياً حسب تعليمات ورغبة الإدارة العليا بالوزارة.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (٤٣)

رد وزارة المواصلات

رد وزارة المواصلات بتاريخ ١٢ أكتوبر ٢٠٠٨م على خطاب اللجنة بتاريخ ٢٥ سبتمبر ٢٠٠٨م

طلبت اللجنة من الوزارة تزويدها بقائمة تتضمن عدد أملاك الدولة التابعة لها والموضوعة تحت تصرفها، وقد أرسلت الوزارة ملفاً يتضمن الأملاك التابعة لها مصنفة حسب البيانات الآتية:

– وثائق ملكية المواقع الحكومية المخصصة لوزارة المواصلات، وقد بلغ عددها ٢٣ وثيقة مع نسخ للوثائق، مصنفة حسب البيانات الآتية:

الوصف	المنطقة	رقم الوثيقة	رقم المقدمة	المساحة بالمتر المربع
-------	---------	-------------	-------------	-----------------------

– المواقع الحكومية المخصصة لوزارة المواصلات والتي هي قيد الإجراءات بحسب التصنيف السابق مع عدم وجود رقم الوثيقة.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (٧٤)

٢- الجهات الحكومية الأخرى

ردود جهاز المساحة والتسجيل العقاري

اطلعت اللجنة على ردود جهاز المساحة والتسجيل العقاري التي أرسلت للجنة، وقد تمثلت أهم تلك الردود في الآتي:

أ. رد جهاز المساحة والتسجيل العقاري بتاريخ ٣ يوليو ٢٠٠٨م على خطاب اللجنة بتاريخ ٥ ديسمبر ٢٠٠٧م

طلبت اللجنة من الجهاز تزويدها بقائمة تتضمن عدد الأملاك المدارة من قبل الجهاز، وقد أرسل الجهاز كشفاً بوثائق الملكية الخاصة بأمالك الدولة التي تم تحقيقها والتأكد من صحة ملكيتها من واقع سجل أملاك الدولة الخاصة في وزارة المالية، والبالغ عددها (١٩٠٩) وثيقة، وباقي الأملاك يعمل الجهاز على التحقق من صحة وثائقها حيث إنها صادرة قبل العمل بأحكام قانون التسجيل العقاري رقم (١٥) لسنة ١٩٧٩ ولا توجد فهارس شخصية للأملاك بالنسبة لهذه الوثائق لأن هذه الفهارس لم يبدأ العمل بها إلا مع تنفيذ قانون التسجيل العقاري، وقد صنفت هذه الوثائق المسجلة من سنة ١٩٨٠ لغاية ٢٦ أبريل ٢٠٠٨م حسب البيانات الآتية:

رقم الوثيقة	رقم المقدمة	المنطقة
-------------	-------------	---------

هذا وتمت الإشارة في الرد إلى أنه وحسب الجدول المبين فإن الأرضين الأخيرتين والبيت يتبعون حسابات الأمانات.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (٨٥)

ب. رد جهاز المساحة والتسجيل العقاري بتاريخ ٨ فبراير ٢٠٠٩م على خطاب اللجنة بتاريخ ١١ سبتمبر ٢٠٠٨م

طلبت اللجنة من الجهاز تزويدها بنسخ من الوثائق الأصلية لبعض العقارات وعددها ٣٨٩ وثيقة للأموال المسجلة في وزارة المالية وليست مسجلة في الجهاز، وقد أرسل الجهاز كشفين إحصائيين للأموال الدولة المتبقية دون إرسال للوثائق، وقد تضمن الكشف الأول عدد الوثائق لكل جهة حكومية، وقد بلغ مجموع الوثائق (٢٩٦) وثيقة، أما الكشف الثاني فقد تضمن بيانات كل وثيقة في كل جهة حكومية، بحيث تشمل البيانات على الآتي:

التسلسل	رقم التسلسل حسب وزارة المالية	نوع العقار	رقم الوثيقة	رقم المقدمة	الملاحظات
---------	-------------------------------	------------	-------------	-------------	-----------

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (٨٦)

ج. رد جهاز المساحة والتسجيل العقاري بتاريخ ٨ فبراير ٢٠٠٩م على خطاب اللجنة بتاريخ ٢٦ أكتوبر ٢٠٠٨م

طلبت اللجنة من الجهاز تزويدها بنسخ من الوثائق الأصلية لبعض العقارات وعددها ١٧١ وثيقة ليتسنى للجنة تدقيقها بمساعدة شركة (KPMG) فخرو للتدقيق، وقد أرسل الجهاز كشفين إحصائيين لأموال الدولة المتبقية دون إرسال للوثائق، وقد تضمن الكشف الأول الأملاك التي تم تحديثها والمسجلة باسم الحكومة والشركات الحكومية، وقد بلغ مجموع الوثائق (٥٢) وثيقة مصنفة حسب البيانات الآتية:

التسلسل	رقم الوثيقة	رقم المقدمة	المنطقة	المربع	المساحة بالمتر	الجهة المعنية	رقم المقدمة الجديدة
---------	-------------	-------------	---------	--------	----------------	---------------	---------------------

أما الكشف الثاني فقد تضمن الأملاك الموجودة في وزارة المالية وبلغ عدد الوثائق (٦٩) وثيقة مصنفة حسب البيانات الآتية:

التسلسل	رقم الوثيقة	رقم المقدمة	المنطقة	المساحة	نوع العقار
---------	-------------	-------------	---------	---------	------------

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (٨٧)

د. رد جهاز المساحة والتسجيل العقاري بتاريخ ٨ فبراير ٢٠٠٩ م على خطاب اللجنة بتاريخ ٢١ ديسمبر ٢٠٠٨ م

وقد طلبت اللجنة الخطوات والإجراءات القانونية التي اتبعتها الوزارة بشأن تسجيل الأراضي التي تعتبر مملوكة للدولة ملكية بحكم القانون، وذلك تماشياً مع نص البند (ج) من المادة الأولى من مرسوم بقانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠٢ بشأن التصرف في الأراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة والذي ينص على (الأراضي التي لا يملكها أحد بموجب وثائق ملكية عقارية أو أحكام قضائية نهائية، أو بأي مستندات أخرى تثبت ملكية لها بأي سند قانوني)، وجاء رد الجهاز كالآتي:

ردا على الطلب المنوه عنه بعاليه أفيد بأن قانون التسجيل العقاري الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٥) لسنة ١٩٧٩ حدد في بابه الثالث التصرفات والحقوق الواجب قيدها في السجل العقاري فنص بالمادة ١٤ منه على أنها "جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقلها أو تغييره أو زواله، والأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك يجب قيدها في السجل التجاري"، ومفاد هذا النص أن ما يجب شهره هي التصرفات القانونية، ويدخل في عموم لفظ التصرفات الوارد بالنص تلك التصرفات الصادرة من جانبين كال عقود، وأيضا التصرفات الصادرة من جانب واحد كالوقف والوصية والتصرفات الإدارية مثل قرارات نزع الملكية وقرارات تقسيم الأراضي. وما يجب شهره أيضا الأحكام النهائية المثبتة لشتى التصرفات التي من شأنها أنشأ حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله.

وحيث إن نص البند (ج) من المادة الأولى من المرسوم بقانون آنف البيان ما هو ألا لنص المادة ٨٤٧ من القانون المدني والتي تنظم الاستيلاء كسبب من أسباب كسب الملكية ابتداءً في شيء لم يكن له مالك وقت كسب ملكيته إذ نصت على أن " كل عقار لا مالك له ملكاً للدولة. وحيث إنه لما كان الاستيلاء ليس بعقد ولا بتصرف قانوني وإنما هو واقعه مختلطة يسودها العنصر المادي ومن ثم الحق بالاستيلاء بالوقائع المادية وعلى ذلك لا يعتبر الاستيلاء تصرفاً قانونياً ولا يكون واجب التسجيل وفقاً لحكم المادة (١٤) من قانون التسجيل العقاري سالفه البيان. والمحصلة مما تقدم أن الأراضي المملوكة ملكية خاصة وفقاً لمقتضى نص البند (ج) من المادة الأولى من المرسوم بقانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠٢ لا تعتبر من قبيل التصرفات القانونية الواجب شهرها التزاماً بحكم المادة (١٤) من قانون التسجيل العقاري.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (٩١)

هـ. رد جهاز المساحة والتسجيل العقاري بتاريخ ١١ يناير ٢٠١٠م على خطاب اللجنة بتاريخ ٢٥ مايو ٢٠٠٩م

وقد طلبت اللجنة نسخاً ومعلومات مفصلة عن بعض العقارات، وقد جاء رد الجهاز كالاتي:

- تمت الإشارة إلى أن اللجنة قد تسلمت الرد في اجتماع اللجنة بالجهاز يوم الأحد ٢٥/١٠/٢٠٠٩م، والرد ناقص ومطلوب بشكل رسمي، مع التأكد مما تم استلامه.
- تم بيان أن هناك بعض العقارات ليس من ضمن أملاك الدولة.
- نسخة من وثيقة رقم (١٠٤٨٩٢) الخاصة بالمشروع الاستثماري الكائن في شمالي جزيرة المنامة: سجل العقار كحماية بحرية برقم الوثيقة ١٥٠٦٨٢، ومقدمة رقم ٢٠٠٧/١٥٢٥٠، مع إرفاق نسخة من الوثيقة.
- نسخة من وثيقة شمال كرانة، والتي دخلت في المدينة الشمالية والتفاصيل الخاصة بدخول هذه الأرض ضمن موقع المدينة الشمالية: سجلت من جديد وضمت إلى المدينة الشمالية بموجب المقدمة رقم ٢٠٠٨/٦٦٤٧، مع إرفاق نسخة من الوثيقة.

- نسخة من وثيقة رقم (٥٥٧١٦) الواقعة غربي مدينة المحرق: أعيد تسجيلها، وسجلت باسم بنك الإسكان بموجب المقدمات: ٢٠٠٠/٧٨٩٩ و ٢٠٠٠/٧٩٨٩ و ٢٠٠٠/٧٩٩٠ و ٢٠٠٠/٧٩٩١، مع إرفاق نسخ من الوثائق.

- نسخة من وثيقة رقم (١٥٤٧٧٨) الواقعة في منطقة الحد لصالح المؤسسة العامة للموانئ البحرية، و نسخة من وثيقة رقم (١٥٤٧٧٨) الواقعة في منطقة الحد لصالح المؤسسة العامة للموانئ البحرية: سجل هذا العقار باسم مملكة البحرين لصالح المؤسسة العامة للموانئ البحرية، بوثيقة رقم ١٥٤٧٧٨ مع إرفاق نسخة من الوثيقة، وجزء باسم مملكة البحرين لتخصيصها لمعالجة مياه الصرف الصحي بوثيقة رقم ١٤٦٩٥٠، وجزء باسم المملكة لغرض إنشاء مسلخ وهذه الوثيقة قيد التسجيل.

- نسخة من وثيقة رقم (١٠٩٠٣٨) والخاصة بموقع مستشفى الملك حمد، والتي حولت إلى شركة البحرين للاستثمار (إدامة)، إضافة إلى تفاصيل تحويل العقار إلى الشركة: وزارة الإسكان غيرت وضعية العقار وسجل مرة أخرى باسم المملكة لصالح وزارة الصحة لإنشاء مستشفى الملك حمد بوثيقة رقم ١٠٩٠٣٨، وسجل مرة أخرى باسم إدامة بموجب المقدمة ٢٠٠٧/١٤٢١٧ بنفس رقم الوثيقة/ مع إرفاق نسخة من سجل نقل الملكية فقط.

- إجراءات استبدال وتغيير موقع غرفة تجارة وصناعة البحرين إلى الشارع الرئيسي: تم الاستبدال بناء على كتاب من حكومة البحرين وبموافقة رئيس وممثلي الغرفة نتيجة للمسح الجديد للمنطقة بموجب المقدمة ٢٠٠٤/١٣٩٦٦ ووثيقة رقم ١٢٧٥٤٤.

- نسخة من وثيقة رقم (٣٠١٢٦) الواقعة بمنطقة بلاج الجزائر، وهل ما زال هذا العقار باسم حكومة مملكة البحرين، أم حول لشركة البحرين للاستثمار (إدامة)، مع بيان إجراءات التحويل إن حصل: سجل العقار باسم مملكة البحرين وصدرت له وثيقة رقم ١٥٩٧٩٦ وأرسلت إلى وزارة المالية، مع إرفاق نسخة من الوثيقة.

- نسخة من وثيقة رقم (١٢٣٥٢٠) الكائنة في عراد من المحرق كمحمية بحرية طبيعية، وإجراءات التغيير إن حصل عليها أي تغيير: سجل العقار باسم مملكة البحرين، بوثيقة رقم ١٥٨٧٦٨، لتكون محمية طبيعية وأرسلت لوزارة المالية.
- وثيقة عقار شاطئ السنابس وإجراءات تحويل العقار من ساحل إلى عقار آخر: تم إعادة التخطيط سنة ١٩٨٩ وأعيد تسجيلها بحيث أصبحت للخدمات العامة والسفارات والبنية التحتية، دون إرسال الوثيقة.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (٩٦)

رد الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي

رد الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي بتاريخ ٩ يوليو ٢٠٠٨م على خطاب اللجنة بتاريخ ٢٣ يونيو ٢٠٠٨م

طلبت اللجنة من الهيئة تزويدها بقائمة تتضمن عدد أملاك الدولة التابعة لها والموضوعة تحت تصرفها، وقد أرسلت الهيئة قائمة بقطع الأراضي الحكومية المقام عليها أسواق الهيئة، وعددها (١٣) موقعا مصنفة حسب البيانات الآتية:

اسم السوق	الموقع	المساحة بالمتر المربع
-----------	--------	-----------------------

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (٧٥)

رد الهيئة العامة لحماية الثروة البحرية والبيئة والحياة الفطرية

رد الهيئة العامة لحماية الثروة البحرية والبيئة والحياة الفطرية بتاريخ ١٣ نوفمبر ٢٠٠٨م على خطاب اللجنة بتاريخ ٢٥ سبتمبر ٢٠٠٨م

طلبت اللجنة من الهيئة تزويدها بقائمة تتضمن عدد أملاك الدولة التابعة لها والموضوعة تحت تصرفها، وقد أرسلت الهيئة قائمة تتضمن عدد أملاك الدولة المدارة من قبلها، وقد بلغ عدد الوثائق ١٩ وثيقة مع نسخ الوثائق مصنفة حسب البيانات الآتية:

رقم الملف	رقم المقدمة	رقم وثيقة الملكية	رقم العقار	نوع العقار	الموقع	المربع	المساحة بالمتر	أغراض الاستخدام
-----------	-------------	-------------------	------------	------------	--------	--------	----------------	-----------------

كما بلغ عدد الحظور التابعة للهيئة (١٢) حظرة، مصنفة حسب البيانات الآتية:

رقم الملف	رقم المقدمة	رقم وثيقة الملكية	رقم العقار	نوع العقار	الموقع	المساحة	أغراض الاستخدام
-----------	-------------	-------------------	------------	------------	--------	---------	-----------------

هذا وقد أرفقت الهيئة مواقع مقترحة لإنشاء مرافئ لم تمسح، وأخرى تم القيام بمسحها.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (٧٨)

رد هيئة الكهرباء والماء

رد هيئة الكهرباء والماء بتاريخ ١٧ فبراير ٢٠٠٨م على خطاب اللجنة بتاريخ
١٦ يناير ٢٠٠٨م

طلبت اللجنة من الهيئة تزويدها بسجل يحوي جميع الأملاك التابعة لها والمسجلة باسمها، لمقارنتها مع سجل وزارة المالية، وقد أرسلت الهيئة قوائم مفصلة برقم المقدمة ورقم الوثيقة والعقار والمساحة والغرض ونوع العقار والمنطقة، وتنقسم حسب الآتي:

- قائمة وثائق أملاك الهيئة.
- محطات الإنتاج.
- نقل المياه.
- محطات نقل الكهرباء.
- أسلاك نقل الكهرباء.
- محطات توزيع الكهرباء.
- محطات توزيع الكهرباء الخاصة.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (٨٢)

رد الجهاز التنفيذي لبلدية محافظة العاصمة

رد الجهاز التنفيذي لبلدية محافظة العاصمة بتاريخ ١ يوليو ٢٠٠٨م على خطاب اللجنة بتاريخ
١٧ فبراير ٢٠٠٨م

طلبت اللجنة من الجهاز التنفيذي لبلدية محافظة العاصمة تزويدها بملاحظاته حول أملاك الدولة العامة والخاصة المسجلة في بلدية المحافظة، وقد أرسل الجهاز مرئياته وملاحظاته التي بين فيها أنه من أهم التحديات في العمل البلدي هي استمرارية الخدمات بالجودة العالية التي تفي بمتطلبات المواطنين والمقيمين من جانب والمستثمرين من جانب آخر، فضلا عن مواكبة

المتطلبات التي يفرضها الواقع التنافسي في العالم ككل، ومنطقة الشرق الأوسط على وجه الخصوص.

ولئن استطاعت مملكة البحرين وخلال فترة وجيزة من تدشين مشروع جلالة الملك الإصلاحي أن تتبوأ مكانة مرموقة بين دول المنطقة ودول الشرق الأوسط، فلأنها قدمت الأفضل من حيث الخدمات والإمكانيات والتسهيلات بالشكل الذي جعل منها محط اهتمام للمستثمرين والعالم بشكل أجمع، غير أن كل ذلك لا يمكن له أن يستمر دون القبول بالتحدي والمضي قدما لتقديم الأفضل على الدوام وتقديم الخدمات انطلاقا من متطلبات كل مرحلة.

ومن هنا يمكن التأكيد على أن اعتماد بلدية المنامة على مواردها المالية في رفع مستوى خدماتها تبعا لمتطلبات المرحلة بالشكل الحالي هو ضرب من الخيال، إلا إذا عملنا على تطوير هذه الموارد المالية التي تغذي الخدمات بما يسهم في رفع جودتها، وبالتالي فإن مهمة تطوير مصادر الدخل وتنميتها بالنسبة لبلدية المنامة أصبحت ضرورة لا مناص منها، بدءا من استثمار أراضيها التي تعتبر العنصر الأهم في هذه المرحلة ووصولاً إلى أعلى المستويات.

وإذا ما سلمنا بأن الوقت الراهن هو الوقت الأمثل والذي يعتبر الفرصة الذهبية لعملية استثمار الأراضي لما تمثله من قيمة عالية بعد تدفق رؤوس الأموال الخليجية والعالمية إلى البحرين بسبب الانفتاح الاقتصادي والسياسي، فإننا يمكن اعتبار المرحلة الحالية هي الفترة الذهبية للانخراط في هذا المجال وفتح الباب لعملية الاستثمار ومشاركة القطاع الخاص لتطوير وتنمية الموارد المالية لبلدية المنامة من أجل رفع هذه الموارد بالشكل الذي يجعلنا قادرين على تقديم أعلى الخدمات وبأفضل جودة ممكنة، وبالصورة التي تأهلنا لمواكبة التطور الحاصل في المنطقة.

لذلك فقد عملت بلدية المنامة وبالتعاون مع المجلس البلدي على وضع إستراتيجية متكاملة بأملكها تتلخص في ثلاثة محاور رئيسية بعد إنشاء إدارة الأملاك والمنتزهات هي:

- العمل على حصر وتصنيف جميع أملاك بلدية المنامة، وإعادة أرشفتها وتوثيقها وتسجيلها، وتحليل كل ما يتعلق بها من بيانات ومتابعتها.

- العمل على وضع إستراتيجية متكاملة لتعديل طبيعة الاستثمارات فيما يتعلق بالحدائق، وإعادة تقييم طرق استثمارها حيث قامت البلدية بإعادة النظر في كثير من الاستثمارات والتي كانت قد أبرمت مع مستثمرين قبل نشوء المجالس البلدية بأثمان بخسة في حق البلدية، وقد تم إخراج بعض المستثمرين عن طريق المحاكم وإرجاع أملاك البلدية لاستثمارها بالصورة الأمثل.

- ويلتخط السوق المركزي، فإنه يمتلك من المقومات اللازمة للاستثمار سواء من الناحية الإستراتيجية أو من بقية النواحي اللازمة، وعليه فقد ارتأت بلدية المنامة أن تبدأ عملية التطوير انطلاقاً من هذه الزاوية، لذلك فقد عملت بلدية المنامة على وضع مشروع متكامل وفقاً لتطورات المرحلة ومعطياتها فيما يتعلق بالطفرة الاقتصادية وما صاحبها من نقلات نوعية على مستوى الاستثمار المحلي والإقليمي، وتم إعداد دراسة متكاملة والخروج بمشروع إستراتيجي من شأنه أن يحقق الطفرة النوعية المنشودة على مستوى الأملاك العامة، كما من شأنها أن تعيد آلية استثمار الأملاك لتحقيق أقصى مراحل المنفعة العامة.

كما أرسل الجهاز كشوف وحدات أملاك البلدية العامة في الحدائق والمنزهات ووحدات أملاك البلدية الخاصة بالأسواق والمجمعات التجارية والتي في حوزة إدارة الأملاك والمنزهات ببلدية العاصمة في الوقت الراهن، وقد صنفت القائمة حسب البيانات الآتية:

اسم المستأجر	نوع النشاط	رقم النشاط	رقم الحساب	تاريخ بداية العقد	تاريخ نهاية العقد	الإيجار الشهري
--------------	------------	------------	------------	-------------------	-------------------	----------------

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (١١٦)

رد الجهاز التنفيذي لبلدية محافظة المحرق

رد الجهاز التنفيذي لبلدية محافظة المحرق بتاريخ ٨ يوليو ٢٠٠٨م على خطاب اللجنة بتاريخ ١٧ فبراير ٢٠٠٨م

طلبت اللجنة من الجهاز التنفيذي لبلدية محافظة المحرق تزويدها بملاحظاته حول أملاك الدولة العامة والخاصة المسجلة في بلدية المحافظة، وقد أرسل الجهاز كشفاً موضعياً فيه جميع الأملاك الواقعة في حدود محافظة المحرق بما فيها أملاك البلدية وأملاك الدولة العامة، وقد بلغ عددها (١٥٧) عقاراً، مصنفاً حسب البيانات الآتية:

جهة الملكية	المنطقة	رقم المقدمة	رقم الوثيقة	الملاحظات	رمز العقار
-------------	---------	-------------	-------------	-----------	------------

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (١١٧)

رد الجهاز التنفيذي لبلدية المحافظة الجنوبية

رد الجهاز التنفيذي لبلدية المحافظة الجنوبية بتاريخ ١ يوليو ٢٠٠٨م على خطاب اللجنة بتاريخ ١٧ فبراير ٢٠٠٨م

طلبت اللجنة من الجهاز التنفيذي لبلدية المحافظة الجنوبية تزويدها بملاحظاته حول أملاك الدولة العامة والخاصة المسجلة في بلدية المحافظة، وقد أرسل الجهاز تقريراً شاملاً بشأن أملاك الدولة العامة والخاصة لبلدية المحافظة الجنوبية، إضافة إلى كشف بالأراضي المملوكة للدولة ولكنها مازالت تحت سلطة البلدية، وقد صنفت جميع الأراضي حسب البيانات الآتية إضافة إلى نسخ لجميع الوثائق:

رقم الأرض	رقم المقدمة	رقم الوثيقة	رقم العقار	الطريق	المجمع	المربع	المساحة بالمتر	صفة العقار	موقع العقار
-----------	-------------	-------------	------------	--------	--------	--------	----------------	------------	-------------

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (١١٩)

رد الجهاز التنفيذي لبلدية المحافظة الوسطى

رد الجهاز التنفيذي لبلدية المحافظة الوسطى بتاريخ ٢ يوليو ٢٠٠٨م على خطاب اللجنة بتاريخ ١٧ فبراير ٢٠٠٨م

طلبت اللجنة من الجهاز التنفيذي لبلدية المحافظة الوسطى تزويدها بملاحظاته حول أملاك الدولة العامة والخاصة المسجلة في بلدية المحافظة، وقد أرسل الجهاز كافة المستندات والمعلومات المتعلقة بأموال الدولة العامة والخاصة المسجلة وغير المسجلة في بلدية المحافظة الوسطى مع نسخ من وثائق الأراضي مقسمة على النحو الآتي:

- الأراضي التي لا توجد لها وثائق وعددها ١٣ أرضاً.
- أرض واحدة لتكون أماكن مفتوحة.
- أراض مخصصة لتكون أسواقاً، وعددها ١٠ أراض.
- أراض باسم الدولة مخصصة للبلدية، وعددها ٣ أراض.
- أراض للمنفعة العامة، وعددها ٨ أراض.
- أراض باسم الهيئة البلدية المركزية، وعددها ٢٤ أرضاً.
- أراض مخصصة للحدائق العامة وعددها ٩٣ أرضاً.

وقد صنفت جميع الأراضي حسب البيانات الآتية:

رمز العقار البلدي	رقم العقار حسب الوثيقة	رقم العقار حسب موقع الخرائط	رقم المقدمة	رقم الوثيقة	مساحة العقار بالمتر المربع	المنطقة	المبنى	الطريق	المجمع	تصنيف الأراضي حسب الوثيقة	نوع استغلال العقار
-------------------	------------------------	-----------------------------	-------------	-------------	----------------------------	---------	--------	--------	--------	---------------------------	--------------------

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (١١٨)

رد الجهاز المركزي للمعلومات

رد الجهاز المركزي للمعلومات بتاريخ ٢٦ أكتوبر ٢٠٠٨م على خطاب اللجنة بتاريخ
٢٥ سبتمبر ٢٠٠٨م

طلبت اللجنة من الجهاز تزويدها بقائمة تتضمن عدد أملاك الدولة التابعة له والموضوعة تحت تصرفه، وقد أرسل الجهاز قائمة تتضمن عدد أملاك الدولة المدارة من قبله، والتي عددها ٣ مبان مع نسخ لوثائقها تفصيلها كالآتي:

- مبنى الجهاز المركزي للمعلومات (مدينة عيسى) ملك الجهاز المركزي للمعلومات.
 - مبنى الجهاز المركزي للمعلومات (الجفير) ملك الدولة.
- وقد اشتملت الوثائق على البيانات الآتية:

رقم الملف	رقم المقدمة	الملكية	رقم وثيقة	المنطقة	المربع	المساحة بالمتر	الاستخدام
-----------	-------------	---------	-----------	---------	--------	----------------	-----------

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (١٢٠)

رد المجلس الأعلى للمرأة

رد المجلس الأعلى للمرأة بتاريخ ١١ نوفمبر ٢٠٠٨م على خطاب اللجنة بتاريخ
٢٥ سبتمبر ٢٠٠٨م

طلبت اللجنة من المجلس تزويدها بقائمة تتضمن عدد أملاك الدولة التابعة له والموضوعة تحت تصرفه، وقد أرسل المجلس قائمة بالعقارات كالآتي:

- العقار المسجل بموجب الوثيقة رقم ١١٧٩٥١، والمقدمة رقم ٢٠٠٢/٥٠٧٤ الكائن في الرفاع الغربي، وتم تسجيله باسم المجلس بناء على الأمر الملكي السامي بذلك، وهذا العقار يدار من قبل الأمانة العامة للمجلس كمقر فقط.
- العقار المسجل بموجب الوثيقة ١٤٠٤٥٩ الخاصة بقطعة الأرض الكائنة بمنطقة عالي والمسجلة باسم حكومة مملكة البحرين، وتم تخصيصه لبناء مركز تدريب المرأة البحرينية، وهو عبارة عن أرض فضاء.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (١١٠)

رد المجلس البلدي لمحافظة العاصمة

رد المجلس البلدي لمحافظة العاصمة بتاريخ ١٥ يونيو ٢٠٠٨م على خطاب اللجنة بتاريخ ١١ فبراير ٢٠٠٨م

- طلبت اللجنة من المجلس تزويدها بملاحظاته حول أملاك الدولة العامة والخاصة المسجلة في المحافظة، وقد أرسل المجلس تقريراً كتابياً ونسخاً من الوثائق كالاتي:
- خاطب المجلس وزارة شؤون البلديات والزراعة بتاريخ ٢٠ فبراير لحصر أملاك بلدية المنامة وتسليم وثائق ملكية الأراضي، إلا أن الوزارة لم تستجب لهذا الطلب.
 - حصلت اللجنة المالية والقانونية بالمجلس على بعض الوثائق لبعض الأراضي التي تم مصادرتها أو معاوضتها من قبل متنفذين، وهي كالاتي:
 - أرض ملك البلدية تقع في الزنج مجمع ٣٥٩ طريق ٥٩٠٩ حيث يقع فيها مقهى اللاميزون.
 - أرض ملك البلدية تقع على طريق ٥٩٢٨ مجمع ٣٥٩، حيث استقطعت هذه الأرض وأعطيت لمسئول في البلدية.
 - أرض تقع على طريق ٢٨١٠ مجمع ٣٢٨، حيث تشير وثائق الجيران بأنها حديقة، وحاليا ملكيتها تعود إلى مالك آخر.

- أرض تقع على طريق ٢٩ مجمع ٣٢٩ (مستشفى جوسلين حاليا)، حيث إنه حسب أقوال الأهالي أنها كانت حديقة سابقا وكانوا يرتادونها يوميا.
- قطعة أرض رقم العقار ٠٤٠٢٨٧١٢ في ضاحية السيف، وكانت أرضا للخدمات، حيث قامت وزارة شؤون البلديات والزراعة بمعاوضة الشيخ خليفة بن علي بن خليفة بن حمد آل خليفة عن ملكه الكائن في الرفاع الغربي، وقام الأخير ببيع الأرض على شركة ألمنيوم الشرق التي تقدمت بطلب تغيير تصنيف الأرض من خدمات إلى استثماري، وقد رفض المجلس البلدي هذا الطلب.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (١١١)

رد المجلس البلدي لمحافظة المحرق

رد المجلس البلدي لمحافظة المحرق بتاريخ ٨ يوليو ٢٠٠٨م على خطاب اللجنة بتاريخ ١١ فبراير ٢٠٠٨م

طلبت اللجنة من المجلس تزويدها بملاحظاته حول أملاك الدولة العامة والخاصة المسجلة في المحافظة، وقد أرسل المجلس قائمة بالأملاك العامة والخاصة المسجلة بمحافظة المحرق لصالح الحدائق العامة والمنفعة العامة، وقد بلغ عدد الأملاك (١٥٧) ملكا يحتوي على البيانات الآتية:

جهة الملكية	المنطقة	رقم المقدمة	رقم الوثيقة	الملاحظات	رمز العقار
-------------	---------	-------------	-------------	-----------	------------

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (١١٢)

رد المجلس البلدي للمحافظة الوسطى

رد المجلس البلدي للمحافظة الوسطى بتاريخ ٣ فبراير ٢٠٠٩م على خطاب اللجنة بتاريخ ١١ فبراير ٢٠٠٨م

- طلبت اللجنة من المجلس تزويدها بملاحظاته حول أملاك الدولة العامة والخاصة المسجلة في المحافظة، وقد أرسل المجلس مرثياته حول موضوع التحقيق التي تضمنت الآتي:
- التخطيط الهيكلي: حدد الخطوط العريضة للخدمات الإسكانية والمرافق العامة الأخرى والطرق والشوارع الرئيسية والجسور والأنفاق وتصنيف بعض المناطق خدمية أو صناعية أو استثمارية وغيرها دون معرفة كيفية تحقيق ذلك وميزانيتها المعتمدة وخطتها الزمنية للتنفيذ.
 - عرض المخطط الهيكلي على المجلس البلدي بالكامل في خارطة واحدة بمقياس رسم صغير جدا مما خلق إرباكا في معرفة المساحات المخصصة للخدمات بدقة ولم يعرض على المجالس البلدية مرة أخرى بعد إبداء ملاحظاتها على العرض الأول.
 - التخطيط التفصيلي: سيوضح أراضي الخدمات المتعلقة بالمناطق، ولكن ما ينقص هذا التوجه هو عدم تخصيص هذه المناطق ضمن المخطط الهيكلي. مع عدم وجود الجدول الزمني للانتهاء من التخطيط التفصيلي مما سيوجد صعوبة في تحديد الأملاك العامة المخصصة أو تلك التي ستخصص للخدمات بمختلف أنواعها.
 - ما يتعلق بالأملاك العامة وأملاك البلدية
 - عدم وجود حصر تام لممتلكات الدولة لدى المجالس البلدية والوزارات والهيئات بحسب اختصاص كل منها مع غياب الإحصائيات السكانية بشفافية.
 - تحويل الأملاك العامة بتغيير طبيعة الاستعمال إلى خاصة أو عامة أخرى من دون علم الوزارات ذات الاختصاص.

• لا توجد آلية واضحة لتسجيل أراضي الخدمات العامة بحسب الوزارات، عند تخطيط وتقسيم الأراضي، مما ينتج عنه وجود أراض مخصصة للخدمات لا تعرف عنها الوزارات شيئاً.

• إن الأراضي المخصصة للبلديات ضمن التخطيط التفصيلي لا توجد ملفاتها في وزارة البلديات مع العلم بحسب قانون البلديات بأن أملاك البلدية عامة لا يجوز التحدي عليها ولا تسقط بالتقادم ويسبب ذلك إرباكا للمجالس البلدية في رسم احتياجات ومشاريع المناطق وطلبات الاستملاك والاستثمار.

• المجالس البلدية والأجهزة التنفيذية لا تعلم بالأراضي التي تديرها شركة إدارة ممتلكات الدولة، على رغم وجود وثائق هذه الأراضي لديها وتقوم بعرضها على المستثمرين من جانبها والمجالس مسئولة عن تطوير استثمارها لكونها مستقلة ماليا وإداريا.

• عدم وجود وثائق للسواحل العامة والأراضي المغمورة بالمياه كملكيات عامة ضمن ممتلكات الدولة حتى الآن. (خليج تبلي تملكه الدولة بالكامل حسب قانون حماية خليج تبلي، فهو عرضة لتغيير مساحته وحدوده).

- حلول مقترحة لضمان حصر الأملاك العامة وأملاك الدولة

• نظام الترميز الإلكتروني: عمل رمز خاص لدى إدارة التسجيل العقاري عن كل عقار من أملاك الدولة العامة والأراضي الفارغة غير المملوكة ورمز آخر لممتلكات كل وزارة وهيئة على حدة مع رمز خاص للأملاك الخاصة.

• عدم تحويل ملك عام إلى خاص إلا بقانون وسيمنع ذلك فقدان أراضي الدولة والخدمات والحفاظ عليها.

• التعامل بشفافية مع مردود استثمارات وإيرادات شركة إدارة ممتلكات الدولة وأين وكيف ترصد؟

- إعادة دراسة التعامل قانونيا مع إيجارات الممتلكات والمباني الحكومية التي أبرمت سابقا دون دراسات جدوى بمبالغ زهيدة جداً لعدم تناسب إيجاراتها مع طبيعة استثماراتها حالياً.
- الاطلاع على تقرير الشركة الاستشارية الذي قدمته إلى الحكومة لإعداد المخطط الهيكلي للثلاثين عاماً المقبلة لمعرفة التفاصيل الملحقة لتحديد أملاك الدولة.
- إرفاق تفاصيل المخطط الهيكلي للتأكد من وجود الخدمات وفق ما حددته الشركة الاستشارية المنفذة. وهذا الأمر لم يتم الاطلاع عليه مما نتج عنه غياب الدقة التامة في مناقشة المخطط الهيكلي.
- الحاجة إلى المقارنة بين تقرير الشركة الاستشارية الأصلي والتقرير المعدل من قبل الحكومة لمعرفة أيهما أصلح ومقدار التغييرات وذلك لتوضيح جدوى توكيل شركة عالمية استشارية لعمل المخطط الهيكلي، في حال وجود بون شاسع بين التقريرين.
- النظر قانونيا في كيفية التعامل مع الأراضي العامة من أملاك البلديات التي تحولت إلى أملاك خاصة، وفق قانون البلديات بأن أملاك البلدية لا تسقط بالتقادم وبطلان الوثائق اللاحقة على وثيقة البلدية.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (١١٣)

رد جامعة البحرين

رد جامعة البحرين بتاريخ ١٥ أكتوبر ٢٠٠٨م على خطاب اللجنة بتاريخ ٢٣ يونيو ٢٠٠٨م

طلبت اللجنة من الجامعة تزويدها بقائمة تتضمن عدد أملاك الدولة التابعة لها والموضوعة تحت تصرفها، وقد أرسلت الجامعة قائمة بالعقارات كالاتي:

– نسخة من وثيقة العقار رقم ٤٩٧٩٣ الصادرة عن المقدمة رقم ١٩٨٧/٣١٦٢ الكائن بفريق الفاضل من المنامة.

- عقار جامعة البحرين بالصخير - رقم الوثيقة ٩٣٣٠٨ - ١٩٩٥/٤٦١٦.
- مجمع عالي السكني - رقم الوثيقة ٢١٦٩٢ - ١٩٧٩/٣٣٦١.
- فيما يتعلق بموقع مباني جامعة البحرين بمدينة عيسى فإنه لم يسبق إصدار وثيقة ملكية له، والوزارة قد خاطبت مدير إدارة تخطيط المدن والقرى بوزارة شؤون البلديات والزراعة لاستكمال إجراءات إصدار الوثيقة.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (١٣١)

المؤسسة العامة للشباب والرياضة

رد المؤسسة العامة للشباب والرياضة بتاريخ ١٠ سبتمبر ٢٠٠٨م،
و ١٥ أكتوبر ٢٠٠٨م على خطاب اللجنة بتاريخ ٢٣ يونيو ٢٠٠٨م

طلبت اللجنة من المؤسسة تزويدها بقائمة تتضمن عدد أملاك الدولة التابعة لها والموضوعة تحت تصرفها، وقد أرسلت المؤسسة ردا على مرحلتين، أما المرحلة الأولى فقد تضمن الرد قائمة بالأراضي التي تدار من قبل المؤسسة، مقسمة حسب محافظات المملكة، حيث بلغ عددها (٨٤) أرضا مدرجا حولها البيانات الآتية:

رقم المقدمة	رقم الوثيقة	الموقع	الغرض	التسجيل	المساحة بالمتر المربع
-------------	-------------	--------	-------	---------	-----------------------

هذا وقد تضمن رد المرحلة الثانية إضافة بيانات خاصة بعدد (١٧) عقارا لم تكن مدرجة بالكشف المرفق بكتاب المؤسسة، إضافة إلى كشف آخر يبين ملاحظات الوزارة على عدد من العقارات.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (١٣٣)

رد المؤسسة العامة للموانئ البحرية

رد المؤسسة العامة للموانئ البحرية بتاريخ ٢٦ أكتوبر ٢٠٠٨ م
على خطاب اللجنة بتاريخ ٢٥ سبتمبر ٢٠٠٨ م

طلبت اللجنة من المؤسسة تزويدها بقائمة تتضمن عدد أملاك الدولة التابعة لها والموضوعة تحت تصرفها، وقد أرسلت قائمة بالوثائق التابعة لها بلغ عددها (٣) عقارات، مفصلة بالبيانات الآتية:

رقم المقدمة	رقم وثيقة الملكية	رقم الملف	اسم الجهة	رقم العقار	نوع العقار	المنطقة	الاستخدام	أغراض
-------------	-------------------	-----------	-----------	------------	------------	---------	-----------	-------

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (١٢٢)

رد بنك الإسكان

رد بنك الإسكان بتاريخ ٧ مايو ٢٠٠٨ م على خطاب اللجنة بتاريخ ١٤ أبريل ٢٠٠٨ م

طلبت اللجنة من بنك الإسكان تزويدها بقائمة تتضمن عدد أملاك الدولة التابعة لها والموضوعة تحت تصرفها، وقد أرسلت وزارة الإسكان ردا تضمن البيانات المتعلقة بأموال البنك، حيث إن جميع المشاريع قد تم التخطيط لها، وهي حاليا في طور التنفيذ أو لأنه قد تم تعيين استشاري لها، وقد اشتملت عقارات البنك التي بلغ عددها (٤٧) عقارا البيانات الآتية:

الموقع	نوع المشروع ومرحلته الحالية	رقم المشروع	مساحة الأرض بالمتر المربع	مساحة الأرض بالقدم المربع
--------	-----------------------------	-------------	---------------------------	---------------------------

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (١٢٨)

ثانياً: الشركات

ردود شركة ممتلكات البحرين القابضة وشركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة)

أ. رد شركة ممتلكات البحرين القابضة بتاريخ ٢٩ أبريل ٢٠٠٨م على خطاب اللجنة بتاريخ ٢٠ أبريل ٢٠٠٨م

طلبت اللجنة من الشركة تزويدها بقائمة تتضمن عدد أملاك الدولة التابعة لها والموضوعة تحت تصرفها والمؤجرة من قبلها، وقد أرسلت وزارة المالية رداً مفاده أن الطلب سوف تتم دراسته من الناحية القانونية، وعلى ضوء النتائج سيتم التعاطي مع الموضوع. هذا وقد أرسلت الوزارة البيانات الخاصة بأملاك الشركات أو الموضوعات تحت تصرفها، مع بعض التوضيحات كالاتي:

- تم تحويل مجموعة من الأراضي والأملاك الحكومية لتطويرها واستثمارها من قبل شركة إدامة، كما أنيط بها تحصيل إيجارات جميع الأملاك والعقارات الحكومية المعتمدة في السجل المركزي التابع لوزارة المالية.
- إدراج كافة التفاصيل الخاصة بالشركات حديثة التأسيس.
- لا تتدخل شركة ممتلكات في السياسات الإدارية للشركات التابعة لها، فكل شركة مجلس إدارة وجهاز إداري.
- الشركات التي تمتلكها شركة ممتلكات بنسبة ١٠٠%، وبلغ عددها (١٠) شركات.
- الشركات المحلية التي تساهم فيها شركة ممتلكات بنسبة أقل من ١٠٠%، وبلغ عددها (١٧) شركة.
- الشركات الخارجية العربية التي تساهم فيها شركة ممتلكات ونسبة المساهمة، وبلغ عددها (١١) شركة.

- تم إرفاق قائمة ببيانات العقارات التابعة للشركة كرقم الوثيقة والمقدمة ونوعها وبيان الموقع والمساحة بالمتر المربع ومدة استملاك الشركة للعقار والغرض منه.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (١٤٧)

ب. رد شركة ممتلكات البحرين القابضة وشركة البحرين للاستثمار العقاري بتاريخ ١٥ ديسمبر ٢٠٠٩م على خطاب اللجنة بتاريخ ١٨ نوفمبر ٢٠٠٩م

وقد طلبت اللجنة إجابات عن الآتي:

- هل يحق للشركة بيع الأراضي والعقارات لجهة عامة أو خاصة؟ وهل هناك نص قانوني يدل على أحقية الشركة في البيع؟ مع ذكر بعض حالات البيع إن وجدت.
- ما هي الآليات القانونية المتبعة في تحويل ملكية العقارات الحكومية من الشركة إلى جهات أخرى؟ مع ذكر بعض الحالات في شأنه إن وجدت.
- نسخ من الأوامر الملكية التي بموجبها تم تحويل الممتلكات العامة من شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة) إلى جهات خاصة.

وجاء رد الشركة كالآتي:

- السؤال الأول: لا يجوز إجراء أي عملية بيع أو تصرف ناقل لملكية أي من العقارات المحولة إلى شركة ممتلكات أو إدامة- بما فيها المشاركة بأي من هذه العقارات كحصة عينية في مشاريع أو شركات - ما لم تحصل الشركة على الموافقة الخطية من رئيس مجلس إدارة شركة ممتلكات بشأن ذلك، علماً بأنه لا توجد أي عقارات مسجلة باسم شركة ممتلكات، كما أنه لم تقم شركة إدامة بإجراء أي تصرف ناقل لملكية أي من عقاراتها.

أما فيها يتعلق بالنصوص القانونية التي تدل على أحقية هذه الشركات في البيع، فإنه ومن المقرر قانوناً بأن الشركة وبمجرد اكتسابها للشخصية الاعتبارية، فإن لها الأهلية لاكتساب الحقوق وتحمل الالتزامات وإبرام التعاقدات اللازمة لعملها (مادة ٨ من المرسوم بقانون رقم ٢١ لسنة ٢٠٠١)، ويحكم نشاطها وأعمالها فيما تقدم النصوص

المتضمنة بمستندات إضافة إلى نصوص القانون. وتبين نصوص النظام الأساسي لشركة إدامة-بجلاء- أحقيتها في ذلك، إذ جاءت المادة الثالثة من النظام الأساسي للشركة بأن من أغراضها، إضفاء أكبر قدر من الشفافية في عمليات بيع واستثمار الأملاك والأراضي الحكومية. فضلاً عن أن المادة (٢٠) من النظام الأساسي ذاته جاءت بما مفاده بأن من اختصاصات مجلس الإدارة شراء وبيع العقارات. كما أن الأصل في الأمور الإباحة والاستثناء هو الحظر.

- السؤال الثاني: المتعلق بآلية تحويل أي من الأملاك الحكومية- من أي جهة كانت- إلى الغير فإنه لا يمكن إجراء أي تصرف فيها أو تغيير تخصيصها إلا بأمر ملكي من لدن سيدي صاحب الجلالة ملك مملكة البحرين، إسناداً للمرسوم بقانون رقم ١٩ لسنة ٢٠٠٢، وينبغي لإعمال هذا النص انطباق تعريف الأملاك المملوكة للدولة ملكية خاصة على الحالة.

- السؤال الثالث: لا يوجد أي أوامر ملكية بهذا الشأن إذ يتم تحويل أي من الأملاك إلى أي جهة خاصة.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (١٣٩) و(١٤٨)

ج. رد شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة) بتاريخ ٣ ديسمبر ٢٠٠٩م على خطاب اللجنة بتاريخ ٢ نوفمبر ٢٠٠٩م

طلبت اللجنة قائمة تتضمن العقارات والأراضي المؤجرة واسم المستأجر وبدل الإيجار، مع بيان إجراءات الشركة للعقود التي تخول (إدامة) بإنهاء العقد للمصلحة العامة، وقد جاء رد الشركة كالآتي:

- الإجراءات التي اتخذتها شركة إدامة لتحسين وضع العقود/العقار

بالرغم من الصعوبات القانونية التي تواجهها إدامة بسبب القيود الموجودة في العقود الموقعة مع المستأجرين، إلا أن إدامة من جهتها تحسين الوضع وزيادة إيرادات الشركة، وذلك من خلال مبادرتها بالقيام بالأمور التالية:

• أولاً: بالنسبة للعقود الجديدة

- قامت إدامة بوضع بنود مستحدثة في عقودها تعطي إدامة الحق في زيادة الأجرة بعد مرور فترة زمنية معينة وذلك بشكل دوري.
- حرصت إدامة على أن تكون تكاليف صيانة العقارات المؤجرة من مسؤولية المستأجر وعلى نفقته الخاصة، مع العلم أن العرف المعمول به وحسب المادة (٥١٥) من القانون المدني فإن المالك هو المسئول عن الصيانة في كل الأحوال إلا إذا اتفق على غير ذلك.
- حرصت إدامة على أن يكون الدفع في العقود الجديدة مقدماً، حيث شملت بعض العقود مثل عقود محلات سوق باب البحرين التزام المالك بدفع مبلغ الإيجار بشيكات مؤجلة لمدة سنة كاملة وهكذا بالنسبة للسنوات التالية، مع احتفاظ إدامة بحقها في زيادة الأجرة عند انتهاء العقد، وبحيث لا يقل الإيجار الجديد عن أجرة المثل.
- حرصت إدامة في عقودها الجديدة على تقادي وضع مدد طويلة لعقود الإيجار، حيث إن معدل المدد الجديدة يتراوح بين سنة وخمس سنوات كحد أقصى.
- تحرص إدامة في العقود الجديدة على وضع شرط فاسخ، يخولها فسخ العقد من خلال محكمة الأمور المستعجلة في حالة إخلاله بالالتزامات المنصوص عليها في العقد ومن أهمها الإخلال بدفع الأجرة.

• ثانياً: بالنسبة لزيادة الأجرة

- قامت إدامة بفرض أجرة جديدة على المستأجرين الذين انتهت عقودهم وذلك حسب أسعار سوق العقار وذلك بموجب عقود جديدة.
- قامت إدامة باستخدام الحق المنصوص عليه في بعض عقود الإيجار والذي يعطي الحق بمالك العقار بزيادة الأجرة بعد مرور سنوات معينة من مدة العقد وتمت الأجرة بالفعل والتي وصل بعضها إلى أكثر من ١٠٠% من قيمة الأجرة القديمة.

▪ أثناء تجديد العقود تم وضع شرط صريح يعطي الحق لإدامة في إعادة النظر في الأجرة بشكل دوري بعد مرور مدة معينة من العقد، أو في حالة تجديده.

• ثالثاً: بالنسبة للدخول في شراكات

قامت إدامة بالدخول في شراكات مع بعض المستأجرين في مشاريع استثمارية مشتركة، وذلك بهدف زيادة العائد الذي تحققه إدامة مقارنة بالإيجار.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (١٣٨)

د. رد شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة) بتاريخ ٧ يناير ٢٠١٠م على خطاب اللجنة بتاريخ ٧ ديسمبر ٢٠٠٩م

طلبت اللجنة معلومات عن بعض العقارات في وثيقة أرض الجفير رقم (١٢٣٤٩٤) ذات المقدمة رقم (٢٠٠٠/١١٠٠٢)، وقد جاء رد شركة البحرين للاستثمار العقاري، كالآتي:

- فيما يتعلق بطلب نسخة من وثيقة الإيجار لعقار القاعدة الأمريكية، مع بيان مبلغ الإيجار، والمبالغ المستحقة من العقار حتى ٧ ديسمبر ٢٠٠٩

نود الإفادة بأن العقار المذكور لا يدخل ضمن العقارات التي تم تحويل ملكيتها إلى شركة إدامة أو العقارات التي تديرها شركة إدامة نيابة عن وزارة المالية، وبالتالي ليس لدى الشركة أي عقود إيجار متعلقة بهذا العقار، وليس لديها معلومات عن قيمة الإيجار أو المبالغ المستحقة منه.

- فيما يتعلق بسبب غياب العقار المؤجر على القاعدة الأمريكية من الكشف التفصيلي بالعقارات المملوكة من قبل شركة إدامة في رد شركة ممتلكات البحرين القابضة

CEO/BMHC/٣٤٩/٢٠٠٩ بتاريخ ١١ نوفمبر ٢٠٠٩

كما سلف الذكر، فإن هذا العقار لا يدخل ضمن العقارات التي تم تحويل ملكيتها إلى شركة إدامة أو العقارات التي تديرها الشركة، ولهذا السبب لم يتم تضمين العقار المذكور ضمن قائمة العقارات المملوكة أو المدارة من قبل شركة إدامة.

- الحصول على وثيقة الإيجار للعقار المؤجر على مدرسة البحرين الدولية، مع بيان مبلغ

الإيجار والمبالغ المستحصلة من العقار حتى تاريخ ٧ ديسمبر ٢٠٠٩

لا تملك إدامة هذا العقار وإنما يدخل ضمن قائمة العقارات المدارة، وقد قامت شركة إدامة بزيادة مبلغ الإيجار السنوي في سنة ٢٠٠٩ إلى ٣٥,٠٠٠ ديناراً (خمسة وثلاثين ألفاً) بدلا من الإيجار السابق البالغ ٢٩,١٥٨ ديناراً (تسعة وعشرين ألفاً ومائة وثمانية وخمسون)، كما أن مجموع المبالغ المستحصلة من هذا العقار من قبل شركة إدامة حتى تاريخ ٧ ديسمبر ٢٠٠٩م هو ٦٤,١٥٨ ديناراً (أربعة وستون ألفاً ومائة وثمانية وخمسون) وذلك للفترة من ٢٠٠٨/١/١م لغاية ٢٠٠٩/١٢/٣١م، علماً بأن الإيجارات السابقة عن هذه الفترة تم استحصالتها من قبل وزارة المالية.

أما بشأن طلب الحصول على نسخة من عقد إيجار هذا العقار فيمكن طلبها من وزارة المالية على اعتبار أنها هي المالك للعقار، وإدامة مسئولة عن إدارته فقط.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (١٤٠)

هـ. رد شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة) بتاريخ ١٣ يناير ٢٠١٠م على خطاب اللجنة بتاريخ ٨ ديسمبر ٢٠٠٩م

طلبت اللجنة المعايير التي تقوم بها الدولة للمساهمة في المشروعات الآتية:

المشروع	نسبة المساهمة
شركة درة خليج البحرين	%٥٠
شركة منتجع العرين الصحراوي	%٣٣.٣
شركة حوار القابضة	%٣٣.٣
شركة تطوير المنطقة الجنوبية	%٢٨.١٢٥
شركة البحرين العالمية للقولف	%١٤.٢٩
شركة منتجع الزلاق	%٤.١
شركة اللؤلؤ السياحية	%٥٠

وقد جاء رد الشركة كالآتي:

- يلاحظ وجود مساهمين آخرين في حصص هذه الشركات، ويعكس هذا الأمر أحد الأسس والمعايير التي تعمل بها الدولة، وهي إشراك القطاع الخاص والاستفادة من خبرته، وبالتالي تنويع مصادر الدخل.

- تجدر الإشارة إلى أن الشركات المذكورة قد تأسست قبل إنشاء شركة ممتلكات، وحيث إنها شركة قابضة استثمارية كما نص عليه عقد تأسيسها ونظامها الأساسي المرافق للمرسوم ٦٤ لسنة ٢٠٠٦ المرخص بتأسيسها، كما نص دورها الذي يتمثل في خلق محفظة استثمارية متوازنة، إضافة إلى الارتقاء بهذه المساهمات من خلال مراجعة مراقبة أداء مجالس إدارتها وإدارتها التنفيذية بشكل دوري وتقييم أدائها بصورة مستمرة ومنتظمة مع الحرص على تطبيق أفضل ممارسات ومبادئ حوكمة الشركات وذلك كله ضمن إطار تحقيق أفضل العوائد الممكنة للمساهم. وإن تطلب الأمر الخروج من هذه المشاريع فإن ذلك يتم بعد الأخذ في الاعتبار أوضاع السوق من جانب السعي لتحقيق عوائد مجزية من جانب آخر أسوة بما تم عند التخارج من مشروع منتج العرين الصحراوي والذي تم من خلاله الحصول على مردود ممتاز.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (١٤١)

**ملخص لقاءات اللجنة
مع الجهات ذات الاختصاص
بموضوع التحقيق ومحاور عمل اللجنة**

أولاً: الجهات الحكومية

١- الوزارات

أ- ملخص لقاء اللجنة مع وزارة الإسكان

التقت اللجنة في اجتماعها السادس عشر بتاريخ ٣ يونيو ٢٠٠٨م وزارة الإسكان للتداول حول أملاك الدولة التابعة للوزارة، هذا وقد حضر الاجتماع ممثلاً عن الوزارة:

الرقم	الاسم	المسمى الوظيفي
١	معالي الشيخ إبراهيم بن خليفة آل خليفة	وزير الإسكان
٢	الدكتور نبيل محمد أبو الفتح	الوكيل المساعد لشئون الإسكان
٣	المهندس صلاح يوسف ساتر	مدير إدارة المشاريع الإسكانية
٤	عباس علي الوطني	الخبير الفني بإدارة المشاريع الإسكانية
٥	رضا محمد الأدرج	رئيس قسم امتدادات القرى وإعادة تأهيل الأماكن الأبلية للسقوط
٦	سامي قمبر	رئيس وحدة شئون الأراضي

وقد أكد وفد الوزارة على مجموعة من الأمور المتعلقة بموضوع التحقيق، والإجابة عن الاستفسارات تمثلت في الآتي:

- بخصوص تسليم نسخة من السجل الخاص بالأملاك التابعة للوزارة تم التوضيح بأن الوزارة لا تزال تعاني من عملية الفصل بين وزارتي الأشغال والإسكان، ولهذا السبب حدث نوع من التأخير، إضافة إلى أن هناك وثائق مشتركة بين الوزارتين، وعندما تم الفصل تم إعداد سجل بهذا الشأن، وتجرى مراجعته من قبل جهاز المساحة والتسجيل العقاري لإثبات ملكية العقارات لوزارة الإسكان.

- بخصوص المدينة الشمالية، تمت الإشارة إلى أن المدينة تخضع إداريا وفنيا لوزارة الإسكان، وأن لجنة الإسكان والإعمار قامت مشكورة بتعيين الأرض وتخصيصها ودفنها، مع بيان أنه بجانب المشاريع الإسكانية سوف تكون هناك منطقة استثمارية سوف تطرح للمزايدة، والعائد المالي من هذه المنطقة سيتم صرفه على البنية الأساسية للجسر المزمع تشييدهما.

- المدينة الشمالية مخططة كمجموعة جزر عددها (١٣) جزيرة، ومساحتها (٧٤٠) هكتار من الأرض اليابسة المدفونة، أما الموقع نفسه فإن مساحته أكبر من ذلك.

- من المزمع تشييده في المدينة الشمالية (١٥ ألف) وحدة سكنية تستوعب ما يقارب (٧٥ ألف نسمة) من السكان، أما برمجة الأراضي في المدينة فقد تم دفنها كاملة، والحدود الرئيسية للجزر قد تم استكمالها، والمساحات الموجودة حاليا في المخطط العام هي للخدمات المصاحبة (مدارس - جامعة - مناطق استثمارية).

- الشركة الفرنسية وضعت المخطط العام للمدينة والتي قسمتها إلى جزر، والهدف من هذا التقسيم لمواجهة التيارات البحرية، لكي تحفظ المنطقة بيئيا وتمنع ما يسمى بالتآكل، وبعد إنهاء مهمة الشركة الفرنسية أرسى المشروع إلى شركة (بسكالوس ويست منستر) للقيام بعمليات الدفان، وبالفعل تم دفان المدينة بالكامل، وما تبقى هو معالجة حدود الشاطئ الذي تقدر كلفته بـ (٤٩) مليون دينار، إضافة إلى محطة للصرف الصحي والتي تقدر تكلفتها نحو (٢٨) مليون.

- أي استثمار في المدينة سوف يكون عن طريق وزارة الإسكان فقط.

- بخصوص بعض العقارات المدرجة في سجل وزارة المالية الخاص بشئون الإسكان تم التنويه بأن هناك مجموعة من الأراضي المستملكة للوزارة، ولكن لم تقم وزارة شئون البلديات والزراعة بإخلاء الأراضي وما عليها، وإلى الآن المشكلة قائمة مع وزارة شئون البلديات والزراعة.

- المساحة الكلية المخصصة للمدينة الشمالية أكبر من (٧٤٠) هكتار.

- فيما يخص تكلفة الدفان للمدينة الشمالية فإن ذلك يقدر بـ (٦٦) مليون دينار.

- بالنسبة لتصاميم المدينة الشمالية فهي موجودة جميعها بحوزة الوزارة.
- سوف تكون عملية البدء في مشروع المدينة الشمالية بعد اعتماد المبالغ المالية للشارع الموجود في المخطط الهيكلي وهذا الشارع تكلفته إلى الآن تقدر بـ (٥٥) مليون دينار، ويستغرق العمل فيه (٣٠) شهرا تقريبا، علما بأن البدء في البناء سوف يكون متوازيا مع بناء الشارع بمجرد اعتماد المبالغ المالية.

ب- ملخص لقاء اللجنة الأول مع ممثلي وزارة الثقافة والإعلام

التقت اللجنة في اجتماعها التاسع بتاريخ ٢٧ يناير ٢٠٠٨م وزارة الإعلام للتداول حول أملاك الدولة العامة والخاصة التابعة للوزارة، هذا وقد حضر الاجتماع ممثلا عن الوزارة:

الرقم	الاسم	المسمى الوظيفي
١	السيد حمد علي المناعي	وكيل وزارة الإعلام
٢	السيدة فاطمة جاسم الذوادي	القائم بأعمال الوكيل المساعد للموارد البشرية
٣	السيد فؤاد أحمد الشملان	رئيس شئون الخدمات الإدارية

- وقد أكد وفد الوزارة على مجموعة من الأمور المتعلقة بموضوع التحقيق، والإجابة عن الاستفسارات تمثلت في الآتي:
- بخصوص أرض منطقة السنايس المخصصة كشاطي، تم التوضيح بأنها غير مسجلة ضمن أملاك وزارة الإعلام.
 - الوثيقة رقم (٢٤) في السجل تشير إلى صالة البحرين الثقافية، ولكن تم هدمها من أجل إنشاء مبنى جديد لها، وبسبب بناء مدينة خليفة الرياضية، تم ضمها إلى المشروع على أن تقوم المؤسسة العامة للشباب والرياضة بالتعويض عنها بقطعة أرض أخرى.
 - بالنسبة لمطعم الصواني فإنه ملك لوزارة الإعلام، ولكنه يدار من قبل شركة ممتلكات.

- يقع بيت سيادي تحت إشراف وزارة الإعلام في حين ملكيته مازالت تتبع وزارة التربية والتعليم.
- بخصوص المشروع الذي سيقام في منطقة عالي تم التوضيح بأنه مشروع معلق من قبل وزارة البلديات والزراعة منذ عام ٢٠٠٣م بالإضافة إلى مشروع بيت الطين والذي سيتبع مركز الجسرة للحرف اليدوية، وتم تحريكه في الآونة الأخيرة ليرى النور.
- هناك قرار من مجلس الوزراء بنقل مشروع بيت الطين لوزارة الصناعة والتجارة، أما عن مشروع التطوير الحضري للمنطقة ، فإن وزارة الإعلام هي من تملك الأرض، ووزارة البلديات هي المسؤولة عن تنفيذ المشروع.
- هناك بعض الأملاك التي تحولت ملكيتها من وزارة الإعلام إلى جهات حكومية أخرى، مثل مركز الجسرة للحرفيين تم تحويل ملكيته إلى وزارة الصناعة والتجارة، وكذلك صالة البحرين للثقافة تم تحويلها إلى المؤسسة العامة للشباب والرياضة.
- بالنسبة لجزر الدار(سترة) فالأرض مسجلة باسم وزارة الإعلام، أما الاستثمار فهو من اختصاص شركة المشاريع السياحية، وفي الهيكل السابق للوزارة كانت شركة المشاريع السياحية تتبع وزارة الإعلام، أما مع تأسيس شركة ممتلكات القابضة فإن شركة المشاريع السياحية أصبحت تتبعها، وهي - أي شركة ممتلكات - من تقوم بإدارتها ومتابعة استثمارها.
- جميع الآثار الموجودة في البحرين مقيدة لدى وزارة الإعلام.
- بخصوص إعطاء التراخيص للبناء في الأماكن الأثرية المملوكة لأفراد، تمت الإفادة بأنه إذا كانت المناطق أثرية يتم التنقيب فيها يعطى ترخيص البناء لها، أما إذا لم يتم التنقيب فيها فلا تعطى رخصة البناء.
- هناك إدارة صغيرة وحديثة العهد في الوزارة لمتابعة إدارة أملاكها، إضافة إلى أن هناك جهد لحصر جميع الأملاك التابعة للوزارة وبالتعاون مع شركة خاصة لحصر وتثمين هذه الأملاك.

ج- ملخص لقاء اللجنة الثاني مع ممثلي وزارة الثقافة والإعلام

التقت اللجنة في اجتماعها الثامن والعشرين بتاريخ ١٨ يناير ٢٠٠٩م ممثلي وزارة الثقافة والإعلام للتداول حول الآثار التابعة للوزارة، هذا وقد حضر الاجتماع ممثلاً عن الوزارة:

الرقم	الاسم	المسمى الوظيفي
١	السيد حمد علي المناعي	وكيل وزارة الثقافة والإعلام
٢	السيدة شيخة البنعلي	مستشارة في وزارة الثقافة والإعلام
٣	كريم هندلي	مستشار الآثار لمنظمة اليونسكو في وزارة الثقافة والإعلام

وقد أكد وفد الوزارة على مجموعة من الأمور المتعلقة بموضوع التحقيق، والإجابة عن الاستفسارات تمثلت في الآتي:

– أرض مسرح أوال الموجودة في قرية عالي مسجلة وتمتلك الوزارة وثائق لها، أما الأرض الأثرية الكبيرة الواقعة من شارع الشيخ حمد إلى ما بعد بيت الوجيه أحمد منصور العالي فهي ليست ملك وزارة الثقافة والإعلام ولا موضوعة تحت تصرفها، وإنما ملك الديوان الملكي.

– أي منطقة مسورة (بالفنس) تعني أن هذه المنطقة خاضعة للتنقيب ويجب الحفاظ عليها من خلال تسويرها ولا يمكن إشاعتها للناس إلا بعد الانتهاء منها، واستلام رد رسمي من الوزارة على أنها خالية من أي شيء أثري.

– تم استعراض المناطق الأثرية في البحرين التي وصل عددها إلى (١١) موقعا أثريا مهماً، وذات نوعية فريدة في العالم، مع وجوب تحمل المسؤولية الأدبية والمعنوية لدى جميع الجهات الرسمية والمجتمعية في الحفاظ عليها لجعلها مسجلة في التراث العالمي، وخصوصاً أن البحرين تمتلك مواقع أثرية متعددة وغريبة في نفس الوقت، ولكنها لا تمتلك إلا موقعاً واحداً مسجلاً في التراث العالمي وهو قلعة البحرين.

- هناك تعاون كبير بين وزارة الثقافة والإعلام ومنظمة اليونسكو للحفاظ على هذه الآثار، مع بيان أن أي موقع أثري يخرج عن ملكية وزارة الثقافة والإعلام وإشرافها معرض للاندثار حتى مع وجود قانون يحمي الآثار.

- المواقع الأثرية هي:

- تلال أم جدر وتقع جنوب حلبة البحرين للسيارات، وجنوب مملكة البحرين الغربي وتتمتع تلك التلال بأهمية فريدة في كونها أول تلال أثرية في عصر دلمون، إلا أن الوزارة لا تمتلكها.
- حقول مدينة حمد (٤،٢،٣) وتتميز بأعلى كثافة في مساحة محددة واحدة في العصر البرونزي وفي العالم أيضاً، وتمتلك وزارة الثقافة والإعلام حقلين منها فقط والثالث فالعمل جارٍ لتملك الوزارة له وحمايته.
- تلال وادي السيل وهي ثاني تلال أثرية بعد تلال أم جدر جنوب البلاد، وتكمن أهميتها في كون التلال على هضبة وواد في نفس الوقت ومتوازيين، ولا تمتلك الوزارة هذه الأرض.
- تلال عالي وبوري، حيث إن تلال عالي معقدة وفريدة لتشابكها بتراث جنائزي برونزي ونسيج عمراني حديث، ولا يوجد مثل هذا النسيج المتشابك في العالم قاطبة، وهذه الأرض هي محارق الفخار والتلال الملكية والمنطقة الأثرية من جنوب عالي حتى الديوان الملكي لا تمتلكها وزارة الثقافة والإعلام، وأما التلال الملكية فتمتلك الوزارة جزءاً منها فقط.
- تلال الجنبية وهي فريدة من نوعها لكونها تلالاً مبنية وفق فن وهندسة معمارية وتقنية خاصة، وتمتلك الوزارة قطعتين من تلك الأرض.
- تلال سار وهي تلال غريبة جداً، وهناك قسمان لهذه التلال تبعد عن بعضها ثلاثين متراً فقط، ولا يوجد مثلهما في العالم، والوزارة لا تمتلك تلك القبور المتشابكة.
- تلال الشاخورة وهي أكبر موقع تلال أثرية من فترة تايلوس، وهي ملك للوزارة.

- تلال القدم وهي تلال أثرية فريدة لإعادة استخدام القبور فيها على فترات، وهي ملك الوزارة.
- تلال جنوسان وهي تلال تايلوس بنيت على خط شرق غرب و ما زال البحث جارياً عن نوعيتها، وكيفية بنائها بهذ الطريقة، والوزارة تمتلك جزءاً منها فقط.
- موقع تلال وادي السيل بين قصر جلالة الملك والقصور من جهة والثكنة العسكرية ومشروع وادي السيل بقوة دفاع البحرين للإسكان.
- مسجد الخميس وبيت سيادي يتبعان وزارة الثقافة والإعلام، أما مسجد سيادي فلا يتبع وزارة الثقافة والإعلام.
- المشاريع السياحية كانت تابعة لوزارة الثقافة والإعلام ومشرفة عليها، أما في الوقت الحالي فهي تتبع شركة ممتلكات البحرين القابضة.

د- ملخص لقاء اللجنة مع ممثلي وزارة الدفاع

التقت اللجنة في اجتماعها الثاني عشر بتاريخ ٢٤ فبراير ٢٠٠٨م ممثلي وزارة الدفاع للتداول حول أملاك الدولة العامة والخاصة، وقد حضر الاجتماع ممثلاً عن الوزارة:

الرقم	الاسم	المسمى الوظيفي
١	معالي الشيخ خليفة بن أحمد آل خليفة	وزير الدفاع

وقد أكد معالي الوزير على مجموعة من الأمور المتعلقة بموضوع التحقيق، والإجابة عن الاستفسارات تمثلت في الآتي:

- الأملاك التابعة للوزارة والمسجلة في التسجيل العقاري أغلبها منشآت عسكرية ومناطق تدريبات عسكرية.
- ليس لدى الوزارة أملاك محولة من قبل وزارة المالية.

- لدى الوزارة منطقة سكنية خاصة بالدفاع، كما أن هناك مخططا جديدا يتضمن مجموعة بيوت سكنية لضباط قوة الدفاع.
- المؤسسة الاستهلاكية العسكرية هي جزء من مخطط المستشفى العسكري، وليست منفصلة بذاتها.
- لدى الوزارة مخطط لبعض المناطق التي تم استملاكها، وهي في الغالب تقع في جنوب البحرين.
- هناك بعض الجزر والسواحل تخضع لوزارة الدفاع، وذلك من أجل الحصول على مناطق للتدريبات العسكرية بعيدا عن الناس، ومن أجل السرية وأمن المواطنين في المقام الأول، إذ أن لدى الوزارة أسلحة تحتاج إلى التدريب عليها بحيث لا تسبب الأذى للمواطنين.

هـ- ملخص لقاء اللجنة الأول مع ممثلي وزارة شؤون البلديات والزراعة

التقت اللجنة في اجتماعها السابع بتاريخ ٦ يناير ٢٠٠٨م ممثلي وزارة شؤون البلديات والزراعة للتداول حول أملاك الدولة التابعة للوزارة، وقد حضر الاجتماع ممثلا عن الوزارة:

الرقم	الاسم	المسمى الوظيفي
١	السيد محمد نور الشيخ	الوكيل المساعد للخدمات البلدية المشتركة
٢	المستشار محمد عبدالعليم أبو الروس	مشرف قسم الشؤون القانونية

وقد أكد وفد الوزارة على مجموعة من الأمور المتعلقة بموضوع التحقيق، والإجابة عن الاستفسارات تمثلت في الآتي:

- الأملاك التابعة للوزارة هي على ثلاث حالات:
 - أملاك تابعة ملكيتها للوزارة.
 - أملاك تابعة للدولة وتستخدم من قبل الوزارة (وثائقها لدى وزارة المالية).
 - أملاك تابعة لوزارة الإسكان وتستخدم من قبل الوزارة (وثائقها لدى وزارة الإسكان).

- هناك جهاز خاص لدى كل بلدية فرعية مسئول عن إدارة أملاك الوزارة الواقعة في محافظتها، والبلدية هي المسؤولة عن تحصيل إيرادات الأملاك، إضافة إلى أن الوزارة تقوم بالتدقيق الداخلي من قبل قسم التدقيق، وتستعين ببعض المكاتب المختصة في أعمال التدقيق المالي.
- بخصوص إعادة تقييم قيمة الإيجارات القديمة تم التوضيح بأن أغلب الإيجارات هي عبارة عن (فرشات)، والكثير من الإيجارات بعقود قديمة ولفترات طويلة مثل (٢٥ سنة)، أما عن العقود المنتهية فلا تجدد إلا من خلال مزايدات علنية.
- هناك اتفاق بين وزارة البلديات والزراعة ووزارة الأشغال من أجل تعويض الأولى عن الأراضي التي تم أخذها، ولكن وزارة الأشغال ردت بأن هذه الأراضي أصلا هي ملك للدولة .
- تغيير تخصيص النشاط في العقار لا يتم إلا بمرسوم ملكي.
- بخصوص الكورنيش، سيكون هناك تعويض للوزارة عن الأرض التي أخذت للمشروع. وفيما يخص البلديات والفرعية فإن من مسؤوليتها إدارة المشاريع الصغيرة الواقعة في محافظاتها، أما المجالس البلدية فهي تدخل في المشاريع الوطنية بالتنسيق مع الوزارة مثل (مشروع منتزه عين عذاري).

و- ملخص لقاء اللجنة الثاني مع ممثلي وزارة شؤون البلديات والزراعة

التقت اللجنة في اجتماعها العاشر بتاريخ ١٠ فبراير ٢٠٠٨م ممثلي وزارة شؤون البلديات والزراعة للتداول حول أملاك الدولة التابعة للوزارة، وقد حضر الاجتماع ممثلا عن الوزارة:

الرقم	الاسم	المسمى الوظيفي
١	السيد محمد نور الشيخ	الوكيل المساعد للخدمات البلدية المشتركة
٢	المستشار محمد عبدالعليم أبو الروس	مشرف قسم الشؤون القانونية

وقد أكد وفد الوزارة على مجموعة من الأمور المتعلقة بموضوع التحقيق، والإجابة عن الاستفسارات تمثلت في الآتي:

- تملك وزارة البلديات والزراعة حوالي (٥١) وثيقة ملكية أصلية لمجموعة من الأراضي.
- لا دخل للوزارة في تغيير تخصيص أرض من مدرسة إلى محطة كهرباء، إلا إذا كان لوزارة البلديات علاقة بهذه الأرض.
- الجهة المسؤولة عن تغيير نوع الخدمات في المخططات هي الإدارة العامة للتخطيط العمراني.
- المشاريع الاستثمارية مثل جزر أمواج والمرافأ المالي هي في الأساس أراض مغمورة وتملكها الدولة، وتتبع وزارة المالية، كما أن الوزارة تقوم بتخليص إجراءات الاستملاكات ولكنها لا تملك الوثائق.
- قيمة العقار الذي تنوي الوزارة استملاكه يحدد من قبل لجنة مستقلة تضم أعضاء من مختلف الوزارات وبعض العقاريين.
- فيما يخص استقطاع الأراضي للمنفعة العامة، يتم تخصيص نشاط الأرض ولا تنتقل ملكيتها.
- تم استقطاع أرض لمشروع المرفأ المالي من الوزارة على أساس أن يتم تعويضها بأرض أخرى، ويمكن التعويض بالنقد وذلك بسبب شح الأراضي في مملكة البحرين، وفي حالة النقد يتم التثمين من قبل هيئة التثمين.
- بخصوص الإجراءات المتبعة لتخصيص أرض مغمورة ليتم دفنها، تمت الإفادة بأن قانون البناء يتضمن إصدار تراخيص الدفان، وهناك إشراك للعديد من الجهات في هذه المسألة، ومهمة البلدية هي إصدار التراخيص النهائية بعد الحصول على موافقة الجهات الأخرى.
- الإفادة بأن المخيم الكشفي ليس من أملاك الوزارة، كما تم تسليم سجل أملاك الدولة التابع للوزارة.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (٢٣)

ز- ملخص لقاء اللجنة الثالث مع ممثلي وزارة شؤون البلديات والزراعة

التقت اللجنة في اجتماعها الخامس عشر بتاريخ ١٥ مايو ٢٠٠٨م ممثلي وزارة شؤون البلديات والزراعة للتداول حول أملاك الدولة التابعة للوزارة والخاصة بشؤون الزراعة، وقد حضر الاجتماع ممثلاً عن الوزارة:

الرقم	الاسم	المسمى الوظيفي
١	المهندس جعفر حبيب أحمد	الوكيل المساعد للإنتاج الزراعي
٢	المهندس أحمد حسن المدني	مدير إدارة الهندسة الزراعية
٣	الدكتور حمادة عبد السلام	المستشار القانوني

وقد أكد وفد الوزارة على مجموعة من الأمور المتعلقة بموضوع التحقيق، والإجابة عن الاستفسارات تمثلت في الآتي:

- الأراضي التي تملكها شؤون الزراعة عبارة عن ثلاثة أنواع، الأولى أراض مملوكة لشؤون الزراعة ولها وثائق، والثانية مملوكة للدولة وليس لها وثائق، وتستخدم للأغراض الزراعية، والثالثة أراض مملوكة لبعض الوزارات وتستخدم لأغراض الزراعة، وهناك سجل لكل أنواع الأراضي يشمل (٢٩) قطعة أرض، تحت تصرف شؤون الزراعة سواء لها وثائق مسجلة باسم شؤون الزراعة أو مملوكة لبعض الوزارات، ولكنها جميعاً تحت تصرف شؤون الزراعة، أو ليس لها وثائق، ولكن يوجد لها شهادات مسح مسجلة باسم شؤون الزراعة، ولم يستثن منها إلا الأراضي المستقطعة لمشاريع أخرى كهورة عالي التي ذهبت بعض أراضيها لمشاريع إسكانية.

- من خلال عرض مرئي تم توضيح اختصاصات لجنة تطوير ومراقبة الأراضي الزراعية التابعة لشؤون الزراعة والتي شكلت بقرار رقم (١٠) صادر عن سعادة وزير شؤون البلديات والزراعة لسنة ٢٠٠٨، وهذا القرار يشير إلى تشكيل اللجنة برئاسة مدير إدارة الموارد البشرية والمالية وعضوية ستة أعضاء، أما اختصاصات اللجنة فتتمثل في الآتي:

- تحديد مجالات الاستثمار الزراعي في الأراضي التابعة لشئون الزراعة بناء على صلاحيتها للاستخدام الزراعي، ووضع التصورات المتعلقة بتطوير واستعمالات الأراضي الزراعية.
- تحديد نمط وأسلوب الزراعة والمعايير والشروط المتعلقة بتأجير الأراضي على القطاع الخاص.
- اقتراح الدراسات الفنية والاقتصادية بشأن تنمية الأراضي زراعيًا وبيئيًا من خلال التعاون مع الجهات ذات الاختصاص.
- تحديد الاحتياجات الأساسية من البنى التحتية لتطوير الأراضي، واقتراح الميزانيات المطلوب توافرها في هذا الشأن.
- الإشراف العام والرقابة على استخدام الأراضي المؤجرة.
- إعداد سجل خاص بالأراضي الزراعية المؤجرة وطرق استعمالاتها.
- تم استعراض خارطة تبين كل الأراضي التابعة لشئون الزراعة، حيث إن المساحات الملونة باللون الأخضر هي أراضٍ تابعة لشئون الزراعة ولها وثائق، أما المساحات الملونة باللون البني فهي عبارة عن أراضٍ لها شهادات مسح فقط أو مملوكة لبعض الوزارات وتستخدم للزراعة إضافة إلى أن الاتصالات جارية مع الوزارات الأخرى لمتابعة الآلية في نقل الملكية لشئون الزراعة.
- قبل تشكيل لجنة تطوير ومراقبة الأراضي الزراعية التابعة لشئون الزراعة كانت الأراضي تؤجر سنويًا بمبلغ زهيد وتستغل للزراعة البدائية، بعد تشكيل اللجنة وانضمام مملكة البحرين إلى هيئة التنمية الزراعية فإن الرؤى لا بد أن تتغير فيما يعود على الاقتصاد الوطني بالخير، وتوفير الأمن الزراعي والغذائي، وبالفعل بدأ التطبيق بأسلوب عصري عن طريق إنهاء العقود القديمة مع المزارعين، وعن طريق تنفيذ المشروعات التي تحافظ على الرقعة الزراعية.
- الهدف الأساسي من تشكيل اللجنة ليس تحقيق الاكتفاء الزراعي الذاتي وخفض الأسعار، وذلك لأن هذا الموضوع يكتنفه الكثير من المعوقات كالزحف العمراني على الأراضي

الزراعية مثلا، والغرض الحقيقي لاستملاك الدولة الأراضي هو الحفاظ على الرقعة الخضراء بشقيها الإنتاجي والتجميلي، خاصة أن صفة الاستدامة في الزراعة البدائية غير متوفرة، لذا طبقت عدة اشتراطات لاستثمار الأراضي الزراعية كتطبيق الأساليب الحديثة في الزراعة لتحقيق استمرارية وجود الزراعة في البلاد لا للأغراض الإنتاجية، خاصة أن نسبة الإنتاج الزراعي المحلي حاليا تصل إلى (٨%)، ولو تحسنت الظروف فسوف تصل نسبته إلى (١٥%).

- بخصوص هورة عالي تم توضيح أن الجزء الأكبر المستقطع كان لإنشاء مدينة زايد، وثن للجامعة الأوروبية والمدينة الخضراء وقد ألغي هذا المشروع، وآخر يعتبر تعويضا لأراضي منطقة سلماباد.

- التأكيد على أن النسخ الأصلية للوثائق لدى وزارة المالية، وشئون الزراعة تحتفظ بنسخ فقط.

- تم بالفعل ومع شركة مختصة إعداد سجل رسمي خاص بشئون الزراعة في عام ٢٠٠٧م، ولكن هذا السجل مازال تحت المراجعة والتحقيق، إضافة إلى أن هناك توجيهات من سعادة وزير البلديات والزراعة بإعادة هيكلة شئون الزراعة للتحويل إلى هيئة مستقلة لها جهازها الإداري والمالي، وذلك للمحافظة على ممتلكاتها وكل ما يخصها.

- أغلب الأراضي الزراعية المسجلة باسم الإسكان تقع تحت ما يسمى بالحزام الأخضر، وبالتالي فلا يمكن إقامة مشروع ما عليها، وهي مستملكة للنفع العام، وفيما يتعلق باستخدامها فإنها للأغراض الزراعية، ولو طلبتها وزارة الإسكان يتم مخاطبة الديوان الملكي لضمها لملكية شئون الزراعة خاصة أنها تستغل للأغراض الزراعية.

- بخصوص شمول السجل سبعة أراض لها شهادات مسح فقط ولا توجد لها وثائق تم التوضيح بأنها مملوكة للدولة.

- الزراعة التجميلية لا تختص بها شئون الزراعة وإنما من اختصاص البلديات في المحافظات الخمس، وما يخص شئون الزراعة في هذا الجانب هو مجرد الاستشارة الفنية فقط لا غير.

**ج- ملخص لقاء اللجنة الرابع مع ممثلي الإدارة العامة للتخطيط العمراني
بوزارة شؤون البلديات والزراعة**

التقت اللجنة في اجتماعها التاسع والثلاثين بتاريخ ١ نوفمبر ٢٠٠٩م ممثلي وزارة شؤون البلديات والزراعة- الإدارة العامة للتخطيط العمراني للتباحث في الأمور العالقة بين اللجنة والوزارة، وقد حضر الاجتماع ممثلاً عن الإدارة العامة:

الرقم	الاسم	الوصف الوظيفي
١	سعادة الشيخ حمد بن محمد آل خليفة	المدير العام للإدارة العامة للتخطيط العمراني
٢	السيد خالد محمد الأنصاري	مدير إدارة التخطيط الهيكلي

وقد دارت مناقشات بين أعضاء اللجنة وممثلي وزارة شؤون البلديات والزراعة-الإدارة العامة للتخطيط العمراني، وتركزت أهم النقاط في الآتي:

- تم التأكيد على أن إعادة تخصيص الأراضي الحكومية يعتمد على نوع المشروع، كطلب وزارة معينة فتح طريق في أراض تابعة لوزارة أخرى، وهنا يتم التفاهم والتوافق بين الوزارتين والتعويض بأرض بديلة.

- التأكيد على أن الأراضي خصصت على ضوء المخطط الهيكلي الإستراتيجي لمملكة البحرين والذي وضع أسساً للحفاظ على أماكن التراث، وتخصيص أراض للمحطات الكهربائية واحتياجات الصرف الصحي وكذلك أراض للمشاريع الإسكانية (شرق الحد وشرق سترة والمدينة الشمالية).

- بخصوص تسجيل الأراضي وتحويلها تمت الإشارة إلى الآلية التي من خلالها تسجل الأراضي وتحويل إلى أملاك عامة للدولة من خلال تنظيمها في قانون الاستملاك الجديد.

- بخصوص آلية تقسيم الأراضي العامة التي تقتضي الضرورة فيها الحاجة لمرافق عامة وخدمات تمت الإشارة إلى أنه يتم بعد موافقة المالك ويتم أخذ إقرار بذلك الشأن، وتوقيع الوزير المختص عليه ثم تحول الأراضي إلى حكومية.
- بخصوص بعض التقارير المنشورة والتي تفيد بأن المساحات العامة غير المستخدمة في البحرين تقارب (٥٢٠) كيلو مترا مربعا، تمت الإشارة إلى أن النسبة الدقيقة يمتلكها جهاز المساحة والتسجيل العقاري، حيث إنه يمتلك وثيقة لكل أرض.
- التأكيد على أن الإدارة العامة للتخطيط العمراني لا تخطط أي عقار إلا بعد الدفان، مع وجود وثائق تبين أراضي مملوكة في البحر.
- الإشارة إلى رفض بعض الطلبات الخاصة بتحويل أراض إلى غرض عمراني من قبل جهة معينة، وذلك بسبب أنها لم تكن مدفونة.
- الإدارة العامة للتخطيط العمراني هي الجهة الرئيسة المسؤولة عن المخطط الهيكلي الإستراتيجي لمملكة البحرين، وأنها ترفض أي مخطط مخالف للمخطط الهيكلي.
- الإشارة إلى أن هناك ملكيات من قلعة البحرين إلى المدينة الشمالية موجودة سابقا وحتى في البحر وقبل سنة ٢٠٠٠م، وأن المخطط يضع إستراتيجية التعمير أو التخطيط أو التقسيم، وأن هناك أراض سجلت كمحميات بحرية والهدف هو تسجيل هذه الأراضي.
- التأكيد على أن أراضي (الحزام الأخضر) موجودة في محافظتي المنامة والشمالية وأغلبها يتبع إدارتي الأوقاف السنية والجعفرية، ويسمح ببناء الأراضي الزراعية بنسبة (٣٠%).

ط- ملخص لقاء اللجنة الأول مع ممثلي وزارة المالية

التقت اللجنة في اجتماعها الرابع بتاريخ ٦ ديسمبر ٢٠٠٧م ب ممثلي وزارة المالية للتداول حول أملاك الدولة العامة والخاصة، وقد حضر الاجتماع ممثلا عن وزارة المالية:

الرقم	الاسم	المسمى الوظيفي
١	صاحب المعالي الشيخ أحمد بن محمد آل خليفة	وزير المالية
٢	سعادة السيد عارف صالح خميس	الوكيل المساعد للشؤون المالية
٣	سعادة السيد إسماعيل عبدالنبي المرهون	الوكيل المساعد للموارد والمعلومات
٤	السيد أنور علي الأنصاري	مدير إدارة الرقابة والمتابعة بالوكالة
٥	السيد عبدالكريم محمد بوعلاوي	رئيس الإعلام الاقتصادي والمالي

وقد أكد معالي الشيخ أحمد بن محمد آل خليفة وزير المالية والوفد المرافق معه على مجموعة من الأمور والإجابة على الاستفسارات تمثلت في الآتي:

- التأكيد على سعي الوزارة لتطوير طريقة التعامل مع الأملاك الحكومية، ولذلك فقد تم إنشاء شركة البحرين للاستثمار العقاري والتي سُميت (إدامة) وهي في طور التجهيز ومهمتها العمل بمعايير مهنية عالية ومبدأ تجاري في سبيل تطوير التعامل مع المشاريع الاستثمارية.
- الإشارة لنوعين من الأملاك، الأول أملاك تتبع وزارات الحكومة ووثائقها توجد بوزارة المالية، والثانية أملاك قابلة للاستثمار والتي تعمل شركة (إدامة) على تطويرها.
- الإشارة إلى أن وزارة المالية لا تتولى مهمة تسعير الأملاك، فالتسعير السنوي والتقييم مهمة تخص الشركات، ولو فكرت الوزارة في القيام بتلك المهمة فهي مكلفة جداً.
- الإشارة إلى أن لجنة التحقيق ستقدم مجموعة مقترحات من شأنها رفع مستوى التشريع في جانب إدارة الأملاك.
- تم تحويل (١١١) عقاراً لشركة البحرين للاستثمار (إدامة) بعد موافقة سمو رئيس الوزراء على ذلك.
- بخصوص انتقال بعض وثائق الأملاك لجهات أخرى تم التأكيد على أن الوزارة لم تستلم أية استفسارات من ديوان الرقابة المالية، كما أن الوزارة على علم بكل وثيقة مسجلة لديها، ولكن هناك بعض الوثائق موجودة بالسفارات وخاصة بالأملاك في الخارج.

- إن مسئولية الوزارة بأنواع الأراضي صُنفت إلى ثلاث فئات، الأولى أراض حكومية، وتوجد عليها وثائق وهي خاصة بوزارة المالية، والثانية أراض حكومية، وتوجد لها وثائق ولكنها مخصصة لوزارات أخرى، والثالثة أراض حكومية أيضاً ولكن لا توجد لها وثائق تتحصر فيما هو مسجل لديها من أملاك، فكل أرض حكومية مسجلة بالوزارة مع تحديد غرض استخدامها، وهناك أراض لم يتم تحديد استخدام معين لها ولكن وثائقها موجودة بالوزارة.
- الآلية المتبعة لتحويل العقار لجهات أخرى، هي أن تقوم الجهة المعنية بتحويل تخصيص الأراضي فقط ولا تقوم بنقل الملكية، وتحويل التخصيص يصدر بأمر ملكي.
- بخصوص تناسب القسم المعني بإدارة الأملاك مع حجم تلك الأملاك هناك توجه للوزارة لإدارة الأصول من قِبل القطاع الخاص، ولذلك فقد تم تحويل بعض الأملاك لشركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة) لتقوم بإدارة تلك الأملاك بشكل استثماري.
- سبب تخصيص خمسة أعضاء لشركة " إدامة " من القطاع الخاص وليس من القطاع الحكومي هو التطوير من أجل التعامل مع الأملاك الاستثمارية بنظرة تجارية واقتصادية.
- بخصوص مدى توثيق كل أملاك الدولة في السجل بمساحاتها والجهات المستفيدة منها تمت الإشارة إلى أن هناك بعض الوثائق التي لا تزال موجودة في وزارة الخارجية وغير موجودة بوزارة المالية.
- بخصوص ما جاء في تقرير الرقابة المالية بأن هناك وثائق غير موجودة لدى وزارة المالية وموجودة بجهات أخرى تم التوضيح بأن هناك وثائق تذهب لجهاز السجل العقاري لغرض تحويل المساحات من قدم إلى القياس المترى، وبعضها تُطلب من الوزارة من أجل تعديل غرض الانتفاع، وما عدا ذلك فالوزارة مسؤولة عن كل الأراضي المسجلة.
- الآلية التي يتم بموجبها نقل الوثائق للجهات الأخرى المستفيدة منها تبدأ بطلب من الوزير المختص يُرفع لرئيس الوزراء، والذي يقوم بدوره بمخاطبة سعادة وزير المالية لأخذ رأيه، ثم تتم مخاطبة جلالة الملك لإصدار الأمر الملكي بتغيير الغرض.

- بخصوص الآلية المتبعة لمتابعة الوثائق التي تخرج من وزارة المالية تم التأكيد على متابعة الوثائق مع ضرورة أن يتم التوقيع عليها باسم المستلم، أما بخصوص وجود جهاز لمتابعة أمر تغيير غرض الاستفادة من الأرض فقد تمت الإشارة إلى عدم وجود متابعة ميدانية لذلك.

- تم التأكيد على أن الأراضي المقدرة بـ (٢٤٢) أرضاً والتي حدث حولها الجدل لعدم تحديد مساحتها هي أراضٍ محددة الأبعاد ولكن لم تُكتب مساحتها المترية بالأرقام لأنها لا تزال في طور تحويل الوثائق للقياس المتري، وهذا يعني أنها غير مفقودة ولم تذهب لجهات أخرى.

- تمت الإشارة بخصوص معايير التأجير وقيمه إلى أنه بعد الانتقال لشركة " إدامة "، أصبحت هي الجهة المسؤولة عن معايير التأجير حيث تتولى مهمة تحديد الأسعار وتوقيع الاتفاقيات مع الجهة المستأجرة. أما قبل ذلك فكان القرار من مسئولية سعادة وزير المالية، أما بعض المشاريع الكبرى فكانت تحتاج لقرار مجلس الوزراء. كما أن هناك بعض عقود إيجار طويلة جداً ولا تزال باقية ولذلك فإمكانية زيادة الإيرادات منها صعبة، أما بعد التحول للتعامل مع شركة " إدامة " فأصبح من الممكن تطوير الاستثمارات وزيادة العوائد.

- تم التأكيد على أن شركة إدامة ستتولى متابعة العقارات المحولة لها وعددها (١١١) عقاراً.

- تمت الإشارة إلى أن العائد السنوي من التأجير بلغ لسنة ٢٠٠٦م (مليوناً و٣٧ ألف دينار).

- بخصوص إن كان لدى وزارة المالية كل الوثائق التي تخص وزارة الصحة تمت الإفادة بعدم تأكد الوزارة من هذه النقطة، مع الإشارة إلى أن السجل يحوي (٢٠٤٣) عقاراً مستخدماً من جهات حكومية كالمدارس والجهات الصحية.

- بخصوص دور وزارة المالية في تحويل أراضٍ أهلية للحكومة بغرض المنفعة العامة تمت الإشارة إلى أن وزارة المالية تقوم باستلام الوثائق لتضم للسجل، ويتم تخليص المعاملة بغرض المنفعة العامة لحين تحديد الغرض الفعلي حيث أن تحديده يحتاج لوقت طويل.

- شركة "إدامة" مهمتها الإشراف على كل الأراضي إلا الأراضي الصناعية.
- من حق وزارة شئون البلديات والزراعة أن يكون لها أراض خاصة بها، وليست تحت إدارة وزارة المالية.
- هناك متابعة للأراضي المستأجرة من قبل الوزارة، حيث توجد شروط تُفرض على المستأجر، وهناك آلية لمتابعة تنفيذ تلك الشروط.

ي- ملخص لقاء اللجنة الثاني مع ممثلي وزارة المالية

التقت اللجنة في اجتماعها الثاني والثلاثين بتاريخ ١ مارس ٢٠٠٩م ممثلي وزارة المالية للتداول حول الأمور العالقة بشأن أملاك الدولة، وقد حضر الاجتماع ممثلاً عن وزارة المالية:

الوصف الوظيفي	الاسم	الرقم
وكيل وزارة المالية	سعادة السيد عارف صالح خميس	١
الوكيل المساعد للموارد والمعلومات	سعادة السيد إسماعيل عبد النبي المرهون	٢
مدير إدارة الرقابة والمتابعة	السيد أنور علي الأنصاري	٣
رئيس قسم الأملاك الحكومية	السيد إبراهيم محمد أبل	٤

- وقد دارت مناقشات بين أعضاء اللجنة وممثلي وزارة المالية، وتركزت أهم النقاط في الآتي:
- فيما يتعلق بمتابعة الوثائق والعقارات تم الإشارة إلى امتلاك جهاز المساحة والتسجيل العقاري لجميع الوثائق أصلها وما آلت إليه، وأن الأملاك تنقسم إلى الآتي:
 - أملاك حكومية تابعة لقسم الأملاك الحكومية في الوزارة.
 - أملاك حولت إلى شركة البحرين للاستثمار (إدامة).
 - أملاك قيد التسجيل، وهذه الأملاك موجودة في جهاز المساحة والتسجيل العقاري.
 - الإشارة إلى أن وزارة المالية لم تصدر أحكاماً بتغيير العقارات لأنها أساساً لا تمتلك قانوناً بهذا الشأن.

- بالنسبة للسجل المتحرك فقد تمت الإشارة إلى أنه قد تمت مخاطبة جهاز المساحة والتسجيل العقاري لاسترجاع السجل إضافة إلى المتابعات الشفهية، مع وجود زيارات إلى الجهاز لمتابعة آخر التطورات بهذا الشأن.
- وبخصوص الاقتراح بتعيين شركة متخصصة تقوم بمتابعة وحصر العقارات، تم التأكيد على عدم وجود مانع من تعيين الشركة بهذا الخصوص مع أن جميع أنشطة الوزارة خاضعة لديوان الرقابة المالية الذي أفاد بعدم وجود ملاحظات على الوزارة.
- بخصوص العقار رقم (١٠٧) في قائمة (١٢١) عقارات تمت الإشارة إلى أن هذا العقار مسجل لدى الوزارة وهو مقسم إلى عدة مشاريع، وجهاز المساحة والتسجيل العقاري لم يذكر هذا العقار.
- وفيما يتعلق باستفسار اللجنة عن بعض عقود الإيجارات والاستثمار واستمرارها من عدمه، وصحة مبلغ الإيجار، تمت الإشارة إلى أن كل العقود قد حولت إلى شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة).
- بخصوص مصير أرض باربار في جهاز المساحة والتسجيل العقاري تم التأكيد على أن الوزارة طلبت وثيقتها من الجهاز ولم ترجع لها.

ك- ملخص لقاء اللجنة الثالث مع ممثلي وزارة المالية

التقت اللجنة في اجتماعها الثامن والثلاثين بتاريخ ٢٥ أكتوبر ٢٠٠٩م ممثلي وزارة المالية للتباحث في الأمور العالقة بين اللجنة والوزارة، وقد حضر الاجتماع ممثلاً وزارة المالية:

الرقم	الاسم	الوصف الوظيفي
١	السيد إسماعيل عبدالنبي المرهون	الوكيل المساعد للموارد والمعلومات
٢	السيد أنور علي الأنصاري	مدير إدارة الرقابة والمتابعة
٣	السيد إبراهيم محمد أبل	رئيس قسم الأملاك الحكومية
٤	السيد عبدالكريم محمد بوعلاي	رئيس الإعلام الاقتصادي والمالي

- وقد دارت مناقشات بين أعضاء اللجنة وممثلي وزارة المالية، وتركزت أهم النقاط في الآتي:
- الإفادة بأن الأمور المتعلقة بخطاب اللجنة رقم (١٣١/م- ف٢ - ٢٠٠٩/٣د) مرتبطة بطور المعاوضة في وزارة المالية، وأنه في حالة استلام وزارة المالية لأي معلومات تتعلق بهذا ستقوم الوزارة بعمليات التأكد والمتابعة والتنسيق مع الجهات المعنية لديها لتقديم المعلومات.
 - بالنسبة إلى الخطاب رقم (١١٩/م- ف٢ - ٢٠٠٩/٣د)، والمتعلق بالعقار رقم (٠٣٢٢٠٠٨٥) تم التوضيح بأن هذه الأرض بالإضافة إلى بعض الأملاك المختلفة محولة من حكومة البحرين إلى شركة (إدامة).
 - ما يتعلق بخطاب اللجنة رقم (١٠٢/م/ ف٢-٢/٣د-٢٠٠٨) تمت الإشارة إلى وزارة المالية ستزود اللجنة بكافة عقود الإيجارات والاستثمار التي تمتلكها الوزارة أو المحولة لشركة (إدامة) المؤجرة أو المستثمرة.
 - بخصوص الخطاب رقم (م٧٧/ف٢-٢/٣د-٢٠٠٨)، تمت التوضيح بأن سبب إنشاء شركة (إدامة) هو سعي حكومة البحرين لاستغلال العقارات واستثمارها الاستثمار الأمثل، وأن حكومة البحرين تقوم بشكل مستمر بتغيير بعض الإجراءات التي لم تكن بالمستوى المطلوب من خلال جدولة بعض إيجارات العقارات وزيادة بعض أنشطة الاستثمار فيها.
 - التأكيد على أن شركة (إدامة) هي الذراع الاستثماري المساعد لوزارة المالية ولها مطلق الحرية في اتخاذ الإجراءات المناسبة لها بسبب وجود مجلس إدارة يتحمل المسؤولية أمامها، أما فيما يتعلق بالأمور السيادية فوزارة المالية هي الجهة المسؤولة عن كل ذلك.
 - بخصوص مبدأ مشاركة الحكومة للشركات برأس مال الأرض المراد إقامة المشروع عليها، تم التأكيد على أن حكومة البحرين هي شريكة بالفعل مع بعض الشركات وهو أمر قائم حالياً.
 - تمت الإشارة إلى أن شركة (إدامة) واجهت عوائق في تحويل ثمانية عقارات، إما لأنه تم استقطاع أجزاء من هذه الأراضي لجهات أخرى أو لأن المساحات المتبقية أصبحت غير معروفة.

- الإفادة بأن وزارة المالية لا تمتلك أرض رأس الرمان المؤجرة على خالد وتوفيق المؤيد، وأرض حظيرة مطار البحرين الدولي، ومشروع الهيئة الوطنية للغاز، ومواقف المنطقة الدبلوماسية، ومواقف الريجنسي، وأرض الجفير، وأرض الفاضل، وأرض السوفية، وأن هذه العقارات كما هي عليه في السابق وتم تحويلها لشركة البحرين للاستثمار (إدامة)، وأنه في حالة إضافة تغيير أو ما شابه على أي وثيقة من الوثائق فهذا يقع على عاتق جهاز المساحة والتسجيل العقاري.
- التأكيد على وجود بعض الأخطاء التي اتبعتها وزارة المالية في تسجيل وتحديث بعض العقارات، وأن تقوم بالكثير من التعديلات في قسم الأملاك الحكومية لتتجنب الخل والأخطاء مستقبلاً.
- التأكيد على أنه ليست لوزارة المالية سلطة أدبية أو إدارية على الشركات المستقلة، سوى رئاسة معالي وزير المالية لمجلس إدارتها، وأما فيما يتعلق بدور وزارة المالية وعلاقتها مع الشركات كشركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة) فتمت الإشارة إلى أن العلاقة تتضح من خلال الآتي:
 - تقوم شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة) باستثمار جميع الأملاك المحولة إليها بالكامل وتقع على عاتقها مسؤولية التصرف فيها تصرف المالك.
 - تقوم شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة) بإدارة وتحصيل الإيجارات في بعض العقارات المحولة إليها إدارياً فقط.
- التأكيد على أن إيجارات وفوائد استثمارات هذه العقارات تعود لشركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة) ومنها إلى شركة ممتلكات، والشركة تابعة للدولة، إلا أنه من الممكن أن تدخل إيراداتها بشكل غير مباشر في ميزانية الدولة.
- التأكيد على أن شركة تطوير جزر حوار منبثقة من بنك الإسكان وليست لوزارة المالية أي دراية عنها.

ل- ملخص لقاء اللجنة الرابع مع ممثلي وزارة المالية

التقت اللجنة في اجتماعها الثاني والأربعين بتاريخ ٢٤ يناير ٢٠١٠م بممثلي وزارة المالية للتباحث حول الأمور المتعلقة بموضوع أملاك الدولة وردود الجهات المعنية عليها، وقد حضر الاجتماع ممثلاً عن الوزارة:

الوصف	الاسم	الرقم
الوكيل المساعد للموارد والمعلومات	السيد إسماعيل عبدالنبي المرهون	١
مدير إدارة الرقابة والمتابعة	السيد أنور علي الأنصاري	٢
رئيس الإعلام الاقتصادي والمالي	السيد عبدالكريم محمد بوعلاي	٣
رئيس قسم الأملاك الحكومية	السيد إبراهيم محمد أبل	٤

- وقد دارت مناقشات بين أعضاء اللجنة وممثلي وزارة المالية، وتركزت أهم النقاط في الآتي:
- بخصوص رد وزارة المالية ووزارة شؤون النفط والغاز حول منطقة رفاع فيوز تم التأكيد على أن هذا العقار تم وهبه من قبل صاحب السمو الشيخ عيسى بن سلمان آل خليفة أمير البلاد الراحل لنادي البحرين للغولف، وأن وزارة المالية ليست لها أي علاقة بهذا الموضوع لأنه مشروع استثماري، وأن الحكومة مساهمة في هذا المشروع، وأن الجهة المسؤولة عن توضيح الملابسات في هذا العقار هي وزارة شؤون النفط والغاز.
 - التأكيد على أن وزارة المالية ليست لها أي علاقة بانتقال رفاع فيوز من وزارة شؤون النفط والغاز إلى جهة أخرى بغض النظر عن كون ملعب الغولف جزءاً من العقار أو العقار كله.
 - يجب التفريق بين الأملاك الحكومية وأملاك الدولة، إذ أن وزارة المالية مسؤولة عن الأملاك الحكومية بعد إيعاز الجهات الحكومية لوزارة المالية بنوعيتها وعددها، أما في

- حالة وجود عقارات أو أملاك للوزارات أو الجهات الحكومية دون علم وزارة المالية
فالتقصير يقع على الجهة الحكومية لا على وزارة المالية.
- تمت الإشارة إلى أنه في حالة امتلاك وزارة شئون النفط والغاز لعقار رفيع فيوز
فسيوضح هذا الأمر في سجلات وزارة المالية، أما في حالة امتلاك شركة نفط البحرين
(بابكو) لهذا العقار فليس لوزارة المالية أي علاقة بذلك.
- بخصوص رد وزارة المالية وشركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة) حول عقار
القاعدة الأمريكية تم التأكيد على أن رد وزارة المالية جاء ليؤكد التزام مملكة البحرين
بالاتفاقيات والتفاهات التي توقعها مع الدول الصديقة والتي تخضع للكثير من الاعتبارات
الإستراتيجية بعيدة المدى، وكذلك تخضع لكثير من المنافع المتبادلة بين البلدين والتي
تخضع بدورها لمجموعة من الاعتبارات السياسية والعسكرية التي يتم بموجبها تبادل
المصالح المشتركة، وعليه تؤكد الوزارة على أنها قامت بتوفير كل ما يقع ضمن
اختصاصها من معلومات، وأن وزارة الخارجية هي الجهة المسؤولة عن الجوانب المتعلقة
بين مملكة البحرين والدول الصديقة الأخرى، وإن كانت هناك أي استفسارات عن هذا
الجانب فعلى اللجنة مخاطبة وزارة الخارجية دون غيرها.
- فيما يتعلق بالجانب المادي المرتبط بالقاعدة الأمريكية فقد تمت الإشارة إلى أن تحصيل
وزارة المالية للعائد المادي من القاعدة الأمريكية يأتي في أوقاته المحددة، وأن الوزارة
ليست لديها معلومة عن قيمة العائد السنوي لاستئجار القاعدة المذكورة.
- فيما يتعلق بعقاري شركة حلبة البحرين الدولية (ش.ش.و.) الأول أرض تملك، والثاني
حق انتفاع فقد تمت الإشارة إلى أن هذا العقار يعتبر من أهم المشاريع التي تساهم في
تطوير ومساندة قطاع الرياضة والشباب في المملكة عموماً وتطوير رياضة السيارات
على وجه الخصوص، ولأن هذا المشروع يقدم الدعم المباشر وغير المباشر لقطاع
السياحة وكافة القطاعات الاقتصادية الأخرى بالمملكة، وأسوة بما تقدمه المملكة من دعم
للمرافق الرياضية الأخرى كاستاد البحرين الوطني وملاعب الأندية الرياضية فقد تم توقيع
اتفاقية التأجير الخاصة بحلبة البحرين الدولية ولمدة (٩٠) عاماً وبإيجار رمزي قدره

(دينار واحد فقط) سنوياً للعشر سنوات الأولى من الاتفاقية على أن يعاد النظر بمبلغ التأجير بعد انقضاء الفترة باتفاق الطرفين، كما نصت الاتفاقية على السماح للحلبة بتأجير العقار من الباطن لوجود أمور تنظيمية لإتاحة الفرصة للإدارة التنفيذية للحلبة لتطويرها وزيادة مدخولها.

- الإشارة إلى وجود تنظيم إداري تقوم على أساسه شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة) بإدارة واستحصال المبالغ عن العقارات التي حولت لها وبدورها تقوم بتزويدها إلى شركة ممتلكات البحرين القابضة وتقوم الأخيرة بتسليمها لحكومة مملكة البحرين.

ل- ملخص لقاء اللجنة الأول مع ممثلي اللجنة الوزارية (وزارة شؤون مجلسي الشورى والنواب - وزارة المالية - وزارة شؤون البلديات والزراعة - جهاز المساحة والتسجيل العقاري)

التقت اللجنة في اجتماعها الحادي والعشرين بتاريخ ٧ سبتمبر ٢٠٠٨م اللجنة الوزارية المكونة من ممثلي (وزارة شؤون مجلسي الشورى والنواب - وزارة المالية - وزارة شؤون البلديات والزراعة - جهاز المساحة والتسجيل العقاري) للتداول حول أسباب عدم تسلم اللجنة لسجلات أملاك الدولة التابعة لكل جهة، وقد حضر الاجتماع ممثلاً عن الجهات الحكومية:

الرقم	الاسم	المسمى الوظيفي	الجهة
١	السيد عبد العظيم محمد العيد	الوكيل المساعد لشؤون مجلسي الشورى والنواب	وزارة شؤون مجلسي الشورى والنواب
٢	محمد نور أحمد الشيخ	الوكيل المساعد للخدمات البلدية المشتركة	وزارة شؤون البلديات والزراعة
٣	يوسف العماري	مستشار الشؤون الفنية	وزارة العدل والشؤون الإسلامية - جهاز المساحة والتسجيل العقاري
٤	أنور علي الأنصاري	مدير إدارة الرقابة والمتابعة	وزارة المالية

وقد أكد وفد اللجنة الوزارية على مجموعة من الأمور المتعلقة بموضوع التحقيق،
والإجابة عن الاستفسارات تمثلت في الآتي:

- بخصوص السبب في تأخير استلام اللجنة لسجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري فإنه يعود إلى أن العقارات والتي عددها (١٨٨) عقارا قديمة وتحتاج لوقت طويل حتى تتم إعادة ترتيبها في سجل خاص.

- بخصوص المعوقات والصعوبات الإدارية التي تحول دون تسليم اللجنة المعلومات المطلوبة من جهاز المساحة والتسجيل العقاري تم التأكيد على أن أهم الصعوبات هي الوقت المستغرق في تحديث السجل القديم.

- بخصوص سجل وزارة شؤون البلديات والزراعة حدث لبس في إرسال السجل بين لجننتين برلمانيتين، مع وعد بتسلم السجل حال الخروج من اللقاء.

- فيما يخص مصير العقارات التي جرى عليها تغيير، تم التوضيح بأن الوزارة تحتفظ بالوثيقة الأصلية للعقار فقط حتى ولو تغيرت في الواقع فإن الوزارة لا تستطيع التغيير، كما حدث في المرفأ المالي مثلا عندما اقتطع منه جزء، فلا يجوز تغيير الوثيقة إلا إذا اكتملت الإجراءات، ومن المفروض أن يتم سحب الوثيقة الأصلية إن حدث التغيير في العقار، ولكن هذا لا يتم إلا بإصدار موافقة الديوان الملكي.

- فيما يخص وزارة المالية ومعلومات عقار في منطقة سنابس، تم التوضيح بأن هذا العقار مسجل باسم وزارة الثقافة والإعلام، وإن لم يأت ما يخالف ما هو موجود فهو باق للوزارة، وإن كانت هناك معلومة أخرى فهي غير موثقة لوزارة المالية.

- بخصوص وضع الأسماء والمعلومات الشخصية في السجلات أكدت وزارة المالية أنه لا يجوز وضع الأسماء والمعلومات الشخصية لأنها تعد من الحريات الشخصية، في حين تم التأكيد على أن الحرية الشخصية للملك الخاص وليس العام.

**م- ملخص لقاء اللجنة الثاني مع ممثلي اللجنة الوزارية (وزارة شئون
مجلسي الشورى والنواب - وزارة المالية - وزارة شئون البلديات والزراعة -
جهاز المساحة والتسجيل العقاري)**

التقت اللجنة في اجتماعها الثاني والعشرين بتاريخ ٢٣ سبتمبر ٢٠٠٨م اللجنة الوزارية المكونة من ممثلي (وزارة شئون مجلسي الشورى والنواب - وزارة المالية - وزارة شئون البلديات والزراعة - جهاز المساحة والتسجيل العقاري) للتداول حول أسباب عدم تسلم اللجنة لسجلات أملاك الدولة التابعة لكل جهة، وقد حضر الاجتماع ممثلاً عن الجهات الحكومية:

الرقم	الاسم	المسمى الوظيفي	الجهة
١	السيد عبد العظيم محمد العبد	الوكيل المساعد لشئون مجلسي الشورى والنواب	وزارة شئون مجلسي الشورى والنواب
٢	سعادة الدكتور جمعة أحمد الكعبي	وكيل الوزارة لشؤون البلديات	وزارة شئون البلديات والزراعة
٣	السيد محمد نور الشيخ	الوكيل المساعد للخدمات البلدية المشتركة	وزارة شئون البلديات والزراعة
٤	الدكتور حمادة عبدالسلام	المستشار القانوني بالوزارة	وزارة شئون البلديات والزراعة
٥	أنور علي الأنصاري	مدير إدارة الرقابة والمتابعة	وزارة المالية
٦	يوسف عبدالله العماري	مستشار رئيس جهاز المساحة والتسجيل العقاري	وزارة العدل والشئون الإسلامية - جهاز المساحة والتسجيل العقاري

وقد أكد وفد اللجنة الوزارية على مجموعة من الأمور المتعلقة بموضوع التحقيق، والإجابة عن الاستفسارات تمثلت في الآتي:

- بخصوص سجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري فقد تم الانتهاء من السجل وسلم لمعالي وزير العدل والشئون الإسلامية، كما طلب من وزارة المالية وبخطاب رسمي تحديث تلك الوثائق لتتم مقارنتها مع سجل الجهاز.
- المقارنة بين الوثائق القديمة والحديثة والتدقيق فيها بحاجة لوقت طويل.

- بخصوص وزارة شئون البلديات والزراعة تم التوضيح بأن الوزارة قد قامت بإعداد المعلومات المطلوبة والتعديل عليها، وإرسالها جميعا للجنة، وهي كالتالي:

- تفاصيل مواقع العقارات.
- الجهة المستفيدة من هذه الأملاك.
- نسخ من وثائق تلك الأملاك.
- قائمة بتراخيص الدفان لكل مناطق المملكة.
- معلومات عن المرفأ المالي والأرض المستقطعة منه.

- بخصوص شاطئ السنابس تم التوضيح بأن العقار قد تم تقسيمه، إلا أن اللجنة أفادت بأن تغيير الغرض لا يتم إلا بموافقة جلالة الملك.

- تم التوضيح فيما يخص السجل الحركي بأن الغرض من خروج الرسائل يكون من أجل تخصيصها أو إعادة دمجها، ولا يتم ذلك إلا بطلب من الجهات المعنية مع ضرورة التوقيع عليها، إضافة إلى أن تغيير الغرض يؤدي لاستبعاد العقار من السجل ونقله لسجل آخر.

ن- ملخص لقاء اللجنة الثالث مع ممثلي اللجنة الوزارية (وزارة شئون مجلسي الشورى والنواب - وزارة المالية - الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي - جهاز المساحة والتسجيل العقاري)

التقت اللجنة في اجتماعها الثالث والعشرين بتاريخ ١٢ أكتوبر ٢٠٠٨م اللجنة الوزارية المكونة من ممثلي (وزارة شئون مجلسي الشورى والنواب - وزارة المالية - الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي - جهاز المساحة والتسجيل العقاري) للتداول حول أسباب عدم تسلم اللجنة لسجلات أملاك الدولة التابعة لكل جهة، وقد حضر الاجتماع ممثلا عن الجهات الحكومية:

الرقم	الاسم	المسمى الوظيفي	الجهة
١	السيد عبد العظيم محمد العيد	الوكيل المساعد لشئون مجلسي الشورى والنواب	وزارة شئون مجلسي الشورى والنواب
٢	يوسف عبدالله العماري	المستشار العقاري	وزارة العدل والشئون الإسلامية - جهاز المساحة والتسجيل العقاري
٣	أنور علي الأنصاري	مدير إدارة الرقابة والمتابعة	وزارة المالية
٤	عبد الكريم محمد بوعلاي	رئيس الإعلام الاقتصادي والمالي	وزارة المالية
٥	إبراهيم محمد أبل	رئيس الأملاك الحكومية	وزارة المالية
٦	محمد عيسى الوزان	مدير إدارة المشاريع	الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي

وقد أكد وفد اللجنة الوزارية على مجموعة من الأمور المتعلقة بموضوع التحقيق، والإجابة عن الاستفسارات تمثلت في الآتي:

- بخصوص سجلات جهاز المساحة والتسجيل العقاري تم التوضيح أن الجهاز قد طلب عدد (١٥٢) وثيقة وجدت الوزارة منها (١٤٧) وثيقة، وقد أرسلت برد رسمي، إلا أن الخمسة عقارات المتبقية لا تمتلك الوزارة لها وثائق، وعليه فإن جهاز المساحة والتسجيل العقاري قد تسلم السجل بتاريخ ٢٩ سبتمبر ٢٠٠٨م، وقد بدأ العمل بالسجل بعد إجازة العيد مباشرة، وبعض هذه العقارات سوف تسجل من جديد.
- تمت الإشارة إلى التعاون بين جهاز المساحة والتسجيل العقاري ووزارة المالية من خلال الاجتماعات بين الطرفين خدمة للجنة.
- بخصوص الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي تم التوضيح بأن الهيئة قد قامت ببناء (١٣) سوقا نموذجيا في مناطق الإسكان وينتهي العقد في عام ٢٠١٢م، بإيجار سنوي وقدره (ديناران) لكل قطعة أرض، وما زالت الهيئة تستثمر هذه الأراضي، أما الأراضي التي تمتلكها الهيئة فالهيئة شخصية اعتبارية مستقلة، فهناك عقارات خاصة بالهيئة ذاتها، ولا تدخل ضمن أملاك الدولة، وقد تم تسليم اللجنة قائمة مفصلة بالأسواق التي تحت تصرف الهيئة وعددها (١٣) سوقا، وتشتمل على البيانات الآتية:

اسم السوق	المنطقة	رقم العقار	مساحة الأرض	العنوان
-----------	---------	------------	-------------	---------

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (٢٠٥)

- بخصوص سجل وزارة المالية تم التوضيح بأن السجل المحدث قد تم التوقيع عليه من قبل وكيل وزارة المالية، وعلى ضوءه يتبين سجل الحركة الجديد.
- فيما يخص العائد السنوي والإيجارات المستثمرة والمستحصلة تم التأكيد على أن المليون و٣٧ ألف دينار هو المبلغ المستلم فعلا.
- استنكر أصحاب السعادة أعضاء اللجنة طريقة تعامل وزارة المالية في تسليم المعلومات للجنة.

٢- الجهات الحكومية الأخرى

أ- ملخص لقاء اللجنة مع ممثلي ديوان الرقابة المالية

التقت اللجنة في اجتماعها الخامس بتاريخ ٩ ديسمبر ٢٠٠٧م بممثلي ديوان الرقابة المالية للتداول حول الجزء المتعلق بأملاك الدولة في تقرير ديوان الرقابة المالية ٢٠٠٦م، وقد حضر الاجتماع ممثلاً عن الديوان:

الرقم	الاسم	المسمى الوظيفي
١	السيد حسن خليفة الجلامه	رئيس ديوان الرقابة المالية
٢	الدكتور أحمد إبراهيم البلوشي	وكيل ديوان الرقابة المالية
٣	السيد فايق حسن ضيف	الوكيل المساعد بديوان الرقابة المالية
٤	الدكتور حمزة زبير	المستشار القانوني بديوان الرقابة المالية

وقد أكد وفد الديوان على مجموعة من الأمور خاصة بعمل الديوان، والإجابة عن الاستفسارات تمثلت في الآتي:

- يتلخص عمل الديوان في: (الرقابة المالية - رقابة الالتزام - رقابة الأداء).

- يصدر الديوان حوالي (١٢٠) تقريراً خلال السنة، في مختلف التخصصات، إذ تتسلم كل وزارة تقريراً منفصلاً تقدم فيه الملاحظات والتوصيات، بعدها يقوم الديوان بمتابعة تنفيذ التوصيات من قبل الوزارة المعنية.
- الأملاك الحكومية تنقسم إلى:
 - الأملاك العامة، وتشمل المستشفيات والمدارس والجامعات والمنتزهات والمطارات وغيرها.
 - الأملاك الأخرى، وتشمل الأراضي غير المبنية، وتبلغ نسبة الأراضي المؤجرة منها ٥%، كما يوجد حوالي (١١١) عقاراً تم تحويله لشركة البحرين الاستثمارية وذلك لتتحكم في طريقة إدارتها واستثماراتها.
- في عملية حصر أملاك الدولة وجد تضارب في الأرقام بين وزارة المالية التي حددتها بـ (٢٠٤٣) وبين ديوان الرقابة الذي حددها بـ (٢١٦١).
- بخصوص الفرق بين أملاك الدولة وأملاك الحكومة، وعن كيفية تعامل ديوان الرقابة المالية تم التوضيح بأن أملاك الحكومة هي الأملاك التي لها وثائق ومسجلة باسم الحكومة، أما أملاك الدولة فهي الأملاك التي ليس لها وثائق وتكون في الغالب غير مخططة، كما أنها ليست ملكاً خاصاً. ولكل جهة حكومية أملاك تتبعها إدارتها ولا علاقة لوزارة المالية بإدارتها، وتحاسب هذه الجهة على كيفية التصرف فيها.
- في حال قيام ديوان الرقابة بمهمة التحقيق في الأملاك يمكنه القيام بتلك المهمة عن طريق حصر أملاك الدولة من مصادر منها مثلاً: وزارة شؤون البلديات والزراعة، وزارة التجارة والصناعة، المؤسسة العامة للشباب والرياضة، وغيرها، ومخاطبة جميع الوزارات لمعرفة حجم أملاكها.
- تقرير ديوان الرقابة المالية ٢٠٠٦م هو أول تقارير الديوان التي تتطرق لمسألة التحقق من عقود الإيجار.

- هناك حوالي (٢٨٨) عقارا حكوميا خرجت وثائقها من السجل المركزي وهي مقيدة في سجل خاص بالوثائق الخارجة من السجل المركزي يحدد سبب خروجها والجهة الموجه لها.
- استطاع ديوان الرقابة المالية أن يرصد تغيير نشاط بعض الأملاك الحكومية، وتغيير الوزارة التابعة لها كما حدث في وزارتي الدفاع ، والإسكان مثلا.
- بخصوص العقارات التي تم تسجيلها للمنفعة العامة، وعددها (٦٨٣) عقارا وغير مقيدة بالمساحة والحجم تمت الإفادة بأن ليست كل الأراضي المخصصة للمنفعة العامة هي استقطاعات للشوارع ومحطات الخدمات، وإنما يوجد بعضها على هيئة أراض، كما أن بعض الأراضي المخصصة للمنفعة العامة يتم تأجيرها في أمور أخرى.
- سيقوم الديوان بمتابعة عملية نقل عقود الإيجارات إلى شركة البحرين للاستثمارات (إدامة).

ب- ملخص لقاء اللجنة مع ممثلي المجالس البلدية

التقت اللجنة في اجتماعها العاشر بتاريخ ١٠ فبراير ٢٠٠٨م ممثلي المجالس البلدية للتداول حول موضوع أملاك الدولة العامة والخاصة، وقد حضر الاجتماع ممثلا عن المجالس:

الرقم	الاسم	المسمى الوظيفي
١	السيد عباس حسن محفوظ	عضو المجلس البلدي بالمحافظة الوسطى
٢	السيد طارق الشيخ	عضو المجلس البلدي بمحافظة العاصمة
٣	السيد عبدالغني عبدالعزيز	عضو المجلس البلدي بالمحافظة الشمالية
٤	السيد يوسف الدوسري	عضو المجلس البلدي بالمحافظة الجنوبية

وقد أكد وفد المجالس البلدية على مجموعة من الأمور المتعلقة بموضوع التحقيق، والإجابة عن الاستفسارات تمثلت في الآتي:

- هناك حصر لأملاك الدولة في منطقة المنامة، كما أن بعض الأراضي تتبع شركة (إدامة)، إضافة إلى أن سواحل المحافظة لا تتبع أي جهة من الجهات.
- هناك العديد من الأراضي المخصصة للخدمات العامة في البلدية وتمتلك وثائقها على أساس النشاط المخصص لهذه الخدمة، ولكن بعد المعاينة على الواقع وجد أن بعضها إما قد تغير نشاطه أو تحول إلى منزل شخصي.
- بالنسبة لتخطيط المناطق فإن الدولة تقوم باستقطاع أجزاء من هذه الأراضي قد تصل إلى ٣٠% من مساحة الأرض كخدمات عامة ومنفعة عامة، ولكن المشكلة تكمن في غياب آلية تسجيل لهذه الأراضي مما يفتح المجال للتلاعب فيها.
- فيما يخص تغيير ملكية عقار من وزارة إلى أخرى في المحافظة فلا تتم مخاطبة المجلس البلدي بهذا الشأن، كما أن العديد من الأراضي تم تحويلها إلى شركة (ممتلكات البحرين القابضة) دون أن يعلم المجلس البلدي عنها شيئاً.
- فيما يخص خليج تولي فإن سواحله ليس لها وثائق ولا تتبع لأي جهة، كما أنه قد تم تسميته كملك للدولة، لكن لم تصدر بهذا الشأن أي وثيقة، علماً بأن الأراضي التي تقع داخل سواحله قد تم وهبها لأشخاص، وشهدت هذه الأراضي حركة من البيع خلال عام ٢٠٠٥م وهذه الأراضي لا تزال مغمورة حتى الآن.
- مشكلة حصر أملاك الدولة هي مشكلة قديمة مع المجلس البلدي للمحافظة الشمالية، إذ أن المجلس طالب الإدارة العامة للتسجيل العقاري في أكثر من مرة بحصر أملاك الدولة في المحافظة. وأما عن المدينة الشمالية فلا يوجد أي مخطط واضح حتى الآن حولها ولا يزال مصيرها غامضاً، الأمر الذي يثير مخاوف العديد من المواطنين في المنطقة.
- ليس للمجالس البلدية أي اطلاع على المخططات المستقبلية مما يؤدي إلى تهميش المجالس البلدية، أما عن المخطط الهيكلي فهو غير واضح.
- المجلس البلدي ليس له علم بأخذ مساحة من الساحل لضمه مع مشروع المرفأ المالي.
- هناك مشاريع ليس للمجلس البلدي علم بها مثل مشروع (الرفاع فيوز).

- طلب من المجلس البلدي بخصوص بلاج الجزائر الصد عنه بحجة أنه سيتبع شركة استثمارية.
- تم استقطاع ثلث المخيم الكشفي من أجل مشاريع استثمارية مجهولة.

ج- ملخص لقاء اللجنة الأول مع ممثلي جهاز المساحة والتسجيل العقاري

التقت اللجنة في اجتماعها التاسع بتاريخ ٢٧ يناير ٢٠٠٨م ممثلي وزارة العدل والشئون الإسلامية - جهاز المساحة والتسجيل العقاري للتداول حول أملاك الدولة العامة والخاصة ومهمة الجهاز في متابعة تلك الأملاك، وقد حضر الاجتماع ممثلاً عن الوزارة، والجهاز:

الرقم	الاسم	المسمى الوظيفي
١	سعادة الشيخ عبدالرحمن بن علي آل خليفة	مدير عام إدارة التسجيل العقاري
٢	الدكتور عبدالظاهر عبدالعزيز نصار	المستشار القانوني بالإدارة

وقد أكد وفد الجهاز على مجموعة من الأمور المتعلقة بموضوع التحقيق، والإجابة عن الاستفسارات تمثلت في الآتي:

- مهمة إدارة التسجيل العقاري تسجيل الملكيات فقط وأما الوثائق فتبقى لدى وزارة المالية، كما أن وزارة المالية هي الجهة التي تقوم باستثمار أو إدارة هذه الأملاك، إضافة إلى أن لدى الإدارة إحصائيات وفهارس تبدأ من عام ١٩٨٠م، أما ما قبل ذلك فهي معلومات غير مرتبة وغير مصنفة تصنيفاً واضحاً.
- تقود الإدارة بتسجيل العقارات للحكومة، ولكن لا تتدخل في تحديد نوع النشاط المخصص لهذا العقار.
- لم يتم تسجيل أي عقار في خليج توبلي منذ العام ١٩٩٩م.
- كان التسجيل موجوداً في الفترة ما قبل ١٩٨٠م، ولكن لم يكن يوجد فهرس منظم يضم هذه الأملاك، ويمكن تسجيل ملكية أي عقار في تلك الفترة بمجرد تقديم ما يثبت الملكية.

- جميع أملاك الدولة العامة والخاصة مسجلة لدى الإدارة العامة للتسجيل العقاري.
- بعد تحول العقار من مالك إلى آخر يتغير تصنيف هذا العقار في الفهارس بحسب اسم مالكة الجديد.
- بالرغم من وجود خط لحدود الردم والدفان، فإنه لا يمكن منع من يملك عقارا في هذه الحدود أو بعدها من التصرف في أملاكه الخاصة.
- أي ملك غير مسجل وحتى لو كان عليه وثيقة ملكية يكون من أملاك الدولة، حتى يتقدم صاحبه لإثبات ملكيته على العقار فيتم تحويله باسمه.
- تم المسح العام للدولة في عام ١٩٢٦م، وتم خلال هذا المسح حصر كل أملاك الدولة، والأملاك الخاصة للأفراد، وكل الأراضي التي لم يتم تحديد أصحابها سجلت ضمن أملاك الدولة.
- فيما يخص تبادل عقارات بين الحكومة والأفراد فيتم ذلك عن طريق وزارة المالية وبموافقة الديوان الملكي.
- تبدأ عملية التسجيل لأملاك الدولة من وزارة المالية، ومن ثم يصادق عليها الديوان الملكي، بعدها تقوم إدارة التسجيل بإنهاء الإجراءات.
- لم يحدث أن طلبت إحدى الجهات الحكومية بأن تتم تحويل ملكية حكومية إلى ملكية أحد الأفراد، لا يمكن تحويل الملكية من عامة إلى خاصة إلا عن طريق وضع اليد أو الحيابة والتي مدتها (٦٠) عاما، أو عن طريق الهبات الملكية.
- لا يوجد حصر لأملاك الدولة الخاصة في سجل معين.
- وزارة شؤون البلديات والزراعة هي المسئولة عن الردم في البحر وذلك بالتشاور مع الهيئة العامة لحماية الثروة البحرية والبيئة والحياة الفطرية وليس لإدارة التسجيل العقاري أي علاقة بهذا الموضوع، ولا تقوم الإدارة بتسجيل الأراضي المدفونة في البحر إلا بعد تخطيطها من قبل الإدارة العامة للتخطيط العمراني، ومن ثم موافقة الوزارات الخدمية ووزارة الإسكان.

- توجد بعض الأراضي المغمورة ملكا لأفراد، وذلك لأنها مخططة ولها وثائق، ويتم تسجيل الأملاك العامة الموجودة بها (شوارع، محطات، وغيرها).

د- ملخص لقاء اللجنة الثاني مع ممثلي جهاز المساحة والتسجيل العقاري

التقت اللجنة في اجتماعها الخامس عشر بتاريخ ١٥ مايو ٢٠٠٨م ممثلي وزارة العدل والشئون الإسلامية - جهاز المساحة والتسجيل العقاري للتداول حول تأخير استلام اللجنة لسجل أملاك الدولة العامة والخاصة، هذا وقد حضر الاجتماع ممثلا عن الوزارة، والجهاز:

الرقم	الاسم	المسمى الوظيفي
١	سعادة الشيخ عبدالرحمن بن علي آل خليفة	مدير عام إدارة التسجيل العقاري
٢	الدكتور عبدالظاهر عبدالعزيز نصار	المستشار القانوني بالإدارة

وقد أكد وفد الجهاز على مجموعة من الأمور المتعلقة بموضوع التحقيق، والإجابة عن الاستفسارات تمثلت في الآتي:

- سبب التأخير الحاصل في تسليم تقرير جهاز المساحة والسجل العقاري يعود إلى أن الجهاز لا يملك سجلا دقيقا، إضافة إلى أن وزارة المالية أوشكت على الانتهاء من الجرد للوثائق، وسيسلم التقرير للجهاز خلال فترة قصيرة.

- التغيير الحاصل في المساحات يوجد في السبع مقدمات، وكلها في نطاق القانون.

- العقارات التي يملكها جهاز المساحة والتسجيل العقاري عبارة عن عقارين اثنين، الأول في منطقة الجفير، والثاني في ضاحية السيف لإنشاء مبنى لجهاز المساحة والسجل العقاري.

- ليس للجهاز دور في تحديد بعض الزوايا سوى عملية التسجيل فقط.

- إدارة المسح البحري غير مختصة بالأراضي المدفونة، وهي إدارة مختصة بالممرات البحرية المائية والبويات والفتوت وكل ما يشمل المسح البحري، أما رخص الدفان البحري فتقدم من وزارة الأشغال ووزارة شئون البلديات والزراعة، ودور إدارة جهاز

المساحة والتسجيل العقاري هو التسجيل فقط، وسجل تلك الأراضي يكون ضمن السجل العام للجهاز.

- الأراضي القابلة للدفان تسجل إذا خطت عمرانيا سواء دفنت قبل التخطيط أو بعده.

هـ- ملخص لقاء اللجنة الثالث مع ممثلي جهاز المساحة والتسجيل العقاري

التقت اللجنة في اجتماعها التاسع عشر بتاريخ ١ يوليو ٢٠٠٨م ممثلي وزارة العدل والشئون الإسلامية - جهاز المساحة والتسجيل العقاري للتداول حول المعوقات التي حالت دون تسليم سجلي الوزارة والجهاز الخاصين بأملك الدولة العامة والخاصة، وقد حضر الاجتماع ممثلا عن الوزارة، والجهاز:

الرقم	الاسم	المسمى الوظيفي
١	معالي الشيخ خالد بن علي آل خليفة	وزير العدل والشئون الإسلامية
٢	سعادة الشيخ عبدالرحمن بن علي آل خليفة	مدير عام إدارة التسجيل العقاري

وقد أكد وفد الوزارة والجهاز على مجموعة من الأمور المتعلقة بموضوع التحقيق، والإجابة عن الاستفسارات تمثلت في الآتي:

- لا يوجد سجل في الجهاز تحت مسمى سجل أملك الدولة الخاصة، وما هو موجود في السجل العقاري من أملك خاصة قيد من سنة ١٩٨٠م وحتى الآن، أما قبل ذلك فالبيانات موجودة بشكل يدوي قديم، والرجوع للقديم يتطلب وقتا وجهدا كبيرا متمثلا في الاطلاع على الملفات القديمة يدويا.

- لدى وزارة المالية سجل كامل لأملك الدولة، وهذا السجل قد تم مراجعته من قبل جهاز المساحة والتسجيل العقاري، إضافة إلى ذلك فإن هناك أراضي قد تغيرت وعددها سبعة، أما الفرق بين سجل الجهاز وسجل وزارة المالية فيتمثل في (١٥٢) وثيقة وكلها قبل سنة ١٩٨٠م، وتلك الوثائق موجودة لدى الجهاز بشكل يدوي، والإجراء الذي سيتبع هو قيام

كل من الجهاز ووزارة المالية بتحقيق تلك الوثائق عن طريق تجديد التسجيل، وسوف يتم إرسال نتيجة هذا التحقيق حال الانتهاء من هذا الإجراء إلى اللجنة، إضافة إلى إرسال السجل من سنة ١٩٨٠م إلى ٢٦ أبريل ٢٠٠٨م.

- بخصوص السجل الذي بحوزة جهاز المساحة والتسجيل العقاري تم التوضيح أن ما يوجد في الجهاز عبارة عن بيانات مسجلة لكل الوزارات من سنة ١٩٨٠م وحتى الآن عددها ١٩٠٩ وثيقة صحيحة، أما الوثائق المسجلة قبل سنة ١٩٨٠م فيتم التحقق منها مع وزارة المالية.

- بالنسبة لأموال الدولة يتم تسجيلها باسم الوزارة التابعة لها، وليس تحت مسمى (ملك الدولة)، لذلك تكون عملية الحصر لجميع تلك الأملاك صعبة جدا.

- وزارة العدل لها أملاك في جهتين، الأولى في إدارة أموال القاصرين التي لها صفة خاصة لأنها قائمة على مصلحة القصر، لذا فإنها تعتبر أملاك خاصة إلا أن الوزارة تتابع الإدارة فقط، والثانية في إدارتي الأوقاف السنوية والجعفرية والمتمثلة في أوقاف داخل المملكة وخارجها، أما الأوقاف في داخل البحرين مثل (بيجان، ومقبرة السادة) فليست مدرجة ضمن أراضي الأوقاف الجعفرية.

- وزير العدل والشئون الإسلامية هو المسئول الأول عن الأوقاف سياسيا، والسبب وراء عدم درايته الكاملة عن عدد المساجد والمآتم هو البناء دون ترخيص.

- فيما يخص استثمارات الأوقاف فهذا شأن خاص بإدارة الأوقاف ولا يمكن التدخل به لأن الإدارة مستقلة في ذلك عن وزارة العدل والشئون الإسلامية، كما أن الرقابة مستمرة ومتابعة من وزارة العدل والشئون الإسلامية.

- تم تسليم اللجنة قائمة بالأملاك المدارة من قبل وزارة العدل والشئون الإسلامية.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (٨٥)

و- ملخص لقاء اللجنة الرابع مع ممثلي جهاز المساحة والتسجيل العقاري

التقت اللجنة في اجتماعها الثلاثين بتاريخ ٤ فبراير ٢٠٠٩م ممثلي وزارة العدل والشئون الإسلامية - جهاز المساحة والتسجيل العقاري للتداول حول المعوقات التي حالت دون تسليم بعض المعلومات الخاصة بأملك الدولة العامة والخاصة، وقد حضر الاجتماع ممثلاً عن الوزارة، والجهاز:

الرقم	الاسم	المسمى الوظيفي
١	السيد يوسف عبدالله العمري	المستشار العقاري لرئيس جهاز المساحة والتسجيل العقاري
٢	نور الدين عبدالقادر محمود	المستشار القانوني لرئيس جهاز المساحة والتسجيل العقاري

- وقد أكد وفد الوزارة والجهاز على مجموعة من الأمور المتعلقة بموضوع التحقيق، والإجابة عن الاستفسارات تمثلت في الآتي:
- تم تسليم مثل السجل ذي (١٧١) عقاراً و(٣٤١) عقاراً إلى معالي وزير العدل والشئون الإسلامية، أما فيما يخص وثيقة شاطئ السنباس فالجهاز لا يمتلك تلك الوثيقة.
 - تم إجراء بعض التحديثات على السجلات، إضافةً إلى عزل كل وزارة عن الأخرى، وإرسالها إلى معالي وزير العدل والشئون الإسلامية.
 - تحفظت اللجنة على تمثيل الوزارة في المستشارين فقط، لذلك رفع الاجتماع.

ز- ملخص لقاء اللجنة الخامس مع ممثلي جهاز المساحة والتسجيل العقاري

التقت اللجنة في اجتماعها الحادي والثلاثين بتاريخ ١٥ فبراير ٢٠٠٩م بممثلي وزارة العدل والشئون الإسلامية - جهاز المساحة والتسجيل العقاري للتداول حول الأمور العالقة بشأن أملك الدولة، وقد حضر الاجتماع ممثلاً عن الوزارة والجهاز:

الرقم	الاسم	الوصف الوظيفي
١	معالي الشيخ خالد بن علي آل خليفة	وزير العدل والشئون الإسلامية المشرف على جهاز المساحة والتسجيل العقاري
٢	سعادة الشيخ عبد الرحمن بن علي آل خليفة	مدير عام إدارة التسجيل العقاري
٣	السيد نور الدين عبدالقادر محمود	المستشار القانوني لرئيس جهاز المساحة والتسجيل العقاري
٤	السيد أحمد غانم	مشرف بجهاز المساحة والتسجيل العقاري

وقد دارت مناقشات بين أعضاء اللجنة وممثلي وزارة العدل والشئون الإسلامية وجهاز المساحة والتسجيل العقاري، وتركزت أهم النقاط في الآتي:

- بخصوص طلب اللجنة زيارة جهاز المساحة والتسجيل العقاري تمت الإشارة إلى استيفاء اللجنة لغرض الزيارة السابقة للجهاز، واعتبار التعدي على المعلومات الموجودة في الجهاز غير جائز ويخالف اللائحة الداخلية، بينما اللجنة تصر على مبدأ الزيارة لمطابقة وثائق الجهاز بالوثائق الأخرى ذات الصلة.
- استعداد وزارة العدل والشئون الإسلامية لتزويد اللجنة بما تطلبه من معلومات وعلى اللجنة مخاطبة وزارة المالية لتزويدها بالسجلات المطلوبة لأن اللجنة لا تمتلك سجلاً واضحاً لأملك الدولة.
- استعداد الوزارة والجهاز لزيارة اللجنة لهما للتأكد من الوثائق المطلوبة شرط تقديم مخاطبات لتحديد الوثائق المطلوبة ونوعها وغرضها قبل الزيارة بأسبوعين.
- أهمية التأكد من حركة الوثائق لوجود اختلافات بين الغرض الرسمي للوثيقة وغرضه الحالي.
- الإشارة إلى أن مساعدة اللجنة تكمن في الإجابة عن استفسارين، هما:
 - هل الأراضي حكومية أم لا؟ فإن كانت كذلك، فهي موجودة لدى جهاز المساحة والتسجيل العقاري، ويوجد هناك تحقق من جانب الجهاز مع وزارة المالية بهذا الشأن، وقد أعطيت لجنة التحقيق قائمة توضح ذلك.

• هل الغرض من الوثيقة مازال هو ذات الغرض؟ فهذا الأمر يمكن التحقق منه لدى وزارة المالية.

- بخصوص عقار السنابس تم التنويه من قبل اللجنة إلى احتفاظ هذا الشاطئ بغرضه وذلك لوجود تغييرات كثيرة بالصورة الحالية للموقع، وخصوصاً بعد تخصيصه كساحل لأهالي المنطقة في الوثيقة الرسمية، كما تمت الإشارة إلى ضرورة معرفة السبب وراء سحب الجهاز للوثيقة من وزارة المالية.

- بخصوص الخمسين عقارا المفقودة تمت الإشارة إلى استعداد وزارة العدل والشئون الإسلامية لدراسة مصيرها.

- تمت الإشارة إلى وجود العقارات المكررة والقديمة بين قائمتي العقارات (١٢١) و(٢٤١)، وخصوصاً فيما يتعلق بالسنوات الماضية قبل ٢٠٠٢م.

- الإشارة إلى الآليات والضوابط القانونية لتغيير ملكية هذه الأراضي من أراض عامة تمتلكها الدولة إلى أخرى وذلك بأمرين، وهما:

- وجود اختلاف في بعض الوثائق بين وزارة المالية والتسجيل العقاري، فمنها دمج ومنها قد أصبح شارعاً، ومنها ما تغير وتم تصحيحه من قبل التسجيل العقاري.

- فيما يتعلق بتحقيق بعض الوثائق يتم مخاطبة وزارة المالية للتسجيل العقاري ويتم النظر في هذه المخاطبات وتحديد نوعيتها، ومن ثم الموافقة عليها، وبعدها يتم إطلاع اللجنة بذلك.

- الإشارة إلى وجود جدل في أحقية اللجنة في التأكد من الوثائق المتعلقة بأملك الدولة من عام ٢٠٠٢م حتى الآن أو قبلها، والتأكيد على أحقية حصول اللجنة على جميع المعلومات والبيانات المطلوبة حتى قبل عام ٢٠٠٢م، أما فيما يتعلق بمحاسبة المخطئين أو المقصرين فهذا شيء آخر.

- فيما يتعلق بالمرسوم بقانون رقم (١٩) لعام ٢٠٠٢ تمت الإشارة إلى أن جهاز المساحة والتسجيل العقاري وضع لتسجيل جميع أملك الدولة، والبند (ج) من المادة الأولى لا يلزم الإدارة العامة للتسجيل العقاري بتسجيل هذه الأراضي كأملك الدولة.

- بالنسبة لوجود خارطة للمسح العام للدولة تم التتويه إلى عدم علم الوزارة والجهاز بوجودها، واللجنة تؤكد على وجود خرائط مسح عامة للدولة تحدد أملاك الدولة العامة والخاصة، وتحدد نوعية هذه الأراضي وغرضها، وأن أملاك الدولة على قسمين:
 - أملاك مسجلة في التسجيل العقاري بالإجراءات الاعتيادية.
 - أملاك غير مسجلة، ولكن بحكم القانون تعتبر أملاك دولة وتعتبر بعض هذه الأراضي محل ادعاء، فلا تسجل كأملك دولة إلا وفق مرسوم من الديوان الملكي.
- وبخصوص تسجيل الأراضي تم التأكيد على أن الجهة التي تريد ذلك عليها مخاطبة الديوان الملكي ومن ثم تسجيلها في جهاز المساحة والتسجيل العقاري.
- وبخصوص قائمة العقارات (١٧١) تمت الإشارة إلى وجود تشابه في وثيقتين منهما مما يجعلها (١٧٠) عقاراً فقط، أما قائمة العقارات (١٥٢) فتم تحديثها من قبل جهاز المساحة والتسجيل العقاري وأرسلت لوزارة المالية لمسحها لتقادم عمرها الزمني، وأما بالنسبة إلى قائمة العقارات الـ(١٨٨) فتمت الإشارة إلى علم الوزارة بهذه القائمة رغم مطالبة الجهاز من وزارة المالية بهذه القائمة التي لم تصل حتى الآن، بسبب أن بعض الوثائق قديمة وتحتاج إلى متابعة ومطابقة من قبل الجهاز ووزارة المالية.
- التأكيد على أن جهاز المساحة والتسجيل العقاري يمتلك الوثائق والصور المتعلقة بالعقارات عبر وثائق ورقية ودفترية، وأنها لا تعتبر خرائط مسحية وإن اختلفت التسميات في ذلك.
- ضرورة معرفة الفروق بين القوائم المتعلقة بأملاك الدولة، إذ أن جهاز المساحة والتسجيل العقاري من خلال مراسلاته قد حدد نوعين من الوثائق وهما:
 - أملاك مسجلة في خزانة وزارة المالية.
 - أملاك مسجلة باسم الحكومة والمؤسسات الحكومية.

ج- ملخص لقاء اللجنة السادس مع ممثلي جهاز المساحة والتسجيل العقاري

التقت اللجنة في اجتماعها الثامن والثلاثين بتاريخ ٢٥ أكتوبر ٢٠٠٩م ممثلي وزارة العدل والشئون الإسلامية - جهاز المساحة والتسجيل العقاري للتباحث في الأمور العالقة بين اللجنة والجهاز، وقد حضر الاجتماع ممثلاً عن الجهاز:

الرقم	الاسم	الوصف الوظيفي
١	سعادة الشيخ عبدالرحمن بن علي آل خليفة	مدير عام التسجيل العقاري
٢	السيد نور الدين عبدالقادر محمود	المستشار القانوني لرئيس جهاز المساحة والتسجيل العقاري
٣	السيد إبراهيم الهاجري	منسق برامج المدير العام
٤	السيد جعفر منصور مرهون	رئيس قسم الإجراءات والمتابعة بالجهاز

وقد دارت مناقشات بين أعضاء اللجنة وممثلي وزارة العدل - جهاز المساحة والتسجيل العقاري، وتركزت أهم النقاط في الآتي:

- تمت الإشارة لاستعداد جهاز المساحة والتسجيل العقاري لتزويد اللجنة بالسجل الخاص بأملاك الدولة العامة والخاصة والموجود لديه بعد حصوله على أرقام المقدمات المتعلقة بها.
- تم التأكيد على وجود المعلومات المتعلقة بالعقار الواقع في منطقة السنابس في الملفات التي سلمت للجنة، وفيما يتعلق ببقية العقارات الناقصة من سجل (١٧١) عقاراً فوزارة المالية ستزود الجهاز بالمعلومات.
- الإشارة إلى أن تحديد غرض العقار من مسؤولية وزارة المالية.

- الإفادة بأن كل العقارات المذكورة في وثائق المدينة الشمالية هي عقارات خاصة وليست ملك الدولة، وأنه توجد تعديلات تخطيطية في المنطقة المذكورة أدى إلى انتقال بعض الأراضي للمدينة الشمالية، وأن المدينة الشمالية لم تمس ولم تستغل أبداً من قبل أي جهة.
- التأكيد على وجود مخاطبات رسمية على إثرها قام جهاز المساحة والتسجيل العقاري بتسجيل العقارات السابقة من ضمن المدينة الشمالية.
- بخصوص تحديد الأراضي التي ليس لها مالك في مملكة البحرين تمت الإشارة إلى أن الإدارة العامة للتخطيط العمراني بوزارة شؤون البلديات والزراعة هي التي تقوم بذلك وتبحث عنها، وأن وظيفة الجهاز تنحصر في تسجيل هذه الأراضي وتوثيقها فقط بعد صدور محرر قانوني لذلك.
- بالنسبة إلى عملية تقسيم الأراضي البحرية فتمت الإشارة إلى أنها تبدأ من الإدارة العامة للتخطيط العمراني، كما توجد إمكانية لإصدار وثيقة عقارية لأرض ما زالت مغمورة بالبحر وهذا الأمر شرط أن يكون هذا العقار مسح من قبل الإدارة العامة للتخطيط العمراني ذاتها، وإلى إمكانية تسجيل الأرض التي ليس لها مالك بعد مسحها وتسجيلها باسم الدولة.
- التأكيد على أن جميع الأراضي ملك الدولة، إلا أن الأراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة هي جميع الأملاك المسجلة باسم الدولة وعليها وثائق ملكية، أما الأراضي المملوكة للدولة ملكية عامة فهي جميع الشوارع والأرصفة والطرق وما يتعلق بها.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٢٠٦)

ط- ملخص لقاء اللجنة مع ممثلي بنك الإسكان

التقت اللجنة في اجتماعها السادس والثلاثين بتاريخ ٧ يونيو ٢٠٠٩م ممثلي بنك الإسكان للتداول حول الأملاك التابعة له، وقد حضر الاجتماع ممثلاً عن البنك:

الوصف الوظيفي	الاسم	الرقم
مدير عام بنك الإسكان	السيدة صباح خليل المؤيد	١
رئيس التخطيط الإستراتيجي	الدكتور بكري بشير	٢

- وقد دارت مناقشات بين أعضاء اللجنة وممثلي بنك الإسكان، وتركزت أهم النقاط في الآتي:
- التأكيد على تحديث القوائم القديمة، واشتمالها على بعض الأراضي التي تم تطويرها وتم بيعها، أو في طور التسجيل ولم تنته حتى الآن وهي أراض خصصت من قبل وزارة الإسكان كمشاريع خدماتية.
 - الإيضاح بأن القائمة الجديدة تحوي (٣٦) عقاراً تتلخص في أربع مجموعات رئيسية، وهي كالاتي:

الرقم	العقارات والأراضي المملوكة لبنك الإسكان	العدد	المساحة بالمتر المربع
١	العقارات المطورة كمحلات خدمية للمجتمع المملوكة للبنك.	٩	٩.٢٨٥
٢	أراضٍ مخصصة للخدمات الاجتماعية ومسجلة باسم البنك.	١٠	٩.٠٨٠
٣	أراضٍ مخصصة للخدمات الاجتماعية ولم تكتمل إجراءات تسجيلها.	٧	١٨.٠٨٠
٤	أراضٍ استثمارية مسجلة باسم البنك.	١٠	٢.٧٦٤.٣٨٤

- وبالنسبة إلى القائمة تمت الإشارة إلى تضمينها لجداول لكل عقار شمل موقعه، ونوعه، ووصف المشروع المبني عليه، بالإضافة إلى مساحته بالمتر المربع، وإيراداته السنوية.
- بخصوص غرض العقارات المحالة إلى بنك الإسكان تمت الإشارة إلى أن ذلك يعتمد على العقارات المحولة، فمعظم العقارات المحولة من السنوات الأربع السابقة كان لغرض خدماتي من قبل وزارة الإسكان، أما ما سبق السنوات الأربع الماضية فكان لغرضها الاستثمار فقط.

- بالنسبة إلى أهم الموجودات في أصول بنك الإسكان تم التأكيد على أن مشروع بندر السيف في البسيتين من أهم الموجودات في أصول البنك والداعم الرئيس له، وأن هناك توجهها ليكون هذا المشروع متضمناً مشروعات سكنية وتجارية ومكاتب وشواطئ مختلفة، وأن هذه العقارات في مرحلة التصميم، وقد تعقدت الأمور بسبب حدوث الأزمة المالية فتم تأجيل هذه المشاريع حتى تتضح موضوعات الإقبال على هذه المشاريع وتكلفتها.
- أما بالنسبة لنوعية الشقق السكنية المراد بناؤها فتمت الإشارة إلى أنها شقق سكنية تملكية لذوي الدخل المتوسط، وكلها في مرحلة التصميم ولم يتم البدء فيها بسبب الأزمة المالية العالمية، وسوف يعتمد التمويل على مكان تلك الشقق، حيث ستمول الشقق الكائنة في منطقتي ضاحية السيف والسقية عن طريق صندوق عقاري يقوم بالتنفيذ، وسيدبر بنك الإسكان هذه العقارات وستسوقها مستقبلاً شركات متخصصة وقد بلغت كلفتها مليار دينار تقريباً.

ثانياً: الشركات

أ- ملخص لقاء اللجنة الأول مع ممثلي شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة)

التقت اللجنة في اجتماعها السابع بتاريخ ٦ يناير ٢٠٠٨م ممثلي شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة) للتداول حول أملاك الدولة العامة والخاصة ودور الشركة في تلك الأملاك، وقد حضر الاجتماع ممثلاً عن الشركة:

الرقم	الاسم	المسمى الوظيفي
١	السيد مأمون خليل المؤيد	الرئيس التنفيذي لشركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة)
٢	السيد سعيد عبدالكريم المرزوق	المدير التنفيذي لشركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة)
٣	السيد خالد عبدالله البسام	رئيس مجلس إدارة شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة)
٤	السيد عبدالكريم محمد بوعلوي	رئيس قسم الإعلام الاقتصادي والمالي

وقد أكد وفد الشركة على مجموعة من الأمور المتعلقة بموضوع التحقيق، والإجابة عن الاستفسارات تمثلت في الآتي:

- جميع العقارات المسجلة لدى الشركة تم تقييمها من قبل جهات خارجية مستقلة متمثلة في مكاتب عقارية استشارية.
- عدد العقارات أو الأملاك المحولة للشركة من وزارة المالية هو (١١١) عقارا موجودة على (٦٤) وثيقة، وذلك بسبب تقسيم بعض الأراضي إلى مجموعة عقارات تحت وثيقة واحدة.
- العقارات التي تم تحويلها إلى الشركة تم تحويل عقودها أيضا، والشركة تقوم بدراسة العقود وخصوصا طويلة الأمد من الناحية القانونية.
- بخصوص العقود المنتهية تقوم الشركة بدراسة هذه العقود المنتهية، وذلك لإعادة تعديل الإيجارات بما يتناسب مع السوق الحالية.
- بخصوص العقارات التي ترتبط بعقود طويلة جدا إلى الشركة تعمل الشركة على أن تجد مخرجا مناسباً لها، إضافة إلى أن الشركة تعمل على دراسة العائد السنوي لهذه العقارات.
- تم تسليم اللجنة ورقة مقدمة من الشركة عبارة عن نبذة عنها وعن سير العمل بالشركة، تمثلت في الآتي:

تأسست شركة البحرين للاستثمار العقاري بمقتضى أحكام المرسوم بقانون رقم (٢١) لسنة ٢٠٠١ وبرأسمال مصرح به قدره (٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠) دينار بحريني (خمسمائة مليون دينار بحريني) ورأس المال الصادر والمدفوع (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) دينار بحريني (مائة

مليون دينار بحريني) ممثلة في أصول نقدية وعينية مملوكة بالكامل لشركة ممتلكات البحرين القابضة.

وقد صدر عن سمو ولي العهد القائد العام لقوة دفاع البحرين رئيس مجلس التنمية الاقتصادية قرار رقم (١٠) لسنة ٢٠٠٦ بتاريخ ١٦ نوفمبر ٢٠٠٦م بتشكيل مجلس إدارة الشركة.

بدأت الشركة في استلام العقارات الحكومية المحولة لها من وزارة المالية، وباشرت في إجراء عملية التثمين لتلك العقارات لتقيدها في سجلات الشركة ضمن أصول رأس المال بالقيمة السوقية العادلة وبما يتوافق ومتطلبات مدقق الحسابات الخارجي.

كما أن الشركة عاكفة الآن على حصر العقارات وتصنيفها تمهيداً لوضع برنامج عمل لتطوير بعض المواقع المتميزة من خلال تنفيذ عدد من المشاريع الحيوية وبما يحقق الاستغلال الأمثل لتلك العقارات وزيادة العوائد على الأملاك الحكومية.

بالإضافة إلى ذلك فقد قامت الشركة بدراسة عدد من المشاريع المحولة لها من وزارة المالية والمتعلقة بشراء مبان لجهات حكومية أو تنفيذ مشاريع إقامة مبان لمكاتب إدارية لبعض الوزارات، وقد تجاوزت الشركة بصورة سريعة مع تلك الطلبات وباشرت بتنفيذ وتمويل بعض مشاريع الوزارات بعد دراستها والتحقق من الجدوى الاقتصادية لها، وذلك بحكم اختصاصها وضمن أهداف وتطلعات الشركة.

الأسس والمعايير التي تستخدم في إدارة استثمار أملاك الدولة بطريقة مباشرة وغير مباشرة:

يتم استثمار أملاك الدولة بالطرق التالية:

- بالنسبة للعقارات المؤجرة لمدد طويلة، تقوم الشركة بدراسة تلك العقود من الناحية القانونية، لإيجاد منفذ لتعديل العقد ما أمكن ذلك لزيادة الإيجار بما يتلاءم وقيمة الإيجارات السائدة في سوق العقار أو العمل على إلزام المؤجر بتنفيذ بنود الإيجار كتطوير العقار وتشبيد المباني إذا ما نص العقد على ذلك، وهذا أقصى ما تستطيع الشركة عمله بالنسبة لمثل هذه العقود طويلة الأمد.

- بالنسبة لعقود التأجير لمدد قصيرة، تقوم الشركة بمراقبة عقود الإيجار ومددها وتاريخ انتهاء كل منها بغية إعادة النظر في القيمة الإيجارية أو في الشروط ما أمكن ذلك، أو إنهاء عقد الإيجار في حالة الرغبة في تطوير العقار لتحقيق عائد مالي أفضل.
- بالنسبة للأراضي الخالية والصالحة للاستثمار، تقوم الشركة بتكليف شركة استشارية بإجراء دراسة جدوى للأرض من حيث الاستغلال الأمثل للموقع الذي يحقق أفضل عائد مالي، بعد ذلك تقوم الشركة بتعيين مكتب استشاري لعمل الخرائط والرسومات بما في ذلك الإشراف على عملية التنفيذ، بعد ذلك يتم طرح المشروع في مناقصة عامة لاختيار المقاول الذي سيقوم بتنفيذ المشروع، علماً بأن الشركة تطبق نظام المناقصات العامة وتخضع جميع الإجراءات المذكورة لإشراف وموافقة مجلس المناقصات.
- هناك أراض أخرى وفي مواقع ممتازة تستلزم بأن يكون المشروع الذي سيقام على ذلك الموقع متميزاً من حيث الفكرة الإبداعية والتصميم وبالتالي فإن كلفة التمويل ستكون عالية وتفوق إمكانية الشركة في تمويل مثل هذا المشروع، وفي هذه الحالة تقوم الشركة بتطوير الفكرة وإعداد دراسات الجدوى الاقتصادية التي تتضمن تكلفة المشروع ومدة إنجازه والدخل المتوقع وفترة استرداد قيمة الاستثمار والأرباح المتوقعة له، وذلك بهدف إعداد كتيب للمشروع لعرضه على المستثمرين واستلام عروضهم للمشاركة في حصص المشروع، ومن ثم الشروع في عملية التنفيذ.
- هناك نوع آخر من الأراضي التي تطرح للمستثمرين بطريقة (BOT) البناء والتشغيل ثم التحويل للمالك وبمقتضى هذه الطريقة يتم الحصول على عروض المستثمرين لاستثمار الأرض لمدة تتراوح بين ٢٠ - ٣٠ سنة يقوم المستثمر ببنائها والاستفادة من عوائدها التي تكون للشركة حصة سنوية فيها يتفق عليها أثناء التعاقد ثم تعود ملكية المبنى (المشروع) للشركة.

- الإيجار الجديد، بالنسبة للأراضي التي ترغب الشركة في تأجيرها فإنها تخضع لإجراءات خاصة بذلك تبدأ بعملية تقيم الأرض، بحيث لا يقل العائد السنوي للأرض المراد تأجيرها عن (٥%) سنوياً من متوسط قيمة تقيم الأرض.

الصعوبات:

المشكلة الوحيدة التي تواجه الشركة في التعامل مع المستأجرين هو قانون الإيجارات المعمول به في المملكة والذي يحول دون إخراج المستأجر حتى لو انتهى العقد طالما أن العقار يقع ضمن نطاق محافظة العاصمة أو محافظة المحرق كما لا يجيز زيادة الإيجار بأكثر من (١٠%)، طالما أن المستأجر ملتزم بدفع الإيجار، ولا يجوز الإخلاء إلا في حالة الهدم والبناء من جديد.

وللعلم فإن معظم الأملاك الحكومية تقع في مدينتي المنامة والمحرق وأن معظم العقود ولمدد طويلة وبإيجارات زهيدة جداً ولا تواكب الطفرة العقارية التي تمر بها البلاد، كما إن عوائد الإيجارات لا تتناسب والقيمة الحالية للعقارات في هذه المناطق التي تشهد ارتفاعاً خيالياً في أسعار العقارات.

تحديد الجهاز الإداري الذي يشرف على الاستثمار وصلاحياته وتحديد الجهاز الإداري

الذي يشرف على تسجيل العقارات ومراقبتها

توجد بالشركة لجنة للتطوير والاستثمار تشرف على عملية الاستثمار برئاسة الرئيس التنفيذي للشركة وعضوية كل من المدير التنفيذي ومدير المشاريع ومدير المالية والاستثمار، مهمتها حصر وتصنيف الأراضي الحكومية القابلة للتطوير والاستثمار، وإجراء دراسات الجدوى لتلك الأراضي ووضع التوصيات المناسبة لكل مشروع ورفعها لمجلس الإدارة وإقراره، فجميع عمليات الاستثمار تعرض على مجلس الإدارة لإقرارها قبل المضي في إجراءات التنفيذ.

أما الجهاز الإداري الذي يشرف على تسجيل العقارات ومراقبتها فهي إدارة تطوير العقارات التي تقوم بعملية تقيم الأراضي من خلال ثلاثة مكاتب عقارية متخصصة كما تقوم بطلب شهادة المسح لكل عقار بالإضافة إلى الحصول على تصنيف العقار لمعرفة

الاشتراطات التعميرية الخاصة بكل عقار حسب موقعه ومساحة البناء والأدوار المسموح بها.

كما تقوم الإدارة بمسك عقود الإيجار وتجديدها وإرسال فواتير الإيجار ومتابعة استلام الإيرادات، وهي الإدارة التي تقوم بمسك السجل المركزي للعقارات ومسؤولية التأجير وصيانة المباني.

وقد باشرت الإدارة المذكورة بتطبيق نظام جديد للحاسب الآلي ابتداء من العام الحالي لضبط عملية تسجيل العقارات بالسجل المركزي مع بيان كافة تفاصيل ذلك العقار ومتابعة الإيجارات ومراقبة الشقق الخالية بمجرد حدوثها وعمليات الصيانة....إلخ.

- تم تسليم اللجنة قائمة بالعقارات المحولة للشركة حتى شهر نوفمبر ٢٠٠٧م، وقد اشتملت القائمة على البيانات الآتية:

ملاحظات	تاريخ انتهاء العقد	بدء سريان العقد	المدة	قيمة الإيجار السنوي	المستأجر	متوسط القيمة المقدرة	المساحة بالمتر المربع	الموقع	رقم الوثيقة	نوع العقار	الرقم - العقار
---------	--------------------	-----------------	-------	---------------------	----------	----------------------	-----------------------	--------	-------------	------------	----------------

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق (٢٠٧)

ب- ملخص لقاء اللجنة الثاني مع ممثلي شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة)

التقت اللجنة في اجتماعها الحادي عشر بتاريخ ١٧ فبراير ٢٠٠٨م ممثلي شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة) للتداول حول أملاك الدولة العامة والخاصة ودور الشركة في تلك الأملاك، وقد حضر الاجتماع ممثلاً عن الشركة:

الرقم	الاسم	المسمى الوظيفي
١	السيد عارف صالح خميس	الوكيل المساعد للشئون المالية
٢	السيد سعيد عبدالكريم المرزوق	المدير التنفيذي لشركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة)
٣	السيد أنور علي الأنصاري	مدير إدارة الرقابة والمتابعة بالوكالة

وقد أكد وفد الشركة على مجموعة من الأمور المتعلقة بموضوع التحقيق، والإجابة عن الاستفسارات تمثلت في الآتي:

- بخصوص بلاج الجزائر تم التأكيد على أنه ما زال تحت تصرف وزارة المالية، إذ لم يتم تحويله رسميا إلى شركة (إدامة).
- بخصوص الفرق بين شركة (إدامة) وشركة (المشاريع السياحية) تم التوضيح بأن شركة المشاريع السياحية تم تشكيلها من أجل الارتقاء بالمشاريع السياحية في المملكة، كما أنها تتبع شركة ممتلكات، ويمكن الحصول على تفاصيل أكثر عنها من قبل شركة ممتلكات.
- تم التأكيد على أنه لم يتم بيع بلاج الجزائر ولن يتم ذلك، إذ أنه توجد مفاوضات لم تحسم بعد من أجل استثماره وليس بيعه.
- بخصوص الخبر الذي نشر في الصحافة والذي يفيد بأنه قد تم توقيع عقد بقيمة مالية كبيرة ولمدة (٩٩) سنة لاستئجار بلاج الجزائر وذلك لإقامة مشروعات خاصة على ساحله، وليصبح الساحل مغلقا عن عامة الناس تم التأكيد على أن هذا العقد لم يوقع حتى الآن وذلك بسبب عدم اكتمال التفاصيل، فهناك اختلاف مع الشركة المستثمرة حول المساحة المتاحة للعموم، فهي أقل بكثير من المساحة المتاحة للاستثمار، وعلاقة (إدامة) بالمشروع هي من خلال مشاركتها في التفاوض وتثمين الأرض، كل ذلك بناء على أن المشروع سيحول في النهاية لشركة (إدامة)، كما تم تكليف شركتين عقاريتين لتثمين الأرض، وذلك للحصول على أعلى سعر إيجار ممكن أن تستفيد منه الحكومة، ومن جهة أخرى قد لا يتم الاتفاق أصلا على المشروع.

ج- ملخص لقاء اللجنة الثالث مع ممثلي شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة)

التقت اللجنة في اجتماعها السادس والثلاثين بتاريخ ٧ يونيو ٢٠٠٩م ممثلي شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة) للتداول حول عقود الإيجار والاستثمار المحولة للشركة، وقد حضر الاجتماع ممثلاً عن الشركة:

الرقم	الاسم	الوصف الوظيفي
١	السيد سعيد عبدالكريم المرزوق	المدير التنفيذي لشركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة)
٢	السيد أنور علي الأنصاري	مدير إدارة الرقابة والمتابعة بوزارة المالية
٣	السيدة جنان عبدالرحمن بوكمال	خبير اتصالات بشركة ممتلكات

وقد دارت مناقشات بين أعضاء اللجنة وممثلي شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة)، وتركزت أهم النقاط في الآتي:

- بخصوص التطورات الجديدة لشركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة) تم التوضيح بأن عمر الشركة هو سنتان، وأن المشكلة الأولى التي واجهت الشركة هي تحويل الأملاك المختلفة إليها، مع أنها انتهت وأصبحت (٧٠%) من الأملاك التي تم تحويلها للشركة مسجلة باسم الشركة رسمياً من قبل جهاز المساحة والتسجيل العقاري.
- بخصوص وجود بعض الإشكالات في بعض الأراضي تمت الإشارة إلى عدم امتلاك شركة (إدامة) لوثائق بعض الأراضي، لأنها لم تسجل للشركة إلا بعد الحصول على شهادة مسح.
- وفيما يتعلق بالإشكالات التي تواجه الشركة تم التأكيد على أن التحدي الأكبر الذي تواجهه الشركة هو مشكلة العقود التي تلاحقها، كتأجير بعض العقارات بأثمان بخسة وعلى مدد طويلة.
- الإشارة إلى أنه قد تم جرد وإحصاء جميع الأملاك ذات المدد الطويلة والإيجارات المتدنية لتعديل أوضاعها المختلفة، وأن الشركة لا تستطيع زيادة الإيجارات على الجهات المستأجرة

إلا بعد انتهاء العقود، أو في حالة وجود شرط في العقد يسمح بإعادة النظر فيه، وشركة (إدامة) غيرت في بعض العقود وذلك بزيادة بعض الإيجارات فيها وقلصت المدد منها، وأن معظم الزيادات في بعض العقود تفوق (٥٠%) أو (١٠٠%) وإن كانت الأسعار الحديثة هي الأقل سوقياً في مملكة البحرين.

- وحول العقار رقم (٢٤) المؤجر على السيدين خالد وتوفيق المؤيد، والذي تبلغ مدة استئجاره مائة عام، فتمت الإشارة إلى أن الشركة قد اجتمعت مع المستأجرين عدة اجتماعات وتم مخاطبتهما كثيراً لاسترجاع هذا العقار، وتم إعطاؤهم الكثير من الخيارات إلا أنهما اعتذرا لسريان مدة العقد حتى الوقت الراهن.

- وبخصوص العقار رقم (٢٤) تمت الإشارة إلى أن الشركة وافقت على المشاركة في استثمار هذا العقار كحل أخير بين الطرفين، وأن التفاصيل غير واضحة بسبب تعيين شركتين متخصصتين، الأولى لتقييم الأرض وتحديد حصص الشركاء، والثانية لإعداد دراسة الاستغلال الأمثل وبيان المشروع المناسب لهذا العقار في هذه المنطقة.

- بخصوص العقار رقم (٤٨) تمت الإشارة إلى أن الشركة لا تستطيع اتخاذ أي شيء في الوقت الراهن لأن موعد النظر في معايير تأجير هذا العقار هو شهر أكتوبر ٢٠١٠م.

- بالنسبة إلى العقار رقم (٧٨) تم التأكيد على أن الشركة قد زارت هذا العقار وتمت مناقشة الجوانب المتعلقة به مع المستأجرين وإعادة النظر في مبلغ الإيجار واسترجاع المساحات الكبيرة غير المستغلة، إلا أن المستأجرين قد رفضا ذلك لحاجتهما لهذه المساحات لتتماشى مع الشروط والمواصفات العالمية التي تتفق مع المستثمرين معها.

- وبخصوص رخص أسعار إيجار الأراضي تمت الإشارة إلى أن الشركة تسعى لزيادة قيمة هذه الإيجارات، إلا أن الشركة المستأجرة ترفض ذلك.

- الإشارة إلى أن الشركة تصطدم بالمعايير القانونية المرتبطة بالعقود وخصوصاً فيما يتعلق بعدم زيادة قيمة الإيجار إلى أكثر من (١٠%) أو (٥٠%) في العام.

- التأكيد على أن شركة (إدامة) تنتظر الرد الرسمي من وزارة المالية لتفويضها لمقاضاة شركة البحرين للمواشي ومثيلاتها.
- بالنسبة للعقار رقم (١٣) في قرية قلالي تمت الإشارة إلى الشركة المستأجرة اقترحت زيادة قيمة الإيجار بنسبة (٥٠%) شرط تمديد العقد مع شركة (إدامة) مدة (١٥) سنة إضافية، فتم رفض هذا العرض لأن شركة (إدامة) طالبت بزيادة قيمة الإيجار بنسبة (٥٠%) أو (١٠٠%) دون شرط التمديد، لذا أصبحت الأمور عالقة بين الطرفين حتى الحصول على إذن وزارة المالية لمقاضاة هذه الشركة.
- التتويه إلى أن شركة (إدامة) تعمدت خصم إيجار العقار رقم (٨٧) في منطقة الجفير بقيمة (٧٠٠٠) دينار شهريا كشرط تعجيزي لأن هذا العقار مساحته صغيرة جداً، وتم النقاش فيه مع مجلس إدارة شركة (إدامة) حتى تم التخفيض إلى (١٠٠٠) دينار شهريا، لأن الشركة المستأجرة لا تستطيع الاستمرار في دفع هذه الإيجار لمدة طويلة، وأن شركة (إدامة) لو حاولت إخراج الشركة من العقار المذكور ستعتمد على القيمة الاسمية (٧٠٠٠) دينار.
- وحول عقار أرض الفاضل تمت الإشارة إلى أن شركة (إدامة) قد وقعت مع شركة الخرافي عقداً يتم بموجبه تملك شركة إدامة (٢٠%) وشركة الخرافي الكويتية (٨٠%) على أن تقوم شراكة (إدامة) بتأجير الأرض على مجموعة الخرافي بـ (٤%) من قيمة تقييم الأرض سنوياً شرط تطوير الأرض، وأن مجموعة الخرافي تنتظر الانتهاء من الأمور العالقة مع المجلس البلدي لمحافظة العاصمة، وأن المجلس البلدي لم يوافق على إعطاء الشركة الترخيص المناسب المطلوب.
- بالنسبة للعقار الكائن في بلاج الجزائر تم التأكيد على أن المشروع قد توقف نهائياً بسبب اعتماد الشركة المستأجرة على إيجار منخفض ومدة إيجار طويلة تستغرق (٩٩) عاماً، وتم رفض العقد بسبب رفض شركة التقييم المتخصصة لعرض الشركة المستأجرة.
- بخصوص عقار مواقف السيارات بمنطقة فندق كراون بلازا تم إلغاء هذا العقد بسبب رغبة وزارة الأشغال في امتلاك هذه الأرض وإنشاء جسر معلق عليها، مع أن شركة (إدامة)

- اقتрحت تسوير هذه الأرض لإنشاء مواقف سيارات، إلا أن وزارة الأشغال رفضت ذلك معللة وجود اختناقات وازدحامات متوقعة في هذه المنطقة.
- وحول أرض السوفية تمت الإشارة إلى جاهزية شركة (إدامة) للاستثمار فيها بعد إصدار تراخيص هيئة الكهرباء والماء.
 - التأكيد على وجود شراكة حقيقية مع المعاقين في أحد العقارات.
 - وبشأن أراض في بلاج الجزائر تمت الإشارة إلى استعداد شركة (إدامة) لاستثمارها فور عودتها من عهدة المؤسسة العامة للشباب والرياضة.

د- ملخص لقاء اللجنة الأول مع ممثلي شركة ممتلكات البحرين القابضة

التقت اللجنة في اجتماعها الثاني عشر بتاريخ ٢٤ فبراير ٢٠٠٨م ممثلي شركة ممتلكات البحرين القابضة للتداول حول أملاك الدولة العامة والخاصة، وقد حضر الاجتماع ممثلا عن الشركة:

الرقم	الاسم	المسمى الوظيفي
١	السيد طلال علي الزين	الرئيس التنفيذي لشركة ممتلكات البحرين القابضة
٢	السيد أنور علي الأنصاري	مدير إدارة الرقابة والمتابعة بالوكالة

وقد أكد وفد الشركة على مجموعة من الأمور المتعلقة بموضوع التحقيق، والإجابة عن الاستفسارات تمثلت في الآتي:

- بدأت شركة ممتلكات بـ (٣٣) شركة من ضمنها شركات تمتلكها بنسبة (١٠٠%) وأخرى تمتلك (٥٠%) منها، وأخرى ما دون ذلك، أما الآن فقد أصبحت (٣٥) شركة آخرها شركة المطار.
- أهداف الشركة هي:

- تكوين الجهاز الإداري للشركة، واستقطاب المهارات في مجال الاستثمار، والاستعانة بشركات استشارية في الاستثمار.
- دعم الشركة للاقتصاد المحلي والتركيز على دعم العمالة البحرينية والمساهمة في تدريب الموظفين.
- زيادة الاستثمار وتحسين الأداء، كما تتطلع الشركة لتقليل نسبة مساهمة الحكومة وتقديمها كأسهم للمواطنين.
- التنوع في الاستثمار داخل وخارج البلد، واستقطاب الاستثمارات إلى البحرين.
- بخصوص حصر أملاك الشركات التابعة لشركة ممتلكات البحرين القابضة، تم التوضيح بأن شركة طيران الخليج لا تملك أي شيء على أرض المطار، وإنما المطار يتبع الشركة الجديدة (شركة المطار). أما حلبة البحرين فهي ملك لوزارة المالية ومؤجرة على الحلبة.
- بخصوص إن كان للشركة علاقة باستئجار بعض الشركات التابعة لها لمبان وشقق لموظفيها تمت الإفادة بأن هذا الموضوع هو من المعاملات اليومية للشركة فهو من ضمن سياستها الداخلية.
- تم التأكيد على أنه قد تم تحويل العقارات التي توجد لدى وزارة المالية فقط لشركة (إدامة).
- هدف الشركة يتناسب مع هدف اللجنة وهو التأكد من حسن إدارة واستثمار الأملاك المسجلة باسم هذه الشركات.

هـ- ملخص لقاء اللجنة الثاني مع ممثلي شركة ممتلكات البحرين القابضة

التقت اللجنة في اجتماعها الثالث عشر بتاريخ ٢٠ أبريل ٢٠٠٨م ممثلي شركة ممتلكات البحرين القابضة للتداول حول أملاك الدولة العامة والخاصة، وقد حضر الاجتماع ممثلاً عن الشركة:

الرقم	الاسم	المسمى الوظيفي
١	السيد محمود الكوهجي	نائب الرئيس التنفيذي لشركة ممتلكات البحرين القابضة
٢	السيد إسماعيل عبدالنبي المرهون	الوكيل المساعد للموارد والمعلومات
٣	السيد أنور علي الأنصاري	مدير إدارة الرقابة والمتابعة بالوكالة

وقد أكد وفد الشركة على مجموعة من الأمور المتعلقة بموضوع التحقيق، والإجابة عن الاستفسارات تمثلت في الآتي:

- تم تحويل (٢٩) أو (٣٠) شركة إلى شركة ممتلكات البحرين القابضة، ومن ضمن هذه الشركات شركة (إدامة) إذ لم يكن قد تم تحويل أي عقار لشركة (إدامة) حينها، ومن ثم تم تحويل (١١١) عقارا باسم شركة (إدامة)، وبالنسبة للعقارات التي تملكها الشركات الأخرى فهي ليست تابعة لأملاك الدولة بل للشركات نفسها.
- إذا استأجرت الشركات من الحكومة فهذا يجب أن يدخل في سجلات الحكومة، وليس للشركات أي دخل في هذه العملية.
- لا توجد لدى شركة (إدامة) أملاك عامة، فالعقارات التي تم تحويلها إلى شركة (إدامة) تم تحويل صفة الملكية فيها من العامة إلى الخاصة، كما يحق لشركة (إدامة) التصرف فيها، فالغرض الأساسي الذي شكلت بسببه شركة (إدامة) هو الاستثمار التجاري، كما أن ما تم تحويله لشركة (إدامة) ليس من العقارات ذات صفة المنفعة العامة.
- نقل ملكية العقار من الحكومة لشركة (إدامة) يرفع القيود عن هذا العقار، ويمكن التصرف فيه.
- إن مرسوم إصدار شركة ممتلكات وشركة إدامة يسمح بالتصرف في الأملاك التابعة لهما بالشكل الذي تراه شركة ممتلكات وشركة إدامة مناسبا.
- لا توجد علاقة مباشرة بين شركة ممتلكات والشركات التابعة لها، فمثلا أرض تملكها شركة طيران الخليج لا يمكن لشركة إدامة التصرف فيها، فهذا يُعد تدخلا في عمل مجلس الإدارة.

- صلاحية الرقابة والمحاسبة مقيدة بقانون الشركات التجارية، فتحمل المسؤولية القانونية يقع على مجالس إدارات الشركات وليس شركة ممتلكات.
- أصول شركة ممتلكات هي تملك حصة الحكومة في الشركات التابعة لها.
- العقارات الموجودة لدى الشركات التابعة لشركة ممتلكات لا ينطبق عليها مسمى أملاك الدولة.
- الأملاك التي يتم تحويلها لشركة ممتلكات أو لشركة (إدامة) يتم تثمينها وتسجل بالمقابل حصة الحكومة في هذه الشركات بحسب قيمة التثمين. فمثلا شركة (إدامة) بدأت العمل بميزانية لا تتجاوز مليوني دينار، أما الآن فتصل ميزانيتها إلى حوالي (١٠٠) مليون دينار وذلك بسبب تثمين العقارات التابعة لها.

و- ملخص لقاء اللجنة الثالث مع ممثلي شركة ممتلكات البحرين القابضة وشركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة)

التقت اللجنة في اجتماعها التاسع والثلاثين بتاريخ ١ نوفمبر ٢٠٠٩م ممثلي شركة ممتلكات القابضة وشركة البحرين للاستثمار العقاري للتباحث في الأمور العالقة بين اللجنة والشركتين، وقد حضر الاجتماع ممثلاً عن الشركتين:

الرقم	الاسم	الوصف الوظيفي
١	السيد عادل محمد مطر	رئيس مجلس إدارة شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة)
٢	السيد سعيد عبدالكريم المرزوق	المدير التنفيذي للعمليات - إدامة
٣	السيدة جنان عبدالرحمن بوكمال	خبير الاتصالات بشركة ممتلكات البحرين القابضة
٤	السيد أنور علي الأنصاري	مدير إدارة الرقابة والمتابعة بوزارة المالية

وقد دارت مناقشات بين أعضاء اللجنة وشركة ممتلكات القابضة وشركة البحرين للاستثمار العقاري، وتركزت أهم النقاط في الآتي:

- بخصوص أرضي حلبة البحرين فقد تمت الإشارة إلى أنهما قد حولتا إلى شركة ممتلكات مباشرة، وهما تداران بشكل مباشر منها، ولا دخل لشركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة) بالأرضين.
- بالنسبة إلى بيع منتج البحرين الصحراوي فتم التأكيد على أنه لا علاقة لشركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة) به، وشركة ممتلكات تتابع بنفسها مشروع درة البحرين وجزيرة اللؤلؤ.
- وبخصوص عملية التصحيح فتم التأكيد على أنها تواجه عقبات كثيرة منها قانون الاستئجار في محافظتي المنامة والمحرق.

ز- ملخص لقاء اللجنة الرابع مع ممثلي شركة ممتلكات البحرين القابضة وشركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة)

التقت اللجنة في اجتماعها التاسع والثلاثين بتاريخ ١٥ نوفمبر ٢٠٠٩م ممثلي شركة ممتلكات القابضة وشركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة) للتباحث في الأمور العالقة بين اللجنة والشركتين، وقد حضر الاجتماع ممثلاً عن الشركتين:

الوصف الوظيفي	الاسم	الرقم
مدير إدارة الرقابة والمتابعة بوزارة المالية	السيد أنور علي الأنصاري	١
خبير الاتصالات بشركة ممتلكات	السيدة جنان عبدالرحمن بوكمال	٢
محامي بشركة ممتلكات	السيد هادي العلوي	٣
المدير التنفيذي للعمليات بشركة إدامة	السيد سعيد عبدالكريم المرزوق	٤
رئيس قسم الأملاك الحكومية بوزارة المالية	السيد إبراهيم محمد أبل	٥

وقد دارت مناقشات بين أعضاء اللجنة وشركة ممتلكات القابضة وشركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة)، وتركزت أهم النقاط في الآتي:

- بخصوص وجود نص صريح في عقود تأسيس شركتي ممتلكات البحرين القابضة والبحرين للاستثمار العقاري (إدامة) يوضح صحة بيع العقارات التي تمتلكها، تمت الإشارة إلى عدم وجود نص بهذا الشأن سوى وجود رسالة من معالي وزير المالية إلى جهاز المساحة والتسجيل العقاري لتسجيل هذه العقارات لشركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة).
- تمت الإشارة إلى وجود بعض العقارات المقترحة لتحويلها من وإلى شركة ممتلكات البحرين القابضة وشركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة).
- فيما يتعلق بعقار منتج العين الصحراوي، تمت الإشارة إلى أن شركة ممتلكات البحرين القابضة قد استلمته من الحكومة ضمن المرسوم رقم (٦٤) لسنة ٢٠٠٦ التي نصت على ملكيتها كشركة بغض النظر عن العقارات فيها وساهمت بـ (٣٣%) من أسهمها.
- تمت الإفادة على عدم العلم بوجود عمليات لبيع بعض الأراضي بمبلغ (١٥) مليون دينار بحريني، وتمت الإشارة إلى أن تقييم أصل الأرض في البداية كان بمبلغ (١٦) مليون دينار بحريني وتم زيادة أصل قيمتها مؤخراً بمبلغ (٦٥) مليون دينار بحريني.
- تم التأكيد على أن شركة ممتلكات البحرين القابضة لا تقوم ببيع العقارات الخاصة بها بل أن شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة) الذراع العقاري للشركة هي الجهة المسؤولة عن هذا العمل.
- تمت الإشارة إلى أن المرسوم رقم (١٩) لسنة ٢٠٠٢ يوضح أن العقارات المملوكة للدولة ملكية خاصة يكون التصرف فيها بأمر ملكي، أما غير ذلك فلا يوجد مانع قانوني من التصرف في هذه الأملاك.

ملخص زيارات اللجنة الميدانية

١- الزيارة الميدانية لوزارة شؤون البلديات والزراعة

قامت اللجنة بزيارة وزارة شؤون البلديات والزراعة يوم الأحد الموافق ٦ أبريل ٢٠٠٨م في تمام الساعة (١٠:٠٠) صباحاً، وذلك للتداول حول سجلات الوزارة الخاصة بأملك الدولة التابعة لها، وقد حضر اللقاء من جانب الوزارة:

الرقم	الاسم	المسمى الوظيفي
١	سعادة الدكتور جمعة أحمد الكعبي	وكيل وزارة شؤون البلديات والزراعة
٢	سعادة السيد محمد نور الشيخ	الوكيل المساعد
٣	السيد عادل الشيخ	المسئول عن قسم الأملاك

- وقد تم استعراض آلية الاستملاك كالاتي:
 - إرسال رسالة من الجهة التي تريد استملاك عقار معين.
 - مخاطبة جهاز المساحة والتسجيل العقاري لمعرفة أسماء الملاك.
 - مخاطبة الملاك مباشرة للتفاهم معهم حول التعويض.
- كذلك تم تقديم عرض حول الأراضي التابعة للبلديات:
 - أراض ملك البلدية.
 - أراض ملك الدولة.
 - أراض ملك الإسكان.
- هذا وقد تمت الإشارة إلى الآتي:
 - يوجد سجل متابعة لدى الوزارة حول الدفان .
 - شؤون الزراعة لديها سجلاتها الخاصة، وقريباً سيتم دمجها مع البلديات.
 - آخر تثمين للعقارات التابعة للوزارة كان في ٢٠٠٥م من قبل شركات خاصة.

- تقوم كل بلدية بمتابعة العقود والإيجارات وتتابع سير الاستثمار في العقار الموجود في محافظتها.
- التقارير تصل إلى الوزارة بطلب من الوزير، والعقود الجديدة توقع من قبل رئيس البلدية الفرعية كما أن المجالس البلدية تتدخل في إقرار وصياغة المشاريع والاستثمارات القادمة.
- هناك مزايا للعقود القديمة، إذ قد تكون هذه العقارات لتقديم خدمات للمواطنين (عذاري العائد السنوي حوالي ١٠٠ ألف دينار سنوي) هناك توجه لتكوين شركة استثمارية مع القطاع الخاص لاستثمار الأملاك التابعة للوزارة، كما أن هناك توجه لزيادة الرسوم الحالية من أجل زيادة دخل الوزارة.

٢- الزيارة الميدانية الأولى لوزارة المالية

قامت اللجنة بزيارة وزارة المالية يوم الأحد الموافق ٦ أبريل ٢٠٠٨م في الساعة (١٠:٣٠) صباحاً، وذلك للتداول حول سجلات الوزارة الخاصة بأموال الدولة التابعة لها والاطلاع على القسم المعني بالأموال، وقد حضر اللقاء من جانب الوزارة:

الرقم	الاسم	المسمى الوظيفي
١	معالي الشيخ أحمد بن محمد آل خليفة	وزير المالية
٢	السيد عارف صالح خميس	الوكيل المساعد
٣	السيد محمد أحمد	تطوير الأنظمة المالية
٤	السيد إسماعيل عبدالنبي المرهون	الوكيل المساعد للموارد والمعلومات
٥	السيد أنور الأنصاري	مدير الرقابة والمتابعة

هذا وقد تمت الإشارة إلى الآتي:

- سجل وزارة المالية هو الأساس.
- تضارب المعلومات بين سجل المالية وسجل الوزارات، فهناك اختلاف مثلا بين سجل وزارة الصحة حيث وجود العديد من العقارات الموجودة في وزارة الصحة ولا توجد ضمن سجل وزارة المالية.
- طلب سجل حركة تنقلات الوثائق.
- عقار شاطئ السنابس.
- اللجنة تسير حسب جدول زمني محدد، لذا لا بد من الإسراع في تسليم المطلوب من الوزارة.
- بينما تم التأكيد من قبل الوزارة على النقاط الآتية:
 - ستصل الردود خلال يومين حول بعض النقاط المطلوبة، وقبل إعطاء أي معلومة لابد من التأكد منها.
 - بالنسبة إلى عقار شاطئ السنابس يتم التأكد حاليا من الجهات الأخرى، وستتم موافاة اللجنة بالنتائج.
 - السجل الذي تم تسليمه إلى اللجنة مدقق من ديوان الرقابة المالية، ويجب على الوزارة التأكد من العقار، وكيفية تغيير ملكيته.
 - سوف يتم إبلاغ معالي نائب رئيس الوزراء للحصول على معلومات عن أرض السنابس.
 - الجهة التي تختص بتغيير الملكية هي الإدارة العامة للتسجيل العقاري.
 - خاطبت الوزارة جهاز المساحة والتسجيل العقاري للحصول على معلومات حول أرض شاطئ السنابس.
 - بالنسبة للإيجارات والعقود، فقد تم تحويلها إلى شركة إدامة، حيث جاء تأسيس شركة (إدامة) لمعالجة موضوع العقارات، وذلك من أجل الشفافية في العمل، وهي المسئولة عن تجديد العقود.

- في المستقبل قد لا تكون إدامة هي الشركة الوحيدة في استثمار أملاك الدولة ، أما عن الأراضي المتبقية في وزارة المالية، فلا بد أن يكون لدى الوزارة مخزون من الأراضي للخدمات.
- بخصوص العقود طويلة الأمد الموجودة لدى شركة (إدامة) تمت الإشارة إلى أن هناك بند يعطي الحق باسترجاع الأرض.
- بالنسبة لأرض المواشي في ستره، تم تأجيرها بالباطن، تمت الإفادة بأنه لا يحق التأجير بالباطن إلا بالاتفاق مع وزارة المالية، لذا سيتم جرد العقارات ومطابقة العقود.
- بالنسبة لطيران الخليج تمت الإشارة إلى تطور العمل والأداء في الشركة بشكل واضح، إذ أن الشركة حققت مركز أفضل شركة في الالتزام بالمواعيد على مستوى الخليج لشهر فبراير ٢٠٠٨م.
- عند طلب اللجنة الدخول إلى قسم الأملاك الحكومية بالوزارة وهو الهدف الحقيقي من الزيارة، فقد امتنعت الوزارة عن تحقيق هذا الطلب للجنة، ولم تمكنها من دخول القسم.

٣- الزيارة الميدانية الثانية لوزارة المالية

قامت اللجنة بزيارة وزارة المالية يوم الأحد الموافق ٢٦ أكتوبر ٢٠٠٨م في الساعة (١٠:١٥) صباحاً، وذلك للتداول حول سجلات الوزارة الخاصة بأملاك الدولة التابعة لها والاطلاع على القسم المعني بالأملاك، وقد حضر اللقاء من جانب الوزارة:

الرقم	الاسم	المسمى الوظيفي
١	السيد عارف صالح خميس	الوكيل المساعد
٢	السيد إسماعيل عبدالنبي المرهون	الوكيل المساعد للموارد والمعلومات
٣	السيد أنور الأنصاري	مدير إدارة الرقابة والمتابعة
٤	السيد إبراهيم محمد أبل	رئيس قسم الأملاك الحكومية

وقد تمت الإشارة إلى النقاط الآتية:

- الوزارة تعاونت مع اللجنة عندما أرسلت (٤٠٠) وثيقة للجنة.
- بالنسبة إلى عقار شاطئ السنابس تم التوضيح بأن كل المعلومات الخاصة بذلك العقار تسلمتها الوزارة من جهاز المساحة والتسجيل العقاري التابع لوزارة العدل والشئون الإسلامية، كما أن جهاز المساحة والتسجيل العقاري قد طلب تحويل الوثيقة الأصلية للعقار المذكور في نوفمبر عام ١٩٨٨م، وسوف يتم إرسال جميع ما طلبته اللجنة حال توافرها لوزارة المالية بعد مخاطبة الجهاز.
- الوثيقة الموجودة حاليا لدى الوزارة بالنسبة لعقار شاطئ السنابس هي نفسها المتوفرة لدى وزارة الإعلام.
- بالنسبة إلى سجل (١٧١) عقارا، تمت الإفادة بأن ما يقارب من (٥٠) وثيقة لم تتسلمها اللجنة، وهذا يعد رقما كبيرا بالنسبة للعدد الكلي، وقد جاء الرد من قبل الوزارة.
- رفضت الوزارة دخول اللجنة لقسم الأملاك الحكومية بالوزارة للاطلاع على النظام المتبع، وللتأكد من طريقة العمل حسب توصيات معالي وزير المالية، مع طلب إعطاء الوزارة مهلة لحين التحدث مع معالي الوزير بذلك الخصوص.
- تم التأكيد على أن الوزارة استفادت من هذه اللجنة في أمري التحفيز والتنظيم للسجلات بصورة أكبر، كما أن الوزارة ستقوم بتدقيق الوثائق المفقودة ومن ثم ستسلم للجنة.
- تمتلك وزارة المالية الوثيقة الأصلية، وإن تم حدوث تغيير فيها فالوزارة لا تعلم بذلك لحين إرسال الوثيقة الجديدة من جهاز المساحة والتسجيل العقاري.
- بالنسبة للجهة المختصة بالرقابة فهي جهاز المساحة والتسجيل العقاري.
- بخصوص العائد السنوي من الإيجارات، تمت الإشارة إلى أن العائد السنوي يذهب للخبزينة، كما تم وعد اللجنة بإرسال تفصيلات عن العائد السنوي، ونسخة من كشف شركة (إدامة)، والإيجارات المستحقة والمستثمرة لكل عقار.
- تسلمت في الاجتماع نسخة من وثيقة عقار شاطئ السنابس، وأخرى لجامعة البحرين وأرض عالي، وقائمة بالإيجارات المستحقة المحدثة إلى تاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٨م.

٤- الزيارة الميدانية الثالثة لوزارة المالية

قامت اللجنة بزيارة وزارة المالية يوم الأحد بتاريخ ١٧ مايو ٢٠٠٩م بغية التداول بشأن الردود المستلمة من الوزارة للجهاز، وقد حضر الاجتماع من جانب الوزارة:

الرقم	الاسم	الوصف الوظيفي
١	معالي الشيخ أحمد بن محمد آل خليفة	وزير المالية
٢	سعادة السيد عارف صالح خميس	وكيل وزارة المالية
٣	سعادة السيد إسماعيل عبد النبي المرهون	الوكيل المساعد للموارد والمعلومات
٤	السيد أنور علي الأنصاري	مدير إدارة الرقابة والمتابعة
٥	السيد إبراهيم محمد أبل	رئيس قسم الأملاك الحكومية

- وقد دارت مناقشات بين أعضاء اللجنة وممثلي وزارة المالية، وتركزت أهم النقاط في الآتي:
- تأكيد الوزارة على أنها قدمت للجنة سجلا يضم (٢٠٦١) عقارا، وأي عقار غير موجود في هذا السجل أو تم تغييره فالوزارة لا تعلم عنه شيئا، والجهة المعنية بذلك هي جهاز المساحة والتسجيل العقاري.
 - بخصوص الخمسين عقارا، تمت الإشارة إلى أن وزارة المالية لا تعلم بالتغييرات التي قد تكون حدثت فيها.
 - فيما يخص المرفأ المالي فقد تمت الإشارة إلى وجود أخبار عن المعاوضة فيه، لكنه غير موجود لدى الوزارة.
 - بخصوص سجل وزارة المالية تم التأكيد على أنه ثابت كما هو ولم يتغير.
 - بالنسبة إلى الوثائق المتحركة فتمت الإشارة إلى أن بعض الوثائق قد تكون مكررة أو حدث فيها تغيير أو ليست مدرجة في سجل الوزارة.
 - وبخصوص الإجراءات القانونية لانتقال ملكية بعض الشركات إلى الحكومة، تم التأكيد على أن الوزارة لا دخل لها في إجراءات الهبات، والوزارة تعد جهاز حفظ للأملاك ووثائقها.

- بخصوص تداخل بعض المشاريع مع بعضها البعض تمت الإشارة إلى وجود ثلاث وثائق تم دمجها في وثيقة واحدة.
- تم التأكيد على وجود بعض التعديلات على وثيقة غرفة تجارة وصناعة البحرين الكائن بمنطقة السنايس.
- الإشارة إلى أن الهدف من تأسيس شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة) هو تحسين الدخل في الدولة.
- التأكيد على أن التراضي بين الأطراف هو النقطة الإيجابية في عملية التفاوض مع أصحاب العقود والشركة.
- بخصوص وثائق بنك الإسكان تمت الإشارة إلى أن بنك الإسكان مستقل بذاته ووثائقه يحتفظ بها شخصياً.
- عند طلب اللجنة الدخول إلى قسم الأملاك الحكومية بالوزارة وهو الهدف الحقيقي من الزيارة، فقد امتنعت الوزارة عن تحقيق هذا الطلب للجنة، ولم تمكنها من دخول القسم.

٥- الزيارة الميدانية الأولى لجهاز المساحة والتسجيل العقاري

قامت اللجنة بزيارة جهاز المساحة والتسجيل العقاري يوم الأحد الموافق ٢٣ نوفمبر ٢٠٠٨م في تمام الساعة (١٠:٠٠) صباحاً، وذلك للتداول حول سجلات الجهاز الخاصة بأملاك الدولة التابعة له والاطلاع على القسم المعني بالأملاك، وقد حضر اللقاء من جانب الجهاز:

الرقم	الاسم	المسمى الوظيفي
١	سعادة الشيخ عبد الرحمن بن علي آل خليفة	مدير عام الإدارة العامة للتسجيل العقاري
٢	السيد يوسف عبد الله العماري	المستشار العقاري بجهاز المساحة والتسجيل العقاري

وقد تمت الإشارة إلى النقاط الآتية:

- يتم تسجيل الوثائق في الجهاز تحت مسمى (اسم دولة).

- بالنسبة للرسالة رقم (٧٣) والمؤرخة بتاريخ ١١ سبتمبر ٢٠٠٨م، والتي تحتوي على الأملاك المسجلة في وزارة المالية وليست مسجلة في جهاز المساحة والتسجيل العقاري، وهي عبارة عن (٣٤١) عقارا تقريباً، تمت الإفادة بأن بعض المقدمات قد تتغير، وعليه تتعدد الوثائق، كما تمت الإشارة إلى أن الجهاز يعمل على تفصيلها وتدقيقها قبل إرسالها للجنة.
- بالنسبة لطلب اللجنة نسخاً من الوثائق الأصلية لـ (١٧١) عقارا، تمت الإفادة بأن الجهاز بدأ بالعمل في ذلك السجل، وسيتم تسليمه للجنة في أقرب وقت.
- بخصوص السجل ذي (١٥١) عقارا، تمت الإفادة بأنه قد تم الانتهاء منه، كما تم إرساله إلى معالي وزير العدل والشئون الإسلامية وبدوره سوف يرسله إلى وزارة المالية التي سترسله إلى وزارة شئون مجلسي الشورى والنواب، ومن ثم للجنة بالمجلس الموقر.
- بخصوص جميع الرسائل التي وصلت للجهاز ولم يتم الرد عليها سوف يعمل الجهاز لإتمامها.
- عند طلب اللجنة الدخول إلى القسم الخاص بالأملاك في الجهاز وهو الهدف الحقيقي من الزيارة، فقد امتنع الجهاز عن تحقيق هذا الطلب للجنة، ولم يمكنها من دخول القسم.

٦- الزيارة الميدانية الثانية لجهاز المساحة والتسجيل العقاري

قامت اللجنة بزيارة الإدارة العامة للتسجيل العقاري يوم الأحد الموافق ٢٦ أبريل ٢٠٠٩م بغية التداول بشأن الوثائق العالقة التي لم تسلم إلى اللجنة من قبل الجهاز حتى تاريخه، وقد حضر الاجتماع من جانب الجهاز:

الرقم	الاسم	الوصف الوظيفي
١	سعادة الشيخ عبد الرحمن بن علي آل خليفة	مدير عام التسجيل العقاري
٢	السيد يوسف عبد الله العماري	المستشار العقاري بجهاز المساحة والتسجيل العقاري
٣	السيد إبراهيم محمد عبدالله الهاجري	منسق برامج مدير عام التسجيل العقاري

وقد دارت مناقشات بين أعضاء اللجنة وممثلي جهاز المساحة والتسجيل العقاري، وركزت أهم النقاط في الآتي:

- تم تسليم اللجنة الوثائق المسجلة باسم مملكة البحرين المنجزة من قبل جهاز المساحة والتسجيل العقاري المرسله إلى وزارة المالية وعددها (٧٠) وثيقة، والوثائق التي تم تحديثها باسم مملكة البحرين والشركات الحكومية وعددها (٦٧) وثيقة.

- وبخصوص الوثائق العالقة بين اللجنة والجهاز، تمت الإشارة إلى وجود (١٩) وثيقة يجري التأكد منها مع وزارة المالية ومطابقتها لتسجيلها في جهاز المساحة والتسجيل العقاري.

- تم التأكيد على أن (١٥٦) وثيقة هو مجموع الوثائق التي يمتلكها الجهاز.

- بالنسبة إلى الإجراءات القانونية التي اتبعتها وزارة العدل والشئون الإسلامية وجهاز المساحة والتسجيل العقاري لتسجيل الوثائق المختلفة، تم التأكيد على أن التغيير في الوثائق جاء بناءً على الخدمات الموجودة على أرض العقارات، ويتم ذلك بسبب غلبة المصلحة العامة على المصالح الشخصية الأخرى.

- تم التأكيد على أنه لا يوجد تخطيط على أي أرض مبنية، إلا الأراضي الخالية، وهذا ما حدث لعقار شاطئ السنابس من تخطيط أدى إلى تقسيم هذا العقار إلى قسائم سفارات، وجميع المعلومات عن هذا العقار موجودة لدى وزارة المالية.

- عند طلب اللجنة الدخول إلى القسم الخاص بالأملك في الجهاز وهو الهدف الحقيقي من الزيارة، فقد امتنع الجهاز عن تحقيق هذا الطلب للجنة، ولم يمكنها من دخول القسم.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٢٠٨)

٧- الزيارة الميدانية الثالثة لجهاز المساحة والتسجيل العقاري

قامت اللجنة بزيارة الإدارة العامة للتسجيل العقاري يوم الأحد الموافق ٢٤ مايو ٢٠٠٩م بغية التداول بشأن الوثائق العالقة التي لم تسلم إلى اللجنة من قبل الجهاز حتى تاريخه، وقد حضر الاجتماع من جانب الجهاز:

الوصف الوظيفي	الاسم	الرقم
مدير عام التسجيل العقاري	سعادة الشيخ عبد الرحمن بن علي آل خليفة	١
المستشار العقاري بجهاز المساحة والتسجيل العقاري	السيد يوسف عبد الله العماري	٢
منسق برامج مدير عام التسجيل العقاري	السيد إبراهيم محمد عبدالله الهاجري	٣

وقد دارت مناقشات بين أعضاء اللجنة وممثلي جهاز المساحة والتسجيل العقاري، وتركزت أهم النقاط في الآتي:

- تم تسليم اللجنة وثائق للقائمة (٣٤١) عقارا.
- وبخصوص وثيقة عقار شاطئ السنباس تمت الإشارة إلى أن هذا العقار صار عليه تغيير منذ عام ١٩٨٩م.
- فيما يخص قائمة العقارات (١٥٢)، تمت الإشارة إلى أنه بقي من تلك القائمة (٩٤) وثيقة سوف يتم تسليمها للجنة بعد الانتهاء من تدقيقها، خلال شهرين من تاريخ هذا اللقاء.
- عند طلب اللجنة الدخول إلى القسم الخاص بالأملك في الجهاز وهو الهدف الحقيقي من الزيارة، فقد امتنع الجهاز عن تحقيق هذا الطلب للجنة، ولم يمكنها من دخول القسم.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٢٠٩)

٨- الزيارة الميدانية لبعض المواقع المخصصة لمشاريع خدمية وترفيهية في محافظات المملكة (الشمالية، والعاصمة، والمحرق)

قامت اللجنة بزيارة ميدانية لبعض المواقع المخصصة لمشاريع خدمية وترفيهية في محافظات المملكة الشمالية والعاصمة والمحرق يوم الأحد الموافق ١ فبراير ٢٠٠٩م في الساعة (١٠:٣٠) صباحاً، وذلك للتحقق من مطابقتها مع الوثائق المخصصة لها من وزارة المالية وليتسنى للجنة مقارنة المعلومات المتوفرة والتعرف على التغييرات الحاصلة على بعض مواقع العقارات وذلك بمعية من شركة (كي بي إم جي) فخرو المحاسبية للتدقيق، وقد كانت نتيجة المعاينة على بعض العقارات التي حصلت اللجنة على وثائقها على النحو الآتي:

التاريخ	مكان المعاينة	الملاحظات وقت الزيارة
١ فبراير ٢٠٠٩م	العقار المخصص للمشاريع الإسكانية شمال قرية كرانة بموجب الوثيقة رقم ١٣٢٧٦٤ بمساحة ٩ كيلو متر مربع.	- العقار عبارة عن قطعة بحرية، وتحيطه العديد من الأملاك الخاصة. - أفاد الأهالي بأنهم كثيراً ما يرون المساحين يحضرون لمسح العقار لصالح جهات خاصة. - وقد حصلت اللجنة على وثائق ومستندات تشير إلى تقسيم هذا العقار إلى أملاك خاصة.
١ فبراير ٢٠٠٩م	شاطئ السنايس المسجل بموجب الوثيقة رقم ٤٢٢٧٥ بمساحة ٦٥٠ ألف متر مربع.	- تغيرت وضعية العقار وتحولت بعض أجزائه إلى أملاك خاصة. - هناك مساحات أخرى من الشاطئ كانت تدفن أثناء زيارة الوفد للمنطقة. - قيام عدد من المباني على ذات العقار. - التوسع العمراني يمتد بشكل كبير إلى كل الشاطئ.

التاريخ	مكان المعاينة	الملاحظات وقت الزيارة
١ يناير ٢٠٠٩ عام	العقار المخصص للخدمات الحكومية شمال السنايس بموجب الوثيقة رقم ١١٠٩٠١ بمساحة ٣١ ألف متر مربع شرقي مركز البحرين للمعارض.	- تم بناء موقع غرفة تجارة وصناعة البحرين في غير الموقع المخصص لها على الخرائط، إذ يوجد المبنى في الجهة الشمالية الغربية، في حين أنه وفقاً للوثائق يجب أن يشيد في الجهة الجنوبية الشرقية. - يوجد موقف سيارات في الجانب الجنوبي الشرقي من الموقع يبدو أنه مؤجر، إلا أن اللجنة لم تحصل على عقد إيجار خاص به، أو إيراد لتأجيريه.
١ يناير ٢٠٠٩ عام	المدينة الإسكانية للمحرق غرب المحرق بموجب الوثيقة رقم ٥٥٧١٦ بمساحة ٥,٥ كيلو متر مربع .	- أرض مغمورة. - لا يوجد للمدينة أي إشارة في الخرائط مما يوحي بتغيير وضعيتها وانتقالها إلى أملاك خاصة.
١ يناير ٢٠٠٩ عام	العقار المخصص للترفيه في المنطقة بعد جسر الشيخ عيسى الذي يربط المحرق بالمنامة حتى دوار اللؤلؤ، بموجب الوثيقة رقم ١٠٤٨٩٢ بمساحة ١١,٦ كيلو متر مربع.	- أقيمت على ذات موقع العقار عدة مشاريع ومبان. - المشاريع الموجودة هي مشاريع خاصة. - اتضح للجنة من خلال المعاينة وردود الجهات الرسمية بعد ذلك أن العقار قد قسم إلى أراض وعقارات خاصة (مشروع بحرين باي).
.....	العقار الخاص بحماية العرين بموجب الوثيقة رقم ٩٧٤٣ بمساحة ٧,٥ كيلو متر مربع جنوب الوسمية.	- توجد في العقار مواقع أخرى للقطاع الخاص توحى بتقسيم العقار، ومنها ما اعتبر كمساهمة للدولة في شركة العرين الصحراوي، وذلك قبل بيع حصة الحكومة فيها.
.....	موقع المخيم الكشفي الدائم وبيت الضيافة الكشفي، بالوثائق رقم ٢٥١٢٧، ٤٢٥٧٨، ٨١٥٩٢، وذلك جنوبي بلاج الجزائر، بمساحة إجمالية للثلاث وثائق قدرها ٥٥٣,٨٠٧ متر مربع.	- يلاحظ أنه تم اقتطاع أجزاء غير محددة مقدارها في العقار المسجل بالوثيقة رقم ٨١٥٩٢، وذلك دون بيان سبب هذا الاستقطاع عدا الإشارة إلى المقدمة ٢٠٠١/٦٠٨٧. - الوثائق لا تظهر في موقع وزارة شؤون البلديات والزراعة. - الوثائق ضمن الوثائق التي خرجت من وزارة المالية إلى جهاز المساحة والتسجيل العقاري. - ما سبق يثير الشكوك في أنه قد تغيرت وضعية هذه العقارات.
.....	موقع كورنيش الملك فيصل بالوثيقتين رقمي ٥١٣٤٩، ١١١٠٩٥، ومجموع مساحة العقار بالوثيقتين ٢٣٢,٧٧٧ متر مربع	- الوثيقتان غير مسجلتين في موقع وزارة شؤون البلديات والزراعة، الأمر الذي يثير الشكوك في أنه قد تغيرت وضعية هذه العقارات.

التاريخ	مكان المعاينة	الملاحظات وقت الزيارة
.....	العقار المسجل بالوثيقة رقم ١٢٥٩١١ شمالي منطقة البرهامة المخصص لإنشاء جزيرة بدوحة المنامة لمنتزه عام (جزر اللؤلؤ) بمساحة ٨٩٣,١٦٥ متر مربع.	<ul style="list-style-type: none"> - الوثيقة لا تظهر على موقع وزارة شؤون البلديات والزراعة. - يوجد في الموقع مباني جزر الريف قيد الإنشاء، ما يوحي بتغير وضعية العقار. - يشير رد وزارة المالية رقم (ر م و/٢-٣/١٥٥/٢٠٠٩) بتاريخ ٢٠ أبريل ٢٠٠٩م إلى أن الدولة قد دخلت بقيمة الأرض في رأس مال شركة اللؤلؤ السياحية.
.....	موقع فرضة المنامة القديمة في المنامة بموجب الوثيقة ٨٢٦٦٥، والبالغة مساحته ١٦٧,١٢٠ متر مربع.	<ul style="list-style-type: none"> - الوثيقة لا تظهر على موقع وزارة شؤون البلديات والزراعة. - يوجد على الموقع مشروع المرفأ المالي. - مباني المشروع المذكور أقيمت على عقارات أخرى مملوكة للدولة.

**استعراض عمل
شركة (كي بي إم جي) فخرو الحاسوبية للتدقيق
مع اللجنة**

أولاً: لقاءات

١- ملخص لقاء اللجنة الأول مع شركة (كي بي إم جي) فخرو الحاسبية للتدقيق

التقت اللجنة في اجتماعها السابع عشر بتاريخ ٨ يونيو ٢٠٠٨م ممثلي الشركة للتباحث في الأمور العالقة بين اللجنة والشركة، وقد حضر الاجتماع ممثلاً عن الشركة:

الرقم	الاسم	الوصف الوظيفي
١	السيد حسن محمد الجبوري	مدير رئيسي
٢	السيد عبدالله غزوان	مساعد مدير
٣	السيد علي مرهون	مساعد مدير

وقد تركزت أهم النقاط في الآتي:

- مناقشة نقطتين إحداهما عما إذا كانت هناك مراجعة للعقود بشأن مدى سلامتها من الناحية القانونية وإن كانت مؤجرة أو غير مؤجرة، أما النقطة الثانية فكانت عن الآلية التي سيتم اتباعها للتواصل مع الشركة خلال الإجازة التشريعية.
- الإشارة إلى آلية العمل التي ستتبعها الشركة، وهي كالاتي:
 - تكوين فريق عمل للمطابقة.
 - تكوين فريق عمل لمراجعة السندات الأصلية للأملاك.
 - تكوين فريق عمل للتدقيق في الخمسين عقاراً.
- بخصوص سرعة البت في العمل تم التأكيد على سرعة تزويد اللجنة للشركة بأسماء بقية العقارات، والتنسيق مع وزارات الدولة.
- بالنسبة لسرية المعلومات فقد تمت الإشارة إلى أن الشركة تلزم الموظفين بالتوقيع على إقرارات بعدم إفشاء الأسرار.
- التأكيد على أن الشركة ستقدم تقارير للجنة كل أسبوعين تتضمن سير العمل والنتائج التي توصلت إليها.

٢- ملخص لقاء اللجنة الثاني مع شركة (كي بي إم جي) فخرو المحاسبية للتدقيق

التقت اللجنة في اجتماعها الرابع والعشرين بتاريخ ٢ نوفمبر ٢٠٠٨م ممثلي الشركة، وذلك لتقديم عرض مرئي حول جميع المعلومات التي وصلت للجنة، وقد حضر الاجتماع ممثلاً عن الشركة:

الوصف الوظيفي	الاسم	الرقم
مدير رئيسي	السيد حسن محمد الجبوري	١
موظف بالشركة	السيد محمد جمعة الأسود	٢

وقد تركزت أهم النقاط في الآتي:

- اشتمل العرض على الأهداف ونطاق المهمة والآلية المتبعة في العمل والمعوقات والخطوات المستقبلية، وقد أدمج ذلك بجداول توضح آخر تطورات العمل، وملخص التسوية بين سجل وزار المالية وسجلات الجهات الحكومية المستلمة، وجدول آخر يوضح عدد الوثائق المطابقة وغير المطابقة بين سجل وزارة المالية وسجل التسجيل العقاري.
- تمت الإشارة إلى أن الشركة قد استلمت السجل المركزي من وزارة المالية، وقد عكفت على إدخاله في الحاسب الآلي على برنامج (إكسل)، مما دعا إلى مخاطبة وزارة المالية وجهاز المساحة والتسجيل العقاري لتزويد اللجنة بسجلاتها مطبوعة وعلى قرص مدمج.
- بالنسبة إلى الجدول رقم (٢) في العرض المقدم، فقد بينت اللجنة أنه يجب التركيز على وزارة المالية، ومتابعة النقص في قسم أملاك الدولة الحكومية التابع للوزارة، لأنه في النهاية هي الجهة المحاسبة والمساءلة في موضوع الوثائق والعقارات الخاصة بأملك الدولة، وإضافة خانة أخرى لتوضيح النقص في وزارة المالية.
- ومن خطط الشركة المستقبلية تمت الإشارة إلى أن المطابقة سوف تكون ثلاثية، بحيث تتم المطابقة بين السجل المركزي لوزارة المالية، وسجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري، وسجل الجهة المعنية، وذلك لتقليل نسبة الخطأ، والتركيز على الفروقات.

- ترشيح اللجنة لخمسين عقارا تقوم الشركة بزيارتها على أرض الواقع، وتسجيل الملاحظات والغرض الفعلي المقام على العقار، والمساحة الموجودة فعلا.

٣- ملخص لقاء اللجنة الثالث مع شركة (كي بي إم جي) فخرو الحاسبية للتدقيق

التقت اللجنة في اجتماعها السابع والعشرين بتاريخ ١١ يناير ٢٠٠٩ ممثلي الشركة، وذلك لتقديم عرض حول عينات مختارة من العقارات على أرض الواقع، وقد حضر الاجتماع ممثلاً عن الشركة:

الرقم	الاسم	الوصف الوظيفي
١	السيد حسن محمد الجبوري	مدير رئيسي
٢	السيد محمد جمعة الأسود	موظف بالشركة
٣	السيد صلاح إبراهيم عيسى	مدقق تنفيذي أول

وقد تركزت أهم النقاط في الآتي:

- قدمت الشركة شرحا لطريقة التدقيق التي اتبعتها بأخذ عنوان موقع العقار عن طريق الموقع الإلكتروني لوزارة شؤون البلديات والزراعة.
- تمت الإشارة إلى أن بعض العقارات لا تظهر لها وثيقة في موقع الوزارة وهذا يعني أنه قد تم حدوث تغيير في الوثيقة.
- تمت الإشارة إلى أن مجموع ما تم الحصول عليه من عقارات على موقع الوزارة يعادل ١١ عقارا، أما البقية فقد تمت معاينتها بشكل تقديري.
- تمت الإشارة إلى المعوقات التي واجهت الشركة أثناء عملية تدقيق العينات، من أهمها هو عدم الحصول على الوثائق الأصلية، إضافة إلى كيفية الحصول على الوثائق التي حدث فيها تغيير.

٤- ملخص لقاء اللجنة الرابع مع شركة (كي بي إم جي) فخرو المحاسبية للتدقيق

التقت اللجنة في اجتماعها الثالث والثلاثين بتاريخ ١٥ مارس ٢٠٠٩م بممثلي الشركة، حول تقديم شرح حول بعض الفروقات بين الوثائق في أملاك العامة والخاصة، وقد حضر الاجتماع ممثلاً عن الشركة:

الرقم	الاسم	الوصف الوظيفي
١	السيد حسن محمد الجبوري	مدير رئيسي
٢	السيد محمد جمعة الأسود	موظف بالشركة
٣	السيد صلاح إبراهيم عيسى	مدقق تنفيذي أول

وقد تركزت أهم النقاط في الآتي:

- تم استعراض اثني عشر موقعا تمت معاينتها على أرض الواقع، عن طريق الصور الفوتوغرافية، والجوية، والوثائق التي تظهر على موقع وزارة شؤون البلديات والزراعة.
- التأكيد على تحديد الآلية القانونية للتأكد من الأراضي التي ليست لها وثائق ومطابقتها بأرض الواقع.
- الإشارة إلى أن الشركة قامت بعملية المطابقة بين السجلات الموجودة في جهاز المساحة والتسجيل العقاري وسجلات وزارة المالية القديمة والحديثة.
- من خلال المطابقة تم التأكيد على وجود (٥٠) وثيقة لم تتسلم اللجنة وثائقها، وأن جهاز المساحة والتسجيل العقاري رد على قائمة (١٧١) عقاراً.
- من خلال عمل الشركة تم استنتاج ما يأتي:
 - (٤٣) عقاراً لم يرد عنها جهاز المساحة والتسجيل العقاري وغير موجودة في سجل الجهاز.
 - (٨) عقارات موجودة في رد جهاز المساحة والتسجيل العقاري، وليست لها وثائق ملكية.

- (١١) عقاراً لها وثائق ولكن لم يأت رد بشأنها من جهاز المساحة والتسجيل العقاري، وعليه يكون المجموع (٥٤) عقاراً لم يتم الرد عليها من قبل الجهاز.
- من خلال عملية المطابقة بين سجلات وزارة المالية والجهاز، جاءت النتيجة بأن مجموع الوثائق الموجودة في تقرير وزارة المالية يبلغ (٢٠٩٥) وثيقة، منها (١٧٠٠) وثيقة تتطابق مع وثائق جهاز المساحة والتسجيل العقاري، و(٣٩٥) وثيقة لا تتطابق مع هذه الوثائق، ومجموع الوثائق الموجودة في تقرير جهاز المساحة والتسجيل العقاري يبلغ عددها (١٩٠٩) وثيقة، منها (١٧٠٠) وثيقة متطابقة مع سجلات وزارة المالية، و(٢٠٩) وثيقة لا تتطابق مع هذه السجلات.
- التوضيح بأن الفرق بين تقرير وزارة المالية وجهاز المساحة والتسجيل العقاري يبلغ (١٨٦) وثيقة كلها غير متطابقة بين هذه السجلات، و(٢٩٦) وثيقة قام جهاز المساحة والتسجيل العقاري بالتعليق عليها، و(٩٩) وثيقة لم يتم التعليق عليها من قبل الجهاز ذاته.

٥- ملخص لقاء اللجنة الخامس مع شركة (كي بي إم جي) فخر الحاسبية للتدقيق

التقت اللجنة في اجتماعها الثاني والأربعين بتاريخ ٢٤ يناير ٢٠١٠م بممثلي الشركة للتحقيق، هذا وقد حضر الاجتماع ممثلاً عن الوزارة:

الرقم	الاسم	الوصف الوظيفي
١	السيد حسن محمد الجبوري	مدير رئيسي
٢	السيد محمد جمعة الأسود	موظف بالشركة
٣	السيد صلاح إبراهيم عيسى	مدقق تنفيذي أول

وقد تركزت أهم النقاط في الآتي:

- استعراض الأعمال والمهام التي قامت بها الشركة لمساعدة لجنة التحقيق في عملها، ومن أهمها الآتي:

- إدخال السجل المركزي المستلم من وزارة المالية وسجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري وسجلات الوزارات والجهات الحكومية في (Excel Sheet)، وذلك لتسهيل عملية البحث عن المعلومات وتسهيل إجراء المطابقات.
- مطابقة سجل وزارة المالية المركزي مع سجلات الوزارات وحصر الفروقات.
- مطابقة سجل وزارة المالية المركزي وسجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري وحصر الفروقات بين السجلين.
- مطابقة سجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري مع سجلات الوزارات وحصر الفروقات.
- عمل مطابقة ثلاثية بين سجل وزارة المالية مع سجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري وسجلات الوزارات لتحديد العقارات المتوافقة والمختلفة بين السجلات.
- مطابقة وثائق (٢٠٩) عقارات للأملك الموجودة في سجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري وليست موجودة في سجل وزارة المالية (السجل المركزي) مع نسخ من سندات الملكية.
- مطابقة سجل يحوي (١٧١) عقاراً - قامت لجنة التحقيق باختيارها من:
 - سجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري.
 - سجل وزارة المالية.
 - النسخ المستلمة من وثائق الملكية.
- متابعة رد جهاز المساحة والتسجيل العقاري حول الأملك المسجلة في سجل وزارة المالية (السجل المركزي) وليست مسجلة في سجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري وعددها (٣٩٥) عقاراً.
- مطابقة سجل وزارة المالية (السجل المركزي الأول) مع سجل وزارة المالية (السجل المركزي المعدل) وحصر الأملك التي كانت مسجلة في السجل المركزي الأول وتم حذفها من السجل المعدل والأملك التي تم إضافتها لاحقاً.

• مراجعة سجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري ووزارة المالية والرد على استفسارات اللجنة.

• إعداد تقرير خاص عن الاستخدام الحالي لعينة مختارة من الأملاك الحكومية وعددها (٤٦) عقاراً.

- تمت الإشارة إلى أن العرض المرئي الذي قامت به الشركة لمساعدة لجنة التحقيق لإنجاز مهمتها بكل سهولة ويسر تم إنجازه وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق والمراجعة، وتم تقسيمه إلى عشر مهمات أساسية حسب المهام الموكلة إلى الشركة من قبل اللجنة، بالإضافة إلى أن كل مهمة تتضمن اسمها وهدفها ومنهجية العمل فيها ومن ثم نتائجها، وأنه نظراً لكثرة الأملاك الحكومية وحجمها تم إدراج العمل على شكل مرفقات مجزأة حسب المهمة الموكلة.

- تفصيل كل الجوانب المتعلقة بمحتويات التقرير، بالإضافة إلى تفصيل بعض الأمور المتعلقة بالعقارات من خلال بعض الصور الفوتوغرافية وصور الإدارة العامة للتخطيط العمراني وبعض الصور من موقع وزارة شؤون البلديات والزراعة.

- بخصوص نتائج المهمة التاسعة وسبب حذف (١١٠) عقاراً من السجل المعدل، وعن وجود مطابقة بين بعض العقارات والوضع الحالي لها، تمت الإشارة إلى أنه تم حذف (١١٠) عقاراً من السجل المعدل فقط مع وجودها في السجل القديم، بسبب وجود تغييرات على أرض الواقع على هذه العقارات، وهذا ما يتعلق بعقار المخيم الكشفي أيضاً، وخصوصاً أن الشركة قامت بمهامها وفق قوائم السجلات التي تمتلكها وليست بناءً على وثائقها الأصلية، أما فيما يتعلق بوجود مطابقة بين بعض العقارات والوضع الحالي لها تبين للشركة وجود بعض التغييرات في بعض العقارات.

- فيما يتعلق بقطعة الأرض الواقعة شمال جزيرة المنامة فقد تم التوضيح بأن الرد الرسمي من الجهة المعنية قد بين أن هذا العقار ليس ملكاً لدولة إلا فيما يتعلق بالمرات المائة حول هذا العقار، وأن الملاحظات الموجودة في الجداول المرفقة في التقرير فهي صادرة من الرسمية للعقار.

ثانياً: تقرير الشركة

كلفت اللجنة شركة (كي بي إم جي) فخرو المحاسبية للتدقيق بتحليل الوثائق والبيانات التي تردها من قبل الجهات الحكومية المختلفة ، وتمثلت عمليات التحليل في الخطوات الآتية:

نتائج المهمة	منهجية العمل	الهدف من المهمة	المهام
تم عمل سجل إلكتروني خاص بالأموال المسجلة لدى وزارة المالية (مرفق رقم ٣ من مرفق ١٩٦) وسجل إلكتروني خاص بالأموال المسجلة لدى جهاز المساحة والتسجيل العقاري (مرفق رقم ٤ من مرفق ١٩٦) وسجلات إلكترونية خاصة لكل وزارة أو جهة حكومية (مرفق رقم ٥ من مرفق ١٩٦).	تم إدخال كل المعلومات المستلمة من كل من وزارة المالية وجهاز المساحة والتسجيل العقاري والوزارات والجهات الحكومية.	تسهيل إجراء عمل المطابقات بين السجلات المختلفة.	<u>المهمة الأولى:</u> إدخال جميع المعلومات الخاصة بسجل الأملاك المركزي المستلم من وزارة المالية (مرفق ١ من المرفق ١٩٦) وجهاز المساحة والتسجيل العقاري (مرفق ٢ من مرفق ١٩٦) وسجلات الوزارات والجهات الحكومية في Excel sheet.

نتائج المهمة	منهجية العمل	الهدف من المهمة	المهام
<p>١- لم تستطع الشركة إجراء المطابقات لبعض الوزارات والجهات الحكومية، وذلك لعدم استلام ردود الوزارات والجهات الحكومية الآتية:</p> <ul style="list-style-type: none"> - وزارة المالية. - جهاز المساحة والتسجيل العقاري. - الهيئة العامة للثروة البحرية والبيئة والحياة الفطرية. - وزارة الأشغال. - وزارة الإسكان. - المجلس الأعلى للمرأة. - مصرف البحرين المركزي. - مركز البحرين للدراسات والبحوث. - جمعية الرفق بالحيوان. - جامعة الخليج العربي. - جامعة AMA. <p>علماً بأن عدد العقارات الخاصة بهذه الجهات (٤٧٢) عقارا حسب سجل وزارة المالية.</p> <p>٢- تم عمل مقارنة بين السجلات المستلمة من الوزارات من جهة، وسجل وزارة المالية المركزي من جهة أخرى، وحصر الفروقات، وتتلخص نتائج المقارنة في الآتي:</p> <p>أ. أملاك متطابقة في كلتا الجهتين وعددها (١٢٣٢) عقارا من أصل (١٦٢٣) عقارا حسب سجل وزارة المالية</p>	<p>مقارنة تفاصيل الأملاك المسجلة في سجل وزارة المالية المركزي وتفاصيل الأملاك حسب سجلات الوزارات والجهات الحكومية المستلمة من قبل اللجنة وحصر الفروقات.</p>	<p>حصر الفروقات بين سجل وزارة المالية وسجلات الوزارات.</p>	<p><u>المهمة الثانية: إجراء مطابقة بين كل الأملاك المسجلة في سجل وزارة المالية وسجلات الوزارات حسب التقارير الواردة منها.</u></p>

للجهات التي قامت بالرد على استفسارات اللجنة.

ب. أملاك مسجلة في سجل الوزارات والجهات الحكومية ولكن غير مسجلة في سجل وزارة المالية المركزي وعددها (٢٤٧) من أصل (١٤٦٩) عقارا للوزارات والجهات الحكومية التي قامت بالرد على استفسارات اللجنة.

ج. أملاك مسجلة في سجل وزارة المالية ولكنها غير مسجلة في سجلات الوزارات والجهات الحكومية وعددها (٣٩١) عقار من أصل (١٦٢٣) عقارا حسب سجل وزارة المالية للجهات الحكومية التي قامت بالرد على استفسارات اللجنة.

ملخص التسويات بين سجل وزارة المالية وسجلات الوزارات والجهات الحكومية معروضة في مرفق (رقم ٦ من مرفق ١٩٦) وتفاصيل التسويات معروضة في مرفق (رقم ٧ من مرفق ١٩٦) حسب كل وزارة أو جهة حكومية التي قامت بالرد على استفسارات اللجنة.

نتائج المهمة	منهجية العمل	الهدف من المهمة	المهام
<p>تم عمل مطابقة بين سجل وزارة المالية وسجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري وحصر الفروقات بين السجلين، وملخص التسوية بين السجلين حسب الوزارات والجهات الحكومية موضح في (مرفق رقم ٨ من مرفق ١٩٦) وهو كالاتي:</p> <p>١- أملاك مطابقة في كلا السجلين وعددها (١٧٠٠) عقارا (مرفق ٩ من مرفق ١٩٦).</p> <p>٢- أملاك موجودة في سجل وزارة المالية وغير موجودة في سجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري وعددها (٣٩٥) عقارا (مرفق ١٠ من مرفق ١٩٦).</p> <p>٣- أملاك موجودة في سجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري وغير موجودة في سجل وزارة المالية وعددها (٢٠٩) عقارا (مرفق ١١ من مرفق ١٩٦).</p>	<p>مقارنة تفاصيل الأملاك المسجلة في سجل وزارة المالية المركزي مع سجل الأملاك المسجلة في سجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري وحصر الفروقات بين السجلين</p>	<p>حصر الفروقات بين سجل وزارة المالية وسجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري وتحري أسباب ذلك.</p>	<p><u>المهمة الثالثة:</u> مطابقة سجل وزارة المالية المركزي وسجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري وحصر الفروقات بين السجلين.</p>

نتائج المهمة	منهجية العمل	الهدف من المهمة	المهام
<p>تم عمل مقارنة بين سجل جهاز المساحة والسجل العقاري وسجلات الوزارات والجهات الحكومية وحصر الفروقات بين السجلين والتي تتلخص في الآتي :</p> <p>١- أملاك مطابقة بين السجلين وعددها (١٠٣٤) عقارا (مرفق ١٢ من مرفق ١٩٦).</p> <p>٢- أملاك موجودة في سجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري وغير موجودة في سجلات الوزارات والجهات الحكومية وعددها (٨٧٥) عقارا (مرفق ١٣ من مرفق ١٩٦).</p> <p>٣- أملاك موجودة في سجلات الوزارات والجهات الحكومية وغير موجودة في سجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري وعددها (٢٩٢) عقارا (مرفق ١٤ من مرفق ١٩٧).</p> <p>٤- أملاك لا يمكن مطابقتها لعدم توافر المعلومات وعددها (١٤٣) عقارا (مرفق ١٥ من مرفق ١٩٧).</p>	<p>مقارنة تفاصيل الأملاك المسجلة في سجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري وتفاصيل الأملاك حسب إفادات الوزارات والجهات الحكومية وحصر الفروقات بين السجلين.</p>	<p>حصر الفروقات بين سجل كل من جهاز المساحة والوزارات والجهات الحكومية.</p>	<p><u>المهمة الرابعة:</u> المطابقة بين سجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري وسجلات الوزارات والجهات الحكومية وحصر الفروقات.</p>

نتائج المهمة	منهجية العمل	الهدف من المهمة	المهام
<p>١- تم عمل مقارنة بين السجلات الثلاثة وحصر الفروقات بينها والتي تتلخص فيما يلي:</p> <p>٢- أملاك متطابقة بين السجلات الثلاثة وعددها (١٠٢٠) عقارا (مرفق ١٦ من مرفق ١٩٦).</p> <p>٣- أملاك متطابقة بين السجل العقاري وسجل وزارة المالية وغير موجودة في سجل الوزارات والجهات الحكومية وعددها (٦٨٠) عقارا (مرفق ١٧ من مرفق ١٩٦).</p> <p>٤- أملاك متطابقة مع جهاز المساحة والتسجيل العقاري ولكن غير متطابقة مع سجل وزارة المالية وعددها (٨) عقارات (مرفق ١٨ من مرفق ١٩٦).</p>	مقارنة تفاصيل الأملاك بين السجلات الثلاثة وحصر الفروقات.	حصر الفروقات بين السجلات الثلاثة لتحديد العقارات المطابقة والمختلفة بين السجلات.	<u>المهمة الخامسة:</u> إجراء مطابقة ثلاثية بين سجل وزارة المالية وسجل جهات المساحة والتسجيل العقاري وسجلات الوزارات والجهات الحكومية.

نتائج المهمة	منهجية العمل	الهدف من المهمة	المهام
<p>تم مطابقة كل الوثائق مع سجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري فيما عدا وثيقتين لم يتم تسليمها للجنة، وهما مقدمة رقم ١١٨٢٤/٢٠٠٧ ومقدمة رقم ٣٥٠٧٦/١٩٨٦ . تفاصيل المطابقة معروضة في مرفق رقم (١٩ من مرفق ١٩٦).</p>	<p>١-مراجعة ردود جهاز المساحة والتسجيل العقاري. .</p> <p>٢-مطابقة سندات وثائق الملكية مع سجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري.</p>	<p>تحري أسباب الفروقات بين سجل وزارة المالية وسجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري.</p>	<p><u>المهمة السادسة:</u> مطابقة وثائق (٢٠٩) عقارا من الأملاك الموجودة في سجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري وليست موجودة في سجل وزارة المالية.</p>

نتائج المهمة	منهجية العمل	الهدف من المهمة	المهام
<p>١- تم مطابقة تفاصيل (١٧١) عقارا مع سجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري ولاحظت الشركة عدم وجود (٩٥) عقارا في سجل وزارة المالية. لاحظ (مرفق رقم ٢٠ من مرفق ١٩٧) عمود (أ).</p> <p>٢- تم مطابقة تفاصيل (١٧١) عقارا مع سجل وزارة المالية ولاحظت الشركة عدم وجود (٧٠) عقار في سجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري. لاحظ (مرفق رقم ٢٠ من مرفق ١٩٧) عمود (ب).</p> <p>٣- تم مطابقة تفاصيل (١٧١) عقارا مع النسخ من الوثائق المرسله بواسطة وزارة المالية ولا توجد أية فروقات.</p> <p>٤- تم مطابقة تفاصيل (١٧١) عقارا إلى ردود جهاز المساحة والتسجيل العقاري ولاحظت الشركة الآتي:</p> <ul style="list-style-type: none"> • هناك (١١٥) عقارا تتطابق وثائقها بين كل من وزارة المالية مع ردود جهاز المساحة والتسجيل العقاري (مرفق رقم ٢٠ من مرفق ١٩٧) اللون الأبيض). • هناك (٣٠) عقارا لها وثائق من وزارة المالية في حين لم يتم جهاز المساحة والتسجيل العقاري بالرد عليها (مرفق رقم ٢٠ من مرفق ١٩٧) اللون البرتقالي). 	<p>١- مطابقة المعلومات الخاصة بـ (١٧١) عقارا مع سجل وزارة المالية وسجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري.</p> <p>٢- مطابقة تفاصيل (١٧١) عقارا مع الوثائق المرسله من قبل كل من وزارة المالية وجهاز المساحة والتسجيل العقاري.</p> <p>٣- تحليل ردود جهاز المساحة والتسجيل العقاري مع تفاصيل (١٧١) عقارا.</p>	<p>التأكد من أن العقارات المختارة مسجلة ضمن أملاك الدولة في سجل وزارة المالية وسجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري وأنها متطابقة مع وثائق الملكية.</p>	<p>المهمة السابعة:</p> <p>١- مطابقة تفاصيل (١٧١) عقارا تم اختيارها من قبل اللجنة ومطابقتها مع كل من:</p> <ul style="list-style-type: none"> - سجل وزارة المالية - سجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري - نسخ وثائق الملكية المرسله من قبل وزارة المالية ٢- متابعة رد جهاز المساحة والتسجيل العقاري حول (١٧١) عقارا المختارة من قبل اللجنة.

<p>• هناك (١٥) عقارا فيها اختلافات بين وثائق وزارة المالية وردود جهاز المساحة والتسجيل العقاري (مرفق رقم ٢٠ من مرفق ١٩٧) اللون الوردي).</p> <p>• هناك (١١) عقارا قيد التسجيل (مرفق رقم ٢٠ من مرفق ١٩٧) اللون الأزرق).</p>			
---	--	--	--

نتائج المهمة	منهجية العمل	الهدف من المهمة	المهام
<p>١- تم استلام عدد (١٩١) وثيقة تؤكد ملكية الدولة لهذه العقارات. لاحظ (مرفق رقم ٢١ من مرفق ١٩٧).</p> <p>٢- هناك (١٠٢) وثيقة قيد التسجيل. لاحظ (مرفق رقم ٢١ من مرفق ١٩٧) اللون الأزرق.</p> <p>٣- لم يتم الرد حول (١٠٢) عقارا. لاحظ (مرفق رقم ٢١ من مرفق ١٩٧) اللون الأحمر.</p>	<p>تحليل رد جهاز المساحة والتسجيل العقاري ومطابقتها مع سجل وزارة المالية وسجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري.</p>	<p>تحري أسباب الفروقات بين سجل وزارة المالية وسجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري.</p>	<p><u>المهمة الثامنة:</u> متابعة رد جهاز المساحة والتسجيل العقاري حول الأملاك المسجلة في سجل وزارة المالية وليست مسجلة في سجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري وعددها (٣٩٥) عقارا.</p>

نتائج المهمة	منهجية العمل	الهدف من المهمة	المهام
<p>١- تم إضافة (٤٦٩) عقارا إلى السجل (مرفق ٢٣ من مرفق ١٩٦).</p> <p>٢- تم حذف (١١٠) عقارا من السجل (مرفق ٢٤ من مرفق ١٩٦).</p> <p>٣- هناك (١٩٨٥) عقارا متطابق مع سجل وزارة المالية الأولي (مرفق ٢٥ من مرفق ١٩٦).</p> <p>يعرض (مرفق ٢٦ من مرفق ١٩٦) ملخص التسوية بين سجل وزارة المالية الأولي والسجل المعدل.</p>	<p>عمل مقارنة بين السجلين وحصر الإضافات الجديدة والاستبعادات التي حذفت من السجل القديم.</p>	<p>حصر الفروقات بين السجل القديم والسجل المعدل.</p>	<p><u>المهمة التاسعة:</u> مطابقة سجل وزارة المالية (السجل المركزي) القديم والذي يحتوي على (٢٠٩٥) عقارا مع سجل وزارة المالية المعدل المرسل لاحقاً والذي يحتوي على (٢٤٥٤) عقارا (مرفق رقم ٢٢ من مرفق ١٩٦).</p>

نتائج المهمة	منهجية العمل	الهدف من المهمة	المهام
مرفق رقم (٢٧ من مرفق ١٩٧) يوضح تفاصيل الزيارات الميدانية ونسخ من وثائق الملكية والخرائط الجوية وصور المواقع.	القيام بزيارات ميدانية للمواقع مع الاستعانة بـ google earth والموقع الإلكتروني لوزارة شؤون البلديات والزراعة للحصول على خرائط المواقع.	التحقق من مطابقة الاستخدام الفعلي مع الغرض المخصص له حسب سجل وزارة المالية.	المهمة العاشرة: إعداد تقرير خاص عن الاستخدام الحالي لعينة مختارة من الأملاك الحكومية عددها (٤٦) عقارا من الأملاك المسجلة بالسجل المركزي.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٩٦) و (١٩٧)

معوقات عمل اللجنة

واجهت اللجنة عددا من المعوقات حالت بينها وبين استكمال عمل اللجنة على الوجه الطبيعي، وقد تمثلت المعوقات التي شهدتها اللجنة في الآتي:

أولاً: منع دخول اللجنة لقسمي الأملاك الحكومية بوزارة المالية وجهاز المساحة والتسجيل العقاري

وزارة المالية

أفاد وزير المالية بموجب خطابه رقم (ر م و ٢/٣-٢٠٠٨) بتاريخ ٤ نوفمبر ٢٠٠٨م المؤكد بالخطاب رقم (ر م و ٢/٣-٢٠٠٨/٩/٣) بتاريخ ٥ نوفمبر ٢٠٠٨م بأنه قد تم إبلاغ لجنة التحقيق بعدم وجود داع لتلبية طلب اللجنة في الزيارة، وسبب ذلك أن الوزارة ترى أنها قد زودت اللجنة بسجلاتها المحدثة وبكل ما يتوفر لديها من معلومات لغاية تاريخ الخطاب، وأن الزيارة تتضمن تداخلاً مع اختصاصات ديوان الرقابة المالية الذي قام بتدقيق الأنظمة والإجراءات المعمول بها في قسم الأملاك الحكومية، مدعياً بأن الوزارة تمكنت من تنفيذ معظم ما جاء به الديوان من توصيات لغاية تاريخه.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٢١٠)

جهاز المساحة والتسجيل العقاري

وقد أشار خطاب معالي وزير العدل والشئون الإسلامية رقم (م و ع خ-٨/٤٧/٢٠٠٨) بتاريخ ٦ نوفمبر ٢٠٠٨م إلى امتناع الوزارة عن تنفيذ طلب اللجنة في زيارة الجهاز، وقد جاء في إفادة وزير العدل والشئون الإسلامية في اجتماع اللجنة بتاريخ ١٥ فبراير ٢٠٠٩م بصفته الوزير المشرف على جهاز المساحة والتسجيل العقاري بأن اللجنة قد قامت بزيارة جهاز المساحة والتسجيل العقاري واستوفت غرض زيارتها السابق، فما هو سبب طلب الزيارة مرة أخرى؟ واصفاً انتقال اللجنة واطلاعها على الوثائق والبيانات والعمل عن قرب تعد على المعلومات، و أن التعدي على المعلومات الموجودة

في الجهاز غير واجب ويخالف اللائحة الداخلية.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٢١١)

ثانيا: التأخر في استلام ردود بعض الجهات التي رأتها اللجنة أنها من أهم الردود لعمل اللجنة، وتلك بعضها عن الرد والتعاون مع اللجنة

جهاز المساحة والتسجيل العقاري

رقم الخطاب	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام	الفترة (تقريباً)
٩٩	معلومات حول عقار شاطيء السنابس.	٢٠٠٨/١٠/٢٦	٢٠١٠/١/١١	١٤ شهر
١٠٠	نسخة من الوثيقة الأصلية المتعلقة بوادي البحير للتأكد من عدم إجراء أي تغيير عليها، خصوصاً أن مساحتها تبلغ (مليون ونصف متراً مربعاً) مخصصة كأماكن دولة للمشاريع الإسكانية.	٢٠٠٨/١٠/٢٦	٢٠١٠/١/١١	١٤ شهر
١٠٣	قائمة بالسجل المحدث للجهاز مع تدوين خانة للجهة المعنية وغرض العقار ورقمه، حيث إن اللجنة استلمت سجلاً من الجهاز بتاريخ ٢٩ سبتمبر ٢٠٠٨م لا يشمل على تلك الخانات.	٢٠٠٨/١٠/٢٧	٢٠١٠/١/١١	١٤ شهر
١٢٤	<ul style="list-style-type: none"> - نسخة من وثيقة رقم (١٠٤٨٩٢) الخاصة بالمشروع الاستثماري الكائن في شمالي جزيرة المنامة. - نسخة من وثيقة شمال كرانة، والتي دخلت في المدينة الشمالية والتفاصيل الخاصة بدخول هذه الأرض ضمن موقع المدينة الشمالية. - نسخة من وثيقة رقم (٥٥٧١٦) الواقعة غربي مدينة المحرق. - نسخة من وثيقة رقم (١١٤٢٤٦) الواقعة في منطقة الحد، إضافة إلى تفسيرات للاقتطاع الحاصل في هذا العقار. - نسخة من وثيقة رقم (١٥٤٧٧٨) الواقعة في منطقة الحد لصالح المؤسسة العامة للموانئ البحرية. - نسخة من وثيقة رقم (١٠٩٠٣٨) والخاصة بموقع مستشفى الملك حمد، والتي حولت إلى شركة البحرين 	٢٠٠٩/٥/٢٥	٢٠١٠/١/١١	٦ شهور

			<p>للاستثمار (إدامة)، إضافة إلى تفاصيل تحويل العقار إلى الشركة.</p> <p>- إجراءات استبدال وتغيير موقع غرفة تجارة وصناعة البحرين إلى الشارع الرئيسي.</p> <p>- نسخة من وثيقة رقم (٣٠١٢٦) الواقعة بمنطقة بلاج الجزائر، وهل ما زال هذا العقار باسم حكومة مملكة البحرين، أم حول لشركة البحرين للاستثمار (إدامة)، مع بيان إجراءات التحويل إن حصل؟</p> <p>- نسخة من وثيقة رقم (١٢٣٥٢٠) الكائنة في عراد من المحرق كمحمية بحرية طبيعية، وإجراءات التغيير إن حصل عليها أي تغيير.</p> <p>- وثيقة عقار شاطئ السنابس وإجراءات تحويل العقار من ساحل إلى عقار آخر.</p> <p>- نسخ من الوثائق غير المستلمة من وزارة المالية وجهاز المساحة والتسجيل العقاري في قائمة العقارات (١٧١)، بالتسلسل الآتي: (١٧ - ١٨ - ٥٩ - ٦٢ - ٦٣ - ٦٤ - ٦٥ - ٦٦ - ٩٤ - ١٠٥ - ١٠٨ - ١٠٩ - ١٢٠ - ١٣٨ - ١٥٣ - ١٥٤ - ١٥٥ - ١٥٦ - ١٥٧ - ١٥٨ - ١٥٩ - ١٦٧ - ١٦٨).</p> <p>- نسخ من وثائق قائمة العقارات (١٧١) المستلمة من وزارة المالية وغير المستلمة من جهاز المساحة والتسجيل العقاري، بالتسلسل الآتي: (٤ - ١٦ - ٢٧ - ٣٥ - ٦٩ - ١٠٧ - ١٢٣ - ١٢٧)</p>
--	--	--	---

وزارة الإسكان

رقم الخطاب	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام	الفترة (تقريباً)
٢٥	حصص الممتلكات التابعة لها	٢٠٠٨/١/١٦	٢٠٠٨/٧/٣	٥ شهور

وزارة شؤون البلديات والزراعة

رقم الخطاب	الموضوع	تاريخ الإرسال	تاريخ الاستلام	الفترة (تقريباً)
٣٣	<ul style="list-style-type: none"> - تفاصيل حول مواقع العقارات التابعة للوزارة والجهة المستفيدة منها. - قائمة شاملة بترخيص الدفان التي استصدرتها الوزارة. - قائمة بالاستملاكات والتعويضات. - معلومات عن المساحات المقتطعة لصالح مشروع المرفأ المالي. 	٢٠٠٨/٢/١١	٢٠٠٨/٩/٢٤	٧ شهور

ثالثاً: عدم الرد على طلبات اللجنة وحجب المعلومات

جهاز المساحة والتسجيل العقاري

رقم الخطاب	الموضوع	تاريخ الإرسال
١٠٥	السجل المحدث للجهاز، على أن يتم إرسال السجل المحدث مطبوعاً، وعلى قرص مدمج إما ببرنامج (Word) أو (Excel).	٢٠٠٨-١١-٣
١٧٠	<ul style="list-style-type: none"> - كم عدد الأراضي الموهوبة من قبل الملك منذ صدور المرسوم بقانون رقم ١٩ لسنة ٢٠٠٢ بشأن التصرف في الأراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة؟ - التعرف على تسلسل انتقال الملكيات في أملاك الدولة والعنصر الزمني في عملية الانتقال. - الفهارس والإحصائيات التي لدى الجهاز عن أملاك الدولة بعدد العقارات ومساحاتها منذ عام ١٩٨٠م. - من يحدد النشاط أو الغرض للعقار؟ وعلى أي أساس يدون في وثيقة الملكية؟ وكيف يتم تغييره؟ وهل حدث أن تم تغيير وثائق ملكية دون الرجوع لوزارة المالية مع ذكر هذه الحالات؟ وبأي سند كانت؟ وهل تم إخبار وزارة المالية بالتغيير؟ ولدى من حفظت الوثائق الأصلية؟ وما هو دليل خروجها من الجهاز؟ وكيف يتم التعامل مع الوثائق الأصلية التي لدى وزارة المالية بعد أن تم التعديل إذا وجدت حالات لذلك؟ - ما المقصود بما أدلى به سعادة الدكتور عبد الظاهر نصار مستشار الجهاز في اجتماع الجهاز مع اللجنة بتاريخ ٢٧ يناير ٢٠٠٨م (بعد تحول العقار من مالك إلى آخر يتغير تصنيف هذا العقار في الفهارس بحسب اسم مالكة الجديد)، وما هي الفهارس التي أشار 	٢٠٠٩-١٢-١٠

	<p>إليها؟</p> <p>- هل جميع العقارات في البحرين مسجلة باسم الدولة وفقاً للقانون رقم ٢١ لسنة ٢٠٠٢ حسب إفادة الشيخ عبد الرحمن بن علي آل خليفة مدير عام الإدارة العامة للتسجيل العقاري في اجتماع اللجنة مع الجهاز بتاريخ ٢٧ يناير ٢٠٠٨م بأنه لا توجد عقارات مجهولة المالك؟</p> <p>- ما هو السند القانوني لقيام جهاز المساحة والتسجيل العقاري بإصدار وثائق ملكية على الأراضي المغمورة بالمياه والتي تقع في الشواطئ وفي وسط البحر؟ وكم عدد العقارات التي تم إصدار وثائق ملكية لها بهذه الصورة؟ وما مساحة كل عقار منها؟</p> <p>- كيف صدرت وثائق ملكية لممتلكات وسط البحر؟ حيث إنه حسب إفادة سعادة الدكتور عبد الظاهر نصار مستشار الجهاز في اجتماع الجهاز مع اللجنة بتاريخ ٢٧ يناير ٢٠٠٨م ، أنه لا تقوم الإدارة العامة للتسجيل العقاري بتسجيل الأراضي المدفونة في البحر إلا بعد تخطيطها من قبل الإدارة العامة للتخطيط العمراني، ثم موافقة الوزارات الخدمية ووزارة الإسكان.</p> <p>- باسم من تسجل الاستقطاعات التي تتم على المخططات بنسبة تصل إلى ٣٠% مع تحديد نماذج من أملاك الدولة في المخططات في جزر أمواج وبحرين باي ودرة البحرين.</p> <p>- توضيح الآليات التي اتبعت في تحويل منطقة السيف في السنابس، وديار المحرق، ودرة البحرين، وجزر أمواج من أملاك دولة إلى أملاك خاصة.</p> <p>- نسخة من وثائق ملكية العقارات التي تملكها الشركات التي تساهم بها الدولة أو تساهم بها تلك الشركات بنسب تجاوزت ٥٠%.</p> <p>- ما هي العقارات التي سجلها الجهاز كملك خاص باسم الديوان الملكي؟ وما هي الإجراءات المتبعة في ذلك؟ وكيف يتم التعامل مع الأراضي غير الحكومية وغير الخاصة بعد صدور المرسوم بقانون رقم ١٩ لسنة ٢٠٠٢ بشأن التصرف في الأراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة؟</p>	
٢٠٠٩-١٢-٢٤	قائمة بعدد الهبات الملكية، وذلك للتأكد عما إذا كانت هذه العقارات المفقودة مشمولة في الهبات الملكية السامية من عدمه.	١٧٩
٢٠١٠/١/١٠	<p>- قائمة بالأوامر الملكية التي تم بموجبها تحويل الأراضي إلى المنفعة العامة منذ عام ٢٠٠٢م.</p> <p>- ما هو السند القانوني لتحويل منطقة مشروع الرفاع فيوز من منطقة استكشافات للنفط إلى مشروع خاص؟</p>	١٨٠
٢٠١٠-١-١٨	<p>- نسخ من وثائق العقارات الآتية: (١٣٠٦٢٥، ٤٦٥٣١، ١١١٨٦٠، ١٢٣٤٩٤، ٤٨٠٩٥، ١١١١٢٣، ٦٣٨٢١، ١٥٨٥٠٦)، مع جدول يبين فيه الآتي:</p>	١٨٣

رقم الوثيقة	الموقع	مساحة العقار	المساحات المستقطعة	الجهة المستفيدة من الاستقطاع
- ما هو السند القانوني الذي بموجبه تم انتقال ملكية الأرض التابعة لمشروع (الرفاع فيوز) من شركة نفط البحرين إلى ملعب الجولف ثم إلى مشروع (الرفاع فيوز)؟				
١٨٥	- عقار رقم ٨٢٠٦ في ضاحية السيف في منطقة السنابس بمساحة (٦٨٥٩) متر مربع. - أرض شركة ستون ذات وثيقة رقم ١٣٤٣٣٨ ومقدمة رقم ٢٣٢٨/٢٠٠٥. - أرض شركة ستون ذات وثيقة رقم ١٣٤٣٤٠ ومقدمة رقم ٩٥٥١/٢٠٠٥.٢٢٤-١-٢٠١٠			٢٠١٠-١-٢٤
١٨٨	- نسخ من وثائق العقارين الآتيين: (مقدمة رقم ٣٥٧٦/١٩٨٦) (مقدمة رقم ١١٨٢٤/٢٠٠٧). - نسخ من وثائق العقارات قيد التسجيل في قائمة (١٧١) عقار، وعددها (١٣) عقارا. - نسخ من وثائق العقارات قيد التسجيل في قائمة (٣٩٥) عقار، وعددها (١٤١) عقارا.			٢٠١٠-١-٢٥
وزارة المالية				
رقم الخطاب	الموضوع	تاريخ الإرسال		
١٦٧	نسخ من المساحات المقنطعة من العقارات الآتية: (١٣٠٦٢٥، ٤٦٥٣١، ٤٦٥٣١، ١١١٨٦٠، ١٢٣٤٩٤، ٤٨٠٩٥، ١١١١٢٣، ٦٣٨٢١، ١٥٨٥٠٦)، مع بيان الآليات التي اتبعت في الاستقطاع.	٢٠٠٩-١٢-٨		
١٨١	- قائمة بالعقارات التي تم تحويل ملكيتها إلى شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة). - قائمة بالعقارات التي تديرها شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة) نيابة عن وزارة المالية.	٢٠١٠-١-١٠		
١٨٤	نسخ من وثائق العقارات الآتية: (١٣٠٦٢٥، ٤٦٥٣١، ٤٦٥٣١، ١١١٨٦٠، ١٢٣٤٩٤، ٤٨٠٩٥، ١١١١٢٣، ٦٣٨٢١، ١٥٨٥٠٦)، مع جدول يبين فيه الآتي:	٢٠١٠-١-١٨		
١٨٧	- قائمة بالعقارات التي تم تحويل ملكيتها إلى شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة). - قائمة بالعقارات التي تديرها شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة) نيابة عن وزارة المالية. - قائمة بالعقارات التي رجعت للوزارة من خلال السجل المتحرك، مع إرفاق نسخ من وثائق تلك العقارات. - قائمة بالعقارات والوثائق التي سجلت بأسماء جهات أخرى دون الرجوع للوزارة، مع	٢٠١٠-١-٢٥		

	إرفاق نسخ من وثائق تلك العقارات. - قائمة بالفوارق بين سجل المالية القديم والسجل الجديد ونسخ منها، مع بيان تعليق الوزارة في حذف (١١٠) عقارات من السجل القديم عند مقارنته بالسجل الجديد، ونكر التبرير لكل عقار على حده.	
وزارة شؤون البلديات والزراعة		
رقم الخطاب	الموضوع	تاريخ الإرسال
١١٢	نسخ عن تراخيص الردم والدفان الصادرة منذ عام ٢٠٠٢م حتى تاريخه على أن تدرج تراخيص كل محافظة على حدة.	٢٠٠٩-٣-١٢
١٢١	نسخ من وثائق العقارات (٩٧٤٣، ٢٥١٢٧، ٤٢٥٧٨، ٨١٥٩٢، ١١٠٩٠١، ٥١٣٤٩، ٦٤٤١٧، ٥٨١٤٥، ١١١٠٩٥، ١٢٥٩١١، ١٣٢٧٦٤، ١٠٤٨٩٢، ٨٨٤٤٦، ٨٨٣٩٧، ١٠٨٢٦٨، ٥٥٧١٦، ٤٨٢٩٧، ٤٦٦٦٤، ٨٢٦٦٥، ١٣٤٣٣٨، ١٢٢٤٠٥، ١٢٢٧٤٣، ١٢٢٧٤٤، ١٢٤٢٢٨، ١٢٤٢٢٦، ١٢٤٢٢٣، ٨٣٥٤١، ٤٩٢٧٥).	٢٠٠٩-٤-٢٠
١٣٧	نسخ من وثائق بعض العقارات الآتية (٣٠٦٠٦ - ١٠٩٨٩٠ - ١٢٤٣٦٥ - ١٢٤٤٤٠ - ١١١٣٦٥ - ٩٣٩٣١ - ٩٣٠٣٦ - ٤٩٥٩٢ - ٥١٣٤٩ - ٧٣٢٩٦ - ١١١٠٩٥ - ١٢٣٥٢٠ - ١٤٠٨٤٨ - ٥٧٨٠٦ - ١٤٢١٨٦ - ٧٣١٣١ - ٧٣١٣١ - ٨٨٣٩٧ - ٨٨٤٤٦ - ١٠٣٣٨٤).	٢٠٠٩-٩-١٥
١٤٤	نسخ من عقود الإيجارات والاستثمار التابعة للوزارة، مع بيان تفاصيل تلك العقود في جدول خاص.	٢٠٠٩-١٠-٢٢
١٥٣	- خارطة تفصيلية توضح عليها الأملاك الحكومية. - مساحة الأراضي الحكومية في المخطط الهيكلي الإستراتيجي لمملكة البحرين. - هل هناك مخالفات للمخطط الهيكلي الإستراتيجي لمملكة البحرين بالنسبة للأملاك الحكومية؟ وماهي إجراءات الوزارة بذلك الشأن؟ - هل هناك دفان مخالف للمخطط الهيكلي الإستراتيجي	٢٠٠٩-١١-١
١٧١	- ما التطور الذي حصل بشأن تعويض الوزارة عن الاستقطاع في كورنيش الملك فيصل منذ اجتماع اللجنة مع وفد الوزارة بتاريخ ٢٠٠٨/١/٨م، والذي تم التطرق فيه حول هذا الموضوع، مع طلب كل المراسلات والاتفاقيات التي تمت بهذا الشأن؟ - جميع المراسيم التي غيرت نشاط الأراضي المغمورة ليسمح للمالك بالدفان لجميع تراخيص الدفن التي قامت بإصدارها الوزارة، حيث أفاد المستشار القانوني للوزارة في اجتماع وفد الوزارة مع اللجنة بتاريخ ١٠ فبراير ٢٠٠٨م، بأن الدفن للأراضي المغمورة يتم من خلال تغيير نوع النشاط، إذ أن هذه الأراضي مخصصة أصلاً للمنفعة العامة، ويتم تغييرها بمرسوم، وحتى العام ٢٠٠٠م يمكن للمالك أن يدفن قبل إصدار	٢٠٠٩-١٢-١٠

	<p>الترخيص، أما بعد ذلك التاريخ فلا يمكنه ذلك.</p> <p>- نسخ من وثائق الملكية عن تراخيص الدفان التي أصدرتها الوزارة منذ العام ٢٠٠٢م من الملكيات التي تجاوز مساحتها ١٠٠٠ متر مربع.</p>	
٢٠٠٩-١٢-١٠	<p>- خرائط المسح العام.</p> <p>- خرائط البحرين وما يبين أملاك الدولة منها.</p> <p>- جميع الحالات التي تم فيها تغيير النشاط أو التخصيص أو الغرض في أي ملك من الأملاك العائدة للدولة منذ عام ٢٠٠٠ حتى تاريخه، وسند هذا التحويل، مع إرفاق السند.</p>	١٢٣

رابعاً: الرد أو الإفادة بمعلومات مغلوبة

جهاز المساحة والتسجيل العقار	ويمكن الرجوع إلى هذه النقطة بالتفصيل في باب ملاحظات اللجنة واستنتاجاتها، المحور الأول، خامساً، النقطة (ب) من رقم (٢).
------------------------------	---

خامساً: الادعاء بانتهاء مدة اللجنة

جهاز المساحة والتسجيل العقار	وقد جاء رد الجهاز رقم (م و ع خ-٨/٤٧/٢٠٠٨) بأن اللجنة قد استنفذت المدة القانونية المقررة لانتهاء من عملها، مستندا في ذلك إلى المادة (١٦٣) من اللائحة الداخلية لمجلس النواب.
	لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٢١٢)

سادساً: الدفع بالسرية

وزارة الدفاع	أفاد وزير الدولة لشئون الدفاع في خطابه رقم (و ش د ١/١/١) بتاريخ ٢ يناير ٢٠٠٨م بأن تحديد مواقع التشكيلات والوحدات والأسلحة العسكرية يعتبر من الأسرار العسكرية المحمية دستورياً وقانونياً، بما يرفض معه تزويد اللجنة بالعقارات التي تحت يد قوة دفاع البحرين.
	لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٢٠)

**ملاحظات اللجنة واستنتاجاتها
على محاور عملها**

إن عمل لجنة التحقيق البرلمانية بشأن أملاك الدولة العامة والخاصة للحصول على ملاحظات علمية دقيقة فيما يخص التشريعات القانونية لأملاك الدولة، لم يأت إلا بعد قيام اللجنة بتحليل الردود المستلمة من الجهات المعنية بموضوع التحقيق، والتقاءها بعدد من الوفود المختصة من الجهات الحكومية والشركات، واستعانتها بشركات التدقيق المتخصصة لتقديم الملاحظات على الأراضي والعقارات المختلفة، إضافة إلى قيامها بمجموعة من الزيارات الميدانية على أرض الواقع، وعليه فقد بنت اللجنة ملاحظاتها وتحليلاتها بشأن ما تحصلت عليه من معلومات تخص محاور عمل اللجنة، والتي تتمثل في الآتي:

المحور الأول

التحقق من مدى حسن إدارة ومراقبة الجهاز الحكومي في إدارة أملاك الدولة العامة والخاصة وفقاً لمفاهيم ومبادئ القانون التجاري سواء كانت أراضٍ - وتشمل اليابسة منها والمغمورة - أو مبانٍ أو محلات أو منازل أو شقق، والتحقق من حسن استثمارها.

نظراً للعدد الكبير من الاستنتاجات والملاحظات التي توصلت إليها اللجنة بعد قيامها بمهام التكليف، فقد تم تقسيم الاستنتاجات في هذا المحور إلى خمسة بنود هي الآتية تسهيلاً للمهمة، وتصنيفاً مسهلاً لمهام عرض التقرير، دون أن يمنع أن تكون أي ملاحظة لها صلة بتصنيف آخر ضمن التصنيفات الخمسة الآتية:

أولاً: الفوضى في حصر أملاك الدولة

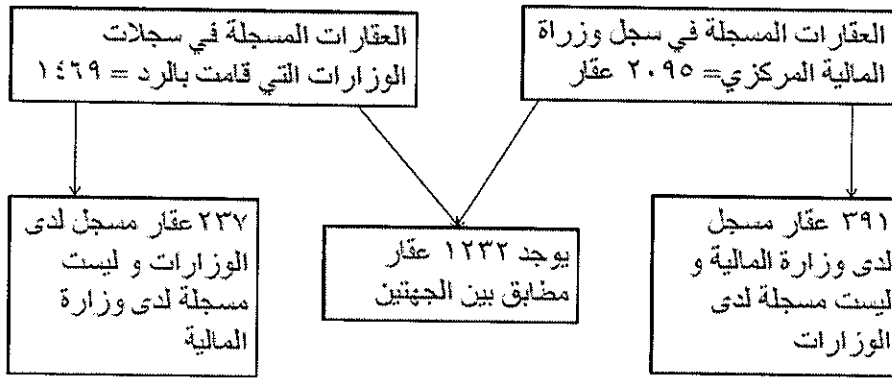
وقد توصلت اللجنة إلى أن هناك فوضى في حصر أملاك الدولة تمثلت في الآتي:

أ. مقارنة بين سجل وزارة المالية وسجلات الوزارات والجهات الحكومية

- أملاك متطابقة في كلتا الجهتين وعددها (١٢٣٢) عقاراً من أصل (١٦٢٣) عقاراً

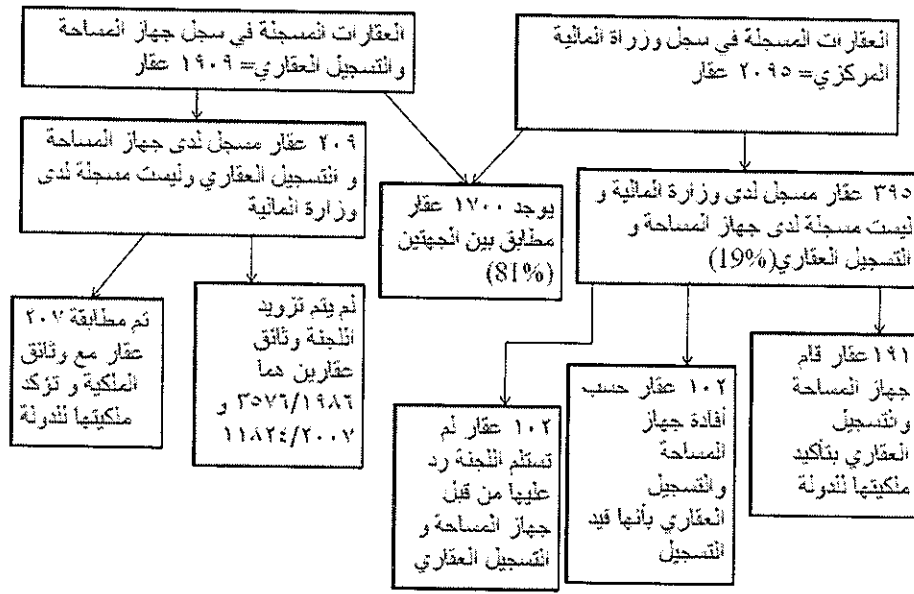
حسب سجل وزارة المالية للجهات التي قامت بالرد على استفسارات اللجنة.

- أملاك مسجلة في سجل الوزارات والجهات الحكومية ولكن غير مسجلة في سجل وزارة المالية المركزي وعددها (٢٣٧) عقارا من أصل (١٤٦٩) عقارا للوزارات والجهات الحكومية التي قامت بالرد على استفسارات اللجنة.
- أملاك مسجلة في سجل وزارة المالية ولكنها غير مسجلة في سجلات الوزارات والجهات الحكومية وعددها (٣٩١) عقارا من أصل (١٦٢٣) عقارا حسب سجل وزارة المالية للجهات الحكومية التي قامت بالرد على استفسارات اللجنة.



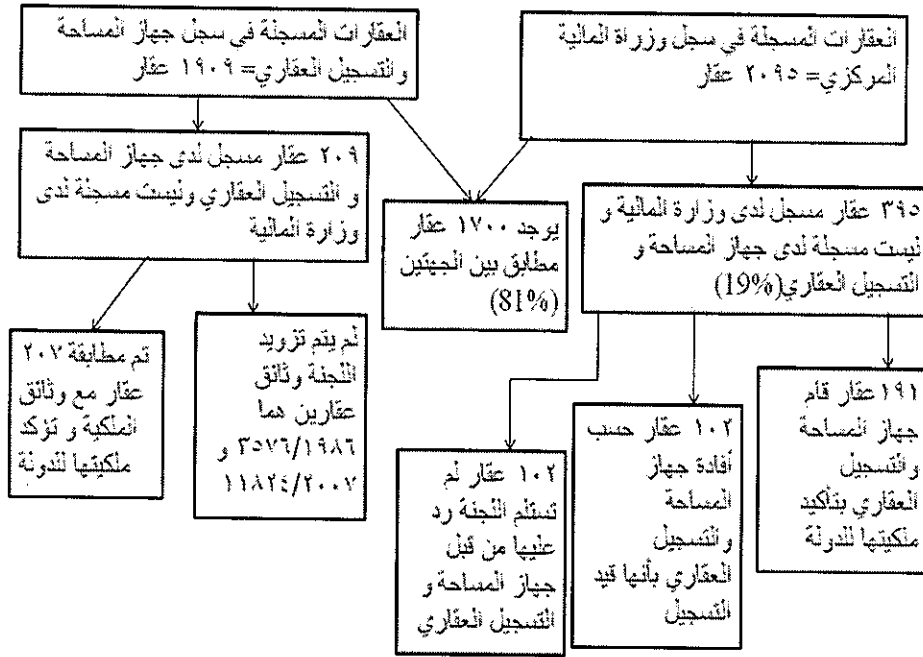
ب. مقارنة بين سجل وزارة المالية وجهاز المساحة والتسجيل العقاري

- أملاك مطابقة في كلا السجلين وعددها (١٧٠٠) عقارا.
- أملاك موجودة في سجل وزارة المالية وغير موجودة في سجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري وعددها (٣٩٥) عقارا.
- أملاك موجودة في سجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري وغير موجودة في سجل وزارة المالية وعددها (٢٠٩) عقارا.
- أملاك أفاد جهاز المساحة والتسجيل العقاري بأنها قيد التسجيل وعددها (١٠٢) عقارا.
- أملاك لم تستلم اللجنة ردا عليها من جهاز المساحة والتسجيل العقاري وعددها (١٠٢) عقارا.



ج. مقارنة بين سجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري وسجلات الوزارات والجهات الحكومية

- أملاك مطابقة بين السجلين وعددها (١٠٣٤) عقارا.
- أملاك موجودة في سجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري وغير موجودة في سجلات الوزارات والجهات الحكومية وعددها (٨٧٥) عقارا.
- أملاك موجودة في سجلات الوزارات والجهات الحكومية وغير موجودة في سجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري وعددها (٢٩٢) عقارا.
- أملاك لا يمكن مطابقتها لعدم توافر المعلومات وعددها (١٤٣) عقارا.



د. مقارنة ثلاثية بين سجل وزارة المالية وسجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري وسجلات الوزارات والجهات الحكومية

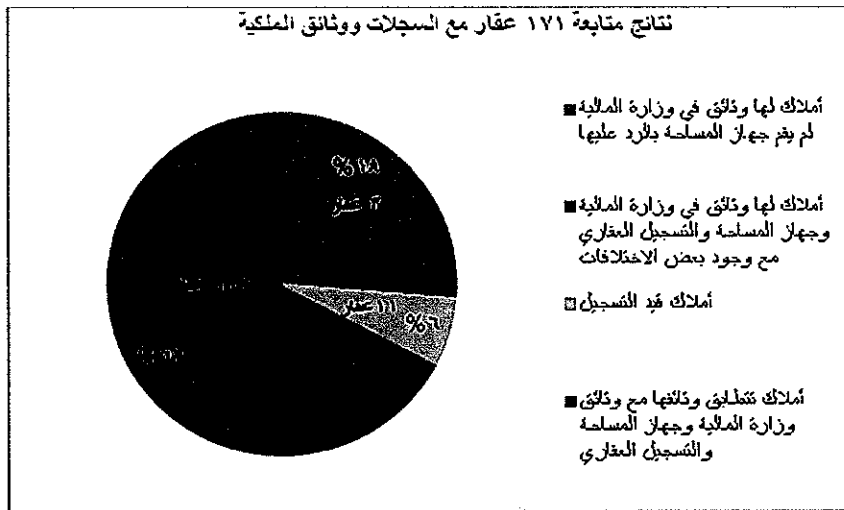
- أملاك متطابقة بين السجلات الثلاثة وعددها (١٠٢٠) عقارا.
- أملاك متطابقة بين السجل العقاري وسجل وزارة المالية وغير موجودة في سجل الوزارات والجهات الحكومية وعددها (٦٨٠) عقارا.
- أملاك متطابقة مع جهاز المساحة والتسجيل العقاري ولكن غير متطابقة مع سجل وزارة المالية وعددها (٨) عقارات.

ه. عينة الـ (١٧١) عقارا

- بمطابقة تفاصيل (١٧١) عقارا مع سجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري لوحظ عدم وجود (٩٥) عقارا في سجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري.
- بمطابقة تفاصيل (١٧١) عقارا مع سجل وزارة المالية لوحظ عدم وجود (٧٠) عقارا في سجل وزارة المالية.
- تم مطابقة تفاصيل (١٧١) عقارا مع النسخ من الوثائق المرسلة بواسطة وزارة المالية ولا توجد أية فروقات.

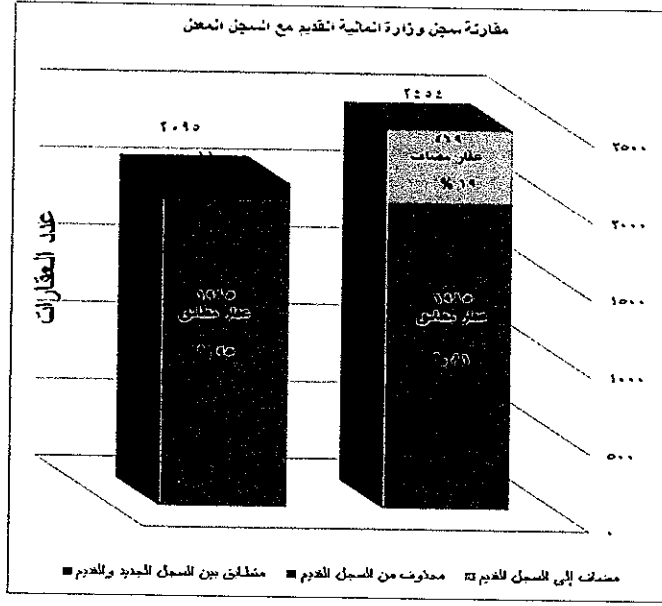
- تم مطابقة تفاصيل (١٧١) عقارا إلى ردود جهاز المساحة والتسجيل العقاري ولوحظ الآتي:

- هناك (١١٥) عقارا تتطابق وثائقها بين كل من وزارة المالية مع ردود جهاز المساحة والتسجيل العقاري.
- هناك (٣٠) عقارا لها وثائق من وزارة المالية في حين لم يتم جهاز المساحة والتسجيل العقاري بالرد عليها.
- هناك (١٥) عقارا فيها اختلافات بين وثائق وزارة المالية وردود جهاز المساحة والتسجيل العقاري.
- هناك (١١) عقارا قيد التسجيل لدى جهاز المساحة والتسجيل العقاري.



و. مقارنة بين السجل القديم والسجل الجديد لوزارة المالية

بعد أشهر من عمل اللجنة على السجل القديم وخروجها بعدد كبير من الملاحظات تقدمت وزارة المالية بسجل جديد أفرز عددا من الملاحظات، من أهمها إضافة (٤٦٩) عقار، لكنها حذفت (١١٠) عقارا من السجل القديم.



ثانياً: التعدي على عقارات أملاك الدولة خلافا للقانون بما يثير الشبهات بوجود فساد وتعدي على بعض العقارات

لاحظت اللجنة أن هناك عدداً من أملاك الدولة تحولت وانتقلت إلى أملاك خاصة، وبطريقة تبعث على الاعتقاد بوجود شبهات فساد، وقد توصلت اللجنة إلى مجموعة من الاستنتاجات من خلال المعلومات والوثائق والبيانات التي قدمت إليها، دون نفي احتمال وجود مخالفات أخرى، إنما ارتأت اللجنة أن ترصد أهم هذه المخالفات والخروقات المرتكبة بحق المال العام، وذلك مما توافر لدى اللجنة من أدلة وقرائن، وتتمثل هذه الاستنتاجات في الآتي:

١- وقوع التعدي على عدد من العقارات المهمة والحساسة المملوكة للدولة

اختارت اللجنة من بين أملاك الدولة التي حددتها وزارة المالية بـ (٢٠٤٣) عقارا اختارت منها من حيث الأهمية والموقع والمساحة (١٧١) عقارا لتكون محلا للبحث والتحري عنها، سيما وأن البحث عن جميع العقارات قد يستغرق وقتاً طويلاً ليس من السهولة أن يكون متاحاً للجنة في ظل امتناع الجهات الرسمية، ومماطلتها في الإجابة عن الاستفسارات وعدم تعاونها مع اللجنة وفق مقتضيات الدستور واللائحة الداخلية.

ومن بين هذه العقارات المختارة توصلت اللجنة إلى حقيقة وجود تعديت على عدد كبير منها، حيث بلغ عدد العقارات التي حصل عليها التعدي (٣٠) عقارا من العقارات الكبيرة، وهي تمثل نسبة (١٨%) من العينة العشوائية التي اختارتها اللجنة في عملها (١٧١ عقارا)، مما يعني وجود احتمال أن يكون التعدي قد وصل إلى نسبة (١٨%) من مجموع أملاك الدولة المسجلة، والتي لها وثائق ملكية، إذ أن ما لم يسجل منها، كما يظهر أكثر بكثير من ذلك في استنتاجات اللجنة وملاحظاتها في المحور الثالث من هذا الباب.

وتجد اللجنة أن تعبير تعدٍ الذي لحق بالعقارات التي سيتم بيانها فيما بعد هو المصطلح القانوني الدقيق لوصف الحالة التي آلت إليها تلك العقارات، وأخطر ما في هذه الحالة أن العقارات التي تم التعدي عليها هي عبارة عن عقارات مخصصة للمنفعة العامة بحكم القانون، ووفقاً للمادة (٢٦) من القانون المدني، فإنه لا يجوز التصرف بالأراضي والعقارات المخصصة للمنفعة العامة بأي شكل من الأشكال إلا بعد انتهاء التخصيص على النحو الذي يحدده القانون المدني، حتى يمكن تطبيق المرسوم بقانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠٢ بشأن التصرف في أملاك الدولة المملوكة ملكية خاصة، وبهذا الصدد نشير إلى أن بعض العقارات تعتبر مخصصة للمنفعة العامة بطبيعتها كالسواحل وشواطئ البحار والتي لا يمكن التصرف فيها بحجة إنهاء تخصيصها للمنفعة العامة، إذ أن هذا النوع من الأموال العامة لا يمكن إنهاء تخصيصها إلا بدفنها وإنهاء صفتها كساحل أو شاطئ أو بحر، ومن ثم التصرف فيها كملك من أملاك الدولة الخاصة، فضلاً عن أن دفنها يتعارض مع حكم القانون رقم (٢٠) لسنة ٢٠٠٦ بشأن حماية السواحل والشواطئ والمنافذ البحرية التي حظرت التصرف بها.

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (١٥٦)

وعليه فإنه لا يصح الدفع بصحة أي تصرف وارد على العقارات المذكورة أدناه، ولا يمكن الاعتداد بها بوصفها سبباً ناقلاً للملكية، إذ أن جميع التصرفات الناقلة للملكية الواردة على العقارات أدناه تعتبر منعدمة، وكأن لم تكن، إذ لا يشك بمخالفتها للقانون، ولا يصح لأي مواطن أن يعقد صفقة ببيع قطعة بحرية، إذ يعتبر هذا العقد منعدماً وباطلاً بطلاناً مطلقاً لأنه وارد على

محل غير قابل للتصرف به، فإذا كان محل التصرف مما لا يجوز التعامل معه بطبيعته أو بحكم القانون، فإن أي تصرف يرد بشأنه يلحقه البطلان ولا ينتج أثراً قانونياً صحيحاً. والآثار المترتبة على التصرفات الباطلة لا تتعدى كونها آثاراً مادية فاقدة للغطاء القانوني والسند الشرعي، والأثر القانوني الوحيد الذي يترتب على التصرف الباطل هو إعادة الحال إلى ما كان عليه قبل التصرف، وإزالة هذا التعدي غير المشروع. ومن نماذج هذه التعديت، وفي حدود العينات التي اختارتها اللجنة وهي (١٧١) عقاراً الآتي:

أ. عقار شاطئ السنابس

ثبت للجنة من خلال الوثيقة رقم ٤٩٢٧٥ بموجب مقدمة رقم ٣٢٨٤/١٩٨٨، أن الدولة قد خصصت الموقع الموجود في منطقة السنابس بمساحة (٦٤٩,٤٥٦) متر مربع كشاطئ تحت يد وزارة الثقافة والإعلام، وهو الموقع المقام عليه حالياً أجزاء من فندق ومباني أخرى قريبة منه.

وبتوجيه استفسار من اللجنة إلى وزارة الثقافة والإعلام أفاد ممثلو وزارة الثقافة والإعلام في اجتماع اللجنة التاسع بتاريخ ٢٧ يناير ٢٠٠٨م بأن الوزارة لا تعلم عن العقار شيئاً، أو بتخصيصه ليكون تحت يدها أو تصرفها، ولم يرد في سجلاتها، إذ أفاد السيد حمد علي المناعي وكيل وزارة الإعلام بقوله: (حسب الوثائق التي أمامي فإن الأرض في منطقة السنابس المخصصة كشاطئ غير مسجلة ضمن أملاك وزارة الثقافة والإعلام).

كما ثبت للجنة من خلال المعاينة الميدانية أن العقار المذكور قد تم تقسيمه على الواقع إلى عدد من العقارات، وأن بعض هذه الأقسام تضمنت عقارات مبنية لمشاريع خاصة، وأخرى طور الإنشاء، دون أن تظهر أي إحياءات باستمرار وجود هذا العقار ضمن أملاك الدولة، مما يثير الشبهات في وقوع التعدي على هذا العقار.

وبتوجيه الأسئلة والاستفسارات لوزارة المالية وجهاز المساحة والتسجيل العقاري بشأن العقار المذكور، فقد اختلفت الإجابات وتناقضت، وجميع هذه الإجابات لا تخرج عن التأكيد بأن التعدي قد طال هذا العقار، وبيان المراسلات والإفادات على النحو الآتي:

- أفاد معالي الشيخ أحمد بن محمد آل خليفة وزير المالية بموجب الخطاب رقم (إ ق م/ش ن/٧٣/٢٠٠٨) بتاريخ ١١ مارس ٢٠٠٨م بأن الوزارة قامت بالاتصال ومخاطبة الجهات ذات العلاقة للتعرف على وضع هذا العقار في الوقت الحاضر، وسيتم إبلاغ اللجنة بالمستجدات لاحقاً، وهذا الخطاب إنما تفيد الوزارة فيه أن تغييراً قد حصل بشأن هذا العقار دون أن تعلمه الوزارة.

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (٤٦)

- أفاد معالي الشيخ أحمد بن محمد آل خليفة وزير المالية في خطابه رقم (إ ق م/ش ن/١٧٩/٢٠٠٨) بتاريخ ١٥ سبتمبر ٢٠٠٨م بأنه بعد الاستفسار من الجهات المعنية عن وضعية العقار قد تم إفادة الوزارة بموجب خطابها - دون بيان الجهة المعنية - بأنه قد تم التصرف في العقار والمنطقة المحيطة به وفق القوانين والإجراءات المعتمدة وذلك قبل سنة ٢٠٠٢ شاملاً ذلك إعادة تخصيص أجزاء منها لعدد من السفارات المعتمدة لدى المملكة وعدد من مشاريع البنية التحتية المخصصة للمنفعة العامة، ويلاحظ أن إخفاء الجهة المعنية التي تم الاستفسار منها في خطاب الوزارة يحيط الموضوع بالمزيد من الشبهات والشكوك، خصوصاً في ضوء عدم إرفاق خطاب تلك الجهة مع خطاب وزير المالية الذي أشار إليه.

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (٤٦)

- وقد خاطبت اللجنة جهاز المساحة والتسجيل العقاري بموجب خطابها رقم (٩٩/م- ف٢ - ٢٠٠٨/٣د) بتاريخ ٢٦ أكتوبر ٢٠٠٨م، مستوضحة فيه عما بينته وزارة المالية بأن الوثيقة الأصلية لعقار شاطئ السنابس قد تم تحويلها إلى جهاز المساحة والتسجيل العقاري منذ نوفمبر ١٩٨٨م، طالبة اللجنة في خطابها تزويدها باسم الجهة التي تم تحويل العقار إليها، وبالرسوم والخرائط الجوية للعقار الأصلي، مع بيان التغييرات، وأجاب جهاز المساحة والتسجيل العقاري بموجب مذكرته المرافقة

لخطاب وزير العدل والشئون الإسلامية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩م بأنه تمت إعادة تخطيط المنطقة سنة ١٩٨٩م، وأعيد تسجيل العقار بناء على ذلك التخطيط الجديد بحيث أصبح مخصصاً للخدمات العامة والسفارات والبنية التحتية دون أن يبين الإجراءات التي اتبعت في تغيير تخصيص العقار، ودون بيان قائمة بالعقارات التي تم توزيعها من العقار الأصلي ووثائقها.

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (٨٨)

– ولما حاولت اللجنة الحصول على معلومات أكثر عن هذا العقار، وما آل إليه، والسند القانوني الذي استندت إليه في إجراءاتها، فقد أجابت وزارة المالية اللجنة بموجب الخطاب رقم (إ ق م/ش ن/١٨٧/٢٠٠٨) بتاريخ ٧ أكتوبر ٢٠٠٨م بأن الوزارة قد زودت اللجنة بكل ما ورد إليها من معلومات حول العقار المذكور من الجهات المختصة، ولذا، فإن هذا الموضوع لم يعد ضمن اختصاصات هذه الوزارة، أي أن الوزارة تنصلت عن التزامها القانوني بمتابعة العقار، واعتبرت أن موضوعه خارج اختصاصات الوزارة دون أن تبين سبب عدم اختصاص الوزارة، رغم أن العقار مسجل في سجلاتها، ولم ترد وثيقة تلغي وثيقة العقار التي في حوزة اللجنة عن طريق الوزارة وسجلاتها.

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (٥١)

وقد جاء في إفادات ممثلي كل من وزارة المالية وجهاز المساحة والتسجيل العقاري خلال اجتماعات اللجنة ما يأتي:

– جهاز المساحة والتسجيل العقاري: أفاد السيد يوسف عبدالله العماري المستشار العقاري لرئيس جهاز المساحة والتسجيل العقاري في اجتماع اللجنة الثلاثين بتاريخ ٤ فبراير ٢٠٠٩م بأن جهاز المساحة والتسجيل العقاري لا يمتلك الوثيقة الخاصة بعقار السنابس.

– وزارة المالية: أفاد السيد أنور علي الأنصاري مدير إدارة الرقابة والمتابعة في اجتماع اللجنة الحادي والعشرين بتاريخ ٧ سبتمبر ٢٠٠٨م بأن عقار شاطئ السنابس مسجل

باسم وزارة الإعلام، وإن لم يأت ما يخالف ما هو موجود، فهو باق للإعلام، وإن كانت هناك معلومة أخرى فهي غير موثقة لوزارة المالية.

- وزارة المالية: أفاد السيد أنور علي الأنصاري مدير إدارة الرقابة والمتابعة في اجتماع اللجنة الثاني والعشرين بتاريخ ٢٣ سبتمبر ٢٠٠٨م بأن عقار شاطئ السنابس قد تم تقسيمه.

يضاف إلى ما تقدم، فإن الزيارة الميدانية، وواقع الحال، يشير إلى أن المنطقة لم تخصص كسفارات أو مخصصة للخدمات العامة أو البنية التحتية، إذ أن المنطقة مقام عليها حالياً مشروعات خاصة لم تساهم فيها الدولة، ولا يمكن تصنيفها كسفارات أو أماكن مخصصة للخدمات العامة.

ولا أدل على ذلك من أن جميع سجلات كل من وزارة المالية القديم والجديد، وسجلات جهاز المساحة والتسجيل العقاري، والسجلات التي حصلت عليها اللجنة من الجهات التي خاطبتها، لم تقدم أي وثيقة تشير إلى تقسيم العقار المذكور، إذ أن إصدار وثائق للعقار بعد إعادة تخطيطه كسفارات وخدمات عامة وبنية تحتية منذ العام ١٩٨٩م يعني أنه قد صدرت وثائق للعقارات المقصودة، أو على الأقل مقدمات لهذه العقارات، علماً بأن هذا القول أيضاً يتنافى مع الأمر الواقع من أن العقار قد أقيم عليه عدد من المشاريع الخاصة.

ب. العقارات المخصصة كمدراس في السنابس

- المدرسة الأولى: الوثيقة (٥٨١٤٥) والمقدمة ١٩٨٨/٤٢٥٧ والمساحة (١١,٥٦٥) متراً مربعاً، وتشير معلومات اللجنة إلى أن هذه المدرسة قد سجلت باسم أحد أفراد العائلة الحاكمة.

- المدرسة الثانية: الوثيقة (٤٦٧٣٣) والمقدمة ١٩٨٧/٧٥٨٨ ومساحته (٨٥٧٥) متراً مربعاً، وتشير معلومات اللجنة إلى أن هذه المدرسة قد سجلت باسم أحد أفراد العائلة الحاكمة.

- المدرسة الثالثة: الوثيقة (٤٦٧٤٨) والمقدمة ١٩٨٧/٧٥٨٧ ومساحته (١٠,٢٠٥) أمتار مربعة، وتشير معلومات اللجنة إلى أن هذه المدرسة قد سجلت باسم أحد أفراد العائلة الحاكمة.

ولما توجهت اللجنة بالاستفسار عن العقارات المذكورة أعلاه إلى جهاز المساحة والتسجيل العقاري، امتنع الجهاز عن الرد، ما يؤكد شبهات اللجنة في هذا الشأن، وما توصلت إليه من معلومات.

ج. العقار المخصص كمدينة إسكانية في المحرق

وهو العقار المخصص كمدينة إسكانية في المحرق بموجب الوثيقة رقم ٥٥٧١٦ والمحرة بناء على مقدمة رقم ١٩٨٨/٣٤٧٥ والبالغة مساحته (٥,٤٩٩,٨٧٤) مترا مربعا. وجاء رد جهاز المساحة والتسجيل العقاري بأن العقار قد تم دمج مع عقار شمالي المنامة بالوثيقة (١٠٤٨٩٢)، وبعد حصول اللجنة على نسخ لوثائق عدد من العقارات جاء رد آخر من الجهاز يتعارض مع الرد الأول، ويعترف أن العقار قد قسم إلى (٤) قطع سجلت باسم بنك الإسكان في بندر السيف، وبيانها كالاتي:

رقم المقدمة	رقم الوثيقة	المساحة (متر مربع)	القيمة (مليون دينار)
٢٠٠٠/٧٩٨٨	١١٩٢٦١	٦١٨,٠٥٦	١١٠
٢٠٠٠/٧٩٩٠	١١٢٥٠٩	٦٨٨,٢٨٩	١٢١
٢٠٠٠/٧٩٨٩	١١٣٣٩٥	٤٨٢,٢٤٣	٨٦
٢٠٠٠/٧٩٩١	١٢٤٨٢٥	٨٩١,٩٩٣	١٥٤

والادعاء يقوم على أن هذا التسجيل قد تم (عوضا عن ملكية بنك الإسكان في غربي المحرق والسنايس بالوثيقتين ١٠٢١٧٧ و ٨٣٥٥٧) هذا مع مراعاة أن جهاز المساحة والتسجيل العقاري لم يقدم نسخا للوثائق المعوض عنها ولم يقدم السبب لذلك التعويض.

إضافة إلى عقار المستشفى اقتطع من الوثيقة الأصلية (٥٥٧١٦) ويحمل الوثيقة (٩٣٥٧) بموجب المقدمة ٦٨٤١ / ١٩٩٥ والمساحة (١٨٠,٣١٢) مترا مربعا (قيد التسجيل). ويظهر التعدي على العقار المذكور بعد جمع مساحات العقارات الخمسة المذكورة أعلاه (٦١٨,٠٥٦ + ٦٨٨,٢٨٩ + ٤٨٢,٢٤٣ + ٨٩١,٩٩٣ + ١٨٠,٣١٢) فإن حاصل جمع هذه المساحات هو (٢,٨٦٠,٨٩٣) مترا مربعا، والمساحة المتبقية من العقار الأصلي، حتى بعد تقسيمه للعقارات الخمسة السابقة هي: (٢,٨٦٠,٨٩٣ - ٥,٤٩٩,٨٧٤) = (٢,٦٣٨,٩٨١) مترا مربعا.

هذا وقد جاء في رد جهاز المساحة والتسجيل العقاري بتاريخ ٢٥ سبتمبر ٢٠٠٩م، المؤكد بالذاكرة المرافقة لخطاب وزير العدل والشئون الإسلامية رقم (م و ع خ - ١٩/٧٢/٢٠٠٩) بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩م أنه تم تسجيل الوثائق الأربعة السابقة التي باسم بنك الإسكان في وثيقة جديدة هي الوثيقة رقم (١٠٩٨٨٤)، إلا أن جهاز المساحة والتسجيل العقاري لم يسلم نسخة منها ولم يتحدث عن عقار المستشفى ولا ببيان عن المساحة المتبقية من العقار بعد تقسيمه.

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (٩٦)

د. العقار المخصص كمشروع ترفيهي استثماري شمال المنامة

وهو العقار المخصص كمشروع ترفيهي استثماري بموجب الوثيقة رقم (١٠٤٨٩٢) الصادر بناء على المقدمة رقم ١٩٨٢٧/١٩٩٩، وبمساحة قدرها (١١,٦٥٩,٧٠٤) مترا مربعا.

وباستفسار اللجنة من وزارة المالية عن العقار المذكور بموجب خطابها رقم (ر م و/٢-٣/١٩٧/٢٠٠٩) بتاريخ ٢٥ مايو ٢٠٠٩م، وردت إجابة بأنها قد سلمت النسخة الأصلية من الوثيقة لجهاز المساحة والتسجيل العقاري، وأنه تم تقسيم العقار المذكور ودمجه على النحو الآتي:

- الوثيقة الأصلية رقم (٥٥٧٦٧) الصادرة بموجب المقدمة رقم ١٩٨٨/٣٤٧٦ بمساحة قدرها ٩,١٥٨,٤٤٩ مترا مربعا (الأصح ٥,١٥٨,٤٤٩ مترا مربعا حسب الوثيقة) قد

تم إجراء تغيير عليها، وبموجب الوثيقة الجديدة (١٠٤٨٩٢) الصادرة بالمقدمة رقم ١٩٩٩/٩٨٢٧ بمساحة (١١,٦٥٩,٧٠٤) مترا مربعا، ومن ثم دمجت مع العقار في الوثيقة رقم (١٣٤٣٣٨) بموجب المقدمة رقم ٢٠٠٥/٢٣٢٨ بمساحة (١٨٧,٦٨٢) مترا مربعا، لتصبح الوثيقة النهائية تحت رقم (١٥٠٦٨٢) بموجب المقدمة رقم ٢٠٠٧/١٥٢٥٠، وبمساحة قدرها (١١,٨٥٥,٥٤٥) مترا مربعا، ولتخصص كمحمية بحرية.

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (٦٢)

وبتحليل قصص الدمج التي حاولت وزارة المالية تأليفها، فإنه يظهر أن وزارة المالية لم تتحدث عن فارق المساحة (٦,٥٠١,٢٥٥) مترا مربعا ولا عن الإجراءات التي أدت للتغيير، وأن الواضح أن مساحة العقار الأصلي قد خصصت لمشروع (بحرين باي) وما حوله، وتم تحويل وثيقة جديدة كمحمية بحرية لحماية المشروع الخاص.

أما جهاز المساحة والتسجيل العقاري فقد أجاب عن استفسارات اللجنة بموجب مذكرته بتاريخ ٢٥ أكتوبر ٢٠٠٩م بسطر واحد يفيد أن هذا العقار سجل كحماية بحرية بموجب مقدمة ٢٠٠٧/١٥٢٥٠ وسكت عن مشروع بحرين باي.

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (٢٠٦)

وفي ذات الإطار بحثت اللجنة عن الوضع الحالي للعقار رقم (٠٣٢١٠٠٣٦) بالوثيقة رقم (١٥٠٦٨٢) ومساحته (١١,٨٥٥,٥٤٥) مترا مربعا، حيث طلبت اللجنة من جهاز المساحة والتسجيل العقاري نسخ لـ (١٣) وثيقة من العقارات الظاهرة في الوثيقة المذكورة، إلا أنه فضل عدم الرد عن استفسارات اللجنة، وقد حصلت اللجنة من خلال بعض المصادر على المعلومات الآتية:

رقم العقار	مساحته (متر مربع)
٠٣٢١٠٠٣٤	١,٠٥٥,٢٩٤
٠٣٢١٠٠٢٣	٤,٥٢٢,٢٥١
٠٢٠٣٠٠٢٥	٨٩١,٣١٧
٠٢٠٣٠٠٢٢	٦١٧,٥٨٧
٠٢٠٣٠٢١٠	٤٠٨,٦٦٤
٠٤٠٢٩٠٢٥	٥,٩٩٧,٨٩٢
٠٤٠٢٨٩٨٩	١,٥٢٨٨,٨٥٥
٠٣٤١٠٠٢٢	لم تتوفر
٠٤٠٢٨٦٨٣	لم تتوفر
٠٢٢٠٢٢٩	لم تتوفر
٠٤٠٢٩٠١٢	لم تتوفر
٠٢٠٣٠٢١١	لم تتوفر
٠٢٠١٧٩٨١	لم تتوفر

هذا وقد تأكد للجنة أن التعدي قد وقع على العقار الأصلي بعد أن اعترف جهاز المساحة والتسجيل العقاري بأن العقارات أعلاه أصبحت أملاكاً خاصة بموجب المذكرة المرافقة لخطاب وزير العدل والشئون الإسلامية رقم (م و ع خ - ٢٠٠٩/٧٢/١٩) بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩م.

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (٩٦)

٥. العقار المخصص للمشاريع الإسكانية شمال قرية كرانة

وقد خصص هذا العقار بموجب الوثيقة رقم (١٣٢٧٦٤) الصادرة بناء على المقدمة رقم ١٩٩٩/٥٢١٦، وبمساحة قدرها (٨,٧٥٠,٢٠٣) متراً مربعاً، وحررت وثيقة العقار في ١٢ أبريل ٢٠٠٥م.

ورد هذا العقار في سجل وزارة المالية، إلا أنه لم يرد في سجلات جهاز المساحة والتسجيل العقاري التي زودت بها اللجنة، ولما تساءلت اللجنة من جهاز المساحة والتسجيل العقاري عن مصير العقار المذكور، وما آل إليه، فقد جاء رد الجهاز بتاريخ

٢٤ أكتوبر ٢٠٠٩م بأنه قد تم تسجيل العقار وضمه إلى المدينة الشمالية، دون أن يقدم أي دليل بشأن كيفية توزيع العقارات في المنطقة.

وقد جاء في إفادة الشيخ عبد الرحمن بن علي آل خليفة مدير عام الإدارة العامة للتسجيل العقاري بتاريخ ٢٥ أكتوبر ٢٠٠٩م بأن العقارات بالوثائق ذات الأرقام (١٤٠٠٠٢٧٣، ١٤٠٠٠٢٦٠، ١٤٠٠٠٢٦١، ١٤٠٠٠٢٧٧، ١٤٠٠٠٢٧٦) هي عقارات خاصة وليست ملك الدولة، وتوجد تعديلات تخطيطية في المنطقة المذكورة أدت إلى انتقال بعض الأراضي للمدينة الشمالية، وتوجد مخاطبات رسمية على إثرها قام جهاز المساحة والتسجيل العقاري بتسجيل هذه العقارات من ضمن المدينة الشمالية.

هذا وباطلاع اللجنة على وثيقة المدينة الشمالية، فإنها لم تشر من بعيد أو من قريب إلى أن هذه المساحة تتضمن العقار المسجل بموجب الوثيقة المذكورة أعلاه، فضلاً عن أن موقع العقار يبعد عن المدينة الشمالية التي لا يصل امتدادها إلى موقع العقار المسجل بالوثيقة المذكورة.

ومن خلال قيام اللجنة بالبحث والتحري، فقد توصلت إلى معلومات تفيد بتقسيم العقار المذكور إلى عدة ملكيات خاصة، ومنها ما يلي:

- مثال (١): العقار رقم ١٤٠٠٠٢٧٣ سجل بالوثيقة رقم (١٤٣٢٦١) بموجب المقدمة رقم ٢٠٠٧/٢٨٦٣، بمساحة قدرها (٩٧٥،٨٢٥) متراً مربعاً كملك خاص لإحدى الشركات الخاصة، وأشارت الوثيقة المذكورة إلى أن العقار رقم ١٤٠٠٠٢٧٣ مقتطع من عقار شمال كرانة بالوثيقة ١٣٢٧٦٤، هذا وقد تم التصرف بالعقار وصدرت الوثيقة رقم (١٥١٦٧٩) بموجب المقدمة رقم ٢٠٠٨/٩٥٦٨ أيضاً لجهة خاصة.

- مثال (٢): العقار رقم (٠٤٠١٢١٣٠) سجل بموجب المقدمة رقم ٢٠٠٦/٤٢١٠ وبمساحة قدرها (٨٦٧،٣١٧) متراً مربعاً، كملك خاص لإحدى الشركات الخاصة، ثم سجلت باسم شركة أخرى بموجب المقدمة رقم ٢٠٠٦/١٣٩٥١ التي صدرت بموجبها الوثيقة رقم ١٤٣٠٨٣، هذا وقد تم بيع هذا العقار بمبلغ وقدره ٣،٤٧٢،٠٤٠

مليون دينار بحريني إلى شركة أخرى خاصة بموجب عقد بيع مؤرخ في ١٣ يونيو ٢٠٠٧ م .

- وهناك عقارات لم تحصل اللجنة على معلومات بشأنها: ٠٤٠٢٧٤٣٩، ٠٤٠٢٨٥٤٨، ٠٤٠٢٨٣٥٢، ٠٤٠٢٦٥٠٢، ٠٤٠٢٥٦٣٤، ٠٤٠٠٠٢٦٧.

- وقد تسلمت اللجنة عريضة من أهالي المنطقة يستنكرون فيها التعدي ويطالبون بعودة العقار لغرضه الأصلي كمشروع إسكاني.

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (١٥١)

وبسؤال اللجنة لجهاز المساحة والتسجيل العقاري، فقد اعترف الجهاز أخيراً على أن العقارات المذكورة هي أملاك خاصة، قاطعاً ومؤيداً ما استنتجته اللجنة من تحويل العقار إلى ملك خاص، وذلك بموجب المذكرة المرافقة لخطاب وزير العدل والشئون الإسلامية رقم (م و ع خ - ٢٠٠٩/٧٢/١٩) بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ م.

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (٩٦)

و. العقار المخصص كمحطة تحلية مياه تناضح عكسي في كرانة

وهو العقار المسجل بالوثيقة رقم ٩٧٧٦١ بموجب المقدمة رقم ١٩٩٠/٥٦٥٣، ومساحته (١٧٩,٩٩٩) متراً مربعاً، وقد وجهت اللجنة استفساراً عن العقار المذكور إلى جهاز المساحة والتسجيل العقاري، إلا أن الجهاز فضل عدم الرد، فيما تشير المعلومات إلى أن العقار قد قسم مع التوزيعات في المنطقة.

ز. عقار فرضة المنامة

وهو العقار المسجل بالوثيقة الأصلية للفرضة التي تحمل رقم (٨٢٦٦٥) بموجب المقدمة رقم ١٩٩٢/٦٤٥٦، ومساحته تبلغ (١٦٧,١٢٠) متراً مربعاً، وهي المساحة التي قسمت بعد ذلك مع ما حولها للمرفأ كالاتي:

الجهة المعنية	رقم الوثيقة	رقم المقدمة	رقم العقار	المساحة	المنطقة	الغرض
شركة مرفأ البحرين المالي	١٢٢٤٠٥	٧٠٦١/٢٠٠٣	٠٠٠٦	١٠١٧٠٦	المنامة	إنشاء مبنى المرفأ المالي
شركة مرفأ البحرين المالي	١٢٢٧٤٣	٧٠٥٩/٢٠٠٣	٠٠١٠	١٣٩٧٢	المنامة	إنشاء مبنى المرفأ المالي
شركة مرفأ البحرين المالي	١٢٢٧٤٤	٧٠٦٠/٢٠٠٣	٠٠٠٩	٣٤٣٨٣	المنامة	إنشاء مبنى المرفأ المالي
شركة مرفأ البحرين المالي	١٢٤٢٢٧	٧٠٥٦/٢٠٠٣	٠٠١١	٢٦٧٣٦	المنامة	إنشاء مبنى المرفأ المالي
شركة مرفأ البحرين المالي	١٢٤٢٢٨	٧٠٦٢/٢٠٠٣	٠٠٠٨	٩٥٥٤	المنامة	إنشاء مبنى المرفأ المالي
شركة مرفأ البحرين المالي	١٢٤٢٢٦	٧٠٥٧/٢٠٠٣	٠٠٠٧	٣٥٩٢٩	المنامة	إنشاء مبنى المرفأ المالي
شركة مرفأ البحرين المالي	١٢٤٢٢٣	٧٠٥٨/٢٠٠٣	٠٠١٢	٤٩٧٩٤	المنامة	إنشاء مبنى المرفأ المالي

- العقار المسجل بالوثيقة (١٢٢٤٠٥) بموجب المقدمة ٧٠٦١/٢٠٠٣، ومساحته (١٠١,٧٠٦) مترا مربعا، سجلت باسم المرفأ المالي بموجب خطاب وزير المالية السابق بتوجيه رئيس مجلس الوزراء ولم تسجل أي حصة للحكومة في المشروع، ودون معرفة أين ذهب عائد هذا التسجيل.

-- العقارات الستة (٦) الأخرى سجلت باسم المرفأ المالي، ولكن على أن تحتسب حصة للحكومة مقابل دخول الحكومة في المشروع بالأراضي المذكورة بموجب خطاب وزير المالية السابق وموافقة جلالة الملك.

وقد طلبت اللجنة نسخاً من خطابات وزير المالية ووزير الديوان الملكي من وزارة المالية وجهاز المساحة والتسجيل العقاري الخاصة بما ذكر، إلا أن اللجنة لم تحصل على نسخ من هذه الخطابات، في الوقت الذي تنص فيه وثائق الملكية صراحة على أن المساحات المسجلة بموجب الوثائق المذكورة للعقارات الستة (٦) عبارة عن حصة حكومة البحرين في المشروع، إلا أنه وبالاطلاع على سجل شركة مرفأ البحرين المالي، تبين أنه لا توجد أي حصة لحكومة البحرين في المشروع، كما لا يوجد بين الشركات التي تساهم فيها شركة ممتلكات البحرين القابضة أي أسهم لهذه الشركة في شركة مرفأ البحرين المالي، مما يؤكد وقوع التعدي على العقارات المذكورة.

ولما تساءلت اللجنة واستفسرت من جهاز المساحة والتسجيل العقاري حول السند القانوني للتصرف بالعقارات المذكورة وتحويلها إلى المرفأ المالي، امتنع الجهاز عن الرد على استفسارات اللجنة.

ح. العقار المخصص لمنطقة الاستكشافات النفطية

وكان هذا العقار مسجلاً باسم الدولة، وبمطالعة الواقع، فإن العقار المذكور مقام عليه حالياً مشروع رفاع فيوز.

وعند استفسار اللجنة حول نوع التصرف القانوني الذي بموجبه انتقل العقار المذكور إلى مشروع خاص، وتوجيه الاستفسارات إلى كل من وزارة المالية وجهاز المساحة والتسجيل العقاري والهيئة العامة للنفط والغاز، فقد جاءت الإجابات كما يلي:

- وزارة المالية: أجاب معالي الشيخ أحمد بن محمد آل خليفة وزير المالية على سؤال اللجنة بموجب الخطاب رقم (١٧٢/م-٢ف-٢٠٠٩/٤٥) بتاريخ ١٠ ديسمبر ٢٠٠٩م

بأن الوزارة لا تعلم عن العقار شيئاً، وأن التصرف في العقار لم يتم عن طريق الوزارة.

- جهاز المساحة والتسجيل العقاري: لا يوجد رد للتسجيل العقاري حول هذا الموضوع.

- الهيئة العامة للنفط والغاز: وقد جاءت برد أكد على انتقال العقار للأملك الخاصة، وأن الدولة لها الحق في البحث عن النفط عند الحاجة.

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (٧٢)

وحيث إن الجهات الحكومية المذكورة أعلاه لا تتكر سلامة الوثائق التي حصلت عليها اللجنة، وأن العقار يعتبر ملكاً عاماً للدولة، كما لا تتكر واقعة انتقال العقار إلى مشروع خاص، وأن العقار لم يعد مسجلاً تحت أملاك الدولة، فإن اللجنة تصل من ذلك إلى أن العقار المذكور قد تم التعدي عليه بالمخالفة لأحكام القانون.

ط. عقارات أخرى تم التعدي عليها

وقد لاحظت اللجنة اختلافات في الوثائق المستلمة من وزارة المالية وجهاز المساحة والتسجيل العقاري، وبروز بعض التعدييات على عدد من العقارات خصوصاً أن الجهاز رفض الرد عن بعضها، وهي كالاتي:

رقم الوثيقة	المقدمة	المساحة	الموقع والغرض	الملاحظات
٣٨١٦٤	١٩٩٩/٩٥٣٠	٤٨,٦٣٤	استخدامات وزارة الاسكان في عراد.	انتقلت من أحد أفراد العائلة الحاكمة الذي حصل على العقار هبة حسب الوثيقة ٣٨١٦٤ والمقدمة ١٩٨٥/٣٧٥١، ولم تستلم اللجنة تفاصيل تسجيل هذا العقار وكيفية انتقاله.
٩٣٣٠٨	١٩٩٥/٤٦١٦	٤,١٨٦,٣٧٨	استخدام جامعة البحرين جنوب الزلاق.	اقتطع منها مساحة ٤٣٦,٤٣٠ متراً مربعا لقاعدة الشيخ عيسى بوثيقة رقم ١١٩٦٧٢ بموجب المقدمة ٢٠٠٣/٦٢٠، ولا يعلم بالدقة المساحة المتبقية.

اقتطع جزء منها لأحد أفراد العائلة الحاكمة بموجب المقدمة ٢٠٠٤/١٠٣٩٣ وسجلت في ٥ يناير ٢٠٠٥ بمساحة ٥٨٣,٥٦٣ مترا مربعا.	مدينة عوالي.	٦٠٦,٧٤٥,٣	٣٠٤/١٦٦١	٢٠١٧٤
أشارت وزارة المالية أنها قامت بتسليم الوثائق الأصلية لهذه العقارات الستة (٦) في الرفاع الشرقي لكل من جهاز المساحة والتسجيل العقاري، ومكتب رئيس مجلس الوزراء، ومتابعتها لم تفض إلى معرفة ما آلت إليه هذه العقارات، ولم تسترجع الوثائق الأصلية للعقارات. وباستفسار اللجنة من جهاز المساحة والتسجيل العقاري، فإن الجهاز امتنع عن الرد ولم يؤكد استمرار بقاء الوثائق المذكورة دون تغيير.	موقف سيارات.	١٨٤٧٣		١٨٤٧٣
	مشاريع الأشغال.	٨٣٧٣		٨٥٧٣٨
	سوق مركزي.	٠٠١,٣١		٨٦٣٧٣
	حديقة عامة.	٧٨٤,٠٨		٣٥٨٨٥
	حديقة عامة.	٧٦١,٠٨		٨٨٤٣٤
	للأغراض الترفيهية.	٠٣٦,٠٣	٣٨٧/٠٦٦١	٧٠٤٨٤
	رد التسجيل: سجل العقار بوثيقة جديدة رقم ١٥٦٦٨٧ بموجب المقدمة ٢٠٠٥/٢٤٦٣ ولكن المساحة أصبحت أقل وهي ١٩٩,٧٢٥ مترا مربعا بسبب اقتطاع جزء سجل باسم أحد أفراد العائلة الحاكمة، ولم يبين كيفية انتقال هذا الجزء ومساحته ٤٤,١٨٨ مترا مربعا.	معسكر الشباب جنوب بلاج الجزائر.	٣١٦,٨٣٨	٨٣٨٤/١٦٦١
امتنع جهاز المساحة والتسجيل العقاري عن الرد رغم حصول اللجنة على نسخة من الوثيقة الأصلية من وزارة المالية.	منزل مؤجر على السفارة البريطانية.	٨٦٦,٣	٨٨٠٥/٣٧٦١	٠٣٤٠٤

٠٤٣٥٣	٣٠٧٨/٤٧٦١	٧٨٧'١	منزل مؤجر سابقا على البنك البريطاني.	امتتع جهاز المساحة والتسجيل العقاري عن الرد رغم حصول اللجنة على نسخة من الوثيقة الأصلية من وزارة المالية.
٨٣٤٠٤	١٨٠٥/٣٧٦١	٣٥٣'٨	بيت رقم (٢) في القضيبة.	امتتع جهاز المساحة والتسجيل العقاري عن الرد رغم حصول اللجنة على نسخة من الوثيقة الأصلية من وزارة المالية.
٨٨٨٥٣	٣٠٧٨/٤٧٦١	٧٨٣'١	أرض الماحوز.	امتتع جهاز المساحة والتسجيل العقاري عن الرد رغم حصول اللجنة على نسخة من الوثيقة الأصلية من وزارة المالية.
٠٠٦٨٨	٨١٨١/٣٧٦١	٣٤٠'١٨	مدرسة في عالي.	امتتع جهاز المساحة والتسجيل العقاري عن الرد رغم حصول اللجنة على نسخة من الوثيقة الأصلية من وزارة المالية.
٨٦٨٧٣	٤٦٥٨/٣٧٦١	٧٠٠'١٨	مدرسة في الماحوز.	امتتع جهاز المساحة والتسجيل العقاري عن الرد رغم حصول اللجنة على نسخة من الوثيقة الأصلية من وزارة المالية.

٢- التعدي على العقارات المحيطة بالمدينة الشمالية

تعتبر المدينة الشمالية من المدن الإسكانية الكبرى التي تم بها تدشين العهد الإصلاحي، وذلك إبان التصويت على ميثاق العمل الوطني، أي منذ العام ٢٠٠١م، وقد كان هذا

المشروع تحديداً تحت يد لجنة الإسكان والإعمار برئاسة صاحب السمو الملكي الأمير سلمان بن حمد آل خليفة ولي العهد القائد العام لقوة دفاع البحرين.

ولم يرد عقار المدينة الشمالية ضمن الأملاك المسجلة لدى وزارة المالية في سجلها، ولا سجلات جهاز المساحة والتسجيل العقاري.

ولما تساءلت اللجنة عن وضعية العقار، فقد تبين لها أنه مسجل بموجب المقدمة رقم ٢٠٠٨/٦٦٤٧ بالوثيقة رقم (١٥٣٤٨٤)، ولم تحرر وثيقة العقار إلا في ١٦ أكتوبر ٢٠٠٨م، وبمساحة قدرها (٢٧,٠٠٥,١٨٨) متراً مربعاً، إلا أن اللجنة ومن خلال البحث والتحري وجدت أن هناك توزيع لعدد بلغ (١٢) عقاراً يحيط بالمدينة الشمالية وزع لأملاك خاصة، وهي كالاتي:

الرقم	رقم العقار	رقم المقدمة أو المعاملة	المساحة بالمتر المربع	ملاحظات
١	١٤٠٠٠٢٦٠	٢٠٠٤/ ٩٥٣٢	١٩,٧٣٤,٦٤٠	سجل باسم الديوان الملكي بتاريخ ٣١ يوليو ٢٠٠٤م.
٢	١٤٠٠٠٢٦١		١٥,٦٩٩,٩٦٠	لم تتوفر معلومات
٣	٠٥٠١٤٣٧٠		١٧٩,٨٦٦	لم تتوفر معلومات
٤	١٤٠٠٠٢٧١	٢٠٠٧/ ٩٢٦		سجل باسم شركة خاصة
٥	١٤٠٠٠٢٧٢	٢٠٠٧/ ٩٢٦		سجل باسم شركة خاصة
٦	١٤٠٠٠٢٧٣	٢٠٠٧/ ٩٢٨		سجل باسم شركة خاصة
٧	١٤٠٠٠٢٧٦	٢٠٠٧/ ٩٢٨		سجل باسم شركة خاصة
٨	٠٤٠٢٩١٦٠		١,٤٥٠,٨٦٦	سجل باسم شركة خاصة
٩	١٤٠٠٠٢٧٧			لم تتوفر معلومات
١٠	٠٤٠٢٨٧٨٥			سجل باسم شركة خاصة
١١	٠٤٠٢٨٨١٨	٢٠٠٧/ ٦٤٣		سجل باسم شركة خاصة
١٢	٠٤٠٢٨٧٨٣			سجل باسم شركة خاصة

وبالنظر لهذه العقارات فإن أرقام مقدماتها تشير إلى أنه تمت هبتها إلى شركات خاصة، وذلك خلال مدة سابقة تصل إلى العام ٢٠٠٧م.

ولما وجهت اللجنة استفسارها بهذا الخصوص إلى جهاز المساحة والتسجيل العقاري، وسألت عن ملكية العقارات المحيطة بالمدينة الشمالية من جميع الجهات عدا ممر يصلها باليابسة، اعترف جهاز المساحة والتسجيل العقاري بموجب مذكرته المرافقة لخطاب وزير العدل رقم (م و ع خ - ٢٠٠٩/٧٢/١٩) بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩م بأن العقارات المذكورة أعلاه أصبحت أملاك خاصة، وهو الأمر الذي يطابق ما لدى اللجنة من معلومات.

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (٩٧)

٣- شبهات التعدي على بعض العقارات

ومن خلال متابعات اللجنة، ومقارنتها للوثائق التي استلمتها من جهاز المساحة والتسجيل العقاري لم تقتنع اللجنة بسلامة عدد من العقارات الآتية، بسبب عدم حصول اللجنة على ردود واضحة من الجهاز تثبت عدم حصول التعدي، ولذلك فهي تحتاج للتأكد والتحقق من سلامة هذه العقارات:

الرقم	رقم الوثيقة	المقدمة	المساحة	الموقع والغرض	الملاحظات
١	٣٠١٢٦	١٩٨٤/٩٢٢	٤٠٠٠,٤٠٤	بلاج الجزائر.	علمت اللجنة أن وثيقة هذا العقار قد تم تسليمها من قبل وزارة المالية إلى جهاز المساحة والتسجيل العقاري، وبعد تكرار طلب البيانات من قبل اللجنة حول العقار المذكور، فقد ذكر جهاز المساحة والتسجيل العقاري بأن العقار قيد التسجيل بموجب الوثيقة رقم ٢٠٠٨/١١٧٤٧، وما يدعو للتساؤل هو السبب في إعادة إصدار وثيقة جديدة لعقار قائم.

٢	٣٣٤٧٣	٨٧٤١/٤٧٦١	٤٥٥'٣٨٥	للأغراض الصناعية بالحد.	وقد حاولت اللجنة الحصول على تفاصيل عن وضعية هذا العقار، إذ أفادت وزارة المالية أن جهاز المساحة والتسجيل العقاري قد طلب الوثيقة الأصلية للعقار المذكور، ولما توجهت اللجنة بالاستفسار عن العقار إلى جهاز المساحة والتسجيل العقاري، فقد جاء الرد على أن العقار قد أعيد تسجيله بموجب المقدمات أرقام ١١٥٣٧، ١١٥٤٤، ١١٥٤٣، ١١٥٤٠، ١١٥٤٠/٢٠٠٧، إلا أن اللجنة لم تستلم وثائق الملكية الصادرة بموجب المقدمات المذكورة.
٣	٣٦٣٨٨١	٨٠٠١١/٠٠٠١	٥٤٠'٢١٨	الجفير.	حاولت اللجنة معرفة وضعية هذا العقار، إذ أن الوثائق تشير إلى تحويله لشركة إدامة، إلا أنه لم يتم الانتهاء من تسجيل الملكية باسمها، وتم استقطاع الجزء المخصص لاستخدام وزارة الإسكان، وفيه عدد من العقارات منها القاعدة الأمريكية.
٤	٥٥٣٨٣	٨٧٦١ ٠٣٥٨/	٥٣٧'٧٦٥	رأس الجزائر لمباني كلية الخليج.	طلبت اللجنة الوثائق الحالية للعقار من جهاز المساحة والتسجيل العقاري، إلا أن جهاز المساحة والتسجيل العقاري لم يزود اللجنة بوثيقة العقار، أو يقرر أن الوثيقة السابقة ما زالت نافذة.
٥	٤٦٨٧٣	٠١٨٨/٥٧٦١	٨٤٥'٧٦٤	لتوسعة معسكر الرفاع الغربي والمستشفى العسكري.	امتنع جهاز المساحة والتسجيل العقاري عن الرد رغم حصول اللجنة على نسخة من الوثيقة الأصلية من وزارة المالية.
٦	٧٨٠٦٠١	٤٨٠٧/٠٠٠١	٨٣٦'٤٨٨	مستشفى الملك حمد بالمرق.	أخذ هذا العقار من الوثيقة الأصلية رقم ٩٣٥٧٠ الصادرة بموجب المقدمة رقم ١٩٩٥/٦٨٤١ ومساحته ١٨٠,٣١٢ مترا مربعا والتي أساسا اقتطعت من وثيقة مدينة إسكانية جديدة للمرق رقم ٥٥٧١٦. أفاد رد جهاز المساحة والتسجيل العقاري بتاريخ ٢٤ مايو ٢٠٠٩م بأن هذا العقار سجل باسم شركة إدامة بموجب مقدمة جديدة ٢٠٠٧/١٤٢١٧ بمساحة مختلفة والوثيقة الجديدة لم تسلم للجنة. لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (٢٠٩)

٧	٤٣٨٣١١	٥٧٨٨/٦٦٦١	٣١٨'٣٧٨'١٨	التوسعة المستقبلية لميناء خليفة بن سلمان (أكبر عقار في أملاك الدولة).	أفاد رد جهاز المساحة والتسجيل العقاري بتسجيل جزء من هذا العقار باسم المؤسسة العامة للموانئ البحرية بموجب الوثيقة ١٥٤٧٧٨ والمقدمة ٢٠٠٧/٨١٥٤ + وخصص جزء منها لمعالجة الصرف الصحي بموجب الوثيقة ١٤٦٩٥٠ والمقدمة ٢٠٠٧/٩٤٣٠ وجزء لغرض إنشاء مسلخ بموجب المقدمة ٢٠٠٩/٧٠٣٤. كما أن الجهاز لم يسلم نسخا للوثائق الجديدة بحجة أنها قيد التسجيل، وبذلك لم تتمكن اللجنة من التأكد من المساحات الموزعة.
٨	٧٨٥٨٣	٠٧٦١ / ٥٨٧٠	٨٨١'٠٣٨	معسكر الشباب جنوب بلاج الجزائر.	أفاد رد جهاز المساحة والتسجيل العقاري بأنها سجلت باسم وزارة التربية المقدمة ١٩٩١/٦٧٤٧ لكنه لم يسلم الوثيقة.
٩	٨٥٠٨٧	٨١٦٣ / ٢٧٦١	٨٦٣'١٦٣	مشاريع الثروة السمكية جنوب مطار البحرين.	كانت الوثيقة باسم وزارة التجارة والزراعة ثم غيرت إلى وثيقة جديدة رقم ١٢٣٥٢٠ بالمقدمة ٢٠٠٢/١٣٠١١ باسم الحكومة وبنفس المساحة.
١٠	٦٣٣١٥	٠٦٠٦ / ٣٧٦١	٧١٦'١٨	منطقة ترفيهية في السنايس.	أفاد رد جهاز المساحة والتسجيل العقاري بأنها قيد التسجيل.
١١	٦٦٨٨٨	٥٦٠٦ / ٣٧٦١	٧٨٥'٦٦	منطقة ترفيهيه شارع الملك فيصل.	أفاد رد جهاز المساحة والتسجيل العقاري بأنها سجلت باسم الحكومة بالمقدمة رقم ٢٠٠٩/١١٧٤٧ وهي قيد التسجيل.
١٢	٥٥٠١١١	٨١٨٥ / ٦٦٦١	٦٥٧'٠٦١	منطقة ترفيهيه شارع الملك فيصل.	أفاد رد جهاز المساحة والتسجيل العقاري بأنها سجلت باسم الحكومة بالمقدمتين ٢٠٠٦/٥٩٠٣، ٥٩٠٤ وهي قيد التسجيل، ولم تتسلم اللجنة نسخا من الوثائق بحجة أنها قيد التسجيل.

١٣	١١٦٥٨١	٨١٨٨٨/٣٠٠٠١	٨٢٣,١٦٥	جزر اللؤلؤ بالمنامة.	أفاد رد وزارة المالية بتاريخ ٢٥ سبتمبر ٢٠٠٩م بأن الحكومة دخلت الحكومة (شركة ممتلكات) بالأرض في تأسيس شركة اللؤلؤ السياحية تمثل (٥٠%) من رأس مال الشركة مع شركة (معوض انك للاستثمار العقاري). وجاء رد جهاز المساحة والتسجيل العقاري بعدم وجود هذا العقار.
١٤	٣١٨١٨	٠٤٠٣/٠٧٦١	٢٧٧,٢٩٠	لقوة الدفاع في شمال باربار.	أفاد رد جهاز المساحة والتسجيل العقاري بأنها سجلت بمقدمة جديدة ٢٠٠٨/١٦٢٩٣ وزادت المساحة الى ٩١٠,٠٢٤ متر مربع ولم يذكر السبب ولا الاجراءات، وقدم الجهاز ردا ذكر فيه الجهة التي طلبت زيادة المساحة لكنه لم يذكر الإجراءات القانونية التي على أساسها تمت زيادة المساحة.
١٥	٤٣٤	٧٠٤٣/٨٨٦١	٨٥٥,٥٧٦	عقار مؤجر على الشركة العامة للدواجن في الضلع.	أفاد رد جهاز المساحة والتسجيل العقاري بأنها سجلت باسم وزارة الصناعة والتجارة بالمقدمة ١٩٩٦/٣٢٣٣ وهي قيد التسجيل.
١٦	٦٥٧٨٧	٣٤٦٣/٨٦٦١	١٠٤,٢٥٣	مشاريع إسكانية في عراد.	امتنع جهاز المساحة والتسجيل العقاري عن الرد رغم حصول اللجنة على نسخة من الوثيقة الأصلية من وزارة المالية.
١٧	٧٤٨٧٠١	٥٦٦١/١١٥٥	١٨١,١٢١	مرفاً لسفن الصيد غرب مدينة المحرق.	امتنع جهاز المساحة والتسجيل العقاري عن الرد رغم حصول اللجنة على نسخة من الوثيقة الأصلية من وزارة المالية.
١٨	٨٤٥٨٦	٥٤٦٣/٤٧٦١	٤,٩٠١,٦٩٥	موقع البحرين.	أفاد رد جهاز المساحة والتسجيل العقاري بأنها سجلت باسم الحكومة بالمقدمات ٢٠٠٧/١١٥٤١، ٢٠٠٧/١١٥٣٥، ٢٠٠٥/٢٤٥٨، ٢٠٠٨/١١٥٣٦، ولكن لم تسلم نسخا من الوثائق بحجة قيد التسجيل والحاجة للتأكد من المساحة.

أفاد رد جهاز المساحة والتسجيل العقاري بأنها سجلت باسم الحكومة بالمقدمة ١٩٩٢/٢٢٥ والوثيقة ١٠٨١٨٦ ثم سجلت باسم إدامة بالمقدمة ٢٠٠٧/١٤١٨٧. ولم تحصل اللجنة على نسخ من الوثائق من الجهاز لكنها حصلت على نسخ من الوثائق الأصلية من وزارة المالية.	فريق الفاضل بالمنامة.		٨٤٥٠ / ٣٥٨١		١٩
			٧٦٨٠ / ٥١٤٨١		٢٠
			٣٥٥٠ / ٥٥٨١		٢١
أفاد رد جهاز المساحة والتسجيل العقاري بأنها سجلت باسم الحكومة بالمقدمة ٢٠٠٥/١٠٩٩٥ وهي قيد التسجيل.	فرضة المحرق.	٥٥٥٠٤١٨	٨٨٣٨ / ٣٧٦١	٣٨٠٧٥	٢٢
لم تحصل اللجنة على نسخة من الوثيقة من جهاز المساحة والتسجيل العقاري.	عوالي	٨١٥٠٤٨٥	٥٥٥٥ / ١٦٦١	٣٣١٤٥	٢٣
لم تحصل اللجنة على نسخة من الوثيقة من جهاز المساحة والتسجيل العقاري.	منطقة ترفيهيه في الرفاع الغربي.	٨٣١٠٤٨٨	٨٤٠٤ / ٣٧٦١	١٨١٤٨	٢٤

كما أن اللجنة لم تستلم نسخا من الوثائق الأصلية من جهاز المساحة والتسجيل العقاري لعدد من العقارات بحجة أنها هي قيد التسجيل، رغم أن بعضها قديما، وتخشى اللجنة من التعديل أو التغيير أو الاقتراع في مساحات العقارات، وتصر على الحصول على نسخ من الوثائق من أجل التحقق والتأكد من سلامة العقارات الآتية:

التسلسل	الجهة الحكومية	رقم الوثيقة	رقم المقدمة	رد جهاز المساحة والتسجيل العقاري
١	المؤسسة العامة للشباب والرياضة	١٥٣٣٧	١٩٧٧/٤٧٧٥	سجلت باسم المجلس الأعلى للشباب والرياضة بالمقدمة رقم ٢٠٠٨/١٤٠٦١ والمقدمة قيد التسجيل
٢	المؤسسة العامة للشباب والرياضة	١٢٩٠٦٤	٢٠٠٤/٥٠٥٦	سجل جزء من العقار باسم مملكة البحرين بالمقدمة ٢٠٠٥/١١٩٦٢ والمقدمة قيد التسجيل لصالح وزارة الأعلام و بقية الأرض لازالت مسجلة بموجب الوثيقة المذكورة
٣	وزارة الداخلية	١٩٧٦/٣٦٦٠	١٩٧٦/٠٦٥٤	سجلت باسم الحكومة بالمقدمة ٢٠٠٨/١٤٤٩٦ المقدمة قيد التسجيل
٤	وزارة الداخلية	١١٤٣١	١٩٧٦/٢٠٦١	سجلت باسم وزارة الداخلية بالمقدمة ٢٠٠٨/١٤٠٥٨ المقدمة قيد التسجيل
٥	وزارة الداخلية	٤٦٦٣١	١٩٧٧/٢٣٦٢	سجلت باسم وزارة الداخلية بالمقدمة ٢٠٠٨/١٣٧٩٦ المقدمة قيد التسجيل
٦	وزارة الداخلية	١٩٧٥/٦٠٨٣	١٩٧٣/٤٨٠٠	سجلت باسم وزارة الكهرباء بالمقدمتين رقم ١٩٨٦/٤٤٢٥ و رقم ٢٠٠٤/١٣٢٤٨ المقدمة قيد التسجيل وكذلك سجلت باسم الهلال الأحمر البحريني بالمقدمة رقم ١٩٧٧/٢١٤٩ والمقدمة قيد التسجيل
٧	وزارة الداخلية	١٩٧٣/٦٣٠	١٩٧١/٣٠٤٧	سجلت باسم الحكومة بالمقدمة ٢٠٠٨/١٤٣٠٨ المقدمة قيد التسجيل
٨	وزارة الداخلية	١١٧٦١١	٢٠٠٠/١٠٠٥٩	سجلت باسم وزارة الداخلية بالمقدمة ٢٠٠٨/٥٥٨٣ المقدمة قيد التسجيل
٩	شئون البلديات	١١١٣٩	١٩٧٧/٣٦٩٩	سجلت باسم وزارة الإسكان بالمقدمة رقم ٢٠٠٨/١٤٠٥٦ المقدمة قيد التسجيل

١٠	شئون البلديات	٣٣٠٦	٣٦٨٨/٨٨٦١	سجلت باسم وزارة الإسكان بالمقدمة رقم ٢٠٠٨/١٣٨٠٨ المقدمة قيد التسجيل
١١	شئون البلديات	١٣٨٨٥	٨٧١٨/٧٧٦١	سجلت باسم المملكة بالمقدمة رقم ٢٠٠٨/٩٤٠٢ المقدمة قيد التسجيل
١٢	شئون البلديات	٧٨٧٣٦	٧٣٥٣/٦٦٦١	سجلت باسم المملكة بالمقدمة رقم ٢٠٠٨/٨٤٧٧ المقدمة قيد التسجيل
١٣	الهيئة العامة للثروة البحرية و البيئة و الحياة القطرية	٦٨٨١٣١	٧٣٣٨/٥٠٠٨ ٢٠٠٨	سجلت باسم حكومة البحرين بالمقدمة رقم ٢٠٠٧/٤١٥٠ المقدمة قيد التسجيل
١٤	شئون الزراعة	٠٨٦٣	٦١٠١/٦٨٦١	سجلت باسم وزارة البلديات و الزراعة بالمقدمة رقم ٢٠٠٨/١٣٨١٤ المقدمة قيد التسجيل
١٥	وزارة الصحة	٨٨٨٨/٧٦٦١	٣٨١٠/٧٦٦١	سجلت باسم الحكومة بالمقدمة رقم ٢٠٠٤/١٤٢٢٨ المقدمة قيد التسجيل
١٦	وزارة الصحة	٧٨٦٥/٦٨٦١	٥٨١٣/٥٨٦١	سجلت باسم الحكومة بالمقدمة رقم ٢٠٠٨/١٤٣١١ المقدمة قيد التسجيل
١٧	وزارة الإعلام	٥٨١٠/٥٨٦١	٥٦٧٦/٨٨٦١	سجلت باسم وزارة التربية و التعليم بالمقدمة رقم ٢٠٠٨/١٤٠٦٧ المقدمة قيد التسجيل
١٨	وزارة الإعلام	٨٧٣٠/٨٨٦١	٥٦٣٣/٧٨٦١	سجل مرة أخرى كمنطقة أثرية بالمقدمة رقم ٧٥٩١/١٩٩٩ باسم الحكومة و المقدمة قيد التسجيل

١٩	وزارة الدفاع	٢٤٣٨١ ١٩٧٨/٧٨٦١	سجلت بالمقدمة رقم ٢٠٠٩/٣٩٩٩ باسم وزارة الدفاع و المقدمة قيد التسجيل
٢٠	وزارة الدفاع	١٦١٥/٥١٦٦ ١٩٧٦/٥١٦٦	سجلت باسم وزارة التربية و التعليم بالمقدمة رقم ٢٠٠٨/١٣٨١٠ و المقدمة قيد التسجيل
٢١	وزارة التربية و التعليم	٠٧٥٠/٥١٨٠ ١٩٧٦/٥١٨٠	سجلت باسم الحكومة بالمقدمة رقم ٢٠٠٨/١٤٦٣٣ المقدمة قيد التسجيل
٢٢	وزارة التربية و التعليم	٣٠٦٧ ١٩٨٣/٧٨٦١	سجلت باسم وزارة الإسكان بالمقدمة رقم ٢٠٠٨/١٣٧٩٩ المقدمة قيد التسجيل
٢٣	وزارة التربية و التعليم	٨٥٧٣/٥٥٧٣ ١٩٧٦/٥٥٧٣	سجلت باسم وزارة الإسكان بالمقدمة رقم ٢٠٠٨/١٤٢٣١ المقدمة قيد التسجيل
٢٤	وزارة التربية و التعليم	١٥٢٢٢ ١٩٨٣/٧٨٦١	سجلت باسم وزارة الإسكان بالمقدمة رقم ٢٠٠٨/١٤٤٩٣ المقدمة قيد التسجيل
٢٥	وزارة التربية و التعليم	٨٨٣٣/٥١٦٦ ١٩٧٦/٥١٦٦	سجلت باسم وزارة التربية و التعليم بالمقدمة رقم ٢٠٠٨/١٤٣١٣ المقدمة قيد التسجيل
٢٦	وزارة التربية و التعليم	١٦٧٦١ ١٩٧٨/٧٨٦١	سجلت باسم وزارة التربية و التعليم بالمقدمة رقم ٢٠٠٨/١٤٠٥١ المقدمة قيد التسجيل
٢٧	وزارة التربية و التعليم	٨٠١١/١١٠٧ ١٩٧٦/١١٠٧	سجلت باسم وزارة التربية و التعليم بالمقدمة رقم ٢٠٠٨/١٤٣١٠ المقدمة قيد التسجيل

٢٨	وزارة التربية و التعليم	١٨٨٣١	١٤٣١/٣٨٥١	سجلت باسم وزارة التربية و التعليم بالمقدمة رقم ٢٠٠٨/١٤٠٦٣ المقدمة قيد التسجيل
٢٩	وزارة التربية و التعليم	٨٥٨	٤٣٨١/٨٨٥١	سجلت مرة أخرى باسم الحكومة بالمقدمة رقم ١٩٩٣/٦٢١٧ المقدمة قيد التسجيل
٣٠	وزارة التربية و التعليم	٥٧٠١	٤٣٨٠/٣٤٤١	سجلت باسم وزارة التربية و التعليم بالمقدمة رقم ١٩٩٣/٧٥٦٣ المقدمة قيد التسجيل
٣١	وزارة التربية و التعليم	٤٠٨٨١	٨٤٣/٣٨٥١	سجلت باسم الحكومة بالمقدمة رقم ٢٠٠٨/١٤٠٥٧ المقدمة قيد التسجيل
٣٢	وزارة التربية و التعليم	٠٠٤٨١	٣٤٣١/٣٨٥١	سجلت باسم المملكة بالمقدمة رقم ٢٠٠٨/١٤٠٥٧ المقدمة قيد التسجيل
٣٣	وزارة التربية و التعليم	٤٨٣٨١	٣٣٥٨/٥٨٥١	سجل العقار باسم وزارة التربية و التعليم بالمقدمة رقم ١٩٩٣/٥٦١٥ و المقدمة قيد التسجيل
٣٤	وزارة التربية و التعليم	٨٥١٥٨	٥٨٨٨/٨٨٥١	سجلت باسم وزارة التربية و التعليم بالمقدمة رقم ٢٠٠٨/١٤٠٥٢ المقدمة قيد التسجيل
٣٥	وزارة التربية و التعليم	١٣٤١/٨٤٤١	٧٨٣٠/٥٥٤١	سجلت باسم الحكومة بالمقدمة رقم ٢٠٠٨/١٤٤٩٠ المقدمة قيد التسجيل
٣٦	وزارة التربية و التعليم	٥٨٨٠/٨٤٤١	٥٨٨٠/٠٤٤١	سجلت باسم وزارة التربية و التعليم بالمقدمة رقم ٢٠٠٨/١٤٢٩٩ المقدمة قيد التسجيل

٣٧	وزارة التربية و التعليم	٨١٧٠/١٦٦١ ١٩٦٣/١٦٦١	٦١١٢/١٦٦١ ١٩٦٠/١٦٦١	سجلت باسم وزارة التربية و التعليم بالمقدمة رقم ٢٠٠٨/١٤٣٠٥ المقدمة قيد التسجيل
٣٨	وزارة التربية و التعليم	٣١٦٠/١٦٦١ ١٩٦٦/١٦٦١	٧١١١/١٦٦١ ١٩٥٨/١٦٦١	سجلت باسم الحكومة بالمقدمة رقم ٢٠٠٦/١٥٩٢٦ المقدمة قيد التسجيل
٣٩	وزارة التربية و التعليم	٨١٧٠/١٦٦١ ١٩٦٠/١٦٦١	٥٨١١/١٦٦١ ١٩٥٨/١٦٦١	سجلت باسم وزارة التربية و التعليم بالمقدمة رقم ٢٠٠٨/١٤٤٩٤ المقدمة قيد التسجيل
٤٠	وزارة التربية و التعليم	٧٨٠/١٦٦١ ١٩٦٦/١٦٦١	٦١١٢/١٦٦١ ١٩٥٨/١٦٦١	سجلت باسم وزارة التربية و التعليم بالمقدمة رقم ٢٠٠٨/١٤٣٠٣ المقدمة قيد التسجيل
٤١	وزارة التربية و التعليم	٧٥١٠/١٦٦١ ١٩٦١/١٦٦١	٨١١١/١٦٦١ ١٩٥٧/١٦٦١	سجلت باسم وزارة التربية و التعليم بالمقدمة رقم ٢٠٠٨/١٤٠٦٦ المقدمة قيد التسجيل
٤٢	وزارة التربية و التعليم	٨٧٠/١٦٦١ ١٩٦٦/١٦٦١	٨١١١/١٦٦١ ١٩٥٨/١٦٦١	سجلت باسم وزارة التربية و التعليم بالمقدمة رقم ٢٠٠٨/١٤٣٠٠ المقدمة قيد التسجيل
٤٣	وزارة التربية و التعليم	٦٣٣/١٦٦١ ١٩٦١/١٦٦١	٥٨١١/١٦٦١ ١٩٥٨/١٦٦١	سجلت باسم وزارة التربية و التعليم بالمقدمة رقم ٢٠٠٨/١٤١٦٦ المقدمة قيد التسجيل
٤٤	وزارة التربية و التعليم	١٥٥/١٦٦١ ١٩٦٢/١٦٦١	٥٣١/١٦٦١ ١٩٥٨/١٦٦١	قسم هذا العقار لثلاث قطع باسم وزارة التربية و التعليم بالمقدمات ١٤١٦٢ و ١٤١٦٣ و ١٤١٦٤ /٢٠٠٨ المقدمات قيد التسجيل
٤٥	وزارة التربية و التعليم	١٨١/١٦٦١ ١٩٦٢/١٦٦١	٦١١٢/١٦٦١ ١٩٥٨/١٦٦١	سجلت باسم وزارة التربية و التعليم بالمقدمة رقم ٢٠٠٨/١٤١٦٧ المقدمة قيد التسجيل

٤٦	وزارة التربية و التعليم	٨١٥٠/٥٠٥٦١	١٥٨١/٥٥٦١	سجلت باسم الحكومة بالمقدمة رقم ٢٠٠٨/١٤٢٢٧ المقدمة قيد التسجيل
٤٧	وزارة التربية و التعليم	٦٨٢٦٥	١٨٦١/٧٧٦١	سجلت باسم الحكومة بالمقدمة رقم ١٩٩٣/٩٧٦٠ و المقدمة قيد التسجيل
٤٨	وزارة التربية و التعليم	٣٠٠٨٨	٨٨٣٠/١٩٦١	سجلت باسم الحكومة بالمقدمة رقم ٢٠٠١/٧٢٦١ و المقدمة قيد التسجيل
٤٩	وزارة التربية و التعليم	٨٥٣٣٨	٥١٥٥/٨٥٦١	سجلت باسم الحكومة بالمقدمة رقم ٢٠٠٤/١٣٤٩٤ و المقدمة قيد التسجيل
٥٠	وزارة التربية و التعليم	١٥٨٨١	٨٨٣٠/٧٧٦١	سجلت باسم وزارة الإسكان بموجب المقدمة رقم ٢٠٠٩/٣٢٣٦ المقدمة قيد التسجيل
٥١	وزارة التربية و التعليم	١٦٦	٨٠٥٠/٠٦٣١	سجلت باسم الحكومة بالمقدمة رقم ١٩٩١/٤٦٢٢ المقدمة قيد التسجيل
٥٢	وزارة الكهرباء و الماء	٣٨٣٨	٦٨٦/٣٠٠٣	سجلت باسم وزارة الإسكان بالمقدمة رقم ٢٠٠٨/١٤٤٩٢ المقدمة قيد التسجيل
٥٣	وزارة الكهرباء و الماء	٧٨٣٣١	٧٨٦١/٦١٦٨	سجلت باسم الحكومة بالمقدمة رقم ٢٠٠٨/١٣٧٩٥ المقدمة قيد التسجيل
٥٤	وزارة الكهرباء و الماء	١٥٨١٣	٣٧٦١/٥٠٠٦	سجلت باسم الحكومة بالمقدمة رقم ١٩٩٤/٣٩٤٧ المقدمة قيد التسجيل

٥٥	وزارة الكهرباء و الماء	٤٣١	٥٣٤٠/١٩٥٦١	سجلت باسم الحكومة كمحطة كهرباء بالمقدمة رقم ٢٠٠٨/١٤٣٠٢ المقدمة قيد التسجيل
٥٦	وزارة الكهرباء و الماء	٤٧٨١	٤٦٤٠/١٠١٠١	هذه الأرض تدخل ضمن المقدمة رقم ١٩٨٦/٤٦٠٨ باسم وزارة الأشغال و الكهرباء و المقدمة قيد التسجيل
٥٧	وزارة الكهرباء و الماء	١٦٠	٤٦٤٠/١٩٦٣	سجلت باسم المملكة بالمقدمة رقم ١٩٩٣/١٠٣٢١ المقدمة قيد التسجيل
٥٨	وزارة الكهرباء و الماء	٤٣١	٤٧٨٨/٢٢٢٨٠	سجلت باسم وزارة الكهرباء بالمقدمة رقم ٢٠٠٨/١٣٧٩٤ المقدمة قيد التسجيل
٥٩	وزارة الكهرباء و الماء	١٠١١	٤٧٨٨/١٣٦١	سجلت باسم وزارة الكهرباء و الماء بالمقدمة رقم ٢٠٠٨/١٤٤٩١ المقدمة قيد التسجيل
٦٠	وزارة الكهرباء و الماء	٤٧٦٥/٤٧٦٥	٤٧٨٧/٤٧٨٧	سجلت باسم وزارة الكهرباء و الماء بالمقدمة رقم ٢٠٠٨/١٤٣٩٣ المقدمة قيد التسجيل
٦١	وزارة الكهرباء و الماء	٧٨٠٠	٤٧٨٣/٤٧٨٣	سجلت باسم وزارة الكهرباء و الماء بالمقدمة رقم ٢٠٠٨/١٤٠٦٩ المقدمة قيد التسجيل
٦٢	وزارة الكهرباء و الماء	٤٥٧١	٤٧٨١/١٣٦١	سجلت باسم هيئة الكهرباء و الماء بالمقدمة رقم ٢٠٠٨/١٣٨١٧ المقدمة قيد التسجيل
٦٣	وزارة الكهرباء و الماء	٤٣١	٤٧٨٠/٥٥٧٠	سجلت باسم وزارة الأشغال و الكهرباء و الماء بالمقدمة رقم ٢٠٠٨/١٤١٧٩ المقدمة قيد التسجيل

٦٤	وزارة الكهرباء و الماء	١٨٦١/١٨٦١	١٩٢٧/٣٦٢	سجلت باسم هيئة الكهرباء و الماء بالمقدمة رقم ٢٠٠٨/١٤٢٢٩ قيد التسجيل
٦٥	وزارة الكهرباء و الماء	٥٥٧٥/٠٧٥٥	١٦٥٢/١٥٥١	سجلت باسم هيئة الكهرباء و الماء بالمقدمة رقم ٢٠٠٨/١٤٠٧٠ قيد التسجيل
٦٦	وزارة الكهرباء و الماء	٥٦٩/١١١٠	٠١٠٨/٧٩٦٠	سجلت باسم الحكومة لدائرة الكهرباء و الماء بالمقدمة رقم ٢٠٠٨/١٤٣٠٧ قيد التسجيل
٦٧	وزارة الكهرباء و الماء	١٦٦١/١٦٦١	٥٢٣١/١٨٨١	سجلت باسم هيئة الكهرباء و الماء بالمقدمة رقم ٢٠٠٨/١٤١٥٩ قيد التسجيل
٦٨	وزارة الكهرباء و الماء	١٨٨١/١٨٨١	٤٠١١/١٠٠٠	سجلت باسم المملكة بالمقدمة رقم ٢٠٠٥/١٢٠١٠ و المقدمه قيد التسجيل
٦٩	وزارة الكهرباء و الماء	٥٣٦٣	١٧٦٩/٥٥٥٥	سجلت باسم حكومة مملكة البحرين بالمقدمة رقم ٢٠٠٩/٣٩٩٣ و المقدمه قيد التسجيل
٧٠	وزارة المالية	١٦٣١/٥٣١٠	٥٧٨٠/١٣١١	سجلت باسم الحكومة بالمقدمة رقم ١٩٩١/٤٦٢٠ و المقدمه قيد التسجيل
٧١	وزارة المالية	١١٥٥/١١٣٠	١٣٨١/٧٦٣٠	سجلت باسم الحكومة بالمقدمة رقم ٢٠٠٨/١٤٤٨٨ المقدمه قيد التسجيل
٧٢	وزارة المالية	١٦٦١/٨٧١	١٩٥٦/٣٠٦	سجلت باسم الحكومة بالمقدمة رقم ٢٠٠٨/١٤٣٩٢ المقدمه قيد التسجيل

٧٣	وزارة المالية	٨١٠٠/٠٦٦١	٨٧٧٠/٨٥٦١	سجلت باسم الحكومة بالمقدمة رقم ٢٠٠٨/١٤٣٠١ المقدمة قيد التسجيل
٧٤	وزارة المالية	٨٥٧١٦	٨٦٥٨/٣٧٦١	سجلت باسم قوة دفاع البحرين بالمقدمة رقم ٢٠٠٦/٨٦٧١ المقدمة قيد التسجيل
٧٥	وزارة المالية	٨٨٨١١١	٨٨٣٦/٦٦٦١	سجلت باسم الحكومة بالمقدمة رقم ٢٠٠٥/١٠١٠١ المقدمة قيد التسجيل
٧٦	وزارة الصناعة و التجارة	١٨٧٨٦	٥٨٥٠/٠٦٦١	سجل باسم شركة البحرين للاستثمار العقاري بالمقدمة رقم ٢٠٠٨/١١٧٩٦ والمقدمة قيد التسجيل
٧٧	وزارة الصناعة و التجارة	٠٦٧١١١	٣٨٨٥/٦٦٦١	سجل باسم شركة البحرين للاستثمار العقاري بالمقدمة رقم ٢٠٠٨/١١٧٩٥ والمقدمة قيد التسجيل
٧٨	وزارة الصناعة و التجارة	٣٣٤٧٣	٨٧٦١/٦٧٦١	سجل هذا العقار بموجب المقدمات رقم ٢٠٠٧/١١٥٤٤ و رقم ٢٠٠٧/١١٥٤٣ و رقم ٢٠٠٧/١١٥٤٠ و رقم ٢٠٠٧/١١٥٣٧ باسم الحكومة و المقدمات قيد التسجيل
٧٩	شئون الأشغال	٥١٣٨	٣١١٥/٨٨٦١	سجلت باسم وزارة الإسكان بالمقدمة رقم ٢٠٠٨/١٣٨١١ المقدمة قيد التسجيل
٨٠	شئون الأشغال	٣٨٨٦	٤٧٦٨/٨٨٦١	سجلت باسم البلديات و الزراعة بالمقدمة رقم ٢٠٠٨/١٣٨١٨ المقدمة قيد التسجيل
٨١	شئون الأشغال	٧١٨٧	٨٣٠٣/٦٨٦١	سجلت باسم وزارة الإسكان بالمقدمة رقم ٢٠٠٨/١٣٨٠٦ المقدمة قيد التسجيل

٧١٧٣/٨٨٦١ ١٩٧٦	٨١١٧	شئون الأشغال	٨٢	سجلت باسم وزارة الإسكان بالمقدمة ٢٠٠٨/١٣٧٩٣ المقدمة قيد التسجيل
٥٥٠٥/١٨٦١ ١٩٧٦	٧٢٥٣	شئون الأشغال	٨٣	سجلت باسم وزارة شؤون البلديات و الزراعة بالمقدمة ٢٠٠٦/١٣٨٠٥ المقدمة قيد التسجيل
٠٠٤٨/٨٨١٠ ١٩٧٧	٨٢٧٣	شئون الأشغال	٨٤	سجلت باسم وزارة الإسكان بالمقدمة ٢٠٠٨/١٣٨١٢ المقدمة قيد التسجيل
٤٣٧١/٨٨٦١ ١٩٧٦	٧٨٦٩	شئون الأشغال	٨٥	سجلت باسم الحكومة بالمقدمة ٢٠٠٨/١٣٨٠٩ المقدمة قيد التسجيل
٥٨٨٨/٥٧٦١ ١٩٧٦	٦٠٣٣٢	شئون الأشغال	٨٦	سجلت باسم المملكة بالمقدمة ٢٠٠٥/٧١٠٠ المقدمة قيد التسجيل
١٠٧٣/٥٧٦١ ١٩٧٦	٦٠٢٩٥	شئون الأشغال	٨٧	سجلت باسم المملكة بالمقدمتين ٧١٠١ و ٧١٠٩ / ٢٠٠٥ المقدمة قيد التسجيل
٤١٤٨/٧٧٦١ ١٩٧٦	١٣٤١٢	شئون الأشغال	٨٨	سجلت باسم وزارة الإسكان بالمقدمة ٢٠٠٨/١٤٠٥٩ المقدمة قيد التسجيل
٧٨٦١/٠٠٣٨ ٠٠٣٨	١١٩٧٠	شئون الأشغال	٨٩	سجلت باسم وزارة الإسكان بالمقدمة ٢٠٠٩/٣٩٩٤ المقدمة قيد التسجيل
٥٥٧١/٧٧٦١ ١٩٧٧	٤٨٧٣١	شئون الأشغال	٩٠	سجلت باسم الحكومة بالمقدمة ٢٠٠٨/١٤٠٧٢ المقدمة قيد التسجيل

سجلت باسم وزارة الإسكان بالمقدمة ٢٠٠٨/١٤٠٥٣ المقدمة قيد التسجيل	٥٣٣١/٨٨٦١	٧٠١٧٣	شئون الأشغال	٩١
سجلت باسم وزارة الإسكان بالمقدمة ٢٠٠٨/١٤٠٧٢ المقدمة قيد التسجيل	٧٠٤٣/٧٨٦١	٨٨٥١	شئون الأشغال	٩٢
سجلت باسم وزارة الإسكان بالمقدمة ٢٠٠٨/١٣٨١٣ المقدمة قيد التسجيل	٣٤١٣/٤٨٦١	٣٤٨	شئون الأشغال	٩٣
سجلت باسم هيئة الكهرباء و الماء بالمقدمة ٢٠٠٨/١٤٠٦٨ المقدمة قيد التسجيل	٥٤٥٠/٥٨٦١	٣٦٥٠/٤٨٦١	شئون الأشغال	٩٤
سجلت باسم الحكومة بالمقدمة ٢٠٠٨/١٣٨١٥ المقدمة قيد التسجيل	٤٣٧٣/٨٨٦١	٥٧٨١	شئون الأشغال	٩٥
سجل باسم المملكة بالمقدمة رقم ٢٠٠٩/١٩٩٠ المقدمة قيد التسجيل	٨٠٠٤/٥٦٦١	٣٤٠٠٠١	شئون الأشغال	٩٦
سجلت باسم وزارة الإسكان بالمقدمة ٢٠٠٨/١٤٤٨٩ المقدمة قيد التسجيل	٣٨٠٠/٤٨٦١	٨٨٨١/٤٨٦١	شئون الإسكان	٩٧
سجلت باسم حكومة مملكة البحرين بالمقدمة ٢٠٠٨/١٤٤٨٩ المقدمة قيد التسجيل	٠٣٥٠/٨٨٦١	٤٣٧١	شئون الإسكان	٩٨
سجلت باسم الحكومة بالمقدمة ٢٠٠٧/٤١٥٠ المقدمة قيد التسجيل	٠٣٨٨١/٣٠٠٨	٥٧٨٨١	وزارة الإسكان	٩٩

سجلت باسم وزارة العمل بالمقدمة رقم ٢٠٠٢/٧١٥١ المقدمة قيد التسجيل	٧٨٧٨/١٩٨٥	٦٦٨٨٤	وزارة التنمية و الشؤون الاجتماعية	١٠٠
سجلت باسم الحكومة بالمقدمات ٢٠٠٧/١١٥٣٥ و ٢٠٠٧/١١٥٤١ و ٢٠٠٨/١١٥٣٦ و المقدمة و ٢٠٠٥/٢٤٥٨ قيد التسجيل	٥٦٤٣/١٩٨٦	٩٧٥٨٦	وزارة المواصلات	١٠١
ما زالت باسم الحكومة و المقدمة قيد التسجيل	٦٥٠٠/١٩٧٧	٩٧٤٣	الهيئة العامة لحماية الثروة البحرية و البيئة و الحياة الفطرية	١٠٢

٤- ملبسات تحويل العقار رقم (٣٢٢٠٠٨٥) من شركة ستون ش.ش.و إلى الدولة

حصلت اللجنة على الوثيقة رقم (١٣٤٣٣٨) الصادرة بموجب المقدمة رقم ٢٠٠٥/١٣٦٣ الصادرة بشأن العقار رقم (٣٢٢٠٠٨٥)، والواقعة على الموقع الذي يقام عليه مشروع (بحرين باي)، وبمساحة قدرها (١٨٧,٦٨٥) مترا مربعا، وقد صدرت الوثيقة أولا بهبة ملكية لشركة ستون ش.ش.و، وقد حررت الوثيقة المذكورة بتاريخ ٧ مارس ٢٠٠٥م، وانتقلت بعد ذلك ملكية هذا العقار إلى حكومة مملكة البحرين كواجهة بحرية بموجب كتاب وزارة شؤون البلديات والزراعة رقم (م ر/١٦٨/٣٤/٢٠٠٥) بتاريخ ٥ مارس ٢٠٠٥م، و حرر هذا القيد في سجل انتقال الملكية بتاريخ ٢٢ مارس ٢٠٠٥م بموجب المقدمة رقم ٢٠٠٥/٢٣٢٨.

وما يثير الإشكاليات في الموضوع هو أن العقار قد انتقل إلى الدولة قبل صدور الوثيقة الأصلية، فقد صدرت الوثيقة وتحررت في ٧ مارس ٢٠٠٥م، بينما كان خطاب وزارة شؤون البلديات والزراعة الذي تم على أساسه نقل العقار إلى ملكية الدولة مؤرخاً في ٥ مارس ٢٠٠٥م.

وكذلك لم يبين سجل نقل الملكية الأساس القانوني الذي على أساسه انتقلت ملكية العقار إلى الدولة، وقد خاطبت اللجنة كل من جهاز المساحة والتسجيل العقاري، ووزارة المالية، ووزارة شؤون البلديات والزراعة للاستفسار عن هذا الأمر، وما إذا كان انتقال الملكية

بموجب استملاك أو تعويض أو هبة أو أي تصرف قانوني آخر، وفيما يلي بيان مراسلات اللجنة بشأن هذا الموضوع، وردود الجهات المذكورة.

- وزارة المالية أجابت على استفسارات اللجنة بموجب خطاب وزير المالية رقم (رم و/ ٢-٣/١٦١/٢٠٠٩) بتاريخ ٢٣ أبريل ٢٠٠٩م، والذي لم يجب بأكثر من أن العقار انتقل إلى الدولة بموجب المقدمة رقم ٢٠٠٥/٢٣٢٨ دون أن يجيب على استفسار اللجنة الأساسي، وأعدت ذات الرد دون زيادة بموجب خطاب وزير المالية رقم (رم و/ ٢-٤/٢٢/٢٠٠٩) بتاريخ ١٥ نوفمبر ٢٠٠٩م.

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (٦١) و (٦٨)

- أفاد رد جهاز المساحة والتسجيل العقاري بتاريخ ٢٥ أكتوبر ٢٠٠٩م أن العقار محل البحث قد انتقل إلى الدولة بالاستملاك.

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (٢٠٦)

- وزارة شؤون البلديات والزراعة: لم تحصل اللجنة على أي رد من الوزارة بهذا الشأن، وبذلك لم تحصل اللجنة على رد واضح عن كيفية انتقال هذا العقار مرة أخرى إلى ملك الدولة بعد أن كان هبة، ولم تتعرف اللجنة عن طريقة الاستملاك والمبلغ الذي دفع من أجل إعادة العقار مرة أخرى.

٥- تصرف وزارة شؤون البلديات والزراعة بعقار خاص بالمخالفة لأحكام القانون

حصلت اللجنة على وثائق تشير إلى قيام وزارة شؤون البلديات والزراعة بالمقايضة للعقار رقم (٠٤٠٢٨٧١٢) الكائن في ضاحية السيف المخصص للخدمات مع عقار آخر في الرفاع الغربي وحررت الوثيقة رقم (١٣٦٨١٠) بموجب المقدمة رقم ٢٠٠٦/١١٥١ التي حررت في ١ مارس ٢٠٠٦م، وبعد فترة وجيزة من المعاوضة قام الشخص الذي تمت معاوضة عقاره بالسعي لإعادة تصنيف العقار إلى عقار استثماري، وبمجرد إتمام ذلك بموجب خطاب الإدارة العامة للتخطيط العمراني الموجه للمذكور بتاريخ ٥ أكتوبر ٢٠٠٦م، وحصول المذكور على موافقة مجلس العائلة الحاكمة بتاريخ ٧ ديسمبر ٢٠٠٦م، قام ببيع ذات العقار بالتصنيف الجديد بتاريخ ١٠ ديسمبر ٢٠٠٦م،

فتم تحرير سجل نقل الملكية بتاريخ ١٩ ديسمبر ٢٠٠٦م وبمبلغ معطن وقدره مليونين ومائة ألف دينار بحريني.

وقد وردت حيثيات هذا الموضوع في خطاب مجلس بلدي العاصمة رقم (م ب/ح- ٢٠٠٨/٦٩٦٨٨) بتاريخ ١٠ يونيو ٢٠٠٨م، وذلك ضمن عدد من التجاوزات والتعديلات التي حصلت عليها اللجنة المالية والقانونية بالمجلس البلدي بالمنامة، وأرقلت بعض البيانات عنها في الخطاب.

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (١١١)

٦- أغلب مساحات الدفان تعكس أملاكاً خاصة في المياه المغمورة، وبمساحات كبيرة

في إطار دراسة اللجنة لحجم مخزون العقارات لدى الدولة، والملكيات الواردة على المياه المغمورة، طلبت اللجنة الحصول على تراخيص الدفان، وقد تبين للجنة من خلال الجداول المرافقة لخطاب وزير شؤون البلديات والزراعة رقم (و.ش.ب/٦٩١٨٦/٢٠٠٨) بتاريخ ١٧ سبتمبر ٢٠٠٨م ما يأتي:

المحافظة	عدد تراخيص الدفان	عدد تراخيص الدفان لمشروعات عامة	عدد تراخيص الدفان لمشروعات خاصة
العاصمة	٣٤	٢	٣٢
المحرق	١٤٩	٧	١٤٢
الشمالية	٥	-	٥
الوسطى	٩	٢	٧
الجنوبية	٣١	٣	٢٨
المجموع	٢٢٨	١٤	٢١٤

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (٢٤)

وبالنظر لمساحات العقارات المرخصة للدفان، يتبين أن أغلب المساحات الكبيرة هي لمشاريع خاصة، وقد حاولت اللجنة الحصول على وثائق الملكية المصاحبة لتراخيص الدفان، وذلك لمعرفة سند ملكية هذه المساحات الواسعة من المياه المغمورة التي هي مخصصة للمنفعة العامة بطبيعتها، ولا يجوز التصرف فيها، إلا أنها لم تحصل على سند ذلك.

وبالنظر إلى مدى قانونية دفان هذه العقارات كمشروعات خاصة، فإن اللجنة تجد أن جميع الدفان غير قانوني، وذلك للأسباب الآتية:

- بطلان ملكية المياه المغمورة: إذ أن المقرر وفقاً للقانون، والفقهاء والقضاء بأن الأراضي المغمورة بالمياه (الشواطئ - السواحل المغمورة) تعتبر من الأموال العامة وهي مخصصة للمنفعة العامة بطبيعتها ومشمولة بأحكام القانون رقم (٢٠) لسنة ٢٠٠٦، التي لا يجوز أن تكون محلاً للتعامل والتصرف القانوني على النحو الذي تم توضيحه بناء على الرأي القانوني، وإلى ما تم التعرض إليه في (استنتاجات المحور الأول - التعدي على عقارات أملاك الدولة خلافاً للقانون بما يثير الشبهات بوجود فساد وتعد على بعض العقارات - وقوع التعدي على عدد من العقارات المهمة والحساسة المملوكة للدولة)، وبالتالي فإن التصرفات التي ترد على هذه الأموال تعتبر تصرفات باطلة ولا ترتب أثراً قانونياً مما يتعين معه إعادة الحال إلى ما كان عليه قبل التصرف.

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (١٥٦)

- بالنظر إلى القانون رقم (٢٠) لسنة ٢٠٠٦ بشأن حماية الشواطئ والسواحل والمنافذ البحرية، فقد نص في المادة (١): (لا يجوز التصرف في الشواطئ والسواحل والمنافذ البحرية المخصصة للنفع العام والمطلقة عليها المدن والقرى الساحلية بأي تصرف.... إلا في الحالات التي تقتضيها المصلحة العامة....).

كما نص في المادة (٢): (يحظر الترخيص بردم السواحل المخصصة للنفع العام والمطلقة عليها المدن والقرى الساحلية، إلا في الحالات التي تقتضيها المصلحة العامة وتكفل الدولة المنافذ البحرية للمدن والقرى الساحلية).

وبإعمال النصوص المتقدمة على المشروعات الخاصة التي تم الترخيص لها، فإنها ليست من الحالات التي تقتضيها المصلحة العامة، كما هو الحال مع الدفان للمدن الإسكانية التي يمكن أن تفهم على أنها تحقق المصلحة العامة، أما

المشروعات الاستثمارية الخاصة، فهي بالقطع لا تحقق المصلحة العامة، فضلاً عن أن بعضها يغلق البحر أمام بعض المدن والقرى الساحلية.

٧- تقلص مساحات كبيرة من بعض العقارات نتيجة استقطاع مساحات منها تحت عنوان تحديث وثائق الملكية

لاحظت اللجنة أن عدداً من العقارات قد تقلصت مساحتها، وذلك تحت عنوان تحديث وثائق الملكية، إذ أن تحديث الوثائق، أو حتى تحويل الوثائق من وثائق بالقدم المربع إلى المتر المربع لا يمكن أن ينتج عنه نقصاً فاحشاً ظاهراً كما هو الحال مع بعض العقارات التي تقلصت مساحتها بشكل واسع، الأمر الذي تثار معه الشكوك في أن عنوان تحديث وثائق الملكية هو عبارة عن غطاء لتوزيع بعض عقارات الدولة، وتفريطاً فيها. وقد أظهر التقرير الذي قدمه جهاز المساحة والتسجيل العقاري الذي سلمه إلى اللجنة أثناء الزيارة التي قامت بها اللجنة لمقر الجهاز بتاريخ ٢٦ أبريل ٢٠٠٩م هذا الأمر، ويمكن بيانه في الأمثلة البسيطة الآتية:

رقم الوثيقة	رقم المقدمة	المنطقة	مساحة العقار	الوثيقة الجديدة	المساحة الجديدة	مقدار النقص
٨١٥٩٣	١٩٩١/٦٧٤٣	جنوب بلاد الجزائر	٢٤٣,٩١٣	١٥٦٦٨٧	١٩٩,٧٢٥	٤٤,١٨٨
٧٩٧٤٦	١٩٩٢/٣٢٣	عالي	٦١,٦٦٦	٨٢٩٥٧	٤٦,٧٢٧	١٤,٩٣٩
٧٩٧٤٦	١٩٩٢/٤٦١٣	سلماباد	٦١,٦٦٦	٨٢٩٥٧	٤٦,٧٢٧	١٤,٩٣٩
٦٧٣٤١	١٩٨٩/٥٢٥٢	حالة بو ماهر	٣٢,٨٨٥	١٥٠٣٧٧	٥,٣٠٦	
				١٤٩٩٦١	٤,٨٣٢	
				١٤٩٩٦٠	٥,٤٧٧	
				١٥٠٣٧١	٢,٢٠٤	
				١٥٠٨٠٧	٢,٨٩٣	
				المجموع	٢٠,٧١٢	١٢,١٧٣

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (٢٠٨)

٨- إصدار وثائق بدل فاقد لمكبات كبيرة خلافاً لأحكام القانون

تنص المادة (٥١) من قانون التسجيل العقاري على أنه لا يجوز تسليم نسخة أخرى من وثيقة الملكية إلا في حالة تلف أو ضياع الوثيقة الأولى ويكون ذلك بحكم تصدره المحكمة المختصة، أي أن حكم المادة صريح في وجوب استصدار حكم من القضاء، وذلك إذا تقدم صاحب الوثيقة بادعاء تلف أو ضياع الوثيقة الأصلية للعقار، أي لا بد من رفع دعوى بالإجراءات المعتادة على النحو الذي نظمه قانون المرافعات في المواد المدنية، وصدور حكم نهائي من القضاء بإصدار الوثيقة.

وقد لاحظت اللجنة أن جهاز المساحة والتسجيل العقاري قد قام في عدد من الحالات بالإعلان عن فقدان وثائق ملكية عقارات في الجريدة الرسمية ودعوة من لديه اعتراض بالتقدم إلى الجهاز خلال ثلاثة أشهر من تاريخ نشر الإعلان، وذلك كإجراء لإصدار وثيقة بدل فاقد، وظاهر الحال أنه قد صدرت وثائق ملكية بمجرد عدم الاعتراض أو عدم قبول الاعتراضات، رغم أن القانون قد حدد إجراءات إصدار الوثائق بدل الوثائق المفقودة أو التالفة بوجوب رفع دعوى أمام القضاء وصدور حكم بهذا الشأن.

ويراعى أن جهاز المساحة والتسجيل العقاري يقوم بإجراء الإعلان لإصدار الوثائق لبعض الحالات دون أن يكون هذا الإجراء متبعاً في خصوص كل الحالات، ويراعى أن بعض الوثائق التي يدعى ضياعها تخص مساحات كبيرة من الأراضي. ومن أمثلة هذه الإعلانات ما يأتي:

رقم عدد الجريدة الرسمية	تاريخ النشر	مساحة العقار	بيانات العقار
٢٦٤٥	٢٨ يوليو ٢٠٠٤	٤٩٠	رقم المقدمة ١٩٩٢/٧٨٣٩ الموقع: سماهيج
٢٧١٠	٢٦ أكتوبر ٢٠٠٥	٨,١٧٥	رقم المقدمة ١٩٩٠/٧١٥٨ الموقع: العكر
٢٧١٠	٢٦ أكتوبر ٢٠٠٥	١,٠٦٤	رقم المقدمة ٢٠٠٢/٧٠ الموقع: الرفاع الشرقي

رقم المقدمة ١٩٧٤/٣٧٠٥ الموقع: النويدرات	٢٠,٩٠٣	٢٨ يونيو ٢٠٠٦	٢٧٤٥
رقم المقدمة ١٩٨٣/١٠١٣ الموقع: المالكية	٥٧٨,٣٨٠	٣٠ يونيو ٢٠٠٦	٢٧٦٧
رقم القيد ٠٢/١٩ الموقع: سلماباد	١٢,٣٧٢	٨ فبراير ٢٠٠٧	٢٧٧٧
رقم القيد ٠٦/٣٥ الموقع: سلماباد	٢,٠٢٧	٨ فبراير ٢٠٠٧	٢٧٧٧
رقم العقار ٤/١٤ الموقع: سلماباد	٤٥,٦٩٩	٢٩ يناير ٢٠٠٩	٢٨٨٠
رقم المقدمة ١٩٧٢/٣٣١٣ الموقع: الماحوز	لم تذكر	٦ أغسطس ٢٠٠٩	٢٩٠٧
رقم المقدمة ١٩٧٤/٣٥٣٠ الموقع: الماحوز	لم تذكر	٦ أغسطس ٢٠٠٩	٢٩٠٧

هذا وتذيل الإعلانات بالعبارة الآتية: (كل من لديه اعتراض أو يرغب في زيادة الإيضاحات عن هذا العقار عليه أن يراجع جهاز المساحة والتسجيل العقاري خلال ثلاثة شهور من تاريخ النشر في الجريدة الرسمية).

وقد اطلعت اللجنة على سؤال برلماني وجهه سعادة النائب خليل إبراهيم المرزوق بتاريخ ١ ديسمبر ٢٠٠٨م لوزير العدل والشئون الإسلامية، ينص على: "ما هو السند القانوني لقيام جهاز المساحة والتسجيل العقاري للإعلان عن فقدان وثائق ملكية عقارات في الجريدة الرسمية، ودعوة من لديه اعتراض بالتقدم إلى الجهاز خلال ثلاثة أشهر من تاريخ نشر الإعلان وذلك كإجراء لإصدار وثيقة بدل فاقد"، وقد رفع السؤال إلى الوزير بموجب خطاب رئيس مجلس النواب، إلا أن الوزير فضل عدم الرد على سؤال سعادة النائب، وذلك السكوت إنما يمثل إقراراً بوجود شبهة المخالفة.

٩- التصرف بأموال الدولة دون مقابل، وهبات ترد على عقارات مخصصة للمنفعة العامة

بطبيعتها

توجهت اللجنة بالاستفسار عن أراضي الدولة التي انتقلت إلى أشخاص وجهات خاصة بغير ما نص عليه قانون الإسكان، وما إذا كان انتقالها قد تم بالبيع، بموجب قرارات صادرة من رئيس مجلس الوزراء وفقاً لأحكام المادة (١٢) من قانون التسجيل العقاري أو هبات، على أساس أن الأصل هو البيع، والاستثناء هو الهبات التي تقرر لأغراض ومصالح عامة، إلا أن اللجنة حصلت على رد من جهاز المساحة والتسجيل العقاري في مذكرته المرافقة لخطاب وزير العدل والشئون الإسلامية رقم (م و ع خ - ١٩/٦٥/٢٠٠٩) بتاريخ ٢٣ نوفمبر ٢٠٠٩م تشير إلى أنه لم يتم بيع أراض مملوكة للدولة بقرار من رئيس مجلس الوزراء، وذلك يعني أن جميع الملكيات قد انتقلت إلى الأشخاص الخاصة بموجب هبات.

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (٩٣)

هذا وقد لاحظت اللجنة أن كثيراً من العقارات خرجت من الذمة المالية للدولة، وسجلت بأسماء أشخاص ومشاريع خاصة، وذلك بناء على هبات ملكية، كما لاحظت اللجنة من خلال أسماء المرخص لهم بالدفان كما هو مبين في (استنتاجات المحور الأول - التعدي على عقارات أملاك الدولة خلافاً للقانون بما يثير الشبهات بوجود فساد وتعد على بعض العقارات - أغلب مساحات الدفان تعكس أملاكاً خاصة في المياه المغمورة وبمساحات كبيرة) فإن أغلب الملكيات ظاهر سندها الهبات، في حين أن الهبات لا يجوز أن ترد وفقاً للدستور والقانون ومبادئ القانون الإداري على الأملاك العامة، ومنها المخصصة للمنفعة العامة بطبيعتها، ويقصد من ذلك البحار والشواطئ والسواحل، كما تم بيانه في (استنتاجات المحور الأول - التعدي على عقارات أملاك الدولة خلافاً للقانون بما يثير الشبهات بوجود فساد وتعد على بعض العقارات - وقوع التعدي على عدد من العقارات المهمة والحساسة المملوكة للدولة)، والدراسة القانونية بهذا الخصوص.

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (١٥٤)

وقد وجهت اللجنة استفسارات، وطلبت بيانات عن الهبات، وما صدر من هبات ملكية منذ العام ٢٠٠٢م حتى تاريخه، إلا أن اللجنة لم تحصل من كل من وزارة المالية وجهاز

المساحة والتسجيل العقاري على أي رد بهذا الشأن، علماً بأن الواقع العملي وما حصلت عليه اللجنة من معلومات عن الدفان، وما توصلت إليه من معلومات عن بعض العقارات في (استنتاجات المحور الأول - التعدي على عقارات أملاك الدولة خلافاً للقانون بما يثير الشبهات بوجود فساد وتعد على بعض العقارات - وقوع التعدي على عدد من العقارات المهمة والحساسة المملوكة للدولة - شبهات التعدي للعقار المخصص للمدينة الشمالية - شبهات بالتعدي على بعض العقارات) كفيلاً بأن يضع اللجنة أمام استنتاج مفاده ضخامة الهبات التي وردت على أملاك مخصصة للمنفعة العامة، فضلاً عن الأملاك المملوكة ملكية خاصة.

ولدى توجيه اللجنة استفسارها لجهاز المساحة والتسجيل العقاري عن مدى جواز إصدار وثائق ملكية لأشخاص خاصة لملكيات ترد على البحار والشواطئ والسواحل المخصصة للمنفعة العامة بطبيعتها، جاء رد الجهاز بأنه ليس الجهة المعنية بالتدقيق في الأمر، وأنه جهة تنفيذية تصدر الوثائق بناء على ما تقرره الإدارة العامة للتخطيط الطبيعي والجهات الأخرى، ودون النظر فيما إذا كان التصرف أو الواقعة التي تقيد في السجل موافقة للقانون أم لا، ولا شك أن تسجيل ملكية البحار والشواطئ كأملك خاصة مشوب بالبطلان وأن التصرف فيها مخالف لأحكام القانون المدني، وأحكام القانون رقم (٢٠) لسنة ٢٠٠٦ على النحو الذي بين في المذكرة القانونية.

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (١٠١) و(١٥٦)

١٠- قرينة عدم وجود أملاك للدولة في المناطق الجديدة وغير المأهولة والجزر

لاحظت اللجنة أنه لا توجد أية أملاك للدولة في بعض الجزر والمناطق الجديدة وفي المناطق غير المأهولة، ومنها على سبيل المثال:

- منطقة السيف: فرغم أن الدولة هي من قامت بدفان منطقة السيف شمال السنابس، ونشأت عنه المساحات الحالية، وثبت ذلك للجنة من خلال اطلاعها على تقرير لجنة التحقيق البرلمانية بشأن التجاوزات الواقعة على البحر والسواحل بفعل الردم (الدفان) في المناطق البحرية في مملكة البحرين، وما حصلت عليه تلك اللجنة من دراسات ووثائق من وزارة الأشغال ثبت فيها أن الدولة هي من قامت بدفن منطقة السيف،

ورغم أن جهاز المساحة والتسجيل العقاري بموجب مذكرته المرافقة لخطاب وزير العدل والشئون الإسلامية رقم (م و ع خ - ١٩/٦٥/٢٠٠٩) بتاريخ ٢٣ نوفمبر ٢٠٠٩م أفاد بأنه لم يتم بيع أي عقار وفق المادة رقم (١٢) من قانون التسجيل العقاري، فإن الدولة لا تملك عقارات تذكر في هذه المنطقة، الأمر الذي يدعو للتحقق من الآليات والتصرفات التي انتقلت بموجبها هذه المساحات إلى الأشخاص الخاصة دون الدولة، وينطبق هذا الأمر على منطقة البسيتين والمنطقة الدبلوماسية.

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (٩٥)

- منطقة جزر حوار وجنوب البحرين: رغم أن منطقة جزر حوار الواقعة جنوب البحرين تعتبر من المناطق غير المأهولة بالسكان، فإنه لا توجد أي أملاك للدولة في هذه المناطق، في حين توجد أملاك خاصة في مساحاتها.

- كما لا حظت اللجنة أنه لا توجد أي أملاك للدولة في جزر مثل أم النعسان والتي تعادل مساحتها مساحة المحرق تقريباً، ورغم أن الصحافة المحلية قد نشرت تصريحات رسمية تشير إلى أن أم النعسان عبارة عن منطقة عسكرية تحت يد وزارة الدفاع، إلا أنه لا يوجد ملك للدولة في هذه الجزيرة، وكذلك الحال مع الجزر الأخرى.

واستنتاج اللجنة نابع من سجلات الأملاك لدى الجهات الحكومية، حيث لم يرد في تلك السجلات أي ملك للدولة في المناطق المذكورة، وهذا ما يبعث على التساؤل بشأن الآليات التي تم التصرف بموجبها بأملاك الدولة ونقلها إلى الملك الخاص.

١١- إشارات المراسلات والمستندات التي وردت إلى اللجنة إلى عقارات ملك الدولة، دون

أن ترد أي إشارة عنها في سجلات وزارة المالية أو جهاز المساحة والتسجيل العقاري
تتبع اللجنة بعض المراسلات التي أشارت إلى عقارات مسجلة باسم الدولة، فتبين أن بعض هذه المراسلات تشير إلى عقارات مسجلة باسم الدولة، وبمطابقة هذه العقارات والبحث عنها في السجلات التي قدمتها وزارة المالية، تبين للجنة أنها غير مسجلة في

السجلات، الأمر الذي تثير معه الشكوك في أنها ضمن العقارات التي تم التعدي عليها، ومن ذلك نذكر:

- خطاب الوكيل المساعد للبريد بوزارة المواصلات رقم (ب ب/وم/٢٥٠-٢٥٠٧/٣٤) بتاريخ ٤ مارس ٢٠٠٧م الموجه لرئيس الأملاك الحكومية، والذي أشار إلى العقار رقم (٠٤٠٢٨٤٨٦) المسجل بالمقدمة رقم ٤٦٤٢/٢٠٠٤، ومساحته (٥٨٣٤) متراً مربعاً، وقد افترضت أو توقعت اللجنة أن يكون مخصصاً للبريد، وبمراجعة السجلات التي قدمتها الجهات الحكومية لم يرد هذا العقار في أي من السجلات، الأمر الذي يشتبه معه وقوع التعديتات على هذا العقار.

- خطاب مدير إدارة الموارد البشرية والمالية بالإنابة بوزارة المواصلات رقم (ش أ-١/١١٤/٢٠٠٥) بتاريخ ٢ يوليو ٢٠٠٥م الموجه لرئيس الأملاك الحكومية، والذي أشار بصورة غير مباشرة إلى أن العقار الكائن بمنطقة الدبلوماسية جنوب وزارة المالية، والذي أقيم عليه مبنى مواقف السيارات المتعدد الطوابق هو عقار يعود إلى الدولة، وذلك بتساؤله عن العلاقة القانونية بين الدولة والمستثمر، حيث كانت وزارة المالية طرفاً في هذه العلاقة، وقد رد رئيس الأملاك الحكومية على الخطاب المذكور بالخطاب رقم (م ق أ ح/٢٩٢/٢٠٠٥) بتاريخ ٥ يوليو ٢٠٠٥م، دون أن ينفي المعلومات التي تضمنها خطاب مدير إدارة الموارد البشرية والمالية بالإنابة بوزارة المواصلات، الأمر الذي يستصحب معه صحة المعلومات، وبدراسة السجلات التي قدمتها الجهات الحكومية المختلفة، فإنها لا تتضمن أي بيانات بخصوص العقار المشار إليه، الأمر الذي يثير الشكوك في أن هذا العقار قد تم التعدي عليه.

١٢- عدم وجود أي معلومات عن عقارات كبيرة مجاورة لبعض العقارات التي حصلت

اللجنة على نسخ من وثائق الملكية الخاصة بها

لاحظت اللجنة من خلال الخرائط المبينة لمواقع العقارات التي تملكها الدولة، والتي حصلت عليها اللجنة أن هناك عدداً من الأملاك الحكومية - كما قررت الخرائط - إلا أنه

بمراجعة سجلات الأملاك كما وردت من الجهات الحكومية، فإن هذه الأملاك لم ترد في السجلات، وبما يوحي أن هذه الأملاك إما أن تكون ملكاً للدولة إلا أنها لم تسجل في سجلات الجهات الحكومية، أو يكون قد طال هذه العقارات التعدي، وانتقلت إلى ملك خاص، ومن نماذج العقارات التي سلطت اللجنة الضوء عليها العقار رقم (٠٤٠٢٨٦٨٣) بموجب الوثيقة رقم (١٣٦٨٠٨) والمقدمة رقم ٢٠٠٦/٦٨٨ الذي كان ملكاً للدولة في عام ٢٠٠٢م تحول إلى ملك خاص دون أن تحصل اللجنة على تفاصيل تحويله.

١٣- اقتطاع مساحات من الأراضي المحولة إلى شركة إدامة دون علم وزارة المالية

يشير خطاب شركة إدامة رقم (PM/٠٣١٤/٢٠٠٩) بتاريخ ٢٠ مايو ٢٠٠٩م الموجه إلى الوكيل المساعد للموارد والمعلومات بوزارة المالية، والمرافق لخطاب وزير المالية على استفسارات اللجنة رقم (ر م و/٢-٣/٢٠٠٩/٢٠٠٩) بتاريخ ٢٥ يونيو ٢٠٠٩م إلى أن شركة إدامة قد واجهت صعوبات في تحويل ملكية (٨) أراض، وهي المقيدة بموجب وثائق رقم (١٣٩٦٢٥ ، ٤٦٥٣١ ، ١١١٨٦٠ ، ١٢٣٤٩٤ ، ٤٨٠٩٥ ، ١١١١٢٣ ، ٦٣٨٢١ ، ١٥٦/١٣٦٨)، وأوضح الخطاب بأن الصعوبات المقصودة هي أن المعنيين في جهاز المساحة والتسجيل العقاري أفادوا شركة إدامة بأنه قد تم استقطاع أجزاء من تلك الأراضي لجهات أخرى، وأن المساحات أصبحت غير معروفة، وأن الجهاز يطلب موافاته بخريطة مترية توضح الموقع والمساحة الصحيحة التي تؤول ملكيتها لإدامة، ليتسنى للجهاز إصدار وثائق الملكية لها.

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (٦٤)

وهذا الخطاب يظهر وجود ملابسات لم تصل اللجنة إلى اكتشافها لتكوين رأي بشأنها، سيما أن شركة إدامة ووزارة المالية لم تكن لتطلب تسجيل العقارات، مع تحفظ اللجنة على سلامة تسجيل العقارات باسم إدامة، إلا أن الطلب لا بد أن يكون مصحوباً بموافقة صاحب الجلالة ملك مملكة البحرين على تغيير التخصيص أو نقل الملكية إلى إدامة، وأن موافقة جلالة الملك لا بد أن تكون قد انصرفت إلى عقارات محددة بأرقام ووثائق ومقدمات، إلا أن

تعذر تنفيذ أوامر جلالة الملك بنقل الملكية نتيجة معوقات من قبيل اقتطاع مساحات من هذه الأراضي، فإن ذلك لا يستبعد أن يكون لأحد الفرضين أو الفرضين معاً:

- إن جهاز المساحة والتسجيل العقاري اقتطع مساحات من العقارات المذكورة في خطاب شركة إدامة دون وجود موافقة من جلالة الملك.

- إن وزارة المالية لم تكن تعلم بما تم تغييره من الأملاك التي تحت يدها، الأمر الذي دفعها إلى مخاطبة جلالة الملك إلى الموافقة على نقل عقارات بمساحات معينة اتضح لاحقاً أنها مساحات غير واقعية.

كما أن خطاب شركة إدامة، وطلب جهاز المساحة والتسجيل العقاري يبعث على التساؤلات المشروعة، إذ أن الجهاز إذا كان على علم بأنه قد تم اقتطاع أجزاء من العقارات المشار إليها لجهات أخرى، فإنه وبحكم القانون هو من قام بعملية الاقتطاع، وبالتالي فإنه يسهل عليه تحديد المساحات المتبقية بعد الاقتطاع، والجزء المقتطع لاستخراج خرائط جديدة للعقارات، أما طلبه بأن تقوم شركة إدامة بتحديد الموقع والمساحة وشكل الأرض فهو محل تساؤل.

ولا يرد على ذلك بأن القصد هو تحويل الوثيقة من القياسات بالبوصة إلى المتر، لأن عملية الاستقطاع السابقة كانت أيضاً تتطلب هذا الإجراء، وإلا كيف تم الاستقطاع دون تحويل القياسات سابقاً، وتعذر احتساب باقي مساحات العقارات بعد الاستقطاع؟

وقد جاء الكشف المرافق لخطاب وزير المالية رقم (ر م و/٢-٤/٦٠/٢٠٠٩) بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩م، والصادر عن شركة إدامة أنه لم يطل خمسة عقارات من العقارات المذكورة أي استقطاع، إلا أنه لم يتسن للجنة الوقوف على صحة هذه المعلومة، إذ لم ترفق وثائق الملكية التي تدل على ذلك، وأن الكشف ذاته قرر وجود استقطاعات في ثلاثة عقارات، وأكدت في الجدول عدم علم إدامة بما استقطع ومساحته من عقارين على الأقل.

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (١٤٢)

١٤- قرائن تشير إلى خروج أملاك الدولة من ذمتها المالية دون الإشارة إليها

لاحظت اللجنة من خلال أرقام ملفات العقارات المملوكة للدولة أن الملفات تسير بتسلسل معين منظم، فعلى سبيل المثال، فإن العقارات تحت يد شؤون البلديات تبدأ أرقام ملفاتھا بالرقم (٥٣٠٠٠٠١)، بينما تبدأ عقارات المؤسسة العامة للشباب والرياضة بالرقم (٢٥٠٠٠٠١)، وتبدأ العقارات تحت يد هيئة الكهرباء والماء بالرقم (٣٨٠٠٠٠١)، والعقارات تحت يد وزارة التربية والتعليم بالرقم (٢١٠٠٠٠١). وتتابع هذه الأرقام على نحو متسلسل، والمثال الآتي يبين تسلسل أرقام الملفات للعقارات التي تحت يد وزارة العمل:

رقم المقدمة	رقم وثيقة الملكية	رقم الملف	المنطقة	أغراض الاستخدام
١٩٨٩/٨٠٢٦	٦٠٤٠٩	٢٤٠٠٠٠١	مدينة عيسى	معهد البحرين للتدريب المهني
١٩٩٠/٢٤٧١	٦٤٠٢٢	٢٤٠٠٠٠٢	مدينة عيسى من المنامة	مبنى وزارة العمل والشؤون الاجتماعية
١٩٨٦/٤٦٢٢	٤٥١٣٨	٢٤٠٠٠٠٣	عالي من المنامة	لتكون مقر دائم لمكتب المتابعة لمجلس وزراء العمل
١٩٩٩/٥٢٦٥	١٠٧٩٣١	٢٤٠٠٠٠٤	الحد من المحرق	إقامة مراكز للتدريب في المجالات الفنية والتقنية
١٩٨٦/٣٨٤٧	١٤٠٤٧٨	٢٤٠٠٠٠٥	سلماباد	إنشاء مكاتب لمقر وزراء العمل لدول الخليج العربي

وبمقارنة هذا التسلسل في أرقام الملفات بشأن العقارات التابعة لكل وزارة، نجد أن هناك أرقام لبعض الملفات مفقودة من ضمن تسلسل العقارات التي تحت يد الجهات الحكومية، وهذا يشكل قرينة على خروج بعض أملاك الدولة من الذمة المالية للدولة، ومثال على ذلك تسلسل العقارات التي تحت يد وزارة الإسكان، ونبين التسلسل على النحو الآتي:

رقم المقدمة	رقم وثيقة الملكية	رقم الملف	المنطقة	أغراض الاستخدام
١٩٧٩/٠٩٤١	٢٠١١٥	٤٥٠٠٠٠٤	القضيبيية من المنامة	
١٩٧٨/٢٦٠٨	١٤٠٣٤	٤٥٠٠٠٠٥	عراد من المحرق	مشروع إسكاني
١٩٨٣/٢٥٦٧	٢٠٥٤٩	٤٥٠٠٠١٠	سفالة بستره	
١٩٧٨/١٦٢٨	١٩٧٦/٥٤١٣	٤٥٠٠٠١٢	سيحة ستره	
١٩٨٧/٢٩٥٢	٣٠٤٨٩	٤٥٠٠٠١٦	سار من المنامة	لمشاريع الوزارة
١٩٨٧/٥٢٨٤	٣٨٥٠٨	٤٥٠٠٠١٧	عالي من المنامة .	لمشاريع الوزارة
٢٠٠٧/٤٩٠٨	٦٥٧٩٦	٤٥٠٠٠٢٦	مدينة حمد من المنامة	انشاء محلات تجارية
١٩٧٦/٠٠٧٤	١٩٧٦/٢٣٢٧	٤٥٠٠٠٢٧	الرفاع الشرقي	
١٩٧٧/٠٥٤٠	١٨٣٤٦	٤٥٠٠٠٢٩	دار كليب	للمشاريع الإسكانية
١٩٨٩/٥٥٣٢	٦١٤٨١	٤٥٠٠٠٣٣	الزنج من المنامة	لوزارة الاسكان
١٩٨٩/٦٦٤٩	٧١٨٧٤	٤٥٠٠٠٣٥	البسيتين من المحرق	لاستعمالها لمشاريع بنك الإسكان
١٩٨٩/٥٥٧٨	٧٥٨٥٧	٤٥٠٠٠٤٦	مدينة حمد	لنكون مركز للتسويق تابع لبنك الاسكان
١٩٩٣/٥٨٥٦	٧٧٩٣٦	٤٥٠٠٠٤٨	سند من المنامة	للمنفعة العامة
١٩٩٣/٤٩٦٤	٨٢٨٥٩	٤٥٠٠٠٤٩	عراد من المحرق	للمشاريع الإسكانية
٢٠٠٤/١٢٧٤٠	١٣٢٣٨٥	٤٥٠٠٠٥١	عراد	للمشاريع الإسكانية
١٩٩٧/٦١٨٨	٩٤٣٨٤	٤٥٠٠٠٥٤	الجزرة	لمشاريع الإسكان
١٩٩٢/٠٩٦٦	٩٧٥٦٣	٤٥٠٠٠٥٦	الجزرة	لمشاريع وزارة الإسكان والبلديات والبيئة
١٩٩٨/٣٤٣٧	٣٧٣٠٧	٤٥٠٠٠٥٨	مدينة حمد	مشروع إسكاني
١٩٩٨/٣٤٨٠	٣٧٣١٧	٤٥٠٠٠٥٩	مدينة حمد	مشروع إسكاني

ومن خلال النظر في التسلسل، فقد ورد في السجل المركزي المحدث لوزارة المالية الملف رقم (٤٥٠٠٠٠٥) ثم بعده (٤٥٠٠٠١٠)، أي أنه توجد ملفات بأرقام (٤٥٠٠٠٠٦، ٤٥٠٠٠٠٧، ٤٥٠٠٠٠٨، ٤٥٠٠٠٠٩)، وكانت لها ملفات خاصة، إلا أنها خرجت من أملاك الدولة وانتقلت إلى جهات خاصة.

ويعزز هذه القرينة رفض وزارة المالية السماح إلى اللجنة بدخول الأقسام والمكاتب المعنية بأملك الدولة، والاطلاع عن قرب على الملفات. ولذا فإنه يمكن استصحاب قرينة على كل ملف متسلسل لم يرد له إشارة في سجل وزارة المالية على أنه يتضمن عقارات وأملاكاً عامة خرجت من أملك الدولة.

ثالثاً: الفشل في إدارة أجهزة الدولة لسجلات الأملاك والإخفاق في تحقيق التكامل بين السجلات

لاحظت اللجنة من خلال مشاهداتها ضعف أجهزة الدولة في إدارة سجلات أملك الدولة، بحيث لا يوجد ما يعتمد عليه من سجل لحصر جميع أملك الدولة، إذ أنه وحتى مع تقديم وزارة المالية سجلات جديدة للأملاك، إلا أن اللجنة لا تطمئن إلى أي قائمة مما قدم لها من أملك الدولة، وتتمثل الملاحظات في الآتي:

١- عدم دقة سجلات وزارة المالية، وعدم اشتمالها على عدد من العقارات

تبين للجنة من سجلات من وزارة المالية عدم دقتها، حيث لم تسجل فيها عدد من الملكيات.

كما وتجلى ذلك واضحاً من خلال الردود المتناقضة التي وردت منها إلى لجنة التحقيق، من ذلك مثلاً وبناء على أسئلة من اللجنة فقد حددت وزارة المالية عدد أملاكها بـ (٢٠٤٣) ملكاً ومرة أخرى بـ (٢٠٩٥)، في حين أن ديوان الرقابة حددها بـ (٢١٩١) ملكاً، والفارق بين الرقمين (١١٨) ملكاً ليس بالأمر المقبول والمعقول، ولم تعط وزارة المالية إجابة محددة لفقدان هذا العدد الهائل من العقارات، وهل ذهبت هذه الأملاك ولن تعود؟ وهل تحولت أملاك خاصة؟ وهل تحولت إلى شركة ممتلكات البحرين القابضة حتى تتصرف بها بيعة، هذه الأسئلة وغيرها تكون مطروحة عندما لا نحصل على إجابة واضحة.

هذا التضارب والاختلاف بعدد الأملاك يشكل قصوراً وبيعت على عدم الاطمئنان على حسن سير الإجراءات بالمحافظة على أملك الدولة.

وقد أكدت وزارة المالية لدى قيام اللجنة بالتصريح للصحافة عن وجود عدد من وثائق الأملاك الحكومية غير مدرجة في سجل الأملاك الحكومية في وزارة المالية، ونشر في الصحافة المحلية يوم الأحد ٢٠ أبريل ٢٠٠٩م، وذلك بموجب خطاب رسمي صادر عن الوزارة في ذات التاريخ برقم (ر م و/٢-٣/١٥٥/٢٠٠٩)، أنه بخصوص الوثائق الأخرى المتبقية من القائمة التي نشرت والبالغ عددها عشر وثائق، فإنه قد تم تسليمها رسمياً إلى جهاز المساحة والتسجيل العقاري خلال الفترة من ١ نوفمبر ١٩٨٩م لغاية ٢٥ سبتمبر ٢٠٠٤م.

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (٢١٣)

وبالوقوف أمام ما ذكرته الوزارة، فإنه يجدر التساؤل عما إذا كان مجرد تسليم الوثائق المذكورة إلى جهاز المساحة سبباً في عدم إدراجها في سجلات أملاك الدولة لدى الوزارة، هذا ما لم تكن الوزارة على علم بأنه قد تم نقل ملكية هذه العقارات إلى جهات أخرى، ودون أن تبدي الوزارة أي دفاع عن أملاك الدولة، بدلاً من محاولة الحفاظ عليها وتتبعها. ومما يعزز من قوة هذا الاستنتاج ما يلي:

أ. إقرار وزارة المالية ذاتها بعدم وجود وثائق في سجلها في عدد من المراسلات

- أفادت وزارة المالية في خطاب وزير المالية رقم (ر م و/٢-٤/٥٩/٢٠٠٩) بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩م بأن الوثيقة رقم (٥٧٥٠٥) غير مدرجة في سجل الأملاك الحكومية، وذلك رغم أنها تخص عقاراً باسم بنك الإسكان، وأفاد الخطاب أن هذا العقار لم يدرج في خطاب الوزارة رقم (إ ق م/ش ن/١٩٢/٢٠٠٨) بتاريخ ٢٢ أكتوبر ٢٠٠٨م.

- كما أفاد أن الوثيقة رقم (٨٢٩٥٧) لم ترد أيضاً في سجل أملاك الدولة، إذ أن الوثيقة - حسب ظاهر الخطاب المذكور أعلاه - خرجت من الوزارة إلى جهاز المساحة والتسجيل العقاري، ولم تعد للوزارة إلا في ١٨ أكتوبر ٢٠٠٩م بعد قيام جهاز المساحة والتسجيل العقاري باستخراج جزء من العقار، وهذا يجعل التساؤل

مشروعاً في أن مجرد خروج الوثيقة من وزارة المالية موجباً لحذف هذه الوثيقة من سجلات الوزارة.

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (٧٢)

– وأفاد خطاب وزير المالية رقم (ر م / ٢-٤/٦٨/٢٠١٠) بتاريخ ٥ يناير ٢٠١٠م أن العقار الخاص بمنطقة استكشافات النفط لم يكن مدرجاً ضمن سجلات الأملاك الحكومية، وذلك لإخلاء طرف الوزارة من بيان السند القانوني لتحويل العقار المذكور إلى مشروع رفاع فيوز، منتهياً أن التحويل لم يتم عبر وزارة المالية.

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (٧٣)

ب. غياب معلومات بعض العقارات المحولة إلى شركة إدامة من جداول وزارة المالية بمقارنة عينة من العقارات التي تم تحويلها وتسجيلها باسم شركة إدامة، والتعرف على ما إذا كانت هذه العقارات كانت مسجلة في سجلات وزارة المالية أم لا، فقد تبين عدم وجود أي بيانات لعدد من العقارات التي نقلت باسم شركة إدامة، علماً بأن الجدول المرافق لخطاب وزير المالية رقم (إ ق م/ش ن/١٦٢/٢٠٠٨) بتاريخ ٢٧ أغسطس ٢٠٠٨م لم يورد بيانات هذه العقارات، ومن أمثلة ذلك الآتي:

رقم الوثيقة	رقم المقدمة	نوع العقار	موقعه	المساحة متر مربع
٩٤٧٣٥	٢٠٠٧/١٤١٨٢	أرض	الريجيسي	٨,٣٢٨
٩٤٧٣٤	٢٠٠٧/١٤١٨٣	أرض	الريجيسي	٤,٢٥٢
٦٧٧١٩	٢٠٠٧/١٤١٨٤	أرض	الريجيسي	٢,٢٤٤
٢٦٤٨٩	٢٠٠٧/١٤١٨٥	أرض	شارع الحكومة	٥,٥٩١
٦٨٠١٨	٢٠٠٧/١٤١٨٦	أرض	النعيم	٦٥٩
١٠٨١٨٦	٢٠٠٧/١٤١٨٧	أرض	فريق الفاضل	٦,٢١٤
٨٦٩٥٠	٢٠٠٧/١٤١٨٩	أرض	المنطقة الدبلوماسية	٢٥,٤٧١
١٠٦٩٧٧	٢٠٠٧/١٤١٨٨	أرض	القضيبيية	٨,٣١٠
٥٣٧٩٤	٢٠٠٧/١٤١٩١	أرض	الرفاع الشرقي	٤,٢٤٥.٥
٧٨١٤٥	٢٠٠٧/١٤١٩٩	أرض	باب البحرين	١,٦٤٩
٢٣٤٩٨	٢٠٠٧/١٤٢٠٢	أرض	المحرق	٢١,٢٨٨
٧٩٦٨٢	٢٠٠٧/١٤٢٠٦	أرض	حالة أم البيض	١٠٤,٣٨٠

١٠,٩٢١.٨	جسر الشيخ حمد	أرض	٢٠٠٧/١٤٢١٠	٥٤٠٦٠
٣,٧١٦.١	الهمة	أرض	٢٠٠٧/١٤٢١٤	٤٥٤٣١
١٢,٠٠٠	عالي	أرض	٢٠٠٧/١٤٢١٣	١٤٦٥٧٨
١٨,٥١٩	عالي	أرض	٢٠٠٧/١٤٣٠٦	١٤٥٣٨٢
٦٢٦.٢	جنوب النادي البحري	أرض		٤٢٤١٨
٢,٨٦٨	شارع الحكومة	أرض عليها مبنى		١٣٠٦٢٥
١٨٧,٦٨٥	قرب بحرين باي	أرض		١٣٤٣٣٨

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (١٤٧)

العينة السابقة تمثل (٣٠%) من العقارات المحولة إلى شركة إدامة، في حين أنها لم ترد لها بيانات في السجل الذي قدمته وزارة المالية لما تحت يديها من أملاك حكومية، وهو ما يدعو لعدم الاطمئنان إلى سلامة السجل الذي لدى وزارة المالية حول أملاك الدولة، خصوصاً أن العقارات السابقة ليست مسجلة لأول مرة باسم شركة إدامة، وإنما كانت مسجلة باسم الدولة أو إحدى الوزارات والجهات الحكومية، وقد تم نقلها إلى إدامة بعد ذلك بما لا يدع مجالاً للقول بأنها عبارة عن أملاك جديدة للدولة.

ج. ورد في الجدول رقم (٤) المرافق لخطاب وزير شؤون البلديات والزراعة رقم (و ب ز/٤-١-٠٨/٩٤) بتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٠٨م، والذي أظهر (٩) عقارات تحت يد شؤون الزراعة، دون أن تكون واردة في سجلات وزارة المالية، الأمر الذي أقرت وزارة المالية بصحته بموجب الجدول المرافق لخطاب وزير المالية رقم (إ ق م/ش ن/٢٠٠٨/١٦٤) بتاريخ ٨ يوليو ٢٠٠٨م.

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (٢٦) و (٤٨)

د. وكذلك خطاب وزير المالية رقم (إ ق م/ش ن/٢٠٠٨/١٨٦) بتاريخ ٢٩ سبتمبر ٢٠٠٨م الموجه لوزير التربية والتعليم بخصوص العقارات التي تحت المؤسسة العامة للشباب والرياضة.

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (١٣٣)

٥. تقديم وزارة المالية سجل جديد يتضمن (٢٤٥٤) عقاراً

هذا وقد أفاد سعادة السيد حسن خليفة الجلاهمة رئيس ديوان الرقابة المالية في اجتماع اللجنة بتاريخ ٩ ديسمبر ٢٠٠٧م بأن الديوان يرى كفاية وجود شهادة المسح لتسجيل العقارات في سجل أملاك الدولة، وذلك بدلاً من جعلها عرضة للتلاعب. فيما أفاد السيد فائق ضيف من ديوان الرقابة المالية وفي ذات الاجتماع أن الديوان اطلع على (٢٢٤) عقاراً توجد لها شهادات مسح دون أن تكون لها وثائق ملكية، وأن الديوان أصر على أن تدرج هذه العقارات في السجل المركزي.

وبملاحظة السجلات القديمة والمحدثة التي قدمتها وزارة المالية، فإنه لم تجد اللجنة أن وزارة المالية قد أخذت بهذه التوصية.

و. عدم تقديم أي عقارات باسم الديوان الملكي

عدم تقديم أي عقارات باسم الديوان الملكي، رغم أن العقارات المملوكة للديوان الملكي تعتبر من الأملاك العامة، والتي تدخل في نطاق عمل اللجنة، ورغم معرفة اللجنة من خلال الوثائق التي حصلت عليها أن هناك العديد من العقارات مسجلة باسم الديوان الملكي، ومع ذلك لم يرد في سجلات وزارة المالية أي عقار مملوك للدولة باسم الديوان الملكي، هذا مع مراعاة أن اللجنة قد وجهت استفسارات بهذا الخصوص، إلا أنه لم يردها أي رد بهذا الشأن، مما يؤكد الملاحظة.

٢- عدم علم بعض الجهات بما تحت يديها من عقارات وما عليه من تغييرات

لاحظت اللجنة أن الجهات الحكومية لا تعلم بما تحت يدها من عقارات على نحو دقيق، الأمر الذي يصح معه التساؤل عن مدى تحقيق الاستفادة المنشودة من عقارات تحت يد الجهة الحكومية دون أن تعلم عنها، أو أن تعلم عنها وتبني خططها ومشاريعها على أساس وجود عقار معين تحت يد هذه الجهة، في حين أن الواقع هو أن ما تحت يدها من عقار قد

تغير وضعه بتغيير تخصيصه، أو نقله لجهات خاصة، أو تم الاقتراع منه، ويمكن إبراز هذه الملاحظة على النحو الآتي:

أ. المجالس البلدية

خاطبت اللجنة المجالس البلدية بشأن مرئياتها وملاحظاتها على أملاك الدولة البلدية، وتبين أنه ليس لديها علم بما تحت يد هذه المجالس من عقارات.

وقد أشار خطاب المجلس البلدي للمنطقة الوسطى (م و/٣/٥/٢٠٠٩) بتاريخ ٢٩ يناير ٢٠٠٩م إلى أن الأراضي المخصصة للبلديات ضمن التخطيط التفصيلي لا توجد ملفاتها في وزارة البلديات، ويسبب ذلك إرباكاً للمجالس البلدية في رسم احتياجات ومشاريع المناطق وطلبات الاستملاك والاستثمار.

وقد أشار المجلس البلدي للمنطقة الوسطى إلى اقتراح الاطلاع على تقرير الشركة الاستشارية التي قامت بإعداد المخطط الهيكلي لمعرفة التفصيلات الملحق لتحديد أملاك الدولة، والمقارنة بين تقرير الشركة الاستشارية والتقرير المعدل من قبل الحكومة، لمعرفة أيهما أصلح، ومقدار التغييرات، وذلك لتوضيح جدوى توكيل شركة عالمية استشارية لعمل المخطط الهيكلي في حال وجود بون شاسع بين التقريرين.

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (١١٣)

كما أشار خطاب المجلس البلدي بالعاصمة (م ب/ح-٦٩٦٨٨/٢٠٠٨) بتاريخ ١٠ يونيو ٢٠٠٨م إلى أن المجلس البلدي قد خاطب وزارة شؤون البلديات والزراعة بحصر أملاك بلدية المنامة وتسليم وثائق ملكية الأراضي منذ ٢٠ فبراير ٢٠٠٨م، إلا أن الوزارة لم تستجب للطلب، ويظهر جلياً من خلال الخطاب أن المجلس البلدي ليس لديه حصر بالعقارات التي تحت يديه.

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (١١١)

ب. نفي مركز البحرين للدراسات والبحوث وجود أي عقارات للدولة تحت يده

نفي مركز البحرين للدراسات والبحوث بموجب خطاب رئيس مجلس أمنائه رقم (٧٢/م ج غ/٢٠٠٨) بتاريخ ٢٩ سبتمبر ٢٠٠٨م أنه يملك أي ملك من أملاك

الدولة العامة والخاصة، وهذا القول يخالف ما ورد في خطاب وزير المالية رقم (إ ق م/ش ن/١٥١/٢٠٠٧) بتاريخ ١٣ ديسمبر ٢٠٠٧م، والذي قرر وجود عقارين تحت يد مركز البحرين للدراسات والبحوث وبيانهما الآتي:

نوع العقار	رقم الوثيقة	رقم المقدمة	الموقع	المساحة
أرض	٦٥٩٢٨	١٩٨٦/٤٩١٣	عوالي من المنامة	٨٣,٠٢٤
أرض	٣٤٨٥٩	١٩٨٣/٣٧٠٥	الصخير	١٢,٣٤٥

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (١٣٤) و(٤٤)

ج. طلب وزارة المواصلات الحصول بصورة دورية بسجل عن العقارات المسجلة لصالحها أو تحت يدها ، وما حدث بشأنها من تغييرات

تبين من خلال المراسلات أن وزارة المالية قامت فقط خلال العام ٢٠٠٢م بإرسال تقرير مفصل للجهات الحكومية عن العقارات التي تحت يد الجهة الحكومية أو إدارتها، إلا أن وزارة المالية لم تستمر في هذا الإجراء رغم أهميته، وقد جاء في خطاب مدير إدارة الموارد البشرية والمالية بالإنابة بوزارة المواصلات رقم (ش أ-١/٩٥/٢٠٠٦) بتاريخ ١٧ يونيو ٢٠٠٦م الموجه لرئيس الأملاك الحكومية بهذا الشأن حيث ورد ما نصه:

"قام قسم الأملاك الحكومية مشكوراً في العام ٢٠٠٢ بإعداد ورفع قوائم ببيانات الأملاك التابعة لوزارة المواصلات، مشفوعاً بصور من وثائق الملكية لكل منها على حدة، وقد جرى حفظها والاستعانة بها في العديد من الأغراض التي استدعت إبراز هذه المستندات ولحاجتنا لتحديث هذه القوائم بعد انقضاء كل هذه المدة للاستعانة بها لنفس الأغراض"

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (٧٤)

٣- اختلاف البيانات المسجلة في الجهات الحكومية المختلفة

تتميز سجلات أملاك الدولة لدى الجهات الحكومية المختلفة بالفوضى، حيث لا تتطابق بيانات هذه الجهات في وجود العقارات وأرقام الوثائق المسجلة بموجبها هذه العقارات، ويمكن بيان هذا الاختلاف مثل:

اختلاف المعلومات بين المجلس البلدي بالمنطقة الشمالية ووزارة شؤون البلديات

والزراعة:

بين خطاب رئيس المجلس البلدي للمنطقة الشمالية رقم (م ب ش/ج ج/ج/ ٢٠٠٩/٦٩١٤٤) بتاريخ ١٤ مايو ٢٠٠٩م العقارات التي تحت يد بلدية المنطقة الشمالية، وذلك على التفصيل الذي سيتم بيانه في (استنتاجات المحور الأول - الفشل في إدارة أجهزة الدولة لسجلا الأملاك والإخفاق في تحقيق التكامل بين السجلات - القصور في حفظ الأملاك وإدارة مخزون البلاد من الأراضي - عدم صدور وثائق ملكية لعدد من العقارات المقامة عليها مشروعات عامة)، إلا أن خطاب وزير شؤون البلديات والزراعة رقم (و ش ب/٧٦٣٢٥/٤/٢٠٠٨) بتاريخ ٤ أغسطس ٢٠٠٨م قد كشف أرقاماً مختلفة عن الأرقام التي أشار إليها المجلس البلدي.

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (١١٤)

٤- عدم تسجيل عدد من العقارات في جهاز المساحة والتسجيل العقاري

في إطار تحري اللجنة دقة البيانات والسجلات التي وردت إليها من وزارة المالية بخصوص أملاك الدولة العقارية، فقد طلبت تزويدها بأملاك الدولة وفقاً لقيود جهاز المساحة والتسجيل العقاري، وبعد العديد من المراسلات التي استمرت أحياناً (١٤) شهراً، وافى جهاز المساحة والتسجيل العقاري اللجنة بسجل عن العقارات المسجلة باسم الدولة والجهات الحكومية يختلف عن السجل الذي حصلت عليه اللجنة من وزارة المالية، وذلك بوجود نقص في العقارات، أي بتسجيل بعض العقارات في سجلات وزارة المالية دون أن تكون مسجلة باسم الدولة لدى جهاز المساحة والتسجيل العقاري والعكس.

ولما تساءلت اللجنة، ووجهت خطاباً إلى جهاز المساحة والتسجيل العقاري، أجاز جهاز المساحة والتسجيل العقاري بالكشوف المرافقة لخطاب وزير العدل والشئون الإسلامية رقم (م و ح خ - ٢٠٠٩/٧/١٩) بتاريخ ٣ فبراير ٢٠٠٩م، وبمطالعة الكشوف التي تبين سبب عدم إدراج الأملاك التي أشارت إليها اللجنة في خطابها، تنوعت تفسيرات جهاز المساحة والتسجيل العقاري بأن تم الادعاء بأن بعض الوثائق الأصلية موجودة في خزانة المالية، أو أن بعضها سجل باسم الدولة وخصصت لجهات أخرى بموجب وثائق أخرى.

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (٨٦)

ويعزز عدم دقة سجلات جهاز المساحة والتسجيل العقاري أن وزير العدل والشئون الإسلامية ذاته قد أفاد في اجتماع اللجنة بتاريخ ١ يوليو ٢٠٠٨م بأنه لا يوجد سجل في الجهاز تحت مسمى سجل أملاك الدولة الخاصة.

رابعاً: القصور في إجراءات حفظ الأملاك وإدارة مخزون البلاد من الأراضي

رأت اللجنة أن أهم المهام التي تقوم بها أجهزة الدولة وتستهدفها هو الحفاظ على ما تحت يد الدولة من عقارات مسجلة باسمها، وذلك بصيانتها من كل تعدد، واتخاذ الإجراءات التي تحول دون وقوع تلك التعديات، ومن جانب آخر فإن الدولة يجب أن تكون المهيمنة على عقارات إقليمها، علماً بأن العقارات تمثل في مجموعها الإقليم اليابس للدولة، وتمثل جزءاً من سيادتها وأمنها، والمقصود من صدور المرسوم بقانون رقم ١٩ لسنة ٢٠٠٢ بشأن التصرف من الأراضي المملوكة ملكية خاصة للدولة هو حماية العقارات، وإسباغ الحماية القانونية حتى على العقارات التي لم تصدر بشأنها وثائق ملكية للدولة، بأن اعتبر كل عقار لا مالك له ملك للدولة، وهذا ما أكدته المادة (٨٤٧) من القانون المدني، إلا أن واقع الحال من خلال ما استنتجته اللجنة هو عدم وجود أي إدارة لمخزون البلاد من الأراضي، حتى باتت مشاريع الدولة التوسعية في الإسكان وغيره متوقفة على الحصول على عقارات بالاستملاك ممن منح عقارات شاسعة في

الدولة في شكل هبات، فيكون قد حصل عليها بدون مقابل من الدولة، ثم يبيعها للدولة بقيمتها السوقية .

وتتمثل الملاحظات فيما يلي:

١- عدم صدور وثائق ملكية لعدد من العقارات المقامة عليها مشروعات عامة

توصلت اللجنة من خلال اطلاعها على عدد من المراسلات والخطابات التي حصلت عليها إلى أن عدداً من العقارات التي أقيمت عليها مبان لتقديم الخدمات العامة، ومقار لبعض الجهات ولمزاولة أعمالها غير مسجلة، ومن ذلك نذكر:

أ. خطابات وزارة شئون البلديات والزراعة رقم (و ش ب/٧٦٣٢٥/٤/٢٠٠٨) بتاريخ ٤ أغسطس ٢٠٠٨م، (ز.ش.ب/٧٦٣٢١/٢٠٠٨) بتاريخ ٢٩ يونيو ٢٠٠٨م ، (و.ش.ب/٧٦٣٢٢/٤/٢٠٠٨) بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٠٨م، والتي تبين عدم وجود وثائق ملكية لبعض العقارات تحت البلديات مع وجود مقدمات أو شهادات مسح.

ب. خطاب وزير المالية الموجه لوزير التربية والتعليم رقم (ق أ ح/٢٤٧/٢٠٠٨) بتاريخ ٣١ أغسطس ٢٠٠٨م، والذي جاء فيه أنه لم تصدر أي وثيقة ملكية للعقار المقامة عليها مباني جامعة البحرين في مدينة عيسى.

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (١٣١)

ج. خطاب رئيس المؤسسة العامة للشباب والرياضة لوزير التربية والتعليم رقم (٨١٦ ر م و ق ٢٠٠٨) بتاريخ ٢ سبتمبر ٢٠٠٨م.

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (١٣٢)

د. خطاب وزير الداخلية رقم (د/١/٤/٨٠/٥٤٦) بتاريخ ١٦ يوليو ٢٠٠٨م، والكشوف المرافقة له، والتي تظهر عدداً من مراكز وزارة الداخلية دون أن تصدر لها وثيقة، معنونة بأن الوثيقة قيد الإصدار.

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (١٩)

٥. خطاب وزير التنمية الاجتماعية رقم (و ت ج /٩٥/٢٠٠٨) بتاريخ ٢١ فبراير ٢٠٠٨م، والكشوف المرافقة له، والتي تظهر عدداً من المواقع التي لم تصدر لها وثيقة ملكية حتى تاريخ الخطاب.

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (١٥)

٦. خطاب المجلس البلدي بالمنطقة الشمالية رقم (م ب ش/ج/٦٩١٤٤/٢٠٠٩) بتاريخ ١٤ مايو ٢٠٠٩م، والذي أشار إلى قائمة الأملاك البلدية التي تحت يد البلدية، وبين الخطاب في جداول مفصلة أرقام المقدمات والوثائق وطبيعة العقار وموقعه وتخصيصه، وبيانها كالاتي:

– (٢٠) عقاراً مملوكة للهيئة البلدية المركزية، انتقلت إلى بلدية المنطقة الشمالية بحكم القانون، وتم تحديد أرقام المقدمات ووثائق الملكية لـ (١٩) عقاراً من تلك العقارات دون الحصول على نسخ من هذه الوثائق، وإذ لاحظت اللجنة أن العقار المستخدم كمبنى لبلدية المنطقة الشمالية في مدينة حمد لم تسجل بشأنه أي بيانات بما في ذلك رقم المقدمة ورقم الوثيقة، ما يوحي بأن هذا العقار غير مسجل.

– (٤٣) عقاراً مملوكاً للدولة باسم مملكة البحرين، وتحت يد بلدية المنطقة الشمالية ويدخل في اختصاصاتها، وتم تحديد أرقام المقدمات والوثائق لـ (٣٧) عقاراً، بينما دونت أرقام المقدمات دون أرقام الوثائق لـ (٦) عقارات، حيث أشار الجدول المرفق إلى أنه لا توجد وثائق ملكية على هذه العقارات.

– (١١٦) عقاراً غير موثق، أو وثيقته مفقودة، علماً بأن لبعض العقارات أرقام مقدمات دون أن تكون لها وثائق حسب الجدول المرفق طي الخطاب المذكور، وتفصيلها على النحو الآتي:

- (١٠) عقارات لها مقدمات دون أن تكون لها وثائق.
- عقار له مقدمة ورقم وثيقة، إلا أن وثيقتها مفقودة حسب ظاهر الخطاب.

• (١٠٥) عقاراً لا توجد له مقدمة أو وثيقة ملكية.

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (١١٤)

وترى اللجنة أن ضياع وثائق الملكية وعدم المحافظة عليها من شأنه أن يتسبب في ضياع أملاك الدولة، كما أن التراخي في إصدار وثائق الملكية، وبعد تحديد أرقام المقدمات التي يعود بعضها إلى العام ٢٠٠٢م، وعدم اتخاذ الإجراءات اللازمة لتخصيص العقارات غير المسجلة للبلدية، رغم أن بعضها قد أقيم عليها عقارات وحدائق من شأن هذه الإجراءات أن تجعل أملاك البلدية عرضة للضياع والتعدي عليها، وجعلها محلاً للتصرفات دون أن تحمي بإصدار الوثائق التي تضمن حقوق الدولة والبلدية في هذه العقارات.

كما رأت اللجنة أن بقاء عقارات باسم الدولة دون نقلها باسم البلدية المختصة، وتغيير التخصيص، مع كون أن البلديات هي المختص بالعقار من شأنه أن يخلق ازدواجية في التعامل، إذ يكون العقار مسجلاً باسم الدولة، ويجب أن تديره وزارة المالية، بينما واقع الحال أن من يتولى استعمال العقار وإدارته هو البلدية، ورغم تمتع البلدية بالشخصية المستقلة التي يجب معه أن تحفظ أملاكها باسمها.

هذا وقد حصلت اللجنة على عينة من العقارات المخصصة كحدائق عامة، إلا أنها لم تسجل باسم البلدية المختصة، أو توضع تحت يد البلدية في سجلات الدولة، رغم أن إنشاء الحدائق والمحافظة عليها شأن بلدي، ومن الأمثلة التي شاهدها اللجنة ما يلي:

رقم المقدمة	رقم الوثيقة	الموقع	الجهة التابع لها العقار
٢٠٠١/١٠١١٧	١٤١٩٥١	مدينة عيسى / مجمع ٨١٤	وزارة الأشغال والإسكان
٢٠٠١/١٠١٩٣	١٣٢١٦٦	مدينة عيسى / مجمع ٨١٦	وزارة الأشغال والإسكان
٢٠٠١/١٠١٣٠	١٤٢١٦٩	مدينة عيسى / مجمع ٨١٤	وزارة الأشغال والإسكان

وقد أكد على هذا المعنى السيد فائق ضيف من ديوان الرقابة المالية في اجتماع اللجنة بتاريخ ٩ ديسمبر ٢٠٠٩م، والذي أكد وصول الديوان إلى (٢٨٨) عقاراً لها شهادة مسح دون أن تكون لها وثائق ملكية.

ز. عدم تسجيل عدد من الأراضي الأثرية الهامة باسم الدولة

وقد توصلت اللجنة إلى هذه الملاحظة بصورة مباشرة من ممثلي وزارة الإعلام في اجتماعاتهم مع اللجنة، إذ جاء في الإفادات ما يلي:

– أفاد السيد حمد علي المناعي وكيل وزارة الثقافة والإعلام بأن الأرض الأثرية الكبيرة الواقعة من شارع الشيخ حمد إلى ما بعد بيت الوجيه أحمد منصور العالي وفيها أكبر المقابر ليست ملك وزارة الثقافة والإعلام ولا موضوعة تحت تصرفها، وإنما ملك الديوان الملكي.

– تعرض السيد كريم هندلي ممثل اليونسكو لآثار البحرين مفيدا بأنه فيما يخص المواقع الأثرية فهي كما يلي:

- تلال أم جدر وتقع جنوب حلبة البحرين للسيارات، وجنوب مملكة البحرين الغربي وتتمتع تلك التلال بأهمية فريدة في كونها أول تلال أثرية في عصر دلمون، إلا أن الوزارة لا تمتلكها.
- حقول مدينة حمد (٢، ٣، ٤) وتتميز بأعلى كثافة في مساحة محددة واحدة في العصر البرونزي وفي العالم أيضاً، وتمتلك وزارة الثقافة والإعلام حقلين منها فقط والثالث فالعمل جارٍ لتملك الوزارة له وحمايته.
- تلال وادي السيل وهي ثاني تلال أثرية بعد تلال أم جدر جنوب البلاد، وتكمن أهميتها في كون التلال على هضبة وواد في نفس الوقت ومتوازيين، ولا تمتلك الوزارة هذه الأرض.
- تلال عالي وبوري، وهي تلال عالي معقدة وفريدة لتشابكها بتراث جنائزي برونزي ونسيج عمراني حديث، ولا يوجد مثل هذا النسيج المتشابك في العالم ككل، وهذه الأرض هي محارق الفخار والتلال الملكية والمنطقة الأثرية من جنوب عالي حتى الديوان الملكي لا تملكها وزارة الثقافة والإعلام، وأما التلال الملكية فتمتلك الوزارة جزءاً منها فقط.

- تلال الجنبية وهي فريدة من نوعها لكونها تلالاً مبنية وفق فن وهندسة معمارية وتقنية خاصة، وتمتلك الوزارة قطعتين من تلك الأرض.
- تلال سار وهي تلال غريبة جداً، وهناك قسمان لهذه التلال تبعد عن بعضها ثلاثين متراً فقط، ولا يوجد مثلهما في العالم، والوزارة لا تمتلك تلك القبور المتشابكة.
- تلال الشاخورة وهي أكبر موقع تلال أثرية من فترة تايلوس، وهي ملك للوزارة.
- تلال القدم وهي تلال أثرية فريدة لإعادة استخدام القبور فيها على فترات، وهي ملك الوزارة.
- تلال جنوسان وهي تلال تايلوس بنيت على خط شرق غرب ولازال البحث جارياً عن نوعيتها، وكيفية بنائها بهذه الطريقة، والوزارة تمتلك جزءاً منها فقط.

وختم إفادته بأن جميع المواقع الأثرية تعتبر خطأً أحمرًا يجب أن تبقى كذلك على الدوام، لأن جميعها مهم لندرته وغرابة نوعيتها وإذا فقد إحداها سيؤثر على الإرث العالمي وموقع البحرين فيه، واللجنة بذلك تشاطره الاستنتاج الذي وصل إليه في إفادته، خصوصاً أن المعاينة الميدانية تدل على أن عدداً من المواقع الأثرية قد أقيمت عليها أملاك خاصة، وأولها ما هو موجود في منطقتي سار وعالي.

٢- طول مدة الإجراءات اللازمة لإصدار وثائق الملكية لعقارات الدولة

ويتمثل طول مدة الإجراءات اللازمة في صورتين لاحظتهما اللجنة وهما:

أ. تأخر إجراءات تخصيص العقارات للمنفعة العامة

من خلال عدد من المراسلات المرفقة لخطاب وزير الصناعة والتجارة رقم (م ش ن/ص ت/٠٤٤/ج م/٢٠٠٨) بتاريخ ٤ فبراير ٢٠٠٨م فقد تبين للجنة أن الإجراءات الحكومية تسير ببطء شديد للانتهاء من إجراءات تخصيص العقارات

التي لا مالك لها للمنفعة العامة، أو للأغراض الداخلة في بعض اختصاصات بعض الجهات الحكومية، وقد عرض الخطاب المذكور مراسلات تشير إلى تخصيص بعض العقارات كمناطق صناعية، ويتبين هذا البطاء في النموذجين الآتيين:

التاريخ	الإجراء
١) العقار المخصص جنوب ألبا	
١٩٩٤/٨/٣	خطاب من وزارة التجارة والصناعة لوزير الإسكان بطلب تخصيص العقار المذكور كممنطقة صناعية.
١٩٩٤/١٠/٢٦	خطاب من وزير الإسكان لرئيس مجلس الوزراء بالإفادة بأن العقار الذي تطلب وزارة التجارة والصناعة آنذاك تخصيصه كممنطقة صناعية يعد صالحاً للغرض المذكور.
١٩٩٩/٨/٨	خطاب من رئيس مجلس الوزراء إلى وزير العدل والشئون الإسلامية بطلب تسجيل الموقع المذكور باسم وزارة التجارة والصناعة.
٢٠٠٦/١١/١٢	موافقة الديوان الملكي على تخصيص العقار المذكور كممنطقة صناعية باسم الدولة.
٢٠٠٦/١١/٢٢	خطاب من ديوان رئيس مجلس الوزراء لجهاز المساحة والتسجيل العقاري بطلب إنهاء المسح بسرعة.
٢٠٠٦/١١/٢٣	مخاطبة ديوان رئيس مجلس الوزراء لوزارة شؤون البلديات والزراعة لتخطيط العقار .
يناير ٢٠١٠ م	لم تحصل اللجنة على وثيقة العقار، أي أن العقار لم يسجل حتى تاريخه حسب المعلومات التي وردت إلى اللجنة.
٢) المعامير	
١٩٩٤/٥/٩	خطاب من وزير الإسكان لرئيس مجلس الوزراء باقتراح تحديد جنوب المعامير كممنطقة صناعية .
١٩٩٩/٨/٢	خطاب من رئيس مجلس الوزراء إلى وزير العدل بطلب تسجيل الموقع المذكور كممنطقة صناعية.

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (٣٨)

ب. وجود أرقام مقدمات بتاريخ سابق على إصدار الوثيقة بمدد طويلة

رقم المقدمة يقصد منه رقم السند القانوني الذي بموجبه أصدرت الوثيقة، أو انتقلت الملكية، ولا بد أن يسبق رقم المقدمة تاريخ تحرير الوثيقة، أو يتزامن معه في نفس العام في تاريخ لاحق له، دون أن يكون رقم المقدمة لاحقاً لتحرير الوثيقة أو التعديل عليها أو نقل ملكيتها.

ويلاحظ أن أرقام المقدمات التي يجاورها سنة قيام السبب في إصدار الوثيقة أو نقل الملكية تكون سابقة على تاريخ تحرير الوثيقة بسنوات طويلة، ونذكر فيما يلي الأمثلة الآتية:

رقم المقدمة	رقم الوثيقة	تاريخ تحرير الوثيقة	طبيعة العقار	موقعه	الغرض
٢٠٠١/١٠١٩٢	١٤١٩٣٦	٢٠٠٦/١١/١٥	أرض	مدينة عيسى	حديقة
١٩٨٥/٤٢٦٢	١٤٥٨٥٣	٢٠٠٧/٨/١	أرض	القفول	الحديقة المائية
٢٠٠٢/١٠٨٣٤	١٤٦٤٦٥	٢٠٠٧/١٠/٢٤	أرض	بني جمرة	حديقة
٢٠٠٢/١٠٨٩٩	١٤٧٤١٠	٢٠٠٧/١١/٨	أرض	بو قوة	المنفعة العامة
٢٠٠١/٢٨٢٨	١٤٧٩٧١	٢٠٠٧/١١/١٣	أرض	بوري	المنفعة العامة
٢٠٠١/١٠٢٣٤	١٤٩٢١٥	٢٠٠٨/٣/١١	أرض	بو غزال	محطة ضخ غاز

٣- الضعف في إدارة مخزون الدولة من الأراضي

ويعتبر هذا الضعف أكثر ما يقلق اللجنة، إلى جانب خروج عقارات من ذمة الدولة المالية بالمخالفة للقانون، دون أن تحرك الجهات الحكومية المختصة ساكناً في هذا الشأن، ويمكن تلمس الضعف في إدارة مخزون الدولة فيما يلي من صور:

أ. تحويل عقارات لإدامة في الأصل كانت مخصصة للمنفعة العامة

بناء على المعلومات التي وردت إلى اللجنة، وعلى الأخص خطاب وزير المالية رقم (إ ق م/ش ن/١٦٢/٢٠٠٨) بتاريخ ٢٧ أغسطس ٢٠٠٨م، فقد لاحظت اللجنة تحويل العديد من الأملاك المخصصة للمنفعة العامة، وذلك لشركة لإدامة لتحويلها للاستثمار، أو تحصيل الإيجار، ومن نماذج هذه العقارات ما يلي:

رقم الوثيقة	رقم المقدمة	نوع العقار	موقع العقار	المساحة متر مربع	الغرض قبل تحويله	الغرض من التحويل
٤٦٥٤٣	٢٠٠٧/١٤١٨١	أرض	البرهامة	٨,٣٢٩,٨	سوق	الاستثمار
٤٧٨٨٣	٢٠٠٧/١٤١٩٥	أرض	السنابس	٢,٥٠٠,٨	شئون البريد	تحصيل الإيجار
٧٣٤٣٢	٢٠٠٧/١٤١٩٦	جزيرة	جزر الدار	٢٦٥,٦٤٤	المشاريع	تحصيل

الإيجار	السياحية والترفيهية					
الاستثمار	وزارة الأشغال	٨,٨٦٧.٤	عراد	أرض	٢٠٠٧/١٤٢٠٤	٥٤٢٨١
الاستثمار	شئون الإسكان	١,٧٣٢,٤٦٥	الحد	أرض	٢٠٠٧/١٣٢٠٨	١٠٥٣١٩
الاستثمار	مبنى الوزارة	٦,٢٦٨.١	الدبلوماسية	مباني	٢٠٠٧/١٤٢٢١	٥٥١١٤
تحصيل إيجار	وزارة الصحة	٢١,٨٤٥	السلامية	مبنى	٢٠٠٧/١٤٢٢٠	١٠٩٨٣٣
تحصيل إيجار	التنمية/حضارة	١,٧٨١.٨	مدينة حمد	أرض	٢٠٠٧/١٤٢١٥	٤٥٤٧٨
تحصيل إيجار	الحياة الفطرية	٧,٣٩٥	فرضة المحرق	أرض		٥٨٠٢٤
تحصيل إيجار	شئون البريد	١٤٠,٢١٨	المطار	أرض		٩٣٥٦٧
الاستثمار	شئون الإسكان	٢,٦٦٠.٥	مدينة عيسى	أرض		٤٨٢٤١
تحصيل الإيجار	وزارة التربية	١٠,٠١٠	عالي	أرض		١٣٦٥٤٤

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (١٤٧)

العينة السابقة تمثل (١٨%) من جميع العقارات المحولة إلى شركة إدامة، أو قيد التحويل وفق خطاب وزير المالية المذكور أعلاه، وهي عينة عشوائية تمت مقارنتها بالسجل الوارد من وزارة المالية للمقارنة بين التخصيص القديم والتخصيص الجديد من خلال نقلها إلى شركة إدامة.

وتجد اللجنة أن نقل ملكية العقارات المخصصة للمنفعة العامة لشركة إدامة فيه تفریط بالمنفعة العامة التي خصصت من أجلها تلك العقارات، خصوصاً أنه لا يوجد ما يثبت أنه تم تعويض الجهات الحكومية بعقارات أخرى تؤدي المنفعة العامة التي خصصت من أجلها، كما لم يثبت إلى اللجنة زوال المصلحة في تخصيص هذه العقارات إلى المنفعة العامة.

كما أن حاجة وزارة الإسكان إلى العقارات التي تقيم عليها المشروعات الإسكانية لم تتغير، إنما تزداد إلحاحاً في ضوء شح العقارات المخصصة للإسكان، بما يجعل اللجنة في قلق من نقل العقارات المخصصة للإسكان لمشروعات استثمارية. يضاف إلى ما تقدم أن اللجنة لم تحصل على ما يفيد تنازل الجهات الحكومية عن العقارات المحولة إلى شركة إدامة، أو أنها سوف تعوض حاجتها من خلال عقار

آخر تمتلكه، بل إن الجهات الحكومية لم تكن تعلم ببعض العقارات المخصصة لها، سواء وقت التخصيص أو بعد تسجيلها باسم شركة إدامة، وهذا الأمر واضح من خلال رد وزارة الإسكان بموجب خطابها رقم (م و/ص/١٩٤٣/٢٠٠٨) تاريخ ١٩ نوفمبر ٢٠٠٨م، والذي حصرت فيه الأملاك المسجلة باسمها، وليس من بينها العقارات المذكورة أعلاه، ما يعني أنها لا تعلم بالأملاك المسجلة لصالحها، وبما تم تغيير تخصيصه وتحويله إلى الاستثمار.

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (٥)

ب. عدم وجود عقارات لبعض المرافق الأساسية، وتأجير العقارات المخصصة لها بأثمان بخسة

لاحظت اللجنة شكوى عدد من الجهات الرسمية فيما يتعلق بإقامة بعض المرافق في بعض المناطق، وذلك على سند من أنه لا توجد عقارات للدولة في هذه المناطق لإقامة المشروعات الحيوية عليها من مراكز صحية ومدارس ومراكز اجتماعية وغيرها من المرافق الخدمية، في المقابل توجد العديد من العقارات المخصصة للمنفعة العامة لإقامة بعض المرافق الخدمية عليها أصلاً، والتي تم تأجيرها لأسباب غير معروفة، بما فوت على الجهات الاستفادة من هذه العقارات. وفي هذا الشأن نذكر ما أشارت إليه المراسلات بين وزارة المالية ووزارة المواصلات، والمرافقة نسخ منها لخطاب وكيل وزارة المواصلات بموجب الخطاب رقم (و ز/١٧٦/٢٠٠٨) بتاريخ ٨ أكتوبر ٢٠٠٨م، والذي تضمن المراسلات الآتية:

– خطاب الوكيل المساعد للبريد بوزارة المواصلات للوكيل المساعد للموارد والمعلومات بوزارة المالية رقم (ب ب/وم/٢١٠ب-٢٠٠٨/٩٢) بتاريخ ٢٧ أبريل ٢٠٠٨م، والذي أشار فيه إلى أن وزارة المالية قد تلقت من وزارة المواصلات خطاباً يشير إلى تأجير العقار المسجل باسم الدولة لإقامة مبنى مكتب بريد ومجمع للطرود البريدية بموجب الوثيقة رقم ٤٧٨٨٣ ومقدمة رقم

١٩٨٦/٤٩١٦ على شركة د/ن للعقارات منذ فترة تجاوزت الأربع سنوات، وأن وزارة المواصلات قد قامت خلال تلك الفترة بمخاطبة وزارة الأشغال والإسكان ووزارة شئون البلديات والزراعة، وكانت نتيجة الجهود أن أفاد الوكيل المساعد لشئون التخطيط العمراني بوزارة شئون البلديات والزراعة بأنه لا يوجد موقع بديل للأرض المذكورة، هذا مع العلم بأن مبنى بريد المنامة أصبح قديماً ولا يمكن أن يستوعب جميع الخدمات التي يؤديها بريد البحرين. ومن خلال المراسلات الأخرى يتبين أن العقار المخصص كموقع للبريد تم تأجيره كموقف سيارات لأحد الفنادق، وبمطالعة قائمة التأجير، يتبين أن الأرض المذكورة مؤجرة بمبلغ (٥٠) ديناراً سنوياً، بينما بريد البحرين يستأجر منطقة صغيرة في مجمع البحرين.

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (٧٤)

ج. نقص العقارات المخصصة للإسكان كما تشير بيانات وزارة الإسكان

خاطبت اللجنة وزارة الإسكان لمعرفة العقارات التي تحت يدها، خصوصاً أن هذه الوزارة تحتاج مساحات كبيرة من العقارات لإقامة المشروعات الإسكانية، وتلبية الطلبات الإسكانية المتزايدة.

وبدراسة جداول الوزارة التي تبين الأملاك التي تحت يدها، والمرافقة لخطاب الوزارة رقم (م و/ص/١٩٤٣/٢٠٠٨) بتاريخ ١٩ نوفمبر ٢٠٠٨م، فإنه يتبين للجنة أن الوزارة تمتلك ما مجموعه وتصنيفه الآتي:

المحافظة	أقل من ٥٠٠ م	٥٠٠ - ١٠٠٠ م	١٠٠١ - ٤٩٩٩ م	فوق ٥٠٠٠ م	مجموع العقارات
المحرق	٨٠	٣	١	٣	٨٧
العاصمة	٢١	١	١	٤	٢٧
الوسطى	٢٠	٧	٢٤	١٦	٦٧
الشمالية	٥٧	١٣	١٣	٩	٩٢
الجنوبية	١٦	-	-	١	١٧
المجموع	١٩٤	٢٤	٣٩	٣٣	٢٩٠

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (٥)

وبالنظر للجدول أعلاه يتبين أن أغلب العقارات التي تحت يد وزارة الإسكان، والمخصصة للخدمات الإسكانية مساحتها أقل من (٥٠٠) متر مربع، الأمر الذي يدعو للتساؤل إن كانت هذه العقارات كافية لتلبية الحاجات المتزايدة من الخدمات الإسكانية.

هذا مع مراعاة أن ما ورد في سجلات وزارة المالية من أملاك تحت يد الإسكان هو عبارة عن ٤٢ عقاراً فقط ، و من أهم العقارات الآتي:

رقم الوثيقة	رقم المقدمة	الموقع	المساحة
٥٥٧١٦	١٩٨٨/٣٤٧٥	غربي مدينة المحرق	٥,٤٩٩,٨٧٥
١٠٥٣١٩	١٩٩٩/٥٥٥٩	الحد من المحرق	١,٧٣٢,٤٦٥
١٣٢٧٦٤	١٩٩٩/٥٢١٦	شمالي القرى باربار، جدالحاج، كرانة	٨,٧٥٠,٢٠٣

ورغم أن هذه المساحات الكبيرة المخصصة كمواقع إسكانية يجب أن تعتبر الأولى برعاية وتسجيل وزارة الإسكان، إلا أن قوائم وزارة الإسكان خلت من هذه المواقع الإسكانية، وتطرقت لمساحات تبلغ أقل من (١٠٠) متر مربع، بما يجعل التساؤل مشروعاً في خصوص جدية إمكان استغلالها للإسكان، وأنه قد تم التصرف فيها كأملك عامة.

هذا ويلاحظ أن وزارة الإسكان قد تأخرت عن تزويد اللجنة بالأملاك التي تحت يدها والمخصصة للمشروعات الإسكانية، وذلك بحجة أنها سوف تتصل بجهاز المساحة والتسجيل العقاري، وقد أكد خطاب وزير الإسكان رقم (م و/ص/١١٣٨/٢٠٠٨) بتاريخ ٢٤ يونيو ٢٠٠٨م هذا المعنى، إذ جاء فيه ما نصه: "نود إفادة سعادتك بأن الوزارة قامت بمخاطبة جهاز المساحة والتسجيل العقاري للاستفسار عن وضعية مجموعة من الأراضي مسجلة باسم الوزارة، وسنقوم بتزويدكم بالمعلومات المطلوبة حال تسلمنا رد من جهاز المساحة والتسجيل العقاري".

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (٤)

وهذا يعطي صورة عن غياب التخطيط الإستراتيجي للمشاريع الإسكانية، حيث إن الوزارة لا تعلم عن حجم العقارات المخصصة للمشاريع الإسكانية، وليس لديها قائمة بالعقارات المخصصة لتلك المشاريع، وهذا بالنتيجة يؤدي أيضا إلى وقوع التعدي على العقارات المخصصة للإسكان أو تحويلها إلى مشاريع استثمارية، لأنها بطبيعتها ذات مساحات كبيرة

وما يؤكد ما ذهبت إليه اللجنة أن وزارة الإسكان قد ردت على طلب اللجنة بتزويدها بنسخ من الوثائق الأصلية لمشروع وادي البحير الإسكاني، وذلك بموجب الخطاب رقم (م و/٢/١٩١٠/٢٠٠٨) بتاريخ ١٦ نوفمبر ٢٠٠٨م، والذي يأتي قبل الرد الأول الذي قدمت بموجبه وزارة الإسكان العقارات الواقعة تحت يدها أو باسمها للمشروعات الإسكانية بأربعة أيام فقط، إذ تضمن هذا الخطاب تأكيدا بأن هناك عقارات مخصصة لمشروع إسكاني في منطقة وادي البحير بموجب المقدمة رقم ٢٠٠٨/٣٧٣٢ بالوثيقة رقم (١٤٩٩٨٥) المحررة في ٢٨ أبريل ٢٠٠٨م ومساحته (١٦٩٢٠١) مترا مربعا، والعقار المخصص بالمقدمة رقم ٢٠٠٨/١٠١٠٧ بالوثيقة رقم (١٥٣٢٢٤) المحررة في ٩ سبتمبر ٢٠٠٨م، ومساحته (٤٠٩١٤٠) متر مربع، هذا مع ملاحظة أن وزارة الإسكان ذاتها لم تضمن هذين العقارين سجل الأملاك التي تحت يدها الذي أرسلته للجنة مرفقا بالخطاب رقم (م و/ص/١٩٤٣/٢٠٠٨) بتاريخ ١٩ نوفمبر ٢٠٠٨م، وذلك إنما يؤكد ما ذهبت إليه اللجنة من أن هناك إعاقة لوصول اللجنة للسجل الحقيقي المخصص للمشاريع الإسكانية، وتضليلا لمعرفة المخزون على الأراضي لإقامة المشاريع الإسكانية، والتي أصبحت المشكلة الرئيسة والأزمة الحقيقية لمملكة البحرين، حيث وصل مجموع الطلبات الإسكانية ما يقارب (٤٥) ألف طلب إسكاني مع نهاية عام ٢٠٠٩م.

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (٦) و(٥٩)

د. مجموع مساحة أملاك الدولة العامة والخاصة ونسبته إلى مساحة مملكة البحرين
توجهت اللجنة باستفسار عن المساحة الكلية لإقليم اليابسة في الدولة، وذلك لمعرفة
حجم ونسبة العقارات المملوكة للدولة سواء ملكية عامة أو ملكية خاصة، ولم
تحصل على إجابة واضحة في هذا الشأن.
ومن خلال المعلومات العامة، وبالنظر بما توافر لدى اللجنة من معلومات عن
بعض العقارات، فإن نسبة ما تملكه الدولة سواء ملكية عامة أو ملكية خاصة لا
يتجاوز (١٣٧) كيلو مترا مربعا، شاملة العقارات التي تم التعدي عليها، وهذا
المخزون لا يمكن أن يفي بجميع مشاريع البنية التحتية لأنشطة الدولة حسب ردود
الوزارات.

٤-متابعة السجلات

أ. خروج وثائق العقارات من وزارة المالية دون حصول متابعة جدية بهذا الشأن
لما كان من المقرر وفقاً للدليل المالي في البند ٢٣-١-١٥، فإن وثائق الملكية
الأصلية للعقارات الحكومية تحفظ في قسم الأملاك الحكومية بوزارة المالية، حيث
يتولى القسم المذكور مسؤولية حفظها ومتابعة بقائها لديها.
وقد تبين خلال مناقشات اللجنة واستفسارها عن سبب عدم وجود الوثائق الأصلية
لدى الوزارة، أو حصول تعديل على العقارات المسجلة في سجلاتها، دون أن
ينعكس هذا التعديل على السجلات، لتعكس السجلات واقع الحال، فبينت الوزارة
بأن عدداً من الوثائق قد خرجت منها، وقد بلغ عدد هذه الوثائق حسب الجدول
المرفق بخطاب وزير المالية رقم (إ ق م/ش ن/٦٧/٢٠٠٨) بتاريخ ٨ أبريل
٢٠٠٨م (٤٥) وثيقة، وهي تمثل (٢%) من مجموع العقارات التي وردت في
سجلات وزارة المالية، بالإضافة إلى عدد (٢١٢) بموجب خطاب الوزارة
(ر م/٢-٣/١٦٦/٢٠٠٩) بتاريخ ٤ مايو ٢٠٠٩م.

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (٤٥)

وبملاحظة السجل فقد تبين وجود وثائق قد خرجت من وزارة المالية منذ مدة طويلة دون أن تعود للوزارة، أو تحدث الوزارة سجلاتها بما يكون قد جرى على هذه العقارات من تعديلات، مع تحفظ اللجنة على إحداث أي تعديل دون أن تكون وزارة المالية على علم بهذا التغيير، وعلى سبيل المثال نذكر الوثائق الآتية:

رقم الوثيقة	رقم المقدمة	موقع العقار	الغرض منه	تاريخ خروج الوثيقة من الوزارة
٨٦٩١٥	١٩٩٢/٩١٧٥	مدينة عيسى	صالة البحرين الثقافية	٢٠٠٤/٧/٣١
٨١٥٩٣	١٩٩١/٦٧٤٣	بلاج الجزائر	معسكر لوزارة التربية والتعليم	٢٠٠٤/٢/٨
٩٧٣٤٣	١٩٩٧/٢٩٢١	سنرة	تنفيذ مبنى نادي نموذجي	٢٠٠٤/١٢/٧
٩٣٥٦٧	١٩٨٦/٤٩٦٥	المحرق	موقع مطار البحرين الدولي	٢٠٠٧/٨/٢٦
٦١٣٠٠	١٩٨٩/٦٨٦٨	السنابس	حديقة عامة	٢٠٠٥/٩/١٢
١١١٠٩٥	١٩٩٩/٥٧١٧	المنامة	منطقة ترفيهية/كورنيش	٢٠٠٦/٤/٢٥
٥١٣٤٩	١٩٨٤/٦٠٦٠	ضاحية السيف	منطقة ترفيهية	٢٠٠٧/١٠/٢٤
٨٥٠٢٤	١٩٨٤/٣٤٨٣	المحرق	فرضة المحرق الجديدة	٢٠٠٥/٩/١١
٩٧٤٣	١٩٧٧/٠٥٣٩	الوسمية	موقع محمية العرين	٢٠٠٤/٨/٢٥
١١٠٤٦٥	٢٠٠١/٥٦٣	عراد	موقف سيارات	٢٠٠٧/١٢/٥
٥٦١٤٤	١٩٩١/٥٥٥٥	عوالي	منطقة سكنية لبابكو	٢٠٠٢/٩/٢٣

وآخر وثيقة خرجت من الوزارة هي المتعلقة بالعقار المسجل بوثيقة رقم (١١٠٤٦٥) أعلاه الكائن في عراد حيث خرجت الوثيقة بتاريخ ٥ ديسمبر ٢٠٠٧م، دون أن تعود، بينما توجد وثيقة خرجت من الوزارة منذ ٢٣ سبتمبر ٢٠٠٢م، وهي الوثيقة رقم (٥٦١٤٤) الكائنة في عوالي، ودون أن يكون لدى الوزارة علم بها حتى تاريخ تقديم الكشف في خطاب وزير المالية المذكور. وقد طلبت اللجنة من وزارة المالية بيان الجهود التي بذلتها، والإجراءات التي اتخذتها في سبيل متابعة الوثائق المتحركة، وقد حصلت اللجنة على جدول من

وزير المالية مرافقا للخطاب رقم (ر م و/٢-٣/١٣٩/٢٠٠٩) بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠٠٩ م يبين الإجراءات التي اتخذتها الوزارة، وبمطالعة هذا الجدول يتبين الآتي:

– أن الإجراءات التي اتخذتها الوزارة مجرد مراسلات، ولم يتخذ أي إجراء آخر غير المراسلات.

– أن المراسلات قد بدأت في ٢٧ مارس ٢٠٠٨ م حسب الثابت في الجدول، رغم أن آخر وثيقة خرجت من الوزارة حسب الجدول الصادر عن الوزارة كما هو ثابت أعلاه في ٥ ديسمبر ٢٠٠٧ م، وأن هناك عدد من الوثائق قد خرجت لمدة تزيد على خمس سنوات.

– لا يمكن الجزم بصحة الجدول الذي أرفقته الوزارة بخطابها المذكور، ومنشأ عدم الاطمئنان إلى سلامة الجدول، هو مخاطبة أكثر من جهة عن وثيقة واحدة، فقد تمت وفقاً للجدول المذكور مخاطبة وزير ديوان رئيس مجلس الوزراء بالخطاب رقم (ق أ ح/٣٩٢/٢٠٠٨) بتاريخ ٢٠ أكتوبر ٢٠٠٨ م بطلب إعادة الوثيقة رقم (١٠١٦٨٩) مع وثيقة أخرى، كما تم توجيه خطاب بخصوص ذات الوثيقة إلى جهاز المساحة والتسجيل العقاري رقم (ق أ ح/٤٤١/٢٠٠٨) بتاريخ ١٠ نوفمبر ٢٠٠٨ م، فإذا كانت الوزارة تعلم بالجهة التي استلمت الوثيقة، فلماذا تخاطب جهتين في فترة متقاربة عن ذات الوثيقة؟

– الجدول يثير الشكوك في مقدار الوثائق التي خرجت من الوزارة إلى جهات أخرى، إذ يشير الجدول إلى أن الوزارة قد تابعت جهاز المساحة والتسجيل العقاري بموجب الخطاب رقم (و م م ر / ١٣ / ٢٠٠٨) بتاريخ ٢٧ مارس ٢٠٠٨ م، والخطاب رقم (ق أ ح/٣٩١/٢٠٠٨) بتاريخ ٢٠ أكتوبر ٢٠٠٨ م بطلب الإفادة عن (٨٨) وثيقة، وكذلك الخطاب رقم (و م م ر / ١٣ / ٢٠٠٨) بتاريخ ٧ أبريل ٢٠٠٨ م بطلب الإفادة عن (١٤) وثيقة، إضافة إلى وثائق أخرى، وبما يعني أن مجموع الوثائق التي طلبت الوزارة الإفادة بشأنها قد

خرجت وثائقها من الوزارة أكثر من (٤٥) وثيقة كما قرره خطاب وزير المالية رقم (إ ق م/ش ن/٦٧/٢٠٠٨) بتاريخ ٨ أبريل ٢٠٠٨م.

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (٥٦)

بل ويعزز هذه الشكوك خطاب وزير المالية رقم (ر م و/٢-٣/١٥٥/٢٠٠٩) بتاريخ ٣٠ أبريل ٢٠٠٩م بالرد على تصريحات اللجنة للصحافة بعدم إدراج عدد من الوثائق في سجلات أملاك الدولة لدى وزارة المالية، إذ أشار الخطاب إلى أن عشر وثائق قد خرجت من وزارة المالية، وتم تسليمها إلى جهاز المساحة والتسجيل العقاري، وذلك خلال الفترة من ١ نوفمبر ١٩٨٩م حتى ٢٥ سبتمبر ٢٠٠٤م، وبالتدقيق في السجل المرفق بخطاب وزير المالية رقم (إ ق م/ش ن/٦٧/٢٠٠٨) بتاريخ ٨ أبريل ٢٠٠٨م يتبين أنه لم يتضمن أي وثيقة خرجت قبل ٢٣ سبتمبر ٢٠٠٢م، بما يعني أن هناك وثائق أخرى خرجت قبل هذا التاريخ، ومنها بعض من الوثائق العشر المشار إليها في خطاب وزير المالية بتاريخ ٣٠ أبريل ٢٠٠٩م، والتي قد تكون مشمولة في (٨٨) وثيقة مع (١٤) وثيقة التي شملها الجدول المرافق للخطاب المؤرخ ٣٠ مارس ٢٠٠٩م.

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (٢١٣) و (٤٥)

ورغم ذلك فإن التقديرات تشير إلى أن حوالي (٢٨٨) عقارا حكوميا خرجت وثائقها من السجل المركزي التابع لوزارة المالية وهي مقيدة في سجل خاص بالوثائق الخارجة من السجل المركزي يحدد سبب خروجها والجهة الموجهة لها، والمشكلة أنه لا تتم متابعة هذه الوثائق إذ أن بعضها خرجت منذ حوالي خمس سنوات ولم ترجع إلى السجل، وهذا ما أشار إليه ممثلو ديوان الرقابة المالية في اجتماع اللجنة بتاريخ ٩ ديسمبر ٢٠٠٧م، فهل تحولت هذه الأملاك إلى أملاك خاصة، ولم تحصل اللجنة على إجابة واضحة وصريحة بهذا الشأن.

لمزيد من التفاصيل انظر ص (٢٣٢) من هذا التقرير

حيث وردت إجابات متناقضة بهذا الشأن، وذلك من خلال الاجتماع مع معالي وزير المالية والوفد المرافق له، وكانت إجاباتهم (بأن هناك عقارات تذهب لجهاز

التسجيل لغرض تحويل المساحات من قدم إلى القياس المتري وبعضها تطلب من الوزارة من أجل تعديل غرض الانتفاع، في حين وردت إجابة أخرى تفيد بأن الآلية تبدأ بطلب من الوزير المختص يرفع لرئيس الوزراء والذي يقوم بدوره بمخاطبة سعادة وزير المالية لأخذ رأيه، ثم تتم مخاطبة جلالة الملك لإصدار الأمر الملكي بتغيير الغرض.

ورغم هذا التناقض والغموض في الإجابات فإن مضي خمس سنوات على سحب الوثائق ألا تكفي لتحويل المساحات من قدم إلى القياس المتري وإذا كان سحب الوثائق لغرض تغيير الغرض من استخدام الأرض فإنه وحسب الإجابة الثانية فإن سعادة وزير المالية يكون على علم بذلك وهذا يكفي أن يكون مبرراً لتأشيرة في سجلات الوزارة.

ولكن شيئاً من هذا لم يحصل فالوثائق التي خرجت من وزارة المالية لازالت في غيبوبتها ولا يعلم بها إلا العالمون بها، وإذا كان هذا الغياب بنتيجة عمل مقصود فهو الفساد بعينه وإذا كان بخطأ غير عمدي، فهو تقصير في أداء الواجب، وفي كل الأحوال فهو ينم عن فوضى في التعامل مع أملاك الدولة واضحاً في المال العام.

ب. تخلي وزارة المالية عن متابعة العقارات التي تحت يدها

إنه وفقاً للدليل المالي في البند ٢٣ - ١ - ١٤، فإن على وزارة المالية متابعة عقارات الدولة التي تشرف عليها، وما يطرأ عليها من تعديلات، ولما كانت اللجنة قد استفسرت عن عقار ساحل السنابس المقيد بوثيقة رقم (٤٩٢٧٥) باسم وزارة الإعلام، وقد ورد في سجل وزارة المالية، في حين أن الواقع العملي يشير إلى تقسيمه (استنتاجات المحور الأول - التعدي على عقارات أملاك الدولة خلافاً للقانون بما يثير الشبهات بوجود فساد وتعد على بعض العقارات - وقوع التعدي على عدد من العقارات المهمة والحساسة المملوكة للدولة).

ولما حاولت اللجنة الحصول على معلومات أكثر عن هذا العقار، وما آل إليه، والسند القانوني لما آل إليه، فقد أجابت وزارة المالية للجنة بموجب الخطاب رقم (إ ق م/ش ن / ١٨٧ / ٢٠٠٨) بتاريخ ٧ أكتوبر ٢٠٠٨م بأن الوزارة قد زودت اللجنة بكل ما ورد إليها من معلومات حول العقار المذكور من الجهات المختصة، ولذا فإن هذا الموضوع لم يعد ضمن اختصاصات هذه الوزارة.

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (٥١)

وفضلاً عن ذلك، فإنه كان على وزارة المالية متابعة تأشير وثائق الملكية كل ثلاثة أشهر، وأن تجري مطابقة الوثائق لديها مع سجلات التسجيل العقاري وتأشيرها من قبل الجهاز بما يفيد المطابقة، استعمالاً للرخصة المقررة بموجب المادة (٥٣) من قانون التسجيل العقاري، إذ أن هذا التأشير سيساعد الوزارة في ضبط حركة الوثائق وبيئح لها معرفة أي تغيير يحدث على الوثيقة بشكل غير قانوني.

إن تخلي وزارة المالية عن متابعة العقارات التي تحت يدها، ولمجرد حصول تعد على هذه العقارات، دون أن تقف الوزارة في مواجهة هذه التعديات ووقفها، الأمر الذي يشكك في مصداقية الوزارة في قدرتها في الحفاظ على الأملاك العامة، والذود عن الأموال العامة، ويعزز من مخاوف حصول تعديات على جميع العقارات التي تحت يد الوزارة دون أن تحرك الوزارة ساكناً، عدا الاكتفاء بنفي صلتها بموضوع أي عقار يتم التعدي عليه، رغم أن هذا التصرف يخالف ما أفاد به السيد أنور علي الأنصاري ممثل وزارة المالية في اجتماع اللجنة بتاريخ ٢٣ سبتمبر ٢٠٠٨م إذ أفاد بأنه من منطلق الحرص الشديد، فلا يمكن استبعاد أي ملك من السجل قبل التأكد من مصيره، إلا أن هذا القول لا يصادف الواقع.

خامسا: الضعف في كفاءة أجهزة الدولة في أداء مسؤولياتها في حفظ أملاك الدولة ودقة بياناتها، وعدم تعاون بعضها مع اللجنة

توصلت اللجنة إلى استنتاج مفاده عدم كفاءة أجهزة الدولة في أداء مسؤولياتها في حفظ أملاك الدولة، وقد اتضح جلياً من خلال النقاط السابقة أن أداء أجهزة الدولة المعنية بأملاك الدولة غير مقبول، وكان سبباً في فقدان الكثير من أملاك الدولة، ومصدر قلق للجنة في خصوص الأمان الذي تتمتع به أملاك الدولة، فقد ثبت للجنة التحقيق وحسب تقرير وزارة المالية أن من بين مجموع وثائق الملكية العائدة لها منها (٣٩٥) وثيقة لا تتطابق مع التسجيل العقاري، في حين أن عدد وثائق ملكية وزارة المالية حسب تقرير جهاز المساحة والتسجيل العقاري بلغ (١٩٠٩) وثيقة لا تتطابق مع سجل وزارة المالية.

هذا التضارب والاختلاف بين السجلين يشكل دلالة واضحة على ضعف الأجهزة في وزارة المالية وجهاز المساحة والتسجيل العقاري من الناحية الإدارية من جهة وعدم الاكتراث والاهتمام بالمحافظة على أملاك الدولة من جهة أخرى، فضلا عما يلحق المال العام من هدر وضرر كبيرين لا يمكن أن يقف عند حد ما لم تتخذ إجراءات صارمة وعاجلة لمعالجة الخلل وحصر أملاك الدولة العامة والخاصة كي لا تكون محلا سهلا للعبث والتلاعب بها، فالعقار الذي يعود أصلا لوزارة المالية ولا توجد له وثيقة مسجلة في سجلات جهاز المساحة والتسجيل العقاري يمكن أن تكون محلا للمطالبة بتملكها.

هذا ولا حظت اللجنة أن هناك كثيرا من وثائق الملكية للأملاك المسجلة في وزارة المالية وغيرها من الجهات الحكومية لا تحتوي على أرقام الوثائق وأرقام المقدمات والمساحات، وهذا الأمر يعد مخالفة لأحكام المادة (٣٢) من المرسوم بقانون رقم (١٥) من اللائحة التنفيذية لقانون التسجيل العقاري الصادر بالقرار رقم (٦) لسنة ١٩٨٠.

إن خلو الوثائق من الأرقام وكذلك أرقام المقدمات والمساحات سيتيح لمن يريد التلاعب بها عن طريق إعطائها أرقاما مغايرة لحقيقة العقار، فضلا عن أن خلو الوثيقة من بيان المساحة سيؤدي حتما إلى إمكانية اقتطاع أي جزء من العقار وإلحاقه بعقار آخر أو إعطائه رقما منفصلا

عن الأصل وبسهولة، وكل ذلك يتم في غياب الاهتمام المطلوب من الجهة مالكة العقار، والإدارة العامة للتسجيل العقاري فضلا عن مسؤولية وزارة الإسكان بوصفها الجهة المختصة عن تثبيت المساحات وتنظيم خرائط البحث للأراضي.

وقد استعانت بعض الجهات الحكومية في حجب إخفاقاتها، بحجب المعلومات عن اللجنة، أو تقديم معلومات غير صحيحة، إلا أن اللجنة استطاعت الوصول إلى عدم دقة هذه البيانات. وتعتقد اللجنة بأن واحدا من أهم البيانات التي حجبت عن اللجنة المخطط الهيكلي، حيث تعمدت الجهات الحكومية إخفاء هذا الهيكل رغم أنه حسب إفادة السيد محمد نور الشيخ الوكيل المساعد للخدمات البلدية المشتركة بوزارة شؤون البلديات والزراعة في اجتماع اللجنة السابع بتاريخ ٦ يناير ٢٠٠٨م بأن المخطط الإستراتيجي شمل جميع أراضي الدولة، ومن ضمنها أراضي وزارة البلديات والزراعة. إلا أن اللجنة لم تحصل على أي بيانات في خصوص هذا الموضوع، بل أن الجهات الحكومية التي خاطبتها اللجنة عبرت بعدم اختصاصها بالموضوع، وقد تبين للجنة من خلال إفادة ممثلي ديوان الرقابة المالية أن المخطط الهيكلي حجب أيضاً عن الديوان، ولذا تتفق اللجنة مع ما أشار إليه المجلس البلدي في الوسطى (استنتاجات المحور الأول - التعدي على عقارات أملاك الدولة خلافا للقانون بما يثير الشبهات بوجود فساد وتعد على بعض العقارات - شبهات التعدي على العقارات المحيطة بالمدينة الشمالية).

وسوف نبين في هذا الشأن أداء الجهتين الأساسيتين في موضوع التكليف وهما على النحو

الآتي:

١-وزارة المالية

أ. عدم قيام وزارة المالية بدورها في حفظ أملاك الدولة والتثبت من صدور الأوامر

الملكية لإجراء التعديلات على وثائق العقارات

استفسرت اللجنة من وزارة المالية عن الدور الذي تقوم بها الوزارة في حفظ أملاك الدولة، وكان رد الوزارة وفقاً لخطاب وزير المالية رقم (١ ق م/ش ن/١٥١/٢٠٠٧) بتاريخ ١٣ ديسمبر ٢٠٠٧م أن الوزارة ليس من مهامها نقل ملكية الأملاك، وإنما تحتفظ بوثائق ملكية الأملاك المخصصة للوزارات والجهات الحكومية والتي تستلمها

من جهاز المساحة والتسجيل العقاري، وفي حال طلب تسليم الوثائق إلى جهاز المساحة والتسجيل العقاري لغرض إجراء تعديلات عليها وفقاً لموافقة جلالة الملك، فإن الوزارة تقوم بالتأكد من صدور أمر ملكي بذلك ومن ثم تسلم الوثائق للتسجيل العقاري لإجراء التعديلات المطلوبة عليها.

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (٤٤)

وبالنظر للواقع العملي، ومن خلال ما حصلت عليه اللجنة من وثائق، فإنه قد ثبت للجنة أن وزارة المالية لم تقم بالتأكد من صدور أوامر ملكية بتغيير وضعيات العديد من العقارات، بدلالة احتفاظها بنسخ من الوثائق التي يدعي جهاز المساحة والتسجيل العقاري صدور أوامر ملكية بتغيير وضعيات هذه العقارات. وعليه، فإننا أمام أحد احتمالين:

– إما أن تكون وزارة المالية صادقة فيما تقوله، وأنه تقوم بالفعل من التثبيت من صدور أوامر ملكية قبل تسليم جهاز المساحة والتسجيل العقاري أي وثيقة، وأنه لم تصدر أي أوامر ملكية بخصوص العقارات التي لا تعلم الوزارة عنها شيئاً ولم تغيرها في سجلاتها، وأن تدخل جهاز المساحة والتسجيل العقاري لا يستند على شيء من ذلك.

– أو أن تكون وزارة المالية غير صادقة فيما تقوله، وأنها لا تقوم بالتثبيت من صدور الأوامر الملكية، ولا تتابع صدورها.

وبخصوص مدى التزام وزارة المالية بمتابعة أملاك الدولة وحفظها فقد وردت أثناء اجتماعات اللجنة بعض الإفادات التي تعكس التضارب، ومنها ما يلي:

– أفاد معالي الشيخ خالد بن علي بن عبد الله آل خليفة وزير العدل والشئون الإسلامية بتاريخ ١٥ فبراير ٢٠٠٩م بأن وزارة المالية تمتلك وثائق غير محدثة، كما يوجد اختلاف في بعض الوثائق بين وزارة المالية والتسجيل العقاري، فمنها دمج ومنها قد أصبح شارعاً، ومنها ما تغير وتم تصحيحه من قبل جهاز المساحة والتسجيل العقاري.

– أفاد سعادة الشيخ عبدالرحمن بن علي آل خليفة مدير عام الإدارة العامة للتسجيل العقاري بتاريخ ٢٧ يناير ٢٠٠٨م بأن عملية التسجيل تبدأ من وزارة المالية، ومن ثم يصادق عليها الديوان الملكي، بعدها تقوم الإدارة العامة للتسجيل العقاري بإنهاء الإجراءات ويتم مخاطبة الإدارة من قبل كل من وزارة المالية والديوان الملكي.

– أفاد سعادة الشيخ عبدالرحمن بن علي آل خليفة مدير عام الإدارة العامة للتسجيل العقاري بتاريخ ١٥ فبراير ٢٠٠٩م بأن جهاز المساحة والتسجيل العقاري هو الجهة المخولة لأي تغيير في وثائق أملاك الدولة بعد موافقة الديوان الملكي لها.

– أفاد سعادة الشيخ عبدالرحمن بن علي آل خليفة مدير عام الإدارة العامة للتسجيل العقاري بتاريخ ١٥ فبراير ٢٠٠٩م بأن جميع الأراضي المسجلة في وزارة المالية تتصرف بها صفة المالك للعقار، أما بالنسبة لما تملكه الدولة فهو للدولة بعينها، وليس للتسجيل العقاري أي علاقة بها إلا من خلال التسجيل، مع التأكيد على وجود النسخ الأصلية للوثائق في وزارة المالية.

– أفاد السيد يوسف العماري مستشار مدير عام الإدارة العامة للتسجيل العقاري بتاريخ ٢٣ سبتمبر ٢٠٠٨م بأن الوثائق الموجودة لدى جهاز المساحة تعد قديمة جداً، فبعضها يعود للخمسينات تقريباً، والبعض الآخر تغير غرض استخدامها، ولذلك فقد طُلب من وزارة المالية وبخطاب رسمي تحديث تلك الوثائق لتتم مقارنتها، إلا أن وزارة المالية لم تسلمها حتى الآن.

ب. عدم متابعة وزارة المالية للعقارات التي تخصص للمنفعة العامة

حصلت اللجنة على إفادة خطية واضحة من وزير المالية بموجب خطابه رقم (ر م و/٢-٤/٦٨/٢٠١٠) بتاريخ ٥ يناير ٢٠١٠م رداً على طلب اللجنة الحصول على قائمة بالأوامر الملكية التي تم بموجبها تحويل الأراضي إلى المنفعة العامة

منذ العام ٢٠٠٢ ، حيث جاء رد الوزير بأن إجراءات تحويل الأراضي إلى المنفعة العامة ليست من اختصاص وزارة المالية، حيث يتم استلام الوثائق من جهاز المساحة والتسجيل العقاري بعد تسجيلها باسم المملكة كمنفعة عامة.

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (٧٣)

وهذا القول يتعارض مع صراحة البندين ٢٣-١-٩ ، ٢٣-١-١٠ من الدليل المالي، ويعتبر اتصالاً من وزارة المالية في إدارة أملاك الدولة، إذ ينص البند ٢٣-١-٩ على أنه: "يجب على الجهة الحكومية التنسيق مع قسم الأملاك الحكومية بوزارة المالية بشأن طلب تخصيص الأراضي والعقارات الحكومية لاستخدامها في تنفيذ مشاريعها الحالية والمستقبلية"، كما ينص البند ٢٣-١-١٠ على أنه: "يجب على الجهة الحكومية تقديم طلبات القيام بأعمال المسح للأراضي والعقارات الحكومية التابعة لها إلى قسم الأملاك بوزارة المالية".

ج. عدم تزويد اللجنة ببيانات عن كافة العقارات التي تمتلكها الشركات الحكومية أو التي تساهم فيها الحكومة

طلبت اللجنة تزويدها بجميع أملاك وأصول شركة ممتلكات البحرين القابضة والشركات التابعة لها، أو المؤجرة من قبلها، من أراض ومبان وغيرها ، والمدارة من قبل الشركة أو الشركات التابعة لها أو موضوعة تحت تصرفها مع بيان نوعها، وموقعها، ومساحتها، ومدة انتفاع الشركة بها إذا لم تكن مملوكة لها، والمسؤولين عن إدراتها، والغرض منها، والسياسات الاستثمارية لهذه الأملاك، وقد حصلت اللجنة على خطاب وزير المالية رقم (إ ق م/ش ن/١٦٢/٢٠٠٨) بتاريخ ٢٧ أغسطس ٢٠٠٨م، وقد تضمن المرفق الذي يبين ما تحت شركة ممتلكات البحرين القابضة والشركات التابعة لها من عقارات عبارة "لا تمتلك الشركة أية عقارات حسب الحصر المعد من قبل جهاز المساحة والتسجيل العقاري"، وهذا النص يثير الشكوك في مدة صحة المعلومة من واقع سجلات الشركة، إذ قد تكون هناك أملاك أخرى حجبت معلوماتها عن اللجنة، وذلك باستخدام عبارات التورية

التي تشير إلى أنه حسب الحصر المعد من قبل جهاز المساحة والتسجيل العقاري المقدم للجنة، فإنه لا توجد أملاك، ولكن ذلك لا يعني بالضرورة أنه لا توجد أملاك غير محصورة في السجل المعد من قبل جهاز المساحة والتسجيل العقاري، ويعزز من هذه الشكوك شكوك اللجنة في مصداقية وسلامة الحصر الذي قدمه جهاز المساحة والتسجيل العقاري، والذي يخالف ما لدى اللجنة من وثائق بعضها حديث جداً.

ويعضد من هذه الشكوك عدم تملك شركة تطوير جزر حوار التي أنشأتها الدولة لتطوير جزر حوار أي عقار في جزر حوار.

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (١٤٧)

د. عدم الاطمئنان إلى صحة بعض البيانات التي قدمتها الوزارة
وفيما يلي أمثلة على بعض البيانات:

– مساهمة الحكومة بتقديم العقار المسجل بالوثيقة رقم ٧٣٤٦٥ بموجب المقدمة رقم ١٠٠٢/١٩٩٣ في شركة المشاريع السياحية باعتباره يمثل حصة الحكومة في الشركة

أفاد وزير المالية بموجب الخطاب رقم (ر م و/٢-٣/١٥٥/٢٠٠٩) بتاريخ ٢٠ أبريل ٢٠٠٩ م أن الحكومة ممثلة في شركة ممتلكات البحرين القابضة تساهم في شركة المشاريع السياحية ش.م.ب، والمسجلة تحت سجل تجاري رقم (١٧٨٨٨)، بنسبة (٥٠%) من رأسمال الذي هو عبارة عن العقار المذكور، في حين تظهر في بيانات السجل التجاري أن مساهمة شركة ممتلكات البحرين القابضة في هذه الشركة هي (٠%)، دون أن تظهر نسب المساهمين الآخرين في الشركة، وهذه الشركة تساهم في شركة مجمع نوفيتيل دانة البحرين المقيدة تحت سجل تجاري رقم (٣١٣٦٧) بنسبة (١٩.٦٥%).

وبالنظر للعقار الذي تحت يد هذه الشركة، فإنه ذات العقار المقام عليه مطعم الصوتي، وقد كان العقار تحت إدارة وزارة الإعلام.

– عقار الجفير

يعتبر عقار الجفير من العقارات الكبيرة المملوكة للدولة، والمسجل بالوثيقة رقم (١٢٣٤٩٤) بموجب مقدمة رقم ٢٠٠٠/١١٠٠٢، حيث تبلغ مساحة العقار ٣١٢,٠٦٩ متر مربع، وقد حصلت اللجنة على عدد من الوثائق التي تشير إلى أن هذا العقار قد تم تحويله إلى شركة إدامة، وقد وردت ضمن كشوف العقارات المملوكة من قبل شركة إدامة، ومن هذه المستندات الكشوف المرافقة لخطاب وزير المالية رقم (ر م و/٢-٤/٢٧/٢٠٠٩) بتاريخ ٢٤ نوفمبر ٢٠٠٩م.

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (١٣٨)

والمفت إلى الانتباه أنه لما وجهت اللجنة استفساراً بخصوص بعض العقارات في وثيقة الجفير فقد أفادت إدامة في خطابها المؤرخ ٢٢ ديسمبر ٢٠٠٩م المرافق لخطاب وزير المالية رقم (ر م و/٢-٤/٢١/٢٠٠٩) بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩م بأن الجزء المؤجر للقاعدة الأميركية لا يدخل ضمن العقارات التي تم تحويل ملكيتها إلى شركة إدامة، أو العقارات التي تديرها إدامة نيابة عن وزارة المالية، وهذا القول يناقض الخطابات السابقة تناقضاً واضحاً بياناً لا يحتاج إلى بيان أكثر.

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (٧٠)

هـ. مخالفة الدليل المالي

ينظم الدليل المالي الإجراءات الحكومية الخاصة بأملك الدولة، وتقع الأحكام المنظمة في الباب ٢٣ - ١ من الدليل المالي. وبالاطلاع على أحكام الدليل المالي، يمكن النظر في مدى قيام وزارة المالية بتنفيذ الدليل المالي والالتزام بأحكامه في خصوص أملاك الدولة، وتقف اللجنة على بعض الأحكام الهامة التي تكشف لها عدم الالتزام بها وفقاً لما سبق بيانه من استنتاجات:

٢٣-١-١١: يجب على الجهة الحكومية حفظ سجل للأراضي والعقارات الحكومية التابعة لها، ويجب أن تتطابق بيانات سجل الوزارة المعنية مع بيانات السجل المركزي بقسم الأملاك الحكومية بوزارة المالية.

ويقصد من النص أن السجل المركزي هو السجل الأكمل الذي يجب أن تطابق الجهات الحكومية بياناتها بناء عليه، إلا أن الواقع أن السجل المركزي حسبما ظهر للجنة لا يمكن الركون إليه والاعتماد عليه، بما لا يحقق أهداف الحكم المذكور.

٢٣-١-١٩: يجب أن تقدم طلبات البيع أو التصرف في الأراضي أو العقارات الحكومية إلى قسم الأملاك الحكومية بوزارة المالية حيث تتولى استكمال الإجراءات اللازمة وفقاً للمرسوم بقانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠٢ بشأن التصرف في الأراضي المملوكة للدولة.

٢٣-١-٢٠: يتم إيداع جميع الإيرادات والعوائد الناتجة عن بيع الأراضي والعقارات الحكومية لحساب الإيرادات الحكومية.

وبالنظر لحكم البندين أعلاه، فإن أي بيع أو تصرف (هبة / مقيضة) لا بد أن يمر عن طريق وزارة المالية التي تتولى استكمال الإجراءات اللازمة، بما في ذلك الحصول على موافقة جلالة الملك، أو الحصول على الأمر الملكي، أو استكمال تنفيذ إجراءات الهبات الملكية، ووزارة المالية هي المسئولة عن متابعة هذه الإجراءات. ولا يرد على ذلك بأن المقصود بالإجراءات العقارات المملوكة ملكية عامة دون المملوكة ملكية خاصة للدولة، إذ ورد البندان السابقان تحت عنوان التصرف في الأراضي والعقارات الحكومية، وبعد الإشارة إلى المرسوم بقانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠٢ الذي يعنى أساساً بالعقارات المملوكة ملكية خاصة للدولة.

٢٣-١-٢٧/٣: حفظ سجل مركزي يشتمل على البيانات الرئيسية للأراضي والعقارات الحكومية التابعة للجهات الحكومية المعنية وتحديث بيانات السجل المركزي بما يستجد من تعديلات خاصة باستملاك أو شراء أو بيع للأراضي

والعقارات الحكومية أو تغيير أغراض استخدامها، أو تحويلها من جهة حكومية إلى أخرى.

وبالنظر إلى الملاحظات السابقة، فقد تبين أن وزارة المالية لا تملك سجلاً يعتمد عليه ويطمأن إلى سلامته بخصوص أملاك الدولة، إذ أنه لا يمكن تأكيد أن السجل يتضمن كافة الأملاك، كما لا يمكن الجزم بأن ما ورد من عقارات في السجل ما زالت ملكاً للدولة، خصوصاً أن اللجنة قد توصلت إلى أن نسبة كبيرة من العقارات (١٧١) العينة العشوائية التي اختارتها اللجنة قد تم التعدي عليها، أو نشور الشبهات بالتعدي عليها.

٢٣-١-٥/٢٧: تسجيل الأراضي والعقارات الحكومية في السجل العقاري بجهاز المساحة والتسجيل العقاري، وكذلك حفظ وثائق الملكية الخاصة بجميع الأراضي والعقارات الحكومية التابعة للجهات الحكومية.

وقد بدا للجنة من خلال إفادات ممثلي وزارة المالية ذاتها بأن دور الوزارة يقوم بعد انتهاء عمليات تسجيل العقارات باسم الدولة أو الجهات الحكومية، ويبدأ بعد استلام وثيقة الملكية، في حين أن هذا القول الذي يعكس الواقع العملي يخالف الدليل المالي، كما يظهر جلياً خروج وثائق الملكية الأصلية من الوزارة دون أن تتم متابعة هذه الوثائق لمدد طويلة.

٢٣-١-٦/٢٧: الاحتفاظ بنسخة من المخطط الرئيسي لمملكة البحرين الخاصة بجميع قطاعات الدولة، والتنسيق مع الإدارات المختصة بوزارة شؤون البلديات والزراعة لتحديد الأراضي والعقارات الحكومية المسجلة بالسجل المركزي وذلك لتسجيلها في القطاع المناسب وفقاً للتخطيط الرئيسي لمملكة البحرين.

وقد طلبت اللجنة مخططات رئيسية للدولة تبين مواقع أملاك الدولة، إلا أن وزارة المالية لم تزود اللجنة بهذا المخطط، ما يعكس عدم وجود هذا المخطط على أقل تقدير، ما لم يكن هذا المخطط موجوداً وقصدت الوزارة حجبها عن اللجنة.

٢٣-١-٢٩/ب: تتولى إدارة التخطيط الطبيعي الاختصاصات والمسئوليات التالية:

- ١- التأكد من عدم تعارض الأملاك الحكومية مع المخطط العام للدولة.
 - ٢- التأكد من عدم تعارض وضعية الأملاك الحكومية مع تخطيط المنطقة ونوعية استخداماتها.
 - ٣- التنسيق مع قسم الأملاك الحكومية بوزارة المالية بشأن بيع وتأجير الأراضي الفضاء التابعة للحكومة.
- وبالنظر للواقع العملي، فإنه لا يوجد أي متابعة وإشراف من قبل وزارة المالية على قيام إدارة التخطيط الطبيعي بالمهام المذكورة في نص الدليل المالي.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٢١٧)

٢- جهاز المساحة والتسجيل العقاري

أ. الملاحظات على إصدار الجهاز لوثائق الملكية

- إصدار وثائق جديدة دون وجود سبب ظاهر

لاحظت اللجنة أنه قد تم إصدار وثائق جديدة لعقارات قائمة ومسجلة ضمن أملاك الدولة، وبأرقام مقدمات جديدة، وبعضها يشير إلى الوثائق السابقة التي بنيت عليها، في حين أن بعض الوثائق الجديدة لا تشير إلى الوثائق السابقة لها، والأمثلة على ذلك كالاتي:

رقم الوثيقة	رقم المقدمة	موقع العقار	الجهة المخصص لها	المقدمة الجديدة
٦١٧٥٩	١٩٨٨/٣١١٧	مدينة حمد	الدولة	٢٠٠٨/١١٧٤٨
٨٦٩١٥	١٩٩٢/٩١٧٥	مدينة عيسى	الدولة	٢٠٠٤/٩١٢٨
٢١٦٩٧	١٩٧٩/٣٣٦١	عالي	التربية/كلية الخليج للتكنولوجيا	٢٠٠٨/١٤١٦٨
٧٣٠١٣		البييتين	بنك الإسكان	٢٠٠٨/١٨٦٦
٦١٢٧٣		عراد	الدولة	٢٠٠٢/١٢٢٣٢
٦٩٩٩٦		توبلي	الدولة	٢٠٠٢/١٠٩٠٣
٨٥٨٠٠		الزنج	الدولة	٢٠٠٢/١١٥٤٠

وهذا التصرف يبعث على التساؤل عن السبب الذي يصدر معه جهاز المساحة والتسجيل العقاري وثيقة جديدة لذات المالك، بناء على طلب المالك، وقد وجهت

اللجنة استفساراً لجهاز المساحة والتسجيل العقاري بهذا الشأن، إلا أنها لم تحصل على أي رد بهذا الخصوص، ما يثير الشكوك بشأن الموضوع من أنه قد تم اقتطاع أجزاء من العقارات بحجة إصدار وثائق جديدة لها تبطل الوثائق السابقة.

– صدور العديد من الوثائق في الفترة نوفمبر ٢٠٠٧، أبريل ٢٠٠٨، رغم وجود مقدمات قديمة إليها

لاحظت اللجنة أن عدداً من العقارات التي حصلت عليها اللجنة ضمن أملاك الدولة قد صدرت في فترة متقاربة، حيث صدرت (٦٨) وثيقة في شهر نوفمبر ٢٠٠٧م، كما أصدرت (٢٧) وثيقة خلال فترة ١٥ مارس – ٣٠ أبريل ٢٠٠٨م، وبيان هذه الوثائق كالاتي:

الرقم	رقم المقدمة	رقم الوثيقة	رقم العقار	تاريخ إصدار الوثيقة
١	٢٠٠٧/٦٤٨٤	١٤٦٤٨٠	١٠٠٢٨٠٠٧	١٢ نوفمبر ٢٠٠٧
٢	٢٠٠٧/٦٤٨٠	١٤٦٥٥٣	١٠٠٢٨٠٠٦	١٢ نوفمبر ٢٠٠٧
٣	٢٠٠٣/١٤٠٦٢	١٤٧٠٦٨	٩٩٠٢	١١ نوفمبر ٢٠٠٧
٤	٢٠٠٧/٦٤٨٣	١٤٧٢٦٨	١٠٠٢٨٠٠٨	١٢ نوفمبر ٢٠٠٧
٥	٢٠٠٢/١٠٨٩٩	١٤٧٤١٠	٣٨١٠	٨ نوفمبر ٢٠٠٧
٦	٢٠٠٢/١١٥٤٠	١٤٧٤١٣	٢٤١٤	١١ نوفمبر ٢٠٠٧
٧	٢٠٠٢/١٣٢٩٢	١٤٧٤١٥	٥٦١٣	١١ نوفمبر ٢٠٠٧
٨	٢٠٠٢/١٢٢٤١	١٤٧٤١٦	٨٧٤٨	١١ نوفمبر ٢٠٠٧
٩	٢٠٠٢/١٣٢٨٢	١٤٧٤١٧	٥٨٦٥	١١ نوفمبر ٢٠٠٧
١٠	٢٠٠٧/٦٤٨١	١٤٧٤٣٢	١١٠٠١٦٦٣	١٢ نوفمبر ٢٠٠٧
١١	٢٠٠٧/٦٤٨٢	١٤٧٦٥٩	١١٠٠١٦٦٤	١٢ نوفمبر ٢٠٠٧
١٢	٢٠٠٦/١١٨١٧	١٤٧٦٩٣	٠٧٠٢٥٩٦٦	٤ نوفمبر ٢٠٠٧
١٣	٢٠٠٦/١١٥٣٥	١٤٧٧٠٤	٠١٠١٣٠٩٠	١٢ نوفمبر ٢٠٠٧
١٤	٢٠٠٢/١١٩٥١	١٤٧٧٣٦	٥٤٣٦	١٢ نوفمبر ٢٠٠٧
١٥	٢٠٠٢/١١٩٧٣	١٤٧٧٣٧	٢١٥٢	١٢ نوفمبر ٢٠٠٧
١٦	٢٠٠٣/٩٧٥٧	١٤٧٧٣٨	٣٤٦٩	١٢ نوفمبر ٢٠٠٧
١٧	٢٠٠٢/١١٥٣٤	١٤٧٧٣٩	٣٠٠	١٢ نوفمبر ٢٠٠٧
١٨	٢٠٠٢/١١٥٣٥	١٤٧٧٤٠	٣٠١	١٣ نوفمبر ٢٠٠٧

رقم	رقم المقدمة	رقم الوثيقة	رقم العقار	تاريخ إصدار الوثيقة
١٩	٢٠٠٢/١٠٦٩٨	١٤٧٧٤١	٧٠٤١	١٥ نوفمبر ٢٠٠٧
٢٠	٢٠٠٢/١١٥٣٦	١٤٧٧٤٢	١٢٩	١٣ نوفمبر ٢٠٠٧
٢١	٢٠٠٣/١٠٢٢٠	١٤٧٧٤٤	٧٠٢٥	١٤ نوفمبر ٢٠٠٧
٢٢	٢٠٠٢/١١٥٠٩	١٤٧٧٤٥	٢٥٧٣	١٤ نوفمبر ٢٠٠٧
٢٣	٢٠٠٢/١١٥٣١	١٤٧٧٤٦	٨٤٣٣	١٤ نوفمبر ٢٠٠٧
٢٤	٢٠٠٢/١١٥٠٨	١٤٧٧٤٨	٩٦٨٩	١٤ نوفمبر ٢٠٠٧
٢٥	٢٠٠٢/١١٥١٣	١٤٧٧٤٩	٦٩٧٩	١٤ نوفمبر ٢٠٠٧
٢٦	٢٠٠٣/٩٧٥٨	١٤٧٧٥٠	٧٢٩١	١٥ نوفمبر ٢٠٠٧
٢٧	٢٠٠٦/١٢٨٧٤	١٤٧٧٥٦	٥٥٠٤٣٩٨٤	٢١ نوفمبر ٢٠٠٧
٢٨	٢٠٠٦/١٤١٢٠	١٤٧٧٧٥	١٠٠٢٧٨٧٠	٢٠ نوفمبر ٢٠٠٧
٢٩	٢٠٠٦/١٦٥٠٣	١٤٧٧٧٧	٠٤٠٣٨٠٥٨	٢٠ نوفمبر ٢٠٠٧
٣٠	٢٠٠٦/١٢٨٧٣	١٤٧٧٧٨	٥٥٠٤٣٩٦٣	٢٠ نوفمبر ٢٠٠٧
٣١	٢٠٠٢/١١٥٣٧	١٤٧٧٨٠	٧٩٣٥	١٥ نوفمبر ٢٠٠٧
٣٢	٢٠٠٢/١١٩٣٩	١٤٧٧٨٦	٩٣٤١	٦ نوفمبر ٢٠٠٧
٣٣	٢٠٠٢/١٣٥٧٥	١٤٧٧٨٨	٩٨٠٣	٦ نوفمبر ٢٠٠٧
٣٤	٢٠٠٢/١٣٢٨٣	١٤٧٧٩٠	٤٤٩٦	٦ نوفمبر ٢٠٠٧
٣٥	٢٠٠٧/١٢٧٧٨	١٤٧٨١٥	٠٨٠١٩٤٥٢	٤ نوفمبر ٢٠٠٧
٣٦	٢٠٠٢/١٣٥٨٣	١٤٧٨٢٠	٨٢٥	٥ نوفمبر ٢٠٠٧
٣٧	٢٠٠٢/١١٩٥٣	١٤٧٨٢٣	٥٤١٢	٥ نوفمبر ٢٠٠٧
٣٨	٢٠٠٢/١٠٢١٧	١٤٧٨٣٥	٥٨١٤	٥ نوفمبر ٢٠٠٧
٣٩	٢٠٠٢/١٠٣٦٧	١٤٧٨٣٤	٥٣٨٩	٥ نوفمبر ٢٠٠٧
٤٠	٢٠٠٢/١٠٢١٦	١٤٧٨٣٦	٢٥٢	٥ نوفمبر ٢٠٠٧
٤١	٢٠٠٢/١٠٢٩٢	١٤٧٨٣٧	١٧٥٨	٥ نوفمبر ٢٠٠٧
٤٢	٢٠٠٢/١٠٢١٨	١٤٧٨٣٨	٥٨١٥	٥ نوفمبر ٢٠٠٧
٤٣	٢٠٠٢/١٠٧٧٠	١٤٧٨٣٩	٨٠٠	٥ نوفمبر ٢٠٠٧
٤٤	٢٠٠٠/١٠٩٦٦	١٤٧٨٧١	٦٩٩	٨ نوفمبر ٢٠٠٧
٤٥	٢٠٠٢/١٠٣٦٨	١٤٧٨٩٢	٥٣٨٧	٧ نوفمبر ٢٠٠٧
٤٦	٢٠٠٢/١٠٢١٤	١٤٧٨٨٠	٢٥٤	٨ نوفمبر ٢٠٠٧
٤٧	٢٠٠٢/١٠٨٣٥	١٤٧٨٩٣	٧١٧٦	٧ نوفمبر ٢٠٠٧
٤٨	٢٠٠٢/١٠٧٦٧	١٤٧٨٩٤	٦١٧٢	٧ نوفمبر ٢٠٠٧

رقم	رقم المقدمة	رقم الوثيقة	رقم العقار	تاريخ إصدار الوثيقة
٤٩	٢٠٠٢/١٣٢٨٧	١٤٧٩٠٥	٢٢٨٧	٥ نوفمبر ٢٠٠٧
٥٠	٢٠٠٦/٣١	١٤٧٩٠٦	٠١٠٠٣٢٣٢	٨ نوفمبر ٢٠٠٧
٥١	٢٠٠٢/١٠٨٩٧	١٤٧٩٠٧	٣٨١١	٨ نوفمبر ٢٠٠٧
٥٢	٢٠٠٢/١٣٢٨٦	١٤٧٩٠٨	١٦٢٢	٨ نوفمبر ٢٠٠٧
٥٣	٢٠٠٢/١٣٢٧٧	١٤٧٩١٠	٥٥٤	٨ نوفمبر ٢٠٠٧
٥٤	٢٠٠٢/١٠٨٣٠	١٤٧٩١٧	٦١١٢	١١ نوفمبر ٢٠٠٧
٥٥	٢٠٠٢/١٣٢٨٤	١٤٧٩١٩	٩٨٠٢	١١ نوفمبر ٢٠٠٧
٥٦	٢٠٠٢/١٣٢٨٥	١٤٧٩٢٠	٢٦٨٦	١١ نوفمبر ٢٠٠٧
٥٧	٢٠٠٢/١٣٢٨٨	١٤٧٩٢١	٢٢٨٦	١١ نوفمبر ٢٠٠٧
٥٨	٢٠٠٢/١٣٢٨٩	١٤٧٩٣٩	٦٣٤٥	١١ نوفمبر ٢٠٠٧
٥٩	٢٠٠٢/١٣٩٣٠	١٤٧٩٦٦	٩٥٣	١٣ نوفمبر ٢٠٠٧
٦٠	٢٠٠١/٢٨٢٨	١٤٧٩٧١	٥٠٨٨	١٣ نوفمبر ٢٠٠٧
٦١	٢٠٠٦/١٦٤٩٩	١٤٨٠٦١	٠٤٠٣٨٠٥٤	١٩ نوفمبر ٢٠٠٧
٦٢	٢٠٠٦/١٢٨٧٠	١٤٨٠٦٢	٠٥٠٤٣٩١٢	١٩ نوفمبر ٢٠٠٧
٦٣	٢٠٠٦/١٢٨٧١	١٤٨٠٦٣	٠٥٠٤٣٩٨٣	١٩ نوفمبر ٢٠٠٧
٦٤	٢٠٠٦/١٢٨٧٢	١٤٨٠٦٤	٠٥٠٤٣٩٠٦	١٩ نوفمبر ٢٠٠٧
٦٥	٢٠٠٦/١٦٤١٧	١٤٨١٢٩	٠٦٠١٨٤٩١	٢٧ نوفمبر ٢٠٠٧
٦٦	٢٠٠٦/١٦٤١٢	١٤٨١٣٠	٠٦٠١٨٤٨٦	٢٧ نوفمبر ٢٠٠٧
٦٧	٢٠٠٦/١٢٧٨٥	١٤٨٢١٦	٠٩٠٦٣٠٠٠	٢٧ نوفمبر ٢٠٠٧
٦٨	٢٠٠٢/١٣٥٨٥	١٤٧٨٢١	٨٠٨٦١	٥ نوفمبر ٢٠٠٧

رقم	رقم المقدمة	رقم الوثيقة	رقم العقار	تاريخ إصدار الوثيقة
١	١٩٩٤/٥٢٦٠	٨٤٦٩٠	٨٨٨	٣١ أغسطس ١٩٩٤ وانتقلت ملكيتها تحريرا في ١٧ مارس ٢٠٠٨
٢	٢٠٠٦/١٤١٢٢	١٤٩٣٦٢	١٠٠٢٧٨١٣	٢٥ مارس ٢٠٠٨
٣	٢٠٠٦/١٥٨٦٧	١٤٩٦١٧	٠١٠١٣١٧١	٢٤ مارس ٢٠٠٨
٤	٢٠٠٦/٦٨٥٤	١٤٩٦١٨	٠٢٠٢٣٤٤٦	٢٤ مارس ٢٠٠٨
٥	٢٠٠٦/١٥٥٤٢	١٤٩٦١٩	١٠٠٢٦٧٣٦	٢٤ مارس ٢٠٠٨

الرقم	رقم المقدمة	رقم الوثيقة	رقم العقار	تاريخ إصدار الوثيقة
٦	٢٠٠٦/١٦٤١٣	١٤٩٦٢٠	٠٦٠١٨٤٨٧	٢٤ مارس ٢٠٠٨
٧	٢٠٠٦/١٦٤٠٧	١٤٩٦٢١	٠٦٠١٨٤٨١	٢٥ مارس ٢٠٠٨
٨	٢٠٠٦/٣١٥٥	١٤٩٧١١	٠٦٠١٩٣٧٧	٢٥ مارس ٢٠٠٨
٩	٢٠٠٦/٤٥٨٧	١٤٩٧١٣	٠٥٠٤٣٦٥٨	٢٦ مارس ٢٠٠٨
١٠	٢٠٠٦/٤٩٠٠	١٤٩٧٨٧	٠٧٠١٨٢١٨	٣١ مارس ٢٠٠٨
١١	٢٠٠٦/٦٢٨٩	١٤٩٧٨٨	٠٧٠٢٥٩٦٠	١ أبريل ٢٠٠٨
١٢	٢٠٠٦/٨٦٠٤	١٤٩٧٨٩	٠٢٠٢٣١٥٧	١ أبريل ٢٠٠٨
١٣	٢٠٠٦/٩٨١٩	١٤٩٧٩٠	٠٥٠٤٣٨٠٨	١ أبريل ٢٠٠٨
١٤	٢٠٠٦/٦٢٨٨	١٤٩٧٩١	٠٧٠٢٥٩٥٩	١ أبريل ٢٠٠٨
١٥	٢٠٠٧/١١٥٤١	١٤٩٧٩٢	٠٢٠٢٤٥٨٦	٤ أبريل ٢٠٠٨
١٦	٢٠٠٦/١٣٧١٣	١٤٩٧٩٣	٠٦٠١٩٥٧٦	١ أبريل ٢٠٠٨
١٧	٢٠٠٦/٥٥٤١	١٤٩٧٩٥	٠٤٠٣٧٨٨٤	٢ أبريل ٢٠٠٨
١٨	٢٠٠٦/٨٢٣٥	١٥٠٠٤٣	١٠٠٢٧٥٣٣	٣ أبريل ٢٠٠٨
١٩	٢٠٠٦/٣٦٠٨	١٥٠٠٤٤	١٠٠٢٧١٣٦	٦ أبريل ٢٠٠٨
٢٠	٢٠٠٦/٣٩٠١	١٥٠٠٤٥	٠٩٠٦٢٨٧٨	٦ أبريل ٢٠٠٨
٢١	٢٠٠٦/٤٥٧٣	١٥٠٠٤٧	١٠٠٢٧٢١٢	٦ أبريل ٢٠٠٨
٢٢	٢٠٠٥/٣٧١٨	١٥٠٠٥٧	٠٢٠٢٢٧٦٥	٦ أبريل ٢٠٠٨
٢٣	٢٠٠٥/١٢٠١٠	١٥٠٠٥٨	٠١٠١٢٨٢٦	٦ أبريل ٢٠٠٨
٢٤	٢٠٠٦/١٢٦٢٢	١٥٠٢٣١	١٠٠٢٧٦٦٥	٧ أبريل ٢٠٠٨
٢٥	٢٠٠٦/٣٦٠٩	١٥٠٢٣٢	١٠٠٢٧١٣٥	٧ أبريل ٢٠٠٨
٢٦	٢٠٠٦/١٦٤٠٩	١٥٠٢٣٣	٠٦٠١٨٤٨٣	٧ أبريل ٢٠٠٨
٢٧	٢٠٠٤/٩١٢٨	١٥٠٨٨٦	٠٨٠١٧٩٦٨	٦ أبريل ٢٠٠٨

إن صدور هذا العدد الكبير من الوثائق في فترة واحدة، رغم أن مقدماتها قديمة، ويعود بعضها إلى العام ٢٠٠١، و٢٠٠٢، وهو الأمر الذي يبعث على التساؤل عن سبب نشاط الجهاز لإصدار جميع هذه الوثائق في هذه الفترة.

– الشكوك بشأن استملاكات صدرت في العام ٢٠٠٨، في حين كان القانون ملغياً أو محكوماً بعدم دستوريته

اطلعت اللجنة على الوثيقة رقم (١٤٩٣١٨) الصادرة بموجب المقدمة رقم ٢٦٧٤/٢٠٠٨، والمحررة بتاريخ ١٢ مارس ٢٠٠٨م ووجه تحرير هذه الوثيقة حسبما ورد في الوثيقة أن جلالة الملك قد أمر بتسجيل العقار رقم (٣٢١٠٠٤٠)، قطعة الأرض الكائنة في المنامة، والمستملكة من شركة ستون ش.ش.و لها بموجب الوثيقة رقم (١٤١٦٢٠) باسم حكومة مملكة البحرين، وذلك لتخصيصها كمحطات توزيع الكهرباء والصرف الصحي وتغطية المياه والتبريد وإنشاء محطات الخدمات والمرافق العامة بالتوازي مع تقدم العمل في المشاريع التنموية شمالي شارع الملك فيصل.

ويراعى أن المقدمة التي تعتبر سند التسجيل وإصدار الوثيقة تعود للعام ٢٠٠٨م، وأن أداة انتقال هذا العقار وسببه هو الاستملاك، في حين أن قانون الاستملاك قد ألغته المحكمة الدستورية بحكمها الصادر في الدعوى الدستورية رقم (٥/٢/د) بتاريخ ٢٦ مارس ٢٠٠٧م، وأصبح هذا الحكم نافذاً بما يعني إلغاء قانون الاستملاك للمنفعة العامة اعتباراً من نشر الحكم في عدد الجريدة الرسمية رقم ٢٧٨٦ الصادر في ١٢ أبريل ٢٠٠٧م، أي أنه لا يوجد أي قانون استملاك اعتباراً من تاريخ ١٢ أبريل ٢٠٠٧م، فكيف صدرت الوثيقة للعقار المذكور، وبموجب مقدمة وبسبب يعود الاستملاك، وهل الاستملاك يستند في هذه الوثيقة إلى قانون ملغي؟ إن هذه الوثيقة تثير العديد من الملاحظات وتثور حول صحة صدورها العديد من الشكوك في أن ثمة أمور مخالفة للقانون، وأن أهدافاً أخرى تقف سبباً لإصدار هذه الوثيقة.

– عدم ذكر رقم خطاب الديوان الملكي الذي تم على أساسه إصدار المقدمة، والوثيقة في جميع الوثائق

لا شك في أن التصرفات التي تجري على أملاك الدولة، والأراضي التي لا مالك لها لا تكون إلا بموافقة ملكية بموجب المرسوم بقانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠٢ بشأن التصرف في العقارات المملوكة ملكية خاصة للدولة، ويأخذ حكم التصرف تغيير التخصيص حسب نصوص القانون.

وبمطالعة الوثائق التي حصلت عليها اللجنة، فإن العدد الأكبر من الوثائق لا يتضمن أي إشارة إلى رقم وتاريخ خطاب الديوان الملكي بموافقة جلالة الملك، أو رقم الأمر الملكي بالتصرف أو تغيير التخصيص، حيث لم تحصل اللجنة إلا على عينة بسيطة من الوثائق التي راعت هذا الجانب، ومنها:

رقم الوثيقة	رقم المقدمة	رقم خطاب الديوان الملكي	تاريخه
١٣١٢٦٩	٢٠٠٤/١١١٢١	ر ٩١/١ -	٨ سبتمبر ٢٠٠٤
١٣٣٩٥٦	٢٠٠٤/١١١٢٩	ر ٩١/١ -	٨ سبتمبر ٢٠٠٤

وفي هذا الشأن فإنه يصح التساؤل عن السبب المانع من ذكر هذه البيانات في الوثيقة رغم أهميتها.

- قيام جهاز المساحة والتسجيل العقاري بتعديل وثائق الملكية دون علم الجهات الحكومية

ثبت للجنة من خلال إفادات ممثلي وزارة المالية أن جهاز المساحة والتسجيل العقاري قد قام بتعديل وثائق ملكية بعض العقارات دون الرجوع لوزارة المالية، وهو أحد أسباب عدم دقة السجل المركزي للأملاك لدى وزارة المالية، إذ يتم التعديل على وضعية العقارات دون أن تبدأ الإجراءات من وزارة المالية، في حين أنه وفقاً للدليل المالي، فيجب أن تبدأ الإجراءات من قبل وزارة المالية، وجهاز المساحة والتسجيل العقاري إنما هو جهاز تنفيذي في شأن تعديل وضعيات أملاك الدولة.

- إصدار وثائق ملكية على البحار وعلى العقارات المملوكة ملكية عامة للدولة ومخصصة للمنفعة العامة ، وذلك بأسماء أفراد وجهات خاصة

لاحظت اللجنة أن جهاز المساحة والتسجيل العقاري يقوم بتسجيل وإصدار وثائق ملكية للملكيات الخاصة التي ترد على المياه المغمورة، وكذلك على الأملاك المخصصة للمنفعة العامة قبل أن ينتهي تخصيصها للمنفعة العامة وفقاً للقانون، رغم أن هذه المساحات من الإقليم البري والبحري لمملكة البحرين مما لا يجوز التعامل فيه، وخارج دائرة التصرف بحكم الدستور والقانون المدني، والقوانين الأخرى النافذة في الدولة، فيقوم الجهاز بتسجيل هذه العقارات بأسماء أفراد وجهات خاصة ويصدر وثائق ملكيتها، ويلغي أحياناً الوثائق التي تقرر تخصيص تلك العقارات للمنفعة العامة، وذلك بالمخالفة لأحكام القانون.

وقد وجهت اللجنة استفساراً عن السند القانوني لتسجيل الملكيات التي ترد على الأراضي المغمورة، كما تم تداول الموضوع في لقاءات اللجنة بممثلي الجهاز، وكانت إفادات المسؤولين عن الجهاز تشير إلى أن الجهاز جهاز تنفيذي في هذا الشأن، في حين أن نصوص قانون التسجيل العقاري تتيح للجهاز أن يتثبت من سلامة السند القانوني قبل تسجيل أي حق من الحقوق العينية، وللجهاز أن يرفض تسجيل أي تصرف قانوني أياً كان شكله القانوني في صورة بيع أو مقايضة أو هبة أو غيرها من الأشكال القانونية، وذلك إذا وجد مانعاً قانونياً من التسجيل، أو كان التصرف القانوني مخالفاً للقانون، الأمر الذي يعني أن قيام جهاز المساحة والتسجيل العقاري بتسجيله للملكيات الواردة على الأراضي المغمورة، رغم أنها بحكم الدستور والقانون خارج دائرة التعامل، وإصدار وثائق ملكية بأسماء أشخاص وجهات خاصة، ودون أعمال حكم القانون في التثبت من سلامة التصرف القانوني الناقل لملكية تلك العقارات والمساحات، أو المنشأ حق الملكية الخاصة عليها قد تسبب في ضياع أملاك الدولة المملوكة ملكية عامة بحكم طبيعتها كالبهار، وفوتت على الدولة العديد من المصالح العامة، وتسبب في تأخير تنفيذ بعض المشروعات

العامة، مؤثراً المصالح الخاصة على المصلحة العامة للدولة ، مخالفاً بذلك الدستور والقانون ، رغم وضوح بطلان السند القانوني لأي تصرف ناقل أو منشأ لحق الملكية على العقارات المملوكة ملكية عامة للدولة بطبيعتها أو بتخصيصها للمنعة العامة.

— عدم وجود سند قانوني لقيام جهاز المساحة والتسجيل العقاري بأعمال المساحة والتسجيل العقاري

كانت أعمال التسجيل العقاري من اختصاص إدارة التسجيل العقاري بوزارة العدل والشئون الإسلامية، حيث نص قانون التسجيل العقاري الصادر بالمرسوم بقانون رقم (١٥) لسنة ١٩٧٩ على اختصاص إدارة في وزارة العدل تسمى إدارة التسجيل العقاري بأعمال التسجيل، وجميع الأمور المنصوص عليها في القانون، يشاركها الوزير بصفته المشرف رئاسياً على الإدارة، فنص القانون صراحة على هذا الأمر.

أنشئ جهاز التسجيل العقاري بموجب المرسوم رقم (٣٩) لسنة ٢٠٠٢، وقد قرر المرسوم نقل اختصاصات الإدارة إلى جهاز التسجيل العقاري، مع مراعاة أن المادة (٦) من المرسوم المذكور قررت نقل اختصاصات إدارة التسجيل العقاري بوزارة العدل والشئون الإسلامية إلى الجهاز، دون أن تنص على نقل اختصاصات وزير العدل والشئون الإسلامية إلى الجهاز.

وقد صدر لاحقاً المرسوم رقم ٣٤ لسنة ٢٠٠٣ بإعادة تسمية وتنظيم جهاز التسجيل العقاري، بأن تم تعديل تسمية الجهاز إلى "جهاز المساحة والتسجيل العقاري"، في حين قررت المادة الثانية من المرسوم نقل إدارة المساحة من وزارة الإسكان إلى الجهاز، وجعلها تابعة إلى رئيس الجهاز.

وقد تم توجيه سؤال برلماني إلى وزير العدل والشئون الإسلامية بطلب رد الوزير عن السند القانوني لممارسة جهاز المساحة والتسجيل العقاري لأعمال التسجيل العقاري، وعلى الأخص ممارسة الاختصاصات المنصوص عليها في المواد

(٢٤ ، ٣٣ ، ٥٢ ، ٥٤ ، ٥٥) من قانون التسجيل العقاري المقررة بموجب القانون المذكور لوزير العدل والشئون الإسلامية، وكذلك الاختصاصات المنصوص إيكالها في القانون لإدارة التسجيل العقاري بوزارة العدل والشئون الإسلامية، ومدير هذه الإدارة؟ وإذا كان رد الوزير بأن السند القانوني هو مرسوم إنشاء الجهاز، فهل يجوز من الناحية القانونية والدستورية نقل الاختصاص المقرر بموجب القانون لجهة معينة ولشخص معين بصفته إلى جهات وأشخاص غير المحددين في القانون، وذلك بموجب مرسوم مرتبته أقل من القانون في بناء الدولة التشريعي؟

كما تضمن السؤال شقاً آخر حول السند القانوني لممارسة جهاز المساحة والتسجيل العقاري لأعمال المساحة المنظمة وفقاً للقوانين النافذة بمملكة البحرين، سيما أن القوانين المنظمة قد حددت المختص بهذه الأعمال وهي وزارة الإسكان، وأنها تقع تحت مسئولية وزير الإسكان.

وقد أثر وزير العدل والشئون الإسلامية عدم الإجابة عن السؤال البرلماني، مما يعني ضمناً إقراره بعدم سلامة نقل الاختصاص المقرر بالقانون من جهة إلى أخرى، احتراماً لمبدأ الفصل بين السلطات، ومبدأ تدرج التشريعات، إذ لا تستطيع المراسيم الأقل درجة أن تعدل في القوانين التي هي أعلى منها درجة.

ويعزز من هذا الرأي تقديم الحكومة مشروع قانون بنقل اختصاصات وزير الإسكان في القوانين المنظمة لشئون المساحة إلى جهاز المساحة والتسجيل العقاري، ما يعني أن جهاز المساحة والتسجيل العقاري يفتقد السند القانوني لممارسة اختصاصات وزارة الإسكان في شئون المساحة، وإلا لما احتاجت الحكومة إلى مشروع قانون بهذا الخصوص، كما لو أنه كان جائزاً نقل الاختصاص بموجب مراسيم، لقامت بنقل الاختصاص بموجب مرسوم دون أن يكون ذلك في شكل مشروع قانون.

مما سبق تستخلص اللجنة افتقاد جهاز المساحة والتسجيل العقاري السند القانوني للعمليات التي يقوم بها، وعلى الأخص الاختصاصات المقررة لوزير العدل والشئون الإسلامية، ووزير الإسكان.

ب. عدم تعاون الجهاز مع اللجنة بتسليم البيانات الصحيحة ، وبشفافية ويتمثل ذلك فيما يلي:

- عدم حضور رئيس جهاز المساحة والتسجيل العقاري لأي من لقاءات واجتماعات اللجنة

رغم أهمية موضوع تكليف اللجنة، وكونه يتصل اتصالاً وثيقاً بأعلى المسؤولين، وهو ما حتم على اللجنة طلب الوزراء المعنيين شخصياً للحضور أمام اللجنة، وتمثيل الجهات الحكومية بتمثيل رفيع لم يشذ عنه إلا وزارة الدولة لشئون الدفاع التي أرسلت مستشارها القانوني لحضور اجتماع اللجنة الحادي عشر المنعقد بتاريخ ١٧ فبراير ٢٠٠٨م، وقد رفضت اللجنة هذا التمثيل، وطلبت حضور الوزير شخصياً، الطلب الذي لباه وزير الدولة لشئون الدفاع مشكوراً بحضوره اجتماع اللجنة الثاني عشر بتاريخ ٢٥ فبراير ٢٠٠٨م.

ومع ما تقدم، ورغم أن اللجنة قد طلبت حضور وزير العدل والشئون الإسلامية بصفته الوزير المعني بشئون الجهاز إلى اجتماعات اللجنة، ولبي الوزير مشكوراً طلب اللجنة، إلا أن اللجنة لاحظت أن رئيس جهاز المساحة والتسجيل العقاري لم يحضر أياً من اجتماعات اللجنة، كما أن اللجنة حاولت الانتقال إلى جهاز المساحة والتسجيل العقاري، وضرب لذلك مواعيد بناء على تنسيق مع وزير شئون مجلسي الشورى والنواب، وعقدت اللجنة اجتماعات عمل في مقر جهاز المساحة والتسجيل العقاري لثلاث مرات، إلا أن رئيس جهاز المساحة والتسجيل العقاري لم يحضر أياً منها، رغم أنه يمثل السلطة العليا في الجهاز، والشخص الذي يمكن أن يتعامل مع اللجنة بقدرة تفوق غيره، خصوصاً إذا ما أضيف على ذلك الاستنتاج الذي

توصلت إليه اللجنة من أن وزير العدل والشئون الإسلامية لا يعدو أن يكون ناقلاً للبيانات التي يتسلمها من الجهاز إلى اللجنة، ودون أن تكون له أي سلطة فعلية على الجهاز، الأمر الذي يجعل رئيس الجهاز في مرتبة أعلى من الوزير في واقع الحال، خصوصاً في تزويد اللجنة بالمعلومة، إلا أن رئيس الجهاز أثر الصدود عن اللجنة، دون أن يعبأ بوجودها، الأمر الذي يمثل درجة عالية من الخطورة في علاقة الجهاز بالسلطة التشريعية.

ولا يفوت اللجنة أن تقدم شكرها لمدير عام الإدارة العامة للتسجيل العقاري الذي كان متعاوناً مع اللجنة في حدود ما كان يسمح له من قبل رئيسه المباشر رئيس الجهاز في التعامل مع اللجنة، إلا أنه لم يكن يمثل الجهاز إلا في حدود ما يسمح له، دون أن يكون له تفويض مطلق في التعامل مع اللجنة، وذلك حسبما بدا جلياً للجنة أثناء لقاءات اللجنة واجتماعاتها مع ممثلي الجهاز.

– تقديم سجلات غير منتظمة وغير صحيحة إلى اللجنة من جانب جهاز المساحة والتسجيل العقاري

بتاريخ ٢٤ مايو ٢٠٠٩م، وأثناء زيارة اللجنة لمقر جهاز المساحة والتسجيل العقاري تم تزويد اللجنة بمذكرة تضمنت جدولاً للوثائق التي تم تحديثها، والمسجلة باسم مملكة البحرين والشركات الحكومية، إضافة إلى نسخ عن عدد من العقارات التي طلبتها اللجنة.

وبمطالعة الجدول يتبين عدم دقة المعلومات التي تم تزويد اللجنة بها، وعدم صحتها وانتظامها، ونبين ذلك في الأمثلة الآتية:

- رقم التسلسل (١) في الجدول يشير إلى الوثيقة رقم ٨٧٠٥٧ على أنه عقار جنوب مطار البحرين، وأنه قد صدرت له وثيقة جديدة باسم الحكومة برقم مقدمة ٢٠٠٢/١٣٠١١، وفي ذات الجدول، وبمراجعة سجلات وزارة المالية وجهاز المساحة والتسجيل العقاري ذاته، يتبين أن المقدمة تخص عقاراً آخر هو العقار المسجل بموجب الوثيقة رقم ٢٣٥٢٠ في عراد.

• رقما التسلسل (٦٧) ، (٦٨) في الجدول يشير ان على التوالي إلى الوثيقتين رقمي ٧٧٥٥١ الواقعة في المنامة (فريق الحسيني)، ٨٣٥١٦ الواقعة في القضيبية على أنهما قد أعيد تسجيلهما من جديد باسم المملكة لصالح الحديقة المائية، والظاهر أن الحديقة المائية بعيدة عن موقعي العقارين المذكورين، كما أن العقارين في مناطق مختلفة، فكيف أعيد تسجيلهما لصالح الحديقة المائية؟ خصوصاً أنه لم تقدم الوثيقة التي تفيد ذلك.

- غياب شفافية جهاز المساحة والتسجيل العقاري ومنع اللجنة من الحصول على المعلومات الدقيقة

بموجب خطاب اللجنة رقم (١٢٤/م - ف٢ - ٢٠٠٩/٣د) بتاريخ ٢٥ مايو ٢٠٠٩م إلى جهاز المساحة والتسجيل العقاري الذي تساءلت اللجنة عن عدد من الأمور، وطلبت بيانات ومعلومات عن عدد من العقارات بناء على اجتماعها مع ممثلي الجهاز في ٢٤ مايو ٢٠٠٩م، حيث طلبت نسخاً عن عدد من وثائق الملكية، كما طلبت نسخاً من الوثائق التي لم تستلمها من كل من وزارة المالية وجهاز المساحة والتسجيل العقاري، فجاءت إجابة الجهاز المرافقة لخطاب وزير العدل والشئون الإسلامية رقم (م و ع خ - ١٩/٧٢/٢٠٠٩) بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩م بمذكرة لا تتجاوز الكلمات المفيدة فيها ما يلي:

"وفي هذا الخصوص ومن منطلق التعاون الدائم مع هذه اللجنة نفيد معاليكم بأنه تم تسليم اللجنة بتاريخ ٢٥ أكتوبر ٢٠٠٩م المطلوب، أما بخصوص بعض العقارات نفيد معاليكم بأنها ليس ضمن أملاك الدولة".

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (٩٦)

وبتحليل مفردات هذه المذكرة يتبين أن الجهاز ادعى ادعاء غير مصادف للواقع، وهو أنه قام بتسليم اللجنة بتاريخ ٢٥ أكتوبر ٢٠٠٩م المطلوب، في حين أن الواقع يجافي ذلك، إذ لم يتضمن الرد البيانات المطلوبة الآتية:

• نسخة من وثيقة عقار شاطئ السنباس، وبيان الجهة التي تم تحويل العقار إليها.

• الرسومات والخرائط الجوية الخاصة بعقار شاطئ السنابس، وتسليم الوثائق النهائية والخرائط الجوية التي تفيد بالتغييرات وبيان قائمة بالعقارات التي تم توزيعها من العقار الأصلي إن حدثت.

• إجراءات تحويل عقار شاطئ السنابس من ساحل إلى عقار آخر.

• لم يتم إرسال نسخ الوثائق الآتية:

▪ نسخ من الوثائق غير المستلمة من وزارة المالية وجهاز المساحة والتسجيل العقاري في قائمة العقارات (١٧١) المرفقة مع هذا الخطاب، بالتسلسل الآتي: (١٧ - ١٨ - ٥٩ - ٦٢ - ٦٣ - ٦٤ - ٦٥ - ٦٦ - ٩٤ - ١٠٥ - ١٠٨ - ١٠٩ - ١٢٠ - ١٣٨ - ١٥٣ - ١٥٤ - ١٥٥ - ١٥٦ - ١٥٧ - ١٥٨ - ١٥٩ - ١٦٧ - ١٦٨).

▪ نسخ من وثائق قائمة العقارات (١٧١) المستلمة من وزارة المالية وغير المستلمة من جهاز المساحة والتسجيل العقاري، بالتسلسل الآتي: (٤ - ١٦ - ٢٧ - ٣٥ - ٦٩ - ١٠٧ - ١٢٣ - ١٢٧).

هذا فضلاً عن أن القول بأن بعض العقارات ليست ضمن أملاك الدولة يثير عدداً من علامات الاستفهام، فما هي العقارات التي ليست ضمن أملاك الدولة، وما هو تحديدها وعددها، علماً بأن العقارات التي طلبت اللجنة بيانات عنها هي عقارات وردت في سجل وزارة المالية وسجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري ذاته.

- تضليل اللجنة بمعلومات غير دقيقة، ومخالفة لما هو في حوزة اللجنة من

مستندات ووثائق من الجهات الحكومية المختلفة، وعلى واقع الأرض

وقد لجأ جهاز المساحة والتسجيل العقاري إلى تقديم معلومات غير دقيقة وغير صحيحة، ومخالفة للواقع في أكثر من موقع، ومن ذلك نذكر ما يلي:

• ما قرره الجهاز بخصوص شاطئ السنابس من أن الوثيقة الخاصة بالموضوع قد وزعت إلى سفارات وعدد من مشاريع البنية التحتية، بينما الواقع يشير إلى

غير ذلك، كما هو مبين باستفاضة في (استنتاجات المحور الأول - التعدي على عقارات أملاك الدولة خلافاً للقانون بما يثير الشبهات بوجود فساد وتعد على بعض العقارات - وقوع التعدي على عدد من العقارات المهمة والحساسة المملوكة للدولة - عقار شاطئ السنابس).

• ما قرره الجهاز بخصوص العقار المخصص كمدينة إسكانية في المحرق، ودمجه مع عقار شمال المنامة، في حين جاء برد آخر مناقض له، كما هو مبين باستفاضة في (استنتاجات المحور الأول - التعدي على عقارات أملاك الدولة خلافاً للقانون بما يثير الشبهات بوجود فساد وتعد على بعض العقارات - وقوع التعدي على عدد من العقارات المهمة والحساسة المملوكة للدولة - العقار المخصص كمدينة إسكانية في المحرق).

• ما قرره الجهاز بخصوص العقار المخصص كمشروع ترفيهي استثماري شمال المنامة، ويراجع باستفاضة في (استنتاجات المحور الأول - التعدي على عقارات أملاك الدولة خلافاً للقانون بما يثير الشبهات بوجود فساد وتعد على بعض العقارات - وقوع التعدي على عدد من العقارات المهمة والحساسة المملوكة للدولة - العقار المخصص كمشروع ترفيهي استثماري شمال المنامة).

• ما قرره الجهاز بخصوص العقار المخصص للمشاريع الإسكانية شمال قرية كرانة، ويراجع باستفاضة في (استنتاجات المحور الأول - التعدي على عقارات أملاك الدولة خلافاً للقانون بما يثير الشبهات بوجود فساد وتعد على بعض العقارات - وقوع التعدي على عدد من العقارات المهمة والحساسة المملوكة للدولة - العقار المخصص للمشاريع الإسكانية شمال قرية كرانة).

- **تعهد الجهاز عدم الرد على بعض استفسارات اللجنة، لحجب المعلومات عن اللجنة**

وجهت اللجنة إلى جهاز المساحة والتسجيل العقاري عدداً من الاستفسارات، وطلبت عدداً من البيانات، إلا أن الجهاز تعمد تجاهل طلبات واستفسارات اللجنة، وأثر إخفاء المعلومات الصحيحة عن اللجنة، ومن ذلك نذكر ما يلي:

رقم الرسالة	الموضوع	تاريخ الإرسال
م ١٠٥	السجل المحدث للجهاز، على أن يتم إرسال السجل المحدث مطبوعاً، وعلى قرص مدمج إما ببرنامج (Word) أو (Excel).	٢٠٠٨-١١-٣
م ١٠٩	نسخ من الوثائق الأصلية لبعض العقارات.	٢٠٠٩-٣-٣
م ١١٠	<ul style="list-style-type: none"> - هل تتواجد عند الجهاز العقارات التي سجلت بعد صدور المرسوم (١٩) لسنة ٢٠٠٢ بشأن التصرف في الأراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة والذي ينص على (الأراضي التي لا يملكها أحد بموجب وثائق ملكية عقارية أو أحكام قضائية نهائية، أو بأية مستندات أخرى تثبت ملكية لها بأي سند قانوني) كملك خاص باسم الديوان الملكي؟ وما هي هذه العقارات إن وجدت؟ - كيف يتم التعامل مع الأراضي غير المملوكة الحكومية وغير الخاصة؟ - نسخة من السجل المتحرك الذي أرسل للجهاز من وزارة المالية ولم يتم إعادته إلى الوزارة حتى تاريخه. 	٢٠٠٩-٣-٥
م ١٣٩	<ul style="list-style-type: none"> - ما هي الآلية التي تعامل بها الجهاز في تنفيذ أحكام وقرارات القضاء في الحجز على العقارات الخاصة؟ - ما هي الإجراءات التي قام بها الجهاز لتنفيذ مرسوم بقانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠٢ بشأن التصرف في الأراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة، خصوصاً البند (ج) من المادة الأولى؟ - ما هي الآلية التي اعتمدها الجهاز بخصوص سجل الأراضي التي ليس لها مالك؟ 	٢٠٠٩/٩/٢٣
١٧٠	<ul style="list-style-type: none"> - كم عدد الأراضي الموهوبة من قبل الملك منذ صدور المرسوم بقانون رقم ١٩ لسنة ٢٠٠٢ بشأن التصرف في الأراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة؟ - التعرف على تسلسل انتقال الملكيات في أملاك الدولة والعنصر الزمني في عملية الانتقال - الفهارس والإحصائيات التي لدى الجهاز عن أملاك الدولة بعدد العقارات ومساحاتها منذ عام ١٩٨٠م. - من يحدد النشاط أو الغرض للعقار؟ وعلى أي أساس يدون في وثيقة 	٢٠٠٩/١٢/١٠

الملكية؟ وكيف يتم تغييره؟ وهل حدث أن تم تغيير وثائق ملكية دون الرجوع لوزارة المالية مع ذكر هذه الحالات؟ وبأي سند كانت؟ وهل تم إخبار وزارة المالية بالتغيير؟ ولدى من حفظت على الوثائق الأصلية؟ وما هو دليل خروجها من الجهاز؟ وكيف يتم التعامل مع الوثائق الأصلية التي لدى وزارة المالية بعد أن تم التعديل إذا وجدت حالات لذلك؟

- ما المقصود بما أدلى به سعادة الدكتور عبد الظاهر نصار مستشار الجهاز في اجتماع الجهاز مع اللجنة بتاريخ ٢٧ يناير ٢٠٠٨م (بعد تحول العقار من مالك إلى آخر يتغير تصنيف هذا العقار في الفهارس بحسب اسم مالكة الجديد)، وما هي الفهارس التي أشار إليها؟

- هل جميع العقارات في البحرين مسجلة باسم الدولة وفقاً للقانون رقم ٢١ لسنة ٢٠٠٢م حسب إفادة الشيخ عبد الرحمن بن علي آل خليفة مدير عام الإدارة العامة للتسجيل العقاري في اجتماع اللجنة مع الجهاز بتاريخ ٢٧ يناير ٢٠٠٨م بأنه لا توجد عقارات مجهولة المالك؟

- ما هو السند القانوني لقيام جهاز المساحة والتسجيل العقاري بإصدار وثائق ملكية على الأراضي المغمورة بالمياه والتي تقع في الشواطئ وفي وسط البحر؟ وكم عدد العقارات التي تم إصدار وثائق ملكية لها بهذه الصورة؟ وما مساحة كل عقار منها؟

- كيف صدرت وثائق ملكية لمكيات وسط البحر؟ حيث إنه حسب إفادة سعادة الدكتور عبد الظاهر نصار مستشار الجهاز في اجتماع الجهاز مع اللجنة بتاريخ ٢٧ يناير ٢٠٠٨م ، أنه لا تقوم الإدارة العامة للتسجيل العقاري بتسجيل الأراضي المدفونة في البحر إلا بعد تخطيطها من قبل الإدارة العامة للتخطيط العمراني، ثم موافقة الوزارات الخدمية ووزارة الإسكان.

- باسم من تسجل الاستقطاعات التي تتم على المخططات بنسبة تصل إلى ٣٠%؟ مع تحديد نماذج من أملاك الدولة في المخططات في جزر أمواج وبحرين باي ودرة البحرين.

- توضيح الآليات التي اتبعت في تحويل منطقة السيف في السنابس، وديار المحرق، ودرة البحرين، وجزر أمواج من أملاك دولة إلى أملاك خاصة.

	<p>- نسخة من وثائق ملكية العقارات التي تملكها الشركات التي تساهم بها الدولة أو تساهم بها تلك الشركات بنسب تجاوزت ٥٠%.</p> <p>- ما هي العقارات التي سجلها الجهاز كملك خاص باسم السديوان الملكي؟ وما هي الإجراءات المتبعة في ذلك؟ وكيف يتم التعامل مع الأراضي غير الحكومية وغير الخاصة بعد صدور المرسوم بقانون رقم ١٩ لسنة ٢٠٠٢ بشأن التصرف في الأراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة؟</p>						
٢٠٠٩/١٢/٢٤	قائمة بعدد الهبات الملكية، وذلك للتأكد عما إذا كانت هذه العقارات المفقودة مشمولة في الهبات الملكية السامية من عدمه.	١٧٩					
٢٠١٠/١/١٠	<p>- قائمة بالأوامر الملكية التي تم بموجبها تحويل الأراضي إلى المنفعة العامة منذ عام ٢٠٠٢م.</p> <p>- ما هو السند القانوني لتحويل منطقة مشروع الرفاع فيوز من منطقة استكشافات للنفط إلى مشروع خاص؟</p>	١٨٠					
٢٠١٠-١-١٨	<p>- نسخ من وثائق العقارات الآتية: (١٣٠٦٢٥، ٤٦٥٣١، ١١١٨٦٠، ١٢٣٤٩٤، ٤٨٠٩٥، ١١١١٢٣، ٦٣٨٢١، ١٥٨٥٠٦)، مع جدول يبين فيه الآتي:</p> <table border="1" data-bbox="395 1144 1126 1249"> <thead> <tr> <th>رقم الوثيقة</th> <th>الموقع</th> <th>مساحة العقار</th> <th>المساحات المستقطعة</th> <th>الجهة المستفيدة من الاستقطاع</th> </tr> </thead> </table> <p>- ما هو السند القانوني الذي بموجبه تم انتقال ملكية الأرض التابعة لمشروع (الرفاع فيوز) من شركة نفط البحرين إلى ملعب الجولف ثم إلى مشروع (الرفاع فيوز)؟</p>	رقم الوثيقة	الموقع	مساحة العقار	المساحات المستقطعة	الجهة المستفيدة من الاستقطاع	١٨٣
رقم الوثيقة	الموقع	مساحة العقار	المساحات المستقطعة	الجهة المستفيدة من الاستقطاع			
٢٠١٠-١-٢٤	<p>١- عقار رقم ٨٢٠٦ في ضاحية السيف في منطقة السنابس بمساحة (٦٨٥٩) متر مربع.</p> <p>٢- أرض شركة ستون ذات وثيقة رقم ١٣٤٣٣٨ ومقدمة رقم ٢٠٠٥/٢٣٢٨</p> <p>٣- أرض شركة ستون ذات وثيقة رقم ١٣٤٣٤٠ ومقدمة رقم ٢٠٠٥/٩٥٥١</p>	١٨٥					
٢٠١٠-١-٢٥	<p>- نسخ من وثائق العقارين الآتين: (مقدمة رقم ٣٥٠٧٦/١٩٨٦) (مقدمة رقم ١١٨٢٤/٢٠٠٧).</p> <p>- نسخ من وثائق العقارات قيد التسجيل في قائمة (١٧١) عقار، وعددها (١٣) عقارا (مرفق ١).</p>	١٨٨					

	<p>- نسخ من وثائق العقارات قيد التسجيل في قائمة (٣٩٥) عقار، وعددها (١٤١) عقارا (مرفق ٢).</p>	
مخاطبات مختلفة	<p>- نسخ من الوثائق غير المستلمة من وزارة المالية وجهاز المساحة والتسجيل العقاري في قائمة العقارات (١٧١)، بالتسلسل الآتي: (١٧) - ١٨ - ٥٩ - ٦٢ - ٦٣ - ٦٤ - ٦٥ - ٦٦ - ٩٤ - ١٠٥ - ١٠٨ - ١٠٩ - ١٢٠ - ١٣٨ - ١٥٣ - ١٥٤ - ١٥٥ - ١٥٦ - ١٥٧ - ١٥٨ - ١٥٩ - ١٦٧ - ١٦٨).</p> <p>- نسخ من وثائق قائمة العقارات (١٧١) المستلمة من وزارة المالية وغير المستلمة من جهاز المساحة والتسجيل العقاري، بالتسلسل الآتي: (٤) - ١٦ - ٢٧ - ٣٥ - ٦٩ - ١٠٧ - ١٢٣ - ١٢٧ - ١٢٨).</p> <p>- وثيقة عقار شاطئ السنايس.</p> <p>- لم يتم استلام نسخ من (٦) عقارات وهي (واجهة بحرية بالمحرق، أرض الحنينية، واجهة بحرية في المنامة، واجهة بحرية في المنامة، حديقة في دمستان، منطقة ترفيهية في الهملة).</p> <p>- نسخ من وثائق العقارات في المدينة الشمالية رقم (١٥٣٤٨٤) ذات المقدمة رقم (٢٠٠٨/٦٦٤٧)، وأرقام العقارات المطلوبة وثائقها هي:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ١٤٠٠٠٢٧٣ • ١٤٠٠٠٢٦٠ • ١٤٠٠٠٢٦١ • ١٤٠٠٠٢٧٧ • ١٤٠٠٠٢٧٦ <p>- لم يتم استلام نسخ من وثائق العقارات الآتية: (عقار غرب شهركان - عقار في دار كليب - عقار في المنامة - عقار في منطقة سنايس).</p> <p>- نسخ من الوثائق للعقارات الآتية:</p> <ul style="list-style-type: none"> • عقارات خليج البحرين وأرقام وثائقها كالتالي: ٠٣٢١٠٠٣٦، ٠٣٢١٠٠٣٤، ٠٣٢١٠٠٢٣، ٠٣٢١٠٠٢٢، ٠٣٢١٠٠٢٥، ٠٠٢٢، ٠٠٢١٠. • عقارات المحافظة الشمالية وأرقام وثائقها كالتالي: ١٤٠٠٠٢٧١، ١٤٠٠٠٢٧٢. <p>- عقارات شمال كرانة وأرقام وثائقها كالتالي: ٠٤٠٢٨٨١٨، ٠٤٠٢٨٧٨٣.</p>	

- كفاءة الجهاز في أداء مهامه

ويمكن النظر إلى مدى كفاءة الجهاز في أداء مهامه من خلال ما ألزم به نفسه في الموقع الإلكتروني، وهي كالآتي:

• عدم وجود دور للوزير المعني بشئون الجهاز

لاحظت اللجنة من خلال تعاملها مع جهاز المساحة والتسجيل العقاري أن جهاز المساحة والتسجيل العقاري يسير دون وجود جهة دستورية تشرف عليه، وذلك بالمخالفة لحكم المادة (٥٠/أ) من الدستور، إذ لا توجد صلاحيات حقيقية للوزير المشرف على الجهاز، ودور وزير العدل والشئون الإسلامية لا يعدو أن يكون تمثيل الجهاز أمام السلطة التشريعية، دون أن يكون له دور في الرقابة على أعماله، أو توجيهه بما يتفق مع توجهات الدولة، إذ يظهر جلياً وكأن الجهاز سلطة مستقلة إلى جانب السلطات الدستورية الثلاث، ووزير العدل والشئون الإسلامية إنما هو ناقل ما يزوده به الجهاز من معلومات إلى السلطة التشريعية، كدور وزير شئون مجلسي الشورى والنواب، وقد بدا جلياً للجنة من خلال المراسلات التي تسلمتها اللجنة من وزير العدل والشئون الإسلامية أنه لم يكن إلا الشخص الذي يضع غلظاً على مذكرات جهاز المساحة والتسجيل العقاري.

إن بقاء جهاز في الدولة بهذه الأهمية خارج إطار السياسة العامة، ودون أن يكون خاضعاً لرقابة وزير معني، يكون هذا الوزير مسئولاً عن أعمال الجهاز أمام السلطة التشريعية، وبحيث تكون لهذا الوزير السلطات والاختصاصات تجاه هذا الجهاز ما يصلح أن يكون سبباً لمساءلته، بناء على مبدأ لا مسئولية إلا حيث السلطة، يمثل درجة كبيرة من الخطورة، إذ لا يخضع هذا الجهاز لا بصورة مباشرة ولا بصورة غير مباشرة إلى رقابة البرلمان، ويتعذر على السلطة التشريعية التعامل معه، فضلاً عن أنه وضع يمثل مخالفة لحكم الدستور تتطلب تصدي السلطة التشريعية لمعالجة هذا الخلل القائم.

• إخفاق جهاز المساحة والتسجيل العقاري في تحقيق رؤيته ورسالته وإستراتيجيته

بمطالعة موقع جهاز المساحة والتسجيل العقاري على شبكة المعلومات الدولية (الانترنت)، فقد وضح جهاز المساحة والتسجيل العقاري رؤيته في ثلاث نقاط هي:

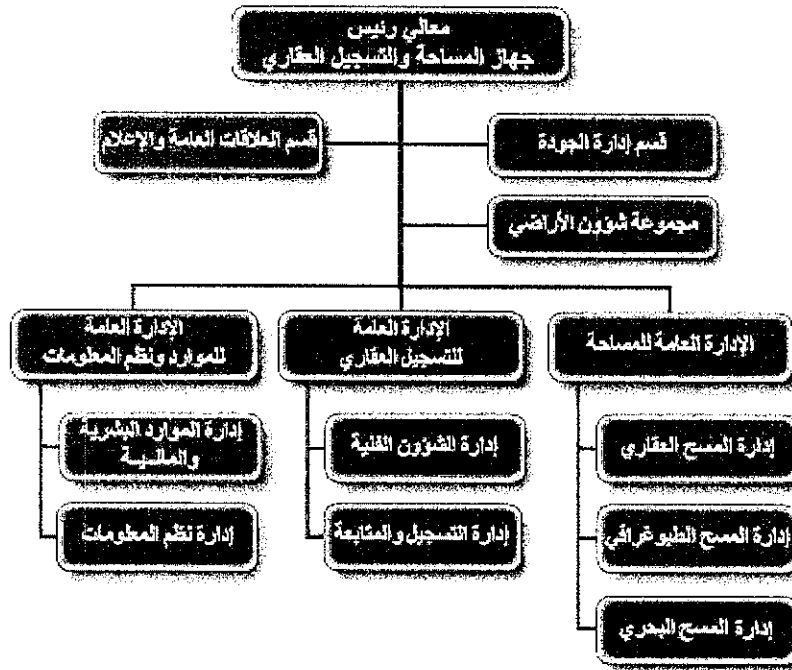
▪ الحفاظ على الملكية العقارية للوطن وأصحاب الأملاك.
▪ إعادة تشكيل وتسهيل التداولات والمعاملات الخاصة بجهاز المساحة والتسجيل العقاري من خلال تطبيق نظام إدارة الجودة لتقديم خدمات بشكل متميز وموحد لإرضاء توقعات المستفيدين كأفراد أو قطاعي الحكومة والخاص.

▪ بناء نظام معلوماتي خاص للبنية التحتية (نظام المعلومات الجغرافية للبحرين) والذي سيدعم الاقتصاد والتطور الاجتماعي مما سيكون له شأن كبير في المحافظة على بيئة مملكة البحرين لخلق بيئة صحية للاستثمار والاستشارات العقارية.

كما بين الجهاز رسالته في تنظيم وتوثيق جميع التداولات المساحية والممتلكات العقارية في مملكة البحرين وتوفير قاعدة بيانات عقارية مساحية تشمل جميع أوجه المسح (العقاري - الطبوغرافي - البحري) لتمكين صناع القرار من اتخاذه. وبالنظر إلى الملاحظات والاستنتاجات السابقة، يتبين أن الجهاز قد أخفق في تحقيق رؤيته، إذ أثبت من خلال عدم دقة البيانات التي لديه، ومن خلال قيامه بعدد من التصرفات بالمخالفة للقانون في التفريط بملكية الدولة العقارية، كما هو ثابت من البنود المذكورة، والخشية أن يتعدى هذا التفريط أيضاً إلى الملكيات الخاصة، حيث إن تصرف الجهاز في عقارات الدولة بالمخالفة لأحكام القانون يمكن أن يكون قد نال ملكيات خاصة بذات المخالفات.

كما أن المعلومات التي لدى جهاز المساحة والتسجيل العقاري والبيانات تتغير دون إخطار صناع القرار بخصوص الأملاك العامة، فإن ذلك يمنع صانع القرار أن يتخذ القرار، بل إن صانع القرار في بعض الحالات قد اتخذ قرارات خاطئة بناء على البيانات التي حجبها جهاز المساحة والتسجيل العقاري عنه، وما قام به من تغيير على وضعيات بعض العقارات دون أن يخطر صانع القرار بشأن تلك العقارات أساساً.

- وجود مجموعة شئون الأراضي تابعة لرئيس جهاز المساحة والتسجيل العقاري دون أن تقوم هذه المجموعة بالأدوار المناطة بها يتضمن الهيكل التنظيمي لجهاز المساحة والتسجيل العقاري من عدد من الإدارات والأقسام والمجموعات، وذلك على النحو الآتي المنشور في موقع جهاز المساحة والتسجيل العقاري:



وبالنظر لاختصاصات مجموعة شئون الأراضي والمهام الوظيفية المناطة بها، فقد قرر الموقع الإلكتروني الخاص بالجهاز هذه المهام والاختصاصات فيما يلي:

تتبع مجموعة شؤون الأراضي مكتب رئيس جهاز المساحة والتسجيل العقاري مباشرة، وتحمل على عاتقها مسؤولية تنفيذ الأوامر والإشراف على تمرير الإجراءات المتعلقة بها والخاصة جميعها بإصدار وثائق الملكية لأراضي الهيئات الملكية والأراضي التي تخصصها الحكومة للنفع العام تحت ملكية إحدى الوزارات أو الهيئات الحكومية. يتصل عمل المجموعة بشكل أساسي بعمل الجهات ذات العلاقة داخل جهاز المساحة والتسجيل العقاري وخارجه لدى الجهات التي تنصب مسؤولياتها في نفس المجال ضمن أجهزة الدولة ووزاراتها الأخرى.

مهام ومسؤوليات المجموعة

- الإشراف على البيانات المخزنة في بنك معلومات الأراضي، والتحقق من صحتها.
 - متابعة تنفيذ الأوامر المتعلقة بتوزيع الهبات الملكية الخاصة بتمليك الأراضي والزوايا.
 - الإشراف على تنفيذ القرارات الوزارية المتعلقة بتخصيص أراضٍ للمنفعة العامة وإحاقها بالوزارات أو الهيئات الحكومية المستفيدة حسب طبيعة الاحتياجات الخدمية المنشودة.
 - تنسيق جهود تخصيص الأراضي والموارد ذات العلاقة بين إدارة المسح العقاري وإدارة تخطيط المدن والقرى.
 - حفظ كافة السجلات وتحليل البيانات المتوفرة حالياً للتنبؤ بالاحتياجات المستقبلية الخاصة بالتخطيط والاستغلال الأمثل لأراضي المدن والقرى، تمهيدا للاستفادة من تلك الجهود في تقديم المشورة الدورية المطلوبة.
- وبالنظر لمهام ومسؤوليات المجموعة، وذلك في ضوء الملاحظات والاستنتاجات المذكورة، يتبين غياب هذه المجموعة، وعدم قيامها بأي من مهامها، ويظهر غياب هذه المجموعة مما يلي:

- لا يوجد أي بيانات مخزنة في بنك معلومات الأراضي يخص أملاك الدولة، بدلالة أن الجهاز استغرق (٧) أشهر حتى يزود اللجنة بقائمة لـ (١٩٠٩) عقاراً لبيان رقم المقدمة والوثيقة والمكان فقط، واحتاج لتدقيق عدد من البيانات، فإذا كانت توجد قاعدة بيانات والمجموعة تشرف على تحديثها، والتحقق من صحتها، فلماذا هذا التأخير؟ والذي لا يفسر إلا باحتمالين لا ثالث لهما، فإما ألا تكون البيانات موجودة أصلاً، وأن المجموعة أساساً لا تعمل، وإما أن تكون البيانات موجودة ومحدثة والمجموعة تؤدي عملها وأن الجهاز كان يرفض التعاون مع لجنة التحقيق ويؤثر إخفاء المعلومات عن اللجنة.
 - إن تنفيذ الأوامر الملكية، والقرارات الوزارية بتسجيل العقارات باسم الدولة يمر بعمليات معقدة، ودون أن تتم إجراءاتها إلا في مدد طويلة، الأمر الذي يجعل التساؤل مشروعاً عن الخدمات التي توفرها هذه المجموعة.
 - كما أن جهاز المساحة لا يساعد الدولة تماماً في الحصول على مواقع للمراكز التي تقدم من خلالها وزارات وهيئات ومؤسسات الدولة خدماتها للجمهور من مراكز صحية ومدارس ومستشفيات، فضلاً عن المواقع الإسكانية، بل إن الجهاز يعمل على تحويل كافة الملكيات العامة، والمواقع المخصصة للمشاريع الإسكانية إلى جهات خاصة دون أن يقيم أي اعتبار لحاجات الدولة لمواقع إسكانية.
 - وفي ضوء ذلك، يصح التساؤل عما إذا كانت هذه المجموعة تعمل لصالح تحقيق الأهداف السابقة، أو أنها لا تعمل، أو تعمل لتحقيق أهداف وتقوم بمسئوليات ومهام أخرى غير معلنه.
- ويمكن النظر إلى مدى كفاءة الجهاز في أداء مهامه ومسئوليته من خلال إفادات ممثليه و الوزير المعني به، وذلك خلال اجتماعات اللجنة، ونذكر منها:

- أفاد معالي الشيخ خالد بن علي بن عبد الله الخليفة بتاريخ ١٥ فبراير ٢٠٠٩م بأن وزارة العدل والشئون الإسلامية وجهاز المساحة والتسجيل العقاري لا يستطيعان حصر جميع أملاك الدولة مما يجعل العمل مشتتاً وكبيراً.
- أفاد سعادة الشيخ عبد الرحمن بن علي آل خليفة مدير عام الإدارة العامة للتسجيل العقاري بتاريخ ٢٧ يناير ٢٠٠٨م بأن جميع أملاك الدولة العامة والخاصة مسجلة لدى الجهاز.
- أفاد سعادة الشيخ عبد الرحمن بن علي آل خليفة مدير عام الإدارة العامة للتسجيل العقاري بتاريخ ١ يوليو ٢٠٠٨م بأنه بالنسبة للأملاك الدولة يتم تسجيلها باسم الوزارة التابعة لها، وليس تحت مسمى (ملك الدولة)، لذلك تكون عملية الحصر لجميع تلك الأملاك صعبة جداً.
- أفاد سعادة الشيخ عبد الرحمن بن علي آل خليفة مدير عام الإدارة العامة للتسجيل العقاري بتاريخ ١٥ مايو ٢٠٠٨م بأن الجهاز لا يملك سجلاً دقيقاً، ولهذا قمنا بالاتصال بوزارة المالية وطلب من المسؤولين فيها أن يقوموا بعملية جرد للوثائق الأصلية التي في حوزتهم، وبالفعل قاموا بتلك العملية، ولكن لم يتم تسليم التقرير النهائي للجهاز.

عقار الحد إنجاز اللجنة

هذا العقار مسجل بالوثيقة رقم (١٠٥٣١٩) والمقدمة ١٩٩٩/٥٥٥٩ ومساحته (١,٧٣٢,٤٦٥) متراً مربعاً، ويقع في الحد وخصص للمشاريع الإسكانية إلا أن وزارة المالية وجهاز المساحة والتسجيل العقاري بموافقة الحكومة سجلاه باسم شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة) بمقدمة جديدة رقم ٢٠٠٧/١٤٢٠٨ للمشاريع الاستثمارية.

ونجحت اللجنة في إعادة هذا العقار إلى غرضه الأصلي بعد عدة اجتماعات واتصالات مع وزارة المالية التي اقتصت بطلب اللجنة بضرورة عدم المساس بأي عقار مخصص للخدمات لاسيما الخدمات الإسكانية.

وما زالت اللجنة تطالب بإعادة بقية العقارات التي جرى عليها التعدي وعلى رأسها عقار كرائة المخصص للمشاريع الإسكانية، والمدينة الإسكانية الجديدة في المحرق.

المحور الثاني

التحقق من كيفية التعامل مع إيرادات الاستثمارات.

أولاً: عدم وجود سياسات استثمارية واضحة في أملاك الدولة

لاحظت اللجنة عدم وجود سياسة استثمارية واضحة في أملاك الدولة، وذلك من عدة نواح، وهذه النواحي هي التي كانت السبب في نشوء الكثير من الملاحظات والمشاهدات والاستنتاجات التي وصلت إليها اللجنة، فرغم مرور أكثر من ثلاث سنوات على تأسيس شركة ممتلكات البحرين القابضة، وشركة إدامة، إلا أنه لا توجد سياسة واضحة في استثمار أملاك الدولة يمكن أن تعتبر منهجاً عاماً يطبق بشكل مستمر في جميع المراحل.

وكانت وزارة المالية بموجب الخطاب (إ ق م/ش ن/١٥١/٢٠٠٧) بتاريخ ١٣ ديسمبر ٢٠٠٧م قد ادعت بأنها كانت تطبق أحكام الدليل المالي الموحد في استثمار أملاك الدولة، وبالأسعار السائدة في السوق، آخذة في الاعتبار الغرض من استخدام هذه الأملاك، وأن العقارات التي تؤجر على الوزارات والجهات الحكومية والأنشطة الاجتماعية تختلف عن أسعار الأراضي والعقارات التي تؤجر للأغراض التجارية والاستثمارية.

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (٤٤)

وقبل الدخول في السياسات الاستثمارية التي لم تجد لها اللجنة وجوداً في تأجير أملاك

الدولة، نشير إلى:

ملاصات بيع عقار منتج العرين الصحراوي

مساحة هذا العقار تبلغ (٢,٠٠٠,٠٠٠) مترا مربعا أي مايعادل (٢١,٥٢٨,٠٠٠) قدما مربعا، ويقع في الجزء الشرقي من محمية العرين بالوثيقة رقم (٩٧٤٣)، والتي مازالت (قيد التسجيل) في جهاز المساحة والتسجيل العقاري رغم أن مقدمتها تعود للعام ١٩٧٧م. ومن خلال خطاب شركة ممتلكات البحرين القابضة رقم (٢٠٠٩/٣٤٧/BMHC/CEO) بتاريخ ١١ نوفمبر ٢٠٠٩م قررت الحكومة الدخول بقيمة هذا العقار في شركة منتج العرين الصحراوي القابضة بنسبة (٣٣,٣٣%) مع شركة العرين للاستثمار المحدودة بنسبة (٦٠%) وبيت التمويل الخليجي بنسبة (٦,٦٧%).

وفي عام ٢٠٠٨م قررت شركة ممتلكات البحرين القابضة بيع حصتها لشركة (انترناشيونال ستريم انفستمنت) بحجة أن نسبة تمثيلها في الشركة تخولها تعيين اثنين من ممثليها فقط بمجلس الإدارة المكون من سبعة، وبالتالي فهي غير قادرة على التأثير في قرارات الشركة.

والمشكلة الرئيسية لا تقع فقط في قرار بيع العقار بمبلغ وقدره (٦٥,٠٠٠,٠٠٠) دينار والذي يعد تصرفا في أملاك الدولة وإنما أيضا في طريقة احتساب قيمة العقار، حيث طلبت شركة ممتلكات القابضة في أبريل ٢٠٠٨م من شركة (د ت ز) دراسة مستعجلة لإعطاء قيمة للعقار في العام ٢٠٠٤م، وفي العام ٢٠٠٨م كأرض خالية من دون النظر للبناء والتطوير الذي تم في العقار وما حوله.

وبناء على شروط التقييم قدمت الشركة العقارية رأيها وقدرت سعر القدم المربع في العام ٢٠٠٤م بمبلغ ثلاثة (٣) دنانير، وبالتالي فإن سعر العقار يبلغ (٦٤,٥٨٠,٠٠٠) دينار، أما في العام ٢٠٠٨م فإن سعر العقار يبلغ (١٤٥,٣١٠,٠٠٠) دينار بناء على (٦,٧٥٠) دينار للقدم المربع.

واختارت شركة ممتلكات البحرين القابضة بيع العقار بالسعر الأول البالغ (٦٥,٠٠٠,٠٠٠) تقريبا دون النظر لارتفاع أسعار العقارات في العام ٢٠٠٨م ودون الأخذ بموقع العقار ولا بالبناء والتطوير الذي وقع عليه.

وترى اللجنة من خلال هذا المثال الصارخ عدم الوثوق بقدرة الشركة بالمحافظة على عقارات أملاك الدولة وتطالب بإجراء تحقيق جدي في ملابسات البيع ومحاسبة المقصرين عن ضياع مبلغ (٨٠,٣١٤,٠٠٠) دينار.

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (٦٧)

١- عدم وجود سياسة واحدة في تحديد قيمة الإيجار

لاحظت اللجنة عدم وجود سياسة واحدة أو معايير موحدة في تحديد الأجرة، حيث وجدت اللجنة أسعار إيجار متفاوتة لبعض الإيجارات وذلك في نفس الفترة، وفي ذات المناطق أو مناطق قريبة.

وقد أشار ديوان الرقابة المالية في تقريره السنوي للعام ٢٠٠٦ إلى هذه الملاحظة، ونحيل إلى النماذج التي ذكرها التقرير كشواهد لعدم وجود هذه السياسة، إلا أن اللجنة لاحظت أن عدم وجود هذه السياسة حتى بعد إيداء الديوان ملاحظته لوزارة المالية، وبعد انتقال مسئولية التأجير إلى شركة إدامة.

ومن خلال استقراء قيمة الإيجار للعقارات، فإن تحديد قيمة الإيجار يحدد بمعايير غير منضبطة، أو من دون وجود أي معايير، ومثال ذلك:

موقع العقار	نوعه	المساحة	الإيجار السنوي م	المستأجر	تاريخ العقد	انتهاء مدة الإيجار	المقارنة
الرفاع الشرقي	عقار	٤,٢٤٥.٥	٠.٨٨٨	شركة ع.إ.ع	٢٠٠٢/١٠/١	٢٠١٢/٩/٣٠	ذات الشركة في مكانين مختلفين
سترة	عقار	١١,٢٢٦	٠.٨٨٨	شركة ع.إ.ع	٢٠٠٢/١٠/١	١٢/٣١/٢٠١١	بذات قيمة الإيجار
عالي	أرض	١٢,٠٠٠	٠.١٠٨	جامعة د	٢٠٠٥/٧/١	٢٠٥٦/٧/١	مؤسسات تعليمية
البسيتين	أرض	٩٦,٥٨٨	٠.٢١٥	جامعة ب ط	٢٠٠٥/٧/١	٢٠٧٥/٦/٣٠	تختلف قيمة الأجرة
عالي	عقار	٧,٢٠٠	٠.٠٢٠	المدرسة ب	٢٠٠٥/٧/١	٢٠٣٠/٦/٣٠	في ذات الفترة
المنامة	أرض	٧٩٠	٠.٤٤٣ ١.٠٧٥	ورشة ع ع ز	١٩٩٨/٩/١	١٠٢٣/٩/١	يقع العقاران في فريق الخضر

وأبرما بذات الفترة تقريباً ، وبينما حددت الأجرة في أول خمس سنوات للعقار الأول بقيمة وللسنوات التالية بقيمة أخرى ، وحتى أجرة المدة التالية لأول خمس سنوات فإنها تبتعد كثيراً عن أجرة العقار الثاني .	٢٠٢٤/١٠/١	١٩٩٩/١٠/١	شركة م/ل/ش	٣.٢١٤	٢٨٠	أرض	المنامة
---	-----------	-----------	------------	-------	-----	-----	---------

وقد استمر هذا التفاوت في قيمة الإيجار حتى بعد انتقال إدارة العقارات إلى شركة إدامة، ومن أمثلة ذلك نذكر أنه رغم أن الشركة قد تعاقدت مع عدد من الجهات العامة والخاصة بخصوص إيجار مواقف السيارات في العقار الكائن بالمنطقة الدبلوماسية، وقررت (٦٠) دينارا قيمة كل موقف لكل عقود الإيجار، إلا أنه بخصوص إحدى الجهات الخاصة قررت الأجرة الشهرية لكل موقف بـ(٤٥) دينارا فقط، وذلك في ذات الفترة، والجدول الآتي يبين تفاوت القيمة في ذات العقار.

المستأجر	تاريخ العقد	عدد المواقف	الإيجار الشهري للموقف الواحد
بنك م ع م	١٦ أغسطس ٢٠٠٧	١١٠	٦٠ دينار شهرياً
بنك ط	١٦ أغسطس ٢٠٠٧	٧٣	٦٠ دينار شهرياً
بنك ع	٣١ ديسمبر ٢٠٠٧	٣٥	٦٠ دينار شهرياً
مصرف البحرين المركزي	١٦ أغسطس ٢٠٠٧	١١٤	٦٠ دينار شهرياً
بنك البحرين للتنمية	١٦ أغسطس ٢٠٠٧	١١	٦٠ دينار شهرياً
وزارة الصناعة والتجارة	١٨ يونيو ٢٠٠٨	١٨١	٦٠ دينار شهرياً
شركة ب خ ت (..)	٣ مارس ٢٠٠٨	٣٨	٤٥ دينار شهرياً

عدم تحديد المساحة في عقد الإيجار لبعض العقود

لاحظت اللجنة عدم تضمين وزارة المالية بعض عقودها مساحة العين المؤجرة، أو العقار، الأمر الذي يدعو للتساؤل عن الطريقة التي تم على أساسها احتساب الأجرة، ويرجح أنه قد تم احتسابها بشكل جزافي لا يقوم على أساس صحيح، ويؤكد أنه لا توجد سياسة في تحديد الأجرة، بل وظلت العقارات دون تحديد المساحة بعد إبرام العقد لفترة طويلة. ومن أمثلة هذه العقود نذكر ما يلي:

نوع العقار	الموقع	المساحة	الإيجار السنوي	المستأجر	بدء العقد	انتهاء العقد
أرض	؟؟	؟؟؟	؟؟؟؟	شركة ب م س	١٩٨٢/٤/١٧	٢٠٣٨/٤/١٦
أرض	سترة	؟؟؟	١٨,٠٠٠ مع زيادة كل ٥ سنوات	شركة م ج د	٢٠٠٤/٤/١	٢٠٢٩/٣/٣١
أرض	المطار	؟؟؟	٤٥% من الدخل	شركة ت م ب د	٢٠٠٢/١١/١	٢٠٢٤/١٢/٣٠
أرض	الجفير	؟؟؟	١٢,٠٠٠	شركة ب ب ت م	٢٠٠٨/١/١	٢٠٠٨/١٢/٣١
عقار	شارع الشيخ حمد بالمرق	؟؟؟؟	٣٠٠٠	م س ب	١٩٨٤/١/١
أرض	جنوب سترة	؟؟؟	١٠٠٠	شركة ب م	٢٠٠٤/١/١	٢٠٢٦/١/١

٢- عدم وجود سياسة في اختيار المستأجر

لاحظت اللجنة عدم وجود سياسة في اختيار المستأجرين، وبحيث يكون تأجير الأملاك الحكومية بما يكفل الشفافية والتنافس وتكافؤ الفرص، ودون إعلان عن توافر أرض حكومية للإيجار تتكافؤ للكافة الفرص في تقديم عطاءات بحيث يتم اختيار المستأجر بناء على معايير واضحة وشفافة وتحقق أهداف معلنة، بحيث يتم تقييم العطاءات لاختيار المشروع الأفضل تحقيقاً للأهداف بعد استيفاء المعايير.

إن آليات اختيار المستأجرين الحاليين، سواء عندما كانت إدارة أملاك الدولة بشكل كامل لدى وزارة المالية، أو بعد انتقالها إلى شركة إدامة، تفتح باب الشكوك والشبهات في طريقة اختيار المستأجرين وتأجير الأراضي، إذ لا تمنع الإجراءات المتبعة غير الواضحة من فرص وجود الرشاوى، والتفيع، والصفقات من الباطن، والمحاباة، والتميز، والمحسوبية، وتترايد الشكوك وتحوم الشبهات أكثر حول عقود الإيجار التي تبرم لمدد طويلة نسبياً، وبقيمة إيجار منخفضة جداً تقل حتى عن خمس أجره المثل، بما يعني وقوع الغبن قانوناً على الدولة، مع تفويت الفرصة على الدولة لاستغلال العقارات بأفضل استغلال.

هذا وقد أفاد السيد محمد نور الشيخ الوكيل المساعد للخدمات البلدية المشتركة بوزارة شؤون البلديات والزراعة في اجتماع اللجنة بتاريخ ٨ يناير ٢٠٠٨م بأن الكثير من الإيجارات بعقود قديمة ولفترات طويلة مثل (٢٥ سنة)، أما عن العقود المنتهية فلا تجدد إلا من خلال مزايدات علنية، هذا ولم تجد اللجنة أي مصداق لما ذكر في الإفادة في وزارة شؤون البلديات والزراعة، ولا في غيرها من الجهات الرسمية.

٣- تحديد مدد عقود الإيجار دون وضوح سياسة أو أنظمة واضحة في ذلك

إن تحديد مدة العقد بمدة طويلة نسبياً تصل إلى (٥٠) سنة، ودون وجود سياسة أو أنظمة واضحة تحدد الحالات التي تقبل فيها هذه المدد يعتبر من شأنه أن يحرم الدولة من الانتفاع بالعقار سواء في استغلاله لمشاريع الدولة وحاجاتها الإدارية، أو زيادة حجم استثماراتها من خلال تمكينها بتأجيرها بأسعار تماثل القيمة السوقية، بل أن بعض هذه الإيجارات من شأنها أن تجعل المستأجر في مقام المالك، ويستغل العقار استغلال المالك عدا الرهن والتصرفات الناقلة للملكية.

وقد لاحظت اللجنة أن بعضاً من عقود الإيجار تتجاوز العشرين سنة، ودون وجود ضابط أو سياسة تحكم ذلك، الأمر الذي قد يكون محلاً للشبهات والشكوك في تلقي الرشاوى والمحسوبية والتميز وغير ذلك من الأمور التي تلازم عدم وجود سياسات مرجعية في

تحديد مدة عقد الإيجار، خصوصاً في ضوء عدم وجود سياسات لاختيار المستأجر أو تحديد قيمة الأجرة أو مساحة العين المؤجرة أو غرض الإيجار.
ومن الأمثلة التي لاحظتها اللجنة في ذلك:

الموقع	المساحة (م ²)	الأجرة	المستأجر	مدة الإيجار	بدء العقد
؟؟؟	؟؟؟	؟؟	شركة ب م س	٥٠ سنة	١٩٨٢/٤/١٧
المنامة	٤,٣٠٠	١٠,٠٠٠ مع إعادة النظر كل ٥ سنوات	ح ع ي	٢٥ سنة	١٩٩٥/١/١
قلالي	٤٨,٠٠٠	١٨,٠٠٠ مع إعادة النظر كل ٥ سنوات	شركة ب ت م م	٢٥ سنة	١٩٩٤/١/١
جسر الشيخ حمد	٩,٧٧٦.٨	٦,٦٠٠	شركة ي أك	٤٩ سنة	١٩٩٠/١/١
رأس رمان	٥,٦٠٧	٤٠٠ دينار مع زيادة ١٠% كل عشر سنوات	خ / ت م	١٠٠ سنة	١٩٩٠/١/١
عالي	١٢,٠٠٠	١,٢٩٦	جامعة د	٥٠ سنة	٢٠٠٦/٧/١
البييتين	٩٦,٥٨٨	٢٠,٧٦٦.٤٢٠	جامعة ب ط	٧٠ سنة	٢٠٠٥/٧/١

وقد أشار السيد خالد البسام الرئيس التنفيذي لشركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة) في اجتماع اللجنة بتاريخ ٨ يناير ٢٠٠٨ إلى أن تحويل بعض العقارات التي ترتبط بعقود طويلة جدا إلى الشركة يعتبر تحدياً للشركة، وعلى الشركة أن تجد مخرجا مناسباً هنا، فالعقارات التي تم تحويلها إلى الشركة تم تحويل عقودها أيضاً، والشركة تقوم الآن بدراسة العقود وخصوصاً طويلة الأمد من الناحية القانونية.

٤- تحديد الإيجار السنوي على أسس غير واضحة في بعض العقود

إن أفضل الممارسات تقضي بتحديد مقدار الأجرة على نحو واضح، وبما لا يدع مجالاً للبس، وبما يضمن تحقيق عائد للمؤجر، ولا يصار إلى تحديد نسبة من دخل المشروع أو المنشأة كأجرة شهرية، إلا إذا كانت نية المؤجر منصرفاً إلى المشاركة في المشروع، وبما يتحمل معه المؤجر الربح والخسارة، وهذا الأمر يحتاج إلى دراسة جدوى للمشاركة

في المشروع بالإيجار، وبحيث تحتسب نسبة استحقاق المؤجر من صافي الدخل مبنية على أساس علمي.

وقد لاحظت اللجنة أن بعض التعاقدات التي أبرمتها وزارة المالية سابقاً، أو شركة إدامة بعد انتقال أملاك الدولة إليها تنص على أن مقدار الأجرة هو نسبة من أرباح المشروع، ونذكر من ذلك الأمثلة الآتية:

نوع العقار	الموقع	المساحة (م ^٢)	الإيجار السنوي	المستأجر	مدة العقد	بدء العقد
أرض	الريجنسي	؟؟؟	٦٠% من الدخل	المؤسسة الوطنية لخدمات المعوقين	سنة	٢٠٠٨/٢/١
أرض	عالي	١٨,٥١٩	٦٥% من صافي الأرباح	مصرف س	٥٠ سنة	٢٠٠٦/٨/١
أرض	المطار	؟؟؟؟	٤٥% من صافي الأرباح	شركة ت م ب د	٢٢ سنة	٢٠٠٢/١١/١
أرض	المطار	٢٧,٨٠٠	٤٥% من صافي الأرباح	شركة ب ل ح	٥٠ سنة	٢٠٠٦/٦/١

٥- عدم وضوح سياسة منح مدة السماح

لاحظت اللجنة من خلال اطلاعها على عقود الإيجار التي أبرمتها وزارة المالية وشركة إدامة منح بعض المستأجرين مدد سماح يعفى خلالها المستأجر من سداد الأجرة، وتصل هذه المدة إلى خمس سنوات، بما يعني أن المستأجر يظل منتفعاً بالعقار دون أن يدفع أي مبالغ لقاء هذا الانتفاع.

ومدة السماح عادة تمنح في إيجار المحال التجارية ومكاتب الأعمال، وتكون مدتها ثلاثة أشهر في الغالب، بحيث يتمكن خلالها المستأجر من تجهيز العين المؤجرة لمباشرة غرضه الأساسي من الإيجار.

وفيما يلي أمثلة على حالات منح بعض المستأجرين مدد السماح:

نوع العقار	الموقع	المساحة م ^٢	المستأجر	مدة السماح	تاريخ بدء العقد	مدة العقد
عقار	عالي	٧,٢٠٠	المدرسة ب	٥ سنوات	٢٠٠٥/٧/١	٢٥ سنة
عقار	عالي	١٢٠٠	جامعة د	٥ سنوات	٢٠٠٥/٧/١	٥٠ سنة
عقار	البسيتين	٩٦٥٨٨	جامعة م إ ج	٥ سنوات	٢٠٠٥/٧/١	٧٥ سنة

إن عدم وجود سياسة واضحة لمنح مدد السماح ، ومدتها من شأنها أن يخل بمبدأ الشفافية وتكافؤ الفرص، ويكرس التمييز حتى بين المنتفعين من العقارات الحكومية أنفسهم، وفي المثال السابق، وحتى مع تفهم اللجنة الحاجة إلى بناء المدرسة للاستفادة منها، فإن هذا المشروع مشابه لعدد من المشاريع التي تتطلب فترة يقوم خلالها المستأجر بتجهيز الأرض لمشروعه، إلا أنه لم يمنح المستأجرون الآخرون أي مدة سماح، علماً بأن بناء المدرسة لا يمكن أن يستغرق خمس سنوات لتمنح المدرسة هذه الفترة، كما أن الإيجار السنوي زهيد جداً لا يمكن القول بأنه تمت مراعاة المستأجرين الآخرين من حيث الإيجار، حيث إنه مع تحفظ اللجنة على الإيجار السنوي في العقود المشابهة، فإن الإيجار السنوي المقرر في الحالة أعلاه هو من أخفض قيم الإيجار.

ملايسات التمديد لفترة السماح بخصوص المعهد الفرنسي

حصلت اللجنة ضمن رد شركة إدامة على استفسار اللجنة بخصوص العقارات التي استطاعت الشركة زيادة قيمة الإيجار لها، والمرافقة لخطاب وزير المالية رقم (ر م و/٢- ٢٠٠٩/٢٠٨/٣) بتاريخ ٢٥ يونيو ٢٠٠٩م على خطاب موجه إلى المعهد الفرنسي برقم (PD/٠١٠٦/٢٠٠٩) بتاريخ ١٢ فبراير ٢٠٠٩م صادر عن شركة إدامة، وقد تضمن الخطاب ما مفاده بأن وزارة المالية قد وافقت على تمديد مهلة السماح بموجب العقد بتاريخ ٢٠ يونيو ١٩٩٨م بخصوص الأرض الواقعة في مدينة عيسى، والتي تنتهي في ٣١ أكتوبر ٢٠٠٤م، ولمدة خمس سنوات أخرى اعتباراً من ١ نوفمبر ٢٠٠٤م وحتى ٣١ أكتوبر ٢٠٠٩م وذلك بموجب خطاب وزارة المالية رقم (ق أ ح/٤٥١/٢٠٠٥) بتاريخ ٢٦ أكتوبر ٢٠٠٥م.

وما قامت به شركة إدامة هو أنها قررت زيادة الأجرة السنوية من (٣,٦٠٧,٨٠٠) دينار سنوياً إلى (٣,٩٧٠,٠٠٠) دينار سنوياً اعتباراً من ١ نوفمبر ٢٠٠٩م.

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (٦٤)

والمستفاد من خلاصة الخطاب أن المستأجر قد حصل على مدد سماح وصلت إلى عشر سنوات.

٦- عدم وضوح سياسة اختيار المستأجر على أساس تأسيس بناء أو مشروع

يعتبر الدخول في التعاقد عن طريق عقود تخول المستأجر بناء مشروع واستغلاله لمدة معينة ومن ثم إعادة المشروع إلى المؤجر من التعاقدات غير العادية، والتي تحتاج في قبولها من حيث مناسبة المشروع أو البناء بعد إعادته إلى المؤجر وكلفة البناء وطبيعة المشروع وما يحققه من عائد، ومدة الإيجار، ومقدار الأجرة، وشروط التعاقد الأخرى، إلى دراسات علمية هي دراسات الجدوى، والتي يمكن من خلالها اتخاذ القرارات الصائبة، وقد لاحظت اللجنة دخول وزارة المالية وشركة إدامة في عدد من التعاقدات على النحو السالف البيان، إلا أن ظروف هذه التعاقدات وشروطها تحيطها بعض الملاحظات، ونذكر منها الأمثلة الآتية:

نوع العقار: مزرعة	موقعه: قلالي	المساحة: ٤٨,٠٠٠ م ^٢	المستأجر: شركة ب ت م
مدة الإيجار: ٢٥ سنة	بدأ العقد: ١٩٩٤/١/١	الغرض: إنشاء مصنع تعبئة	
نوع العقار: أرض	موقعه: جسر الشيخ حمد	المساحة: ٩,٧٧٦.٨ م ^٢	المستأجر: شركة ي أك
مدة الإيجار: ٤٠ سنة	بدأ العقد: ١٩٩٠/١/١	الغرض:	
نوع العقار: أرض	موقعه: رأس رمان	المساحة: ٥,٦٠٧ م ^٢	المستأجر: خ/ت م
مدة الإيجار: ١٠٠ سنة	بدأ العقد: ١٩٩٠/١/١	الغرض:	
نوع العقار: أرض	موقعه: البسيتين	المساحة: ٦٩,٥٨٨ م ^٢	المستأجر: جامعة ب ط
مدة الإيجار: ٧٠ سنة	بدأ العقد: ٢٠٠٥/٧/١	الغرض: بناء جامعة	
نوع العقار: أرض	موقعه: عالي	المساحة: ١٨,٥١٩ م ^٢	المستأجر: بنك م س
مدة الإيجار: ٥٠ سنة	بدأ العقد: ٢٠٠٦/٨/١	الغرض: بناء بنك	
نوع العقار: عقار	موقعه: عالي	المساحة: ٧,٢٠٠ م ^٢	المستأجر: المدرسة ب
مدة الإيجار: ٢٥ سنة	بدأ العقد: ٢٠٠٥/٧/١	الغرض: بناء مدرسة	

تسجيل تخصيص العقار لمشروع خاص في وثيقة ملكية العقار باسم الدولة

هذا ويلاحظ أن الحكومة في بعض الحالات قامت بتسجيل العقار باسم الدولة، ونصت على تخصيصه لجهة معينة في نص الوثيقة، وحصلت اللجنة على عدد من الوثائق بهذا المعنى بعضها باسم جامعات أو شركات.

وقد منحت هذه المشروعات التي خصصت عقارات الدولة لها في نص الوثيقة فرصة رهن العقار الذي تحت يدها للحصول على القروض والتسهيلات التمويلية التي تسمح لها إقامة مشروعاتها، بما يعني أن هذه العقارات عرضة للمخاطرة، إذ قد لا تدفع هذه المشروعات أقساط القروض التي حصلت عليها بموجب تقديمها للعقارات التي تحت يدها كرهن، فيقوم البنك المقرض بتسييل الضمان، والتنفيذ على العقار. ولا تجد اللجنة أن تسجيل تخصيص العقار باسم جهة معينة في ذات وثيقة العقار مناسباً، وتكتنفه الأخطار التي تدعو إلى تجنبه.

عقار القاعدة الأمريكية

مساحة هذا العقار تبلغ (٣٩,٨٤٦) متراً مربعاً، ويقع في منطقة الجفير مع عدد من العقارات منها مدرسة البحرين الدولية في الوثيقة التي تحمل رقم (١٢٣٤٩٤) بموجب المقدمة رقم ٢٠٠٠/١١٠٠٢، ومسجلة باسم حكومة مملكة البحرين بتاريخ ١٤ أكتوبر ٢٠٠٣م، ومساحتها الكلية تبلغ (٣١٢,٠٦٩) متراً مربعاً.

هذا العقار مؤجر على القاعدة الأمريكية، وسعت اللجنة للحصول على نسخة من الاتفاقية لمعرفة بنود الاتفاقية والعائد المالي على خزينة الدولة من تاجير هذا العقار، فقد خاطبت شركة إدامة التي ردت بموجب الخطاب رقم (٢٠٠٩/٣٩٥/BMHC/CEO) بتاريخ ٢٤ ديسمبر ٢٠٠٩م بأن هذا العقار لا يقع ضمن اختصاصتها، وكذلك وزارة المالية التي أكدت في اللقاء الذي تم مع ممثليها بتاريخ ٢٤ يناير ٢٠١٠م أن الجهة المختصة بهذا العقار هي وزارة الخارجية والتي امتنعت عن الإجابة عن أسئلة اللجنة المتعلقة بعقد

الإيجار والعائد المالي السنوي رغم التذكير المتكرر من اللجنة بموجب الخطاب رقم (١٠٧/ذ- ف٢- ٤د/٢٠١٠) بتاريخ ١١ فبراير ٢٠١٠م.

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (١٤٠)

ملايسات تأجير العقار الكائن في رأس رمان

ترجع خلفيات هذا الإيجار إلى أن حكومة البحرين كانت قد أجرت (خ.ا.م) العقار المملوك لحكومة البحرين بموجب وثيقة رقم ٤٦١٧٧ بمساحة (٥٦٠٧) متر مربع لمدة (١٠٠) سنة بدأ من ١٣ ربيع الأول للعام ١٣٤٨ هجرية، وبتاريخ ١٣ سبتمبر ١٩٦٥ قامت أموال القاصرين بحسب ولايتها على تركة المذكور ببيع حق الانتفاع بالعقار المذكور لكل من (خ) و (ت) أبناء (ع . م)، وتم توقيع اتفاقية بحوالة العقد بما يتضمنه من حقوق والتزامات بدأ من تاريخ ١١ يناير ١٩٩٠م بإيجار شهري وقدره ثلاثة وثلاثون ديناراً وثلثمائة وثلاثة وثلاثون فلساً (٣٣.٣٣٣ د.ب)، أي بإيجار سنوي قدره (٤٠٠) دينار سنوياً تزداد (١٠%) كل عشر سنوات، وقد تم استئجار العقار المذكور كأرض فضاء. وقد تقدم المستأجران في غضون الفترة السابقة لشهر مارس ٢٠٠٩م بالترخيص لهما بإقامة مشروع تجاري على الأرض التي تم استئجارها كأرض فضاء.

وبدلاً من أن يرفض الطلب، و يتم البحث عن مخرج قانونية لإنهاء علاقة الإيجار التي تعتبر شروطها مجحفة بالنسبة للدولة، من حيث مدة الإيجار التي تبلغ مائة سنة، ومن حيث الأجرة التي تبلغ (٤٠٠٩) دينار في السنة، ورغم توافر أسباب فسخ العقد، حيث لم يقم المستأجران بالانتفاع بالعقار كما هو مقرر في عقد الإيجار، فقد تعاملت شركة إدامة مع الطلب، ورأت أن المشروع الذي يرغب المستأجران في إقامته على العقار المؤجر لا يليق ويتناسب مع مميزات العقار من موقع إستراتيجي ومساحة كبيرة، أي أن الترخيص لم يرفض من حيث المبدأ نظراً إلى ضالة الأجرة، بل أن شركة إدامة عرضت على المستأجرين الدخول معها شريكاً في مشروع آخر، بحيث يتم اعتبار مدة الانتفاع المتبقية المقررة لصالح المستأجرين البالغة (٧٠) سنة تقريباً كمساهمة له في رأس مال المشروع مضافاً إليها عشر سنوات أخرى، على أنه لن تحتسب هذه المساهمة بالأجرة المقررة في

العقد وهي (٤٠٠) دينار سنوياً، وإنما سيتم تقييم ذلك بواسطة مئمن محايد يتفق عليه الأطراف، ويشمل التقييم كذلك على تقدير التعويض المناسب عن استبدال مشروع المنتفع بالمشروع المشترك بين الأطراف، و بحيث يكون المستأجران ممثلان في مجلس إدارة المشروع، وقد أبرمت لهذا الغرض مذكرة تفاهم بين شركة إدامة والمستأجرين بتاريخ ١٦ مارس ٢٠٠٩م، وتتص مذكرة التفاهم في البند الثالث على تكليف شركة ممتلكات بإعداد الدراسة اللازمة لتحديد المشروع الأمثل، وإن تطلب الأمر لتنفيذ المشروع تأسيس شركة تجارية بمملكة البحرين يتم تأسيسها من قبل شركة ممتلكات البحرين القابضة. ونصت في البندين الثاني والرابع على أن يتم التوصل إلى التفاصيل وتدوين في اتفاقية خاصة خلال ثلاثة أشهر من تاريخ ١٦ مارس ٢٠٠٩م، وبلغت الأرقام يمكن ترجمة هذه الاتفاقية على أن نسبة مشاركة المستأجرين في المشروع الذي سوف تتكبد نفقات إنشاؤه شركة إدامة، أو ممتلكات بحسب الأحوال، سوف تحتسب على النحو الآتي:

- لو فرضنا أن المئمن قدر قيمة إيجار العقار السوقية الآن بخمسين ألف دينار سنوياً، فإن هذه القيمة تضرب في مدة السنوات المتبقية من مدة الانتفاع مضافاً إليها عشر سنوات، أي (٨٠) سنة تقريباً، وبما حاصله (٤) ملايين دينار بحريني.

- ولو فرضنا أن المئمن قدر التعويض المناسب عن استبدال مشروع المستأجرين بالمشروع المشترك بين المستأجرين وشركة إدامة بمبلغ مائتي ألف دينار سنوياً، فيضرب هذا المبلغ في عدد (٨٠) سنة، ويكون حاصله (١٦) مليون دينار بحريني.

- ولو فرضنا أن تكلفة إقامة المشروع الذي سوف يتم الاتفاق عليه وتصل إليه شركة ممتلكات البحرين القابضة تصل إلى (٣٠) مليون دينار بحريني.

بالفرضيات السابقة تكون نسبة مساهمة المستأجرين في المشروع (٤٠%) تقريباً، ونسبة مساهمة شركة إدامة أو ممتلكات (٦٠%) فقط، كل ذلك مقابل التزام المستأجرين المذكورين بسداد (٤٠٠) دينار سنوياً، بما لا يجاوز (٤٠) ألف دينار

بحريني، وتخليهما عن مشروعهما، في حين سوف تتحمل شركة إدامة أو ممتلكات كافة نفقات إقامة المشروع.

هذا هو ما تشير إليه مفردات مذكرة التفاهم المبرمة في ١٦ مارس ٢٠٠٩م، ومن خلالها يمكن النظر في مدى الأمان الذي تتمتع به أملاك الدولة وعقاراتها في التصرف فيها.

هذا ومن نافلة القول الإشارة إلى أن هذا العقار لم يرد ضمن أملاك الدولة المسجلة في قائمة وزارة المالية.

٧- تأجير شقق العدلية دون وجود ضوابط في اختيار المستأجر

تقدر اللجنة تأجير شقق مباني العدلية التي أنشأت أساساً كسكن للمدرسين غير البحرينيين في مدارس وزارة التربية والتعليم، وذلك على مؤسسات المجتمع المدني، وبأسعار متدنية نسبياً هي (٥٠) ديناراً في الشهر للشقة، إلا أن اللجنة لم تجد أي معايير أو ضوابط في اختيار مؤسسة المجتمع المدني التي تستحق هذا الدعم المخفي في صورة إيجار مخفض للمبنى، وكذلك في تجديد العقد، وفي عدد الشقق التي تخصص لكل مؤسسة من مؤسسات المجتمع المدني، فبعض الجمعيات قد خصص لها بناية كاملة بـ (٦) شقق، في حين أن بعضها خصص له شقة واحدة، ودون ما يشير إلى اشتراط نشاط الجمعية للحصول على المقر، إذ قد لا يكون للجمعية أي نشاطات تذكر، ومع ذلك يخصص لها مقر مدعوم.

كما لاحظت اللجنة تخصيص بناية مكونة من (٦) شقق إلى الجمعية البحرينية لمتلازمة داون بأجرة سنوية وقدرها (٢,٤٠٠) دينار، أي بأجرة (٣٣,٣٣٣) دينار شهرياً، خلافاً للشقق الأخرى التي تؤجر بـ (٥٠) دينار للشهر، الأمر الذي لا يوجد له مبرر.

إن تأجير الشقق الحكومية دون وجود ضوابط ومعايير محددة تحدد إجراءات اختيار المستأجر، وعدد الشقق التي تؤجر كحد أعلى، وقيمة الأجرة، ومدة الإيجار، وتحكم تجديده من شأنه أن يخل بمبدأ تكافؤ الفرص لدى مؤسسات المجتمع المدني.

يقصد من قيام الدولة بتأجير عقاراتها، إدارة أملاكها على نحو استثماري، كما هو حال الأشخاص الخاصة، وذلك بغية تحقيق عائد للدولة يناسب ما لديها من مخزون أراض مخصصة للاستثمار، وهذا ما نص عليه الدليل المالي حيث نص في البند ٢٣-١-٢٧/ ٨ ، ٩ ، إذ حددا مهام قسم الأملاك الحكومية بعدد من المهام منها:

٨- رصد ومتابعة أسعار الأراضي والعقارات والتغيرات التي تطرأ عليها وفقاً للسوق المحلي، وذلك للاسترشاد بها في معاملات شراء أو بيع وتأجير الأراضي والعقارات الحكومية.

٩- تطوير استثمار الأراضي والعقارات الحكومية، وذلك من خلال الاستغلال الأمثل لها وتحقيق أفضل عائداتها.

ومن خلال هذه الأحكام يتبين أن إتاحة أملاك الدولة لا يقصد منه أن تكون الدولة جهة للبر والإحسان في إدارة أملاكها العقارية، ولا يقصد من التأجير تحقيق أي غرض آخر غير تحقيق الاستغلال الأمثل بتحقيق أفضل العائدات، وذلك بخلاف ما عليه الهدف من تأجير بعض الأملاك البلدية والمناطق الصناعية.

ومن خلال ما قامت به اللجنة من رصد لما وصل إلى علمها من بيانات ووثائق في هذا الجانب، فإنها لاحظت سوء إدارة الإيجارات وتمثل هذا الجانب من سوء الإدارة في الأمور الآتية:

١- انخفاض قيمة الإيجار عن أجره المثل بصورة كبيرة مما يشكل حالة غبن فاحش للدولة إن الغرض من قيام الدولة بتأجير أراضيها المملوكة ملكية خاصة هو تحقيق عائد نتيجة استثمار هذه العقارات، وهذا الأمر يدعو إلى تأجير عقارات الدولة وأملاكها تحت يد وزارة المالية أو شركة إدامة على نحو تجاري يجعل قيمة الإيجار تماثل أجره المثل للعقارات بنفس المواصفات في نفس المنطقة أو المناطق التي تتشابه فيها الظروف.

وقد لاحظت اللجنة خلال استعراضها لقيمة إيجارات العقارات أن عقارات الدولة تؤجر بثمن بخس بعيد عن أجره المثل بصورة فاحشة، ومن ذلك نذكر الأمثلة الآتية:

نوع العقار	الموقع	المساحة م ^٢	الأجرة السنوية/ الشهرية	تاريخ بدأ العقد	مدة الإيجار
عقار	الرفاع الشرقي	٤,٢٤٥.٥	سنوياً: ٣,٧٧٤ شهرياً: ٣١٤.٥	٢٠٠٢/١/١	١٠ سنوات
مزرعة	قلالي	٤٨,٠٠٠	سنوياً: ١٨,٠٠٠ شهرياً: ١,٥٠٠	١٩٩٤/١/١	٢٥ سنة
أرض	رأس رمان	٥,٦٠٧	سنوياً: ٤٠٠ شهرياً: ٣٣,٣٣٠	١٩٩٠/١/١	١٠٠ سنة
أرض	الهمة	٣,٧١٦.١	سنوياً: ٦٠٠ شهرياً: ٥٠	١٩٩٦/١/١	١٥ سنة
أرض	عالي	١٢,٠٠٠	سنوياً: ١,٢٩٦ شهرياً: ١٠٨	٢٠٠٦/٧/١	٥٠ سنة
أرض	البسينين	٩٦,٥٨٨	سنوياً: ٢٠,٧٦٦ شهرياً: ١,٧٣٠	٢٠٠٥/٧/١	٧٠ سنة
أرض	سترة	٢٥,٧٥٣	سنوياً: ٤,٩٤٤ شهرياً: ٤١٢	٢٠٠٤/١/١	٢٦ سنة
أرض	السلمانية	١٠,٦٤٥	سنوياً: ١٢٠٠ شهرياً: ١٠٠	٢٠٠٠/٨/١	٣٠ سنة
عقار	عالي	٧,٢٠٠	سنوياً: ١٤٤ شهرياً: ١٢	٢٠٠٥/٧/١	٢٥ سنة
عقار	عالي	١٠,٠١٠	سنوياً: ١,٠٧٧ شهرياً: ٩٠ تقريباً	٢٠٠٦/٥/٢	٥٠ سنة

وترى اللجنة أن تأجير عقارات الدولة بهذه الأثمان البخسة يعني التفريط في حقوق الدولة، وبالنظر للقضايا التي تعتبر أولوية بالنسبة للدولة، فإن القضية الإسكانية تعتبر أولى بالعناية من تأجير أملاك الدولة، خصوصاً أن قيم الإيجار أعلاه غير جدية في تنويع مصادر الدخل، ولا تمثل دخلاً يذكر بالنسبة للدولة، وبمقارنة سريعة لعدد الوحدات

السكنية التي يمكن إنشاؤها على العقارات المبنية في الجدول أعلاه يمكن أن نصل إلى الآتي:

الموقع	مساحة العقار	المساحة بعد استقطاع ٣٠%	عدد الوحدات ٢٠٠ م ^٢ لكل وحدة	الإيجار الشهري
الرفاع الشرقي	٤,٢٤٥.٥	٢,٩٧١	١٥	٣١٤.٥
قلالي	٤٨,٠٠٠	٣٣,٦٠٠.٠٠	١٦٨	١,٥٠٠
رأس رمان	٥,٦٠٧	٣,٩٢٤.٩٠	٢٠	٣٣
الهملة	٣,٧١٦.١	٢,٦٠١.٢٧	١٣	٥٠
عالي	١٢,٠٠٠	٨,٤٠٠.٠٠	٤٢	١٠٨
البيستين	٩٦,٥٨٨	٦٧,٦١١.٦٠	٣٣٨	١,٧٣٠
سترة	٢٥,٧٥٣	١٨,٠٢٧.١٠	٩٠	٤١٢
السلامية	١٠,٦٤٥	٧,٤٥١.٥٠	٣٧	١٠٠
عالي	٧,٢٠٠	٥,٠٤٠.٠٠	٢٥	١٢
عالي	١٠,٠١٠	٧,٠٠٧.٠٠	٣٥	٩٠
مجموع الوحدات السكنية الممكن تشييدها على المساحة			٧٨٣	
مجموع الأجرة الشهرية التي تحصل عليها الدولة من الإيجارات				٤٣٤٩.٨٣

إن ما تدفعه الدولة بصورة شهرية لبدل الإيجار لـ (٧٨٣) أسرة كحد أدنى يعادل (٧٨,٣٠٠) دينار سنوياً يمكن أن تستثمر بشكل أفضل في استغلال أملاك الدولة لبناء الوحدات السكنية، حيث ستوفر الدولة عند بناء هذه العقارات بوحدة سكنية (٧٣,٩٥٠) دينار شهرياً، أي (٨٨٧,٤٠٢) ألف دينار تقريباً سنوياً، وهذا الاستثمار يعتبر أجدي من الناحية المحاسبية، وبالنظر لأهمية المشكلة الإسكانية من إيجار الأراضي بالقيم المذكورة. لا تقصد اللجنة من المقارنة أعلاه صرف الاهتمام عن تأجير أملاك الدولة، ولكن إذا كانت تؤجر أملاك الدولة بهذا الزهد من القيمة الإيجارية، فإن تخصيصها للمشاريع الإسكانية يكون أجدي وأنفع.

إن اللجنة ترى أن إيجار أملاك الدولة بالأسعار الزهيدة أعلاه يمثل غيباً للدولة، بل إن بعض الأسعار تثير علامات الاستفهام حول الظروف المحيطة بتقدير الإيجار السنوي، وبعضها يصل إلى حد الشبهة الجنائية.

ولا يرد على ذلك بأن الغرض من التأجير بهذه الأسعار يقصد منه تحقيق التنمية الاقتصادية وتشجيع بعض القطاعات، ذلك أن المبادئ الدستورية، واتفاقيات التجارة، وعلى رأسها اتفاقية التجارة الحرة مع الولايات المتحدة الأمريكية تحتم على الدولة معاملة الشركات الاستثمارية على نحو واحد، دون تفضيل بعض المنشآت التجارية على أخرى باختصاصها بمساعدات، أو منحها تسهيلات، أو توفير الأراضي إليها بصورة مدعومة إلا في حالات ضيقة، وبما لا يؤثر على مبدأ المنافسة.

وعلى سبيل المثال، فقد تم تأجير بعض عقارات على بعض الجامعات والمدارس كما يظهر من الجدول الآتي:

موقع العقار	نوعه	المساحة	الإيجار السنوي م ^٢	المستأجر	تاريخ بدأ الإيجار	مدة الإيجار
عالي	أرض	١٢,٠٠٠	٠.١٠٨	جامعة د	٢٠٠٥/٧/١	٥٠ سنة
البيسيتين	أرض	٩٦,٥٨٨	٠.٢١٥	جامعة ب ط	٢٠٠٥/٧/١	٧٠ سنة
عالي	عقار	١٠,٠١٠	٠.١٠٨	الجامعة ع م	٢٠٠٦/٥/٢	٥٠ سنة
عالي	عقار	٧,٢٠٠	٠.٠٢٠	المدرسة ب	٢٠٠٥/٧/١	٢٥ سنة

والتساؤل الذي يبين الإخلال بمبدأ المنافسة بين الجامعات الخاصة هو حصول عدد معين من الجامعات خاصة على أسعار إيجار أقل بكثير عن أجره المثل، ولمدد طويلة، فهل يمكن أن تحصل الجامعات الخاصة الأخرى على عقارات أخرى لمدد إيجار طويلة وبمثل قيمة الإيجار التي حصلت عليها الجامعات الثلاث تسمح لها بالمنافسة؟

وذاً التساؤل بالنسبة للمدارس الخاصة، وينطبق على الشركات والمشروعات التي تحصل على فرص استثمارية بالحصول على مواقع لإقامة المشروعات لمدد إيجار طويلة تستغرق ثلاثة أجيال، وبأسعار زهيدة لا تذكر.

حلبة البحرين الدولية (عقار تملك وعقار انتفاع بدينار واحد)

حصلت شركة حلبة البحرين الدولية على عقارين من الحكومة:

الأول: أرض تملك سجل باسمها دون مقابل حسب الوثيقة رقم (١٣٦٨١٤) بالمقدمة رقم ٢٠٠٦/١١٢٨ ويقع في الوسمية ومساحته (١,١٧٣,٨٠٥) مترا مربعا.

الثاني: عقار انتفاع سجل باسم المملكة لصالح شركة حلبة البحرين حسب الوثيقة رقم (١٣٦٨١١) بالمقدمة ٢٠٠٦/١١٢٩، ويقع في الوسمية ومساحته (٢,٣٥٩,٣٧٠) مترا مربعا.

بالإضافة لذلك فإن الحكومة قدمت مساعدة مالية لبناء المباني قدرت بمبلغ (٦٠) مليون دينار وقد قامت وزارة المالية بتحديد قيمة الإيجار السنوي شاملا المباني بمبلغ وقدره (٢,٦٠٠,٠٠٠) دينار أولا ثم عادت وخفضته لمبلغ (١,٥٠٠,٠٠٠) دينار.

وقد قامت اللجنة بمخاطبة شركة ممتلكات البحرين القابضة بعدة خطابات آخرها بتاريخ ٢٦ أكتوبر ٢٠٠٩م تطلب فيها حجم المبالغ التي دفعتها الشركة أو مازالت مستحقة جراء تأجير العقار، إلا أن الشركة ردت بموجب الخطاب رقم (CEO/BMHC/٣٤٧/٢٠٠٩) بتاريخ ١١ نوفمبر ٢٠٠٩م، ولم تتحدث عن المبالغ المستحقة منذ العام ٢٠٠٦م، وإنما أكدت أن العقار مؤجر على الشركة باتفاقية جديدة بمبلغ رمزي قدره (دينار واحد فقط) سنوياً للعشر سنوات الأولى ولمدة (٩٠) عاماً بدءاً من تاريخ ١ يناير ٢٠٠٩م، على أن يعاد النظر بمبلغ التأجير الجديد بعد انقضاء العشر السنوات الأولى باتفاق الطرفين ويكون للحكومة حق إعادة النظر في مبلغ الإيجار كل خمس سنوات.

وبناء على ذلك فشركة حلبة البحرين الدولية حصلت من الحكومة على عقار تملك وعقار انتفاع بدينار واحد للسنة مع بناء المباني دون أن تدفع فلساً واحداً، ولم يدخل بالمقابل خزينة الدولة دينار واحد حتى هذا اليوم.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٤٠)

تأجير المناطق الصناعية

بالنظر للعقارات التي تؤجرها وزارة الصناعة والتجارة، فإن اللجنة قد وجدت ذات الملاحظة بالنسبة لعقود الإيجار التي تبرمها للمناطق الصناعية، دون أن يشفع لهذه القيم الإيجارية أهداف المناطق الصناعية المتمثلة في تنمية وتشجيع الصناعة، إذ أن ذلك لا يعني تمكين بعض الشركات من استعمال واستغلال المناطق الصناعية بقيمة لا تذكر. وأكبر مثال على ذلك العقارات المؤجرة على شركة ألبا، إذ حددت الاتفاقية رقم (١٠٩٧-٠٠-١٢) بتاريخ ٨ أغسطس ٢٠٠٤م المرفقة بخطاب وزير المالية رقم (ر م و/٢-٢٠٠٩/٢٦/٤) بتاريخ ١٥ نوفمبر ٢٠٠٩م بدينار واحد في السنة لكامل القسيمة الصناعية من تاريخ التسليم وحتى انتهاء مدة العقد في العام ٢٠١٨م، أي (٨٣) فلساً لكامل القسيمة الصناعية في الشهر، علماً بأن مساحة الأرض المؤجرة تبلغ ٤٩١٧٢م^٢، وبما يعني أن قيمة توثيق العقد كانت أكثر ثمناً من قيمة إيجار القسيمة طيلة مدة الإيجار.

عقار ألبا

وذاً الحال مع العقار الآخر المؤجر على شركة ألبا لمدة (٢٥) سنة اعتباراً من ١ نوفمبر ٢٠٠١م، وذلك وفقاً للاتفاقية رقم ١٠٧٠-٠٠-١٢ بتاريخ ٨ أغسطس ٢٠٠١م، ولمساحة تبلغ ٤٠٩,٣٠١ متر مربع، حيث تبلغ قيمة الإيجار السنوية دينار واحد لكامل القسيمة.

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (١٣٦)

أما القسائم الصناعية، فلم تحصل اللجنة على رد بهذا الخصوص من قبل وزارة الصناعة والتجارة، وكل ما حصلت عليه بموجب خطاب وزير الصناعة والتجارة رقم (م.ب.م/ش أ/٣٩/٢٠٠٩) بتاريخ ١١ نوفمبر ٢٠٠٩م هو عقود الإيجار للأماكن والمباني والعقارات التي تستأجرها الوزارة، بالمخالفة لما طلبته اللجنة.

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (٤٠)

٢- تخفيض قيمة الإيجار دون وجود أسباب لذلك

قامت شركة إدامة بخفض قيمة الإيجار المقررة على بعض المستأجرين، وبنسبة كبيرة جداً تصل إلى أكثر من (٨٥%) من قيمة الإيجار المدونة في العقد، وذلك قبل توقيع العقد أساساً، ويمكن بيان تفاصيل هذه الواقعة فيما يلي:

أرفق وزير المالية في الخطاب رقم (ر م و/٣٢/١٤٠/٢٠٠٩) بتاريخ ٤ مايو ٢٠٠٩م للجنة عقداً للترخيص بحق الانتفاع بأرض مبرما بين شركة إدامة وشركة (ب ب ج م) وذلك لاستعمالها كمواقف سيارات لمدة سنة تبدأ من ١ يناير ٢٠٠٨م، وبحيث تكون الأجرة بواقع (٧.٠٠٠) دينار شهرياً، وقد حرر العقد بتاريخ ٩ ديسمبر ٢٠٠٧م.

وفي ذات خطاب وزير المالية أرفق ضمن حافظة المستندات الخطاب الصادر عن شركة إدامة برقم (Edamah/٢٤٣/٢٠٠٧/ED) بتاريخ ٢٦ نوفمبر ٢٠٠٧م بشأن ذات العقار وموجه لذات المستأجر يشير إلى قرار الشركة منح المستأجر خصماً خاصاً من قيمة العقد، وذلك بخفض الأجرة من (٧,٠٠٠) إلى (١,٠٠٠) شهرياً، أي بتخفيض قيمة العقد (٧٢,٠٠٠) دينار عن كامل مدة العقد.

ويراعى أن الخطاب الصادر عن شركة إدامة بالتخفيض قد صدر بتاريخ سابق على تاريخ العقد، في حين أنه أشار إلى عقد الترخيص المبرم مع المستأجر، في وقت لم يكن عقد الترخيص قد أبرم بعد، وكأنما قرار التخفيض قد جاء سابقاً حتى على العقد الأساسي.

٣- تجديد عقود قد انتهت مدتها من قبل إدامة، ودون زيادة تذكر في قيمة الأجرة

أفاد السيد خالد البسام الرئيس التنفيذي لشركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة) في اجتماع اللجنة بتاريخ ٨ يناير ٢٠٠٨م بأن الشركة تقوم حالياً بدراسة هذه العقود المنتهية، وذلك لإعادة تعديل الإيجارات بما يتناسب مع السوق الحالية.

وقد قامت شركة إدامة بعد انتقال وتحويل بعض العقارات إليها من قبل وزارة المالية بالتعامل مع بعض العقود التي كانت قد انتهت مدتها، وذلك بإبرام عقود جديدة تجدد العقود المنتهية مدتها، ودون تغيير يذكر في قيمة الأجرة، مع مراعاة أن بعض العقود قد انتهت

مدتها منذ العام ١٩٨٤م، في حين ظل المستأجر ممسكاً بالعقار، فقامت شركة إدامة بإبرام عقود تجعل المدة التالية لانتهاء العقد مدة مشروعة، وتجدد العقد، ودون أن تتبين اللجنة أن لذلك أهدافاً معينة، خصوصاً مع مراعاة أن الأجرة في تلك العقود لم تكن مماثلة للقيمة السوقية للعقارات.

وفيما يلي الأمثلة على ذلك:

أ. مثال ١: العقار المسجل بالوثيقة رقم (٧٥٥١٩) بموجب المقدمة رقم ١٩٩٢/٦٤٤٧ الكائن في سوق المحرق، والذي هو عبارة عن مستودع، حيث كانت قد انتهت مدة العقد الأصلي الذي أبرمته وزارة المالية في ٣١ ديسمبر ١٩٨٤م، وقد استمر المستأجر في العقار المؤجر، وقامت شركة إدامة بعد انتقال العقار إليها بإبرام اتفاقية سند ترخيص حق انتفاع بعقار، بتاريخ ٢٤ يونيو ٢٠٠٨م على تجديد العقد لمدة سنة اعتباراً من ١ أبريل ٢٠٠٨ وبأجرة وقدرها ٢٤٥ دينار شهرياً.

وبموجب خطاب شركة إدامة رقم (PM/٠٠٢٥/٢٠٠٩) بتاريخ ٢١ يناير ٢٠٠٩ فقد تم تجديد العقد لمدة سنة أخرى مع زيادة الأجرة إلى (٢٧٠) دينار شهرياً، ولم يتبين للجنة ما إذا كان المستأجر قد التزم بسداد الزيادة أم لا.

ب. مثال ٢: العقار المسجل بالوثيقة رقم (١١١١٢٣) بموجب المقدمة رقم (١٩٩٨/٦٢١٦) الكائن في فريق الخضر بالمنامة، والذي هو عبارة كراج لتصليح المركبات، حيث كانت قد انتهت مدة العقد الأصلي الذي أبرمته وزارة المالية في ٣٠ يونيو ٢٠٠٦م، وقد استمر المستأجر في استغلال العقار المؤجر، وقامت شركة إدامة بعد انتقال العقار إليها بإبرام اتفاقية سند ترخيص حق انتفاع بعقار، بتاريخ ٢٦ يونيو ٢٠٠٨م على تجديد العقد لمدة سنة اعتباراً من ١ يناير ٢٠٠٨م وبأجرة وقدرها (٣٢٠) دينار شهرياً.

وبموجب خطاب شركة إدامة رقم (PM/٠٠٢٣/٢٠٠٩) بتاريخ ٢١ يناير ٢٠٠٩م فقد تم تجديد العقد لمدة سنة أخرى مع زيادة الأجرة إلى (٣٥٢) دينار شهرياً، ولم يتبين للجنة ما إذا كان المستأجر قد التزم بسداد الزيادة أم لا.

٤- وجود نصوص تعطي الحق لوزارة المالية / شركة إدامة في إعادة النظر في قيمة مقابل

حق الانتفاع دون أن تكون هذه النصوص فاعلة أو مفعلة

عادة ما ترد في عقود الإيجار التي أبرمتها وزارة المالية، أو شركة إدامة عبارات تعطي الحق في النظر في قيمة الإيجار، وتكون بالصيغ الآتية:

أ. ... ويحق لإدامة إعادة النظر في قيمة مقابل حق الانتفاع وفقاً للأسعار السائدة بسوق العقارات في المنطقة التي يقع فيها العقار عند انتهاء عقد المنفعة.

ب. على أن يعاد النظر في مبلغ الإيجار كل خمس سنوات.

وبالنظر لهذه الصياغات القانونية ، فإنها لم تحدد الأسس أو الآليات التي يصار إليها عند التوصل إلى قيمة الإيجار أو مقابل حق الانتفاع وفقاً لأجرة المثل، خصوصاً أن المستأجر قد يرفض هذا التقدير والزيادة، خصوصاً إذا تجاوزت (١٠%) من الأجرة الفعلية التي تدفع، وقد لاحظت اللجنة عدداً من الحالات التي رفض فيها المستأجر الزيادة بحجة أنها تتجاوز (١٠%)، ويختلف تصرف وزارة المالية وشركة إدامة من مستأجر إلى آخر، حيث لاحظت اللجنة أن بعض المستأجرين قد يتخلفون عن سداد الأجرة، في حين تعتبر شركة إدامة أنه بمجرد قيامها بإرسال خطاب بزيادة قيمة الأجرة للمستأجر فإنها تكون قد نجحت في زيادة الأجرة كما هو مبين في (استنتاجات المحور الثاني - مدى قدرة أجهزة الدولة على إدارة الاستثمارات - عدم دقة بعض المعلومات التي تقدمها الجهات الحكومية). في حين أن واقع الحال يشير إلى أن المستأجر قد تخلف عن سداد الأجرة.

وفي بعض الحالات فإن اللجنة لاحظت أن وزارة المالية وشركة إدامة تتعامل مع اعتراض المستأجر بأن تنزل عن الأجرة التي قررت أنها أجرة المثل، وتتوقف عند حد فرض زيادة قدرها (١٠%) فقط.

ومن نماذج الحالات التي شاهدها اللجنة، والتي قامت وزارة المالية برفع الأجرة، واعترض المستأجر ما حدا بالوزارة إلى النزول بالأجرة التي قررتها سابقاً:

- مثال (١): بتاريخ ٢٠ ديسمبر ٢٠٠٤م خاطب رئيس الأملاك الحكومية بوزارة المالية مستأجر العقار الكائن في فريق الخضر بالمنامة (ح.ع.ي) بالخطاب رقم (ق أ ح/٥٧١/٢٠٠٤)، وذلك لإفادة المؤجر بأن الوزارة درست موضوع الإيجار السنوي للخمس السنوات التالية، وسيكون (١٥,٠٠٠) دينار اعتباراً من ١ يناير ٢٠٠٥م، بدلاً من (١١,٠٠٠) دينار.

بتاريخ ٢٦ ديسمبر ٢٠٠٤م رد المستأجر على الخطاب أعلاه بأن الزيادة المقررة من الوزارة تمثل (٣٦.٤%) في حين تنص الاتفاقية على أن تكون إعادة النظر في قيمة الإيجار باتفاق الطرفين، طالباً أن تكون الزيادة بما لا يجاوز (١٠%).

بتاريخ ٩ يناير ٢٠٠٩م، رد رئيس الأملاك الحكومية بالخطاب رقم (ق أ ح/١٣/٢٠٠٥) بأن الوزارة توافق على تخفيض مبلغ الإيجار من (١٥,٠٠٠) دينار إلى (١٢,١٠٠) دينار سنوياً للخمس التالية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٠٥م.

- مثال (٢): بتاريخ ٥ أبريل ٢٠٠٦م خاطب رئيس الأملاك الحكومية بوزارة المالية مستأجر العقار في جنوب سترة شركة (ب م) بالخطاب رقم (ق أ ح/١٦٧/٢٠٠٦) بأن الوزارة ترى وتتمسك بقيمة الإيجار الجديدة التي قررتها، وذلك بزيادة مبلغ الإيجار من (١,٠٠٠) دينار إلى (٢٨,٨٠٠) دينار سنوياً، اعتباراً من بداية العام ٢٠٠٦م، وهو الأمر الذي يظهر من الخطاب اعتراض الشركة المستأجرة على الزيادة.

بتاريخ ٦ مايو ٢٠٠٦م رد رئيس الأملاك الحكومية على خطاب المستأجر بتاريخ ٢٦ أبريل ٢٠٠٦م (لم تحصل اللجنة على نسخة منه) وذلك بالخطاب رقم (ق أ ح/٢٠٨/٢٠٠٦) حيث أفاد رئيس الأملاك الحكومية بشأن طلب الشركة المستأجرة إعادة النظر في الإيجار الجديد، فإن المبلغ الذي قررته الوزارة (مناسب وأقل بكثير من إيجارات المثل)، ومن ثم تتمسك به الوزارة.

بتاريخ ١٣ مارس ٢٠٠٧م أصدر رئيس الأملاك الحكومية الخطاب رقم (ق أ ح/٨٨/٢٠٠٧) إلى الشركة المستأجرة بضرورة سداد أجرة السنتين بالقيمة الجديدة بما مجموعه (٥٧.٦٠٠) دينار عن العامين ٢٠٠٦م، ٢٠٠٧م.

بتاريخ ٢٥ مارس ٢٠٠٧م ردت الشركة المستأجرة على خطاب الوزارة بأنها ترى سداد الإيجار بواقع ألف دينار عن كل سنة، على أن يتم التفاوض مع الجهة الجديدة التي ستتولى عقارات الدولة.

بتاريخ ٩ مايو ٢٠٠٧م أصدر رئيس الأملاك الحكومية الخطاب رقم (ق أ ح/٢٠٥/٢٠٠٧) إلى المستأجر رداً على الخطاب أعلاه، منتهياً بأن الإدارة العليا بالوزارة قررت تسديد الأجرة الجديدة، منذراً المستأجر بسداد متخلف الأجرة خلال عشرة أيام من تاريخ الخطاب، وإلا فإن الوزارة ستتخذ الإجراءات القانونية الأخرى لتحصيل المتأخرات.

بعد كل هذه الجولة من المراسلات ، وبموجب الجدول المرافق لخطاب وزير المالية رقم (ر م و/٣٢/١٤٠/٢٠٠٩) بتاريخ ٤ مايو ٢٠٠٩م، فإن المستأجر ما زال واضعاً يده على العقار، والأجرة السنوية مقيدة على أنها ألف دينار فقط وليس (٢٨,٨٠٠) كما قررت وزارة المالية سابقاً قبل نقل مسؤولية العقار إلى شركة إدامة، وأن الموضوع ما زال قيد التفاوض، ولم تسر الأجرة التي قررتها الإدارة العليا بوزارة المالية.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٥٧)

وموضوع الملاحظة، إلى جانب ما سبق هو مدى كفاءة النصوص التي تنص عليها العقود في هذا الشأن، وقد جاء في المذكرة التي قدمتها شركة إدامة بخصوص الإجراءات التي اتخذتها لتحسين وضع العقود المرافقة لخطاب وزير المالية رقم (ر م و/٢-٤/٢٧/٢٠٠٩) بتاريخ ٢٤ نوفمبر ٢٠٠٩م أن إدامة حاولت تحسين الوضع وزيادة إيرادات الشركة بأن قامت باستحداث بنود في عقودها الجديدة تعطي إدامة الحق في زيادة الأجرة بعد مرور فترة زمنية معينة، وذلك بشكل دوري، وأنها قامت باستعمال الحق المنصوص عليه في

بعض العقود القديمة بزيادة الأجرة بعد فترة زمنية معينة بأن زادت الأجرة في بعض الحالات إلى أكثر من (١٠٠%) من قيمة الأجرة القديمة.

وفي ذات الخطاب، أرفقت مذكرة من المستشار القانوني لشركة إدامة بشأن الرأي القانوني حول مدى إمكانية تنفيذ بند الإخلاء للمصلحة العامة الموجود في عقود إيجار شركة إدامة وإمكانية زيادة الأجرة، ولم تعرف اللجنة سبب إصدار هذه المذكرة القانونية، أو الواقعة التي على إثرها صدرت المذكرة، إلا أن المذكرة تضمنت إلى جانب انتهائها إلى عدم جواز إنهاء عقود الإيجار لشركة إدامة للمصلحة العامة لتحقيق عائد مالي أكبر، أن عقود الشركة تعتبر من عقود القانون الخاص، وينطبق عليها مبدأ العقد شريعة المتعاقدين، وأضافت المذكرة أنه لا يمكن لشركة إدامة بإرادتها المنفردة زيادة القيمة الإيجارية حتى ولو كان القيمة الحالية زهيدة مقارنة بقيمة المثل في سوق العقار، مضيفاً أن الشركة تواجه مشكلة الامتداد القانوني المقرر بموجب المرسوم بقانون رقم (٩) لسنة ١٩٧٠ بشأن تعديل بعض قواعد الإيجار، وذلك في خصوص العقارات في منطقتي المنامة والمحرق.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٣٨)

ومع تحفظ اللجنة على الرأي القانوني بشأن الامتداد القانوني، وانطباقه على العقارات غير المبنية في المنامة والمحرق، باعتبار أن أغلب العقارات المؤجرة عبارة عن أراضي فضاء أو كانت فضاء وقت الإيجار، إلا أن المذكرة تجعل اللجنة تتساءل عن فاعلية النصوص التي تجيز زيادة الأجرة إذا كان ذلك غير ممكن إلا بموافقة المستأجر.

كما أن اللجنة وإن كانت تتفق مع بعض ما ورد في المذكرة من أسباب قانونية، إلا أن ذلك لا يعني انغلاق الطريق القانوني أمام شركة إدامة في تعديل بعض الأوضاع بخصوص بعض العقارات، والتي تحتاج إلى إرادة، وأنه يمكن لإدامة البحث عن مخارج قانونية متعددة تعيد العقد إلى مرحلة التوازن، أو إنهاء العقد.

عدم استعمال الحق في مراجعة قيمة الإيجار في المدد المحددة بعقود الإيجار

مع مراعاة ما ذكر أعلاه، فإن وزارة المالية لم تلجأ في بعض الحالات إلى مراجعة الأجرة، وذلك في المواعيد المحددة بعقد الإيجار، حيث تنص بعض العقود التي تكون فيها مدة الإيجار طويلة أكثر من خمس سنوات على حق الوزارة في مراجعة الأجرة، في حين أن الوزارة لم تقم باستعمال هذا الحق، وبحيث تظل قيمة الإيجار، ومع كونها أقل من القيمة السوقية وقت إبرام العقد، فإنها لا تتغير حتى مع ارتفاع أجرة المثل، وبما يفوت المصلحة على الدولة في تفادي الغبن الذي لحقها عند التوقيع على عقد الإيجار، في استعادة التوازن المالي للعقد بعد حلول حق وزارة المالية في مراجعة الأجرة، والأمثلة على هذه الملاحظة كالآتي:

أ. عقد الإيجار بخصوص الأرض بالقرب من جسر الشيخ حمد بمساحة (٩,٧٧٦,٨) متراً مربعاً المؤجرة على شركة (ي.أ.ك) بأجرة سنوية مقدارها ستة آلاف وستمائة دينار (٦,٦٠٠ د.ب) بواقع (٠,٦٧٥) فلس سنوياً للمتر المربع، ولمدة خمسين سنة، ابتداء من ١ يناير ١٩٩٠م وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٣٩م، وقد نص العقد على زيادة الأجرة بنسبة (١٠%) كل خمس سنوات، وقد بقت الأجرة على ما هي عليه حتى الآن، وجاء في رد ممتلكات على الموضوع بأنه ستنتم زيادة الأجرة في ١ يناير ٢٠١٠م، أي أنه قد تم تفويت الفرصة في الزيادة لثلاث مرات على التوالي في الأعوام ١٩٩٥، ٢٠٠٠، ٢٠٠٥م، ويمكن أن تصل الأجرة إلى ثمانية آلاف وسبعمائة وأربعة وثمانين ديناراً وستمئة فلس (٨,٧٨٤.٦٠٠ د.ب) بزيادة قدرها ألفين ومائة وأربعة وثمانين ديناراً (٢,١٨٤ د.ب) سنوياً منذ العام ٢٠٠٥م عما هي عليه الآن، وبمجموع يبلغ مقداره عشرون ألفاً وثلاثمائة وأربعة وخمسون ديناراً وأربعمائة فلس (٢٠,٣٥٤.٤٠٠ د.ب) حتى نهاية العام ٢٠٠٩م، والزيادة التي ستكون في العام ٢٠١٠م ستجعل من الأجرة (٧,٢٦٠ د.ب) في حين أنه لو لم تقرط وزارة المالية في حق الدولة فإن الأجرة بعد الزيادة ستكون (٩,٦٦٣ د.ب) وسوف تستمر خسارة الدولة لآخر مدة العقد نتيجة هذا التفريط .

ب. عقد الإيجار بخصوص الأرض في قرية قلالي بمساحة (٤٨,٠٠٠) متراً مربعاً على شركة (ب ل م م) بأجرة سنوية مقدارها ألف وثمانمائة دينار (١٨,٠٠٠ د.ب) بواقع (٠,٣٧٥) فلس للمتر المربع، ولمدة خمسة وعشرين سنة، ابتداء من ١ يناير ١٩٩٤م وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م وقد نص العقد على زيادة الأجرة كل خمس سنوات، إلا أن الأجرة قد بقيت ما كانت عليه حتى الآن، وحين استفسرت اللجنة عن الأمر كان الرد بأن الموضوع قد أُحيل إلى شركة إدامة، في حين أنه وفقاً للعقد فلا بد أن تحصل الزيادة في ١ يناير ١٩٩٩م وفي ١ يناير ٢٠٠٤م وفي ١١ يناير ٢٠٠٩م، إلا أن اللجنة لم تطلع على أي زيادة.

ج. عقد الإيجار بخصوص الأرض في المنامة بمساحة (٤,٦١٣) متراً مربعاً على شركة (ب س) بأجرة سنوية مقدارها ثمانية آلاف دينار (٨,٠٠٠ د.ب) بواقع (١,٧٣٤) دينار للمتر المربع، ولمدة ثلاثين سنة، ابتداء من ١ يناير ١٩٩٣م وحتى ١ يناير ٢٠٢٣م، وقد نص العقد على زيادة الأجرة كل خمس سنوات، إلا أن الأجرة قد بقيت على ما كانت عليه حتى الآن، وحين استفسرت اللجنة عن الأمر كان الرد بأنه قد تم إعداد عقد جديد مع تعديل الأجرة، وأنه ستتم زيادة الأجرة، وذلك حال الانتهاء من مرحلة التفاوض، في حين أنه وفقاً للعقد فلا بد أن تحصل الزيادة في ١ يناير ١٩٩٨م، ١ يناير ٢٠٠٤م، ١ يناير ٢٠٠٩م.

إن عدم استعمال الحق في الزيادة واقتضائها يمثل تفريطاً في حق الدولة، وتدخل فيه شبهة المحاباة والتمييز، إضافة إلى كونه محاطاً بالشكوك والشبهات التي أشرنا إليها أعلاه.

٥- عدم تجديد عقود تأجير أملاك البلدية

من خلال الجداول المرافقة لخطاب وزير شؤون البلديات والزراعة رقم (و.ش.ب/٦٩١٨٦/٢٠٠٨) بتاريخ ١٧ سبتمبر ٢٠٠٨م، يتبين أن بعض عقود الإيجار قد بدأ منذ ١ يونيو ١٩٨٩م ولمدة سنة، إلا أن تاريخ انتهاء العقد وفق الجداول المعدة من

قبل قسم الأملاك والتسويق بالوزارة ينتهي في ٣١ مايو ١٩٩٠م دون أن يوجد ما يفيد تجديد العقد ، ومع استمرار المستأجرين في الانتفاع بالمأجور.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٢٤)

٦- نقل ملكية العقارات باسم شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة)

لاحظت اللجنة بأنه بعد إنشاء شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة)، فقد قامت وزارة المالية باتخاذ الإجراءات لنقل ملكية بعض العقارات باسم شركة (إدامة)، وذلك لتقوم بإدارة استغلالها واستثمارها الاستثمار الأمثل نيابة عن الدولة، ولم تجد اللجنة تفسيراً لنقل ملكية بعض العقارات باسم شركة (إدامة)، خصوصاً أن شركة إدامة ذاتها تدير عدداً من العقارات ما زالت باسم الدولة، وذلك لصالح وزارة المالية، علماً بأن أعمال التطوير والإدارة والاستثمار من الأعمال التي يمكن تفويض شركة (إدامة) للقيام بها دون أن يستلم ذلك نقل العقارات باسم شركة (إدامة)، فنقل العقارات باسم شركة (إدامة) لا يضيف أي إضافة لأغراض شركة (إدامة)، وهي قادرة على تحقيق أهداف إنشائها دون حاجة إلى نقل العقارات باسمها، بدلالة قيامها بإدارة بعض العقارات التي ليست باسمها.

إن تحويل العقارات المذكورة باسم شركة (إدامة)، إضافة إلى أنه إجراء غير لازم، فإنه يمثل مخاطرة عالية، خصوصاً في ضوء ما أفاد بهم ممثلو شركة ممتلكات البحرين القابضة، وذلك من أن العقارات التي تحت يد الشركات التي تمتلكها شركة ممتلكات البحرين القابضة تعتبر عقارات خاصة، ولا يسري عليها المرسوم بقانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠٢ بشأن التصرف في أملاك الدولة المملوكة ملكية خاصة، وذلك كما هو ثابت في إفادة السيد محمود الكوهجي عضو مجلس إدارة شركة ممتلكات البحرين القابضة باجتماع اللجنة بتاريخ ٢٠ أبريل ٢٠٠٨م، حيث أفاد بأن نقل ملكية العقارات من الدولة إلى شركة (إدامة) يحررها من قيود التصرف فيها، ولا يجعلها خاضعة للمرسوم المذكور، وبما لا يجعلها عقارات مملوكة للدولة، وإنما ملكية خاصة للشركة.

إن هذا التفسير القانوني من شأنه أن يبيح لشركة (إدامة) التصرف في بعض العقارات، إن لم يتم ذلك أصلاً، ودون أي قيود أو ضوابط لهذا التصرف، على سند من أنها مالكة

العقار، ولها الحرية في التصرف كيفما شاءت في العقار، في حين أنه يمكن أن يبقى العقار باسم الدولة، وتمارس شركة (إدامة) كافة أغراضها التطويرية على العقار، كما هو الحال مع العقارات الأخرى التي تديرها إدامة وهي مازالت باسم الدولة. هذا مع مراعاة أن شركة (إدامة) تقترض لتمويل بناء بعض المشروعات التي يجب أن تمول من الميزانية العامة وتقر عن طريق السلطة التشريعية، وذلك مقابل رهن هذه العقارات، وتقسيم قيمة هذا المشروعات على الجهات الحكومية في مخالفة صريحة لأحكام الدستور على نحو ما سيلبي بيانه.

٧- عدم واقعية تقييم إدامة للعقارات

طلبت اللجنة تقييم العقارات التي تم نقل ملكيتها إلى شركة إدامة، وقد أرفقت الشركة في ردها على طلب اللجنة بخطاب وزير المالية رقم (ر م و/٢-٣/٢٠٠٨/٢٠٠٩) بتاريخ ٢٥ يونيو ٢٠٠٩م تقيماً للعقارات التي نقلت ملكيتها إليها، وذلك كما هي في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨، وبملاحظة التقييم، فقد تبين عدم واقعية هذا التقييم، هذا رغم أنه حسب إفادة السيد خالد البسام الرئيس التنفيذي لشركة إدامة في اجتماع اللجنة بتاريخ ٨ يناير ٢٠٠٨م بأن جميع العقارات المسجلة لدى الشركة تم تقييمها من قبل جهات خارجية مستقلة متمثلة في مكاتب عقارية استشارية.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٦٤)

إن عدم تقييم أصول الشركة وعقاراتها على نحو سليم، ودخول الشركة في استثمارات بناء على هذا التقييم من شأنه الإضرار بمصالح الدولة، والتقليل من حجم عائد هذه الأملاك، خصوصاً إذا كانت مساهمة شركة إدامة أو ممتلكات في الاستثمارات بمنح حق الانتفاع، أو بنقل ملكية الأرض لشركة المشروع، خصوصاً إذا كان تقييم العقارات ذاته من الشركة التي تعد دراسة الجدوى أو الدراسات الأخرى لاستثمار العقار، فتظهر الاستثمار بعائد كبير دون أن يكون ذلك مطابقاً للحقيقة.

٨- وجود متراكم كبير من المتأخرات

طلبت اللجنة تزويدها بالإيرادات المستحقة لشركة إدامة عن العقارات التي تملكها أو تديرها ، وقد أجابت الشركة للجنة بموجب المستندات المرافقة لخطاب وزير المالية رقم (ر م و/٢-٣/٢٠٠٩/٢٠٠٩) بتاريخ ٢٢ يونيو ٢٠٠٩م، وذلك بكشف يبين المبالغ المستحقة لشركة إدامة من قبل المستأجرين، وذلك كما هو الحال في ٣١ مايو ٢٠٠٩م، وقد قسم الجدول حالات التأخر إلى خمس مراحل هي شهر، شهرين، ثلاثة أشهر، أربعة إلى ستة أشهر، أكثر من ستة أشهر.

ومن خلال تحليل بيانات هذه الجداول يتبين أن مقدار المبالغ المستحقة لشركة إدامة قد بلغ في ٣١ مايو ٢٠٠٩م ما مقداره (١,٥٤٧,٢٩٠.٢٣٨) دينار، وبلغ مجموع حالات التأخر (٧٩) حالة غالبيتها تجاوزت مدة عدم سداد المستأجر للأجرة ستة أشهر، ولم يوضح الجدول تصنيف أكثر من ستة أشهر، بما يعني أنه ربما تكون لمدة أكثر من سنة كما هو الحال مع العقار الذي تستأجره طيران الخليج في المطار، والذي ترصد بسببه في ذمة شركة طيران الخليج مبلغ وقدره (٣٦٤,٠٠٠) دينار بحريني ربما يكون قد تجمع عن أكثر من سنة.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٦٤)

ثالثاً: مدى قدرة أجهزة الدولة على إدارة الاستثمارات

إن إدارة الاستثمار في العقار تحتاج إلى عدد من العناصر التي تساهم في نجاح هذه الإدارة، كالكفاءة والاستقلالية والجرأة والمصداقية، وبالنظر لإدارة أملاك الدولة، فإن هناك العديد من العناصر التي يظهر منها عدم قدرة أجهزة الدولة الحالية على إدارة استثمارات الدولة العقارية ، وتتمثل فيما يلي:

١- تدخل شركة ممتلكات البحرين القابضة في العمليات المهنية لشركة إدامة

رغم أن وزير المالية في خطابه رقم (إ ق م/ش/ن/١٦٢/٢٠٠٨) بتاريخ ٢٧ أغسطس ٢٠٠٨ قد أشار في البند (ثالثاً) إلى أن شركة ممتلكات البحرين القابضة لا تتدخل في

السياسات الإدارية لهذه الشركات، إذ أن هذه الشركات لها مجالس إدارتها وأجهزتها الإدارية الخاصة)، إلا أن الواقع العملي يشير إلى غير ذلك، حيث تم عزل مجلس إدارة شركة إدامة السابق، وذلك قبل انتهاء مدته، وتعيين مجلس إدارة جديدة، وذلك يعود إلى عدم موافقة مجلس الإدارة السابق مع توجهات شركة ممتلكات البحرين القابضة، ورغبته في فتح بعض الملفات التي وجدتها وزارة المالية وشركة ممتلكات البحرين القابضة خطأً أحمر.

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (١٤٧)

إن تدخل شركة ممتلكات البحرين القابضة في عمليات شركة إدامة وإدارتها لاستثمارات أملاك الدولة التي تحت يدها من شأنه أن يصب في اتخاذ قرارات بعيدة عن المهنية، وأحياناً بعيدة عن مصلحة الشركة، خصوصاً أن الحالات التي حصلت عليها اللجنة لتدخل وزارة المالية و ممتلكات في عمليات الشركة كانت مخالفة لمصالح الشركة.

وقد بدا جلياً من خلال عدد من المراسلات التي اطلعت عليها اللجنة، والمراقبة لخطابات وزير المالية الموجهة إلى اللجنة بخصوص بعض طلباتها، عدم وجود ما يؤكد استقلال شركة إدامة في تولي أعمال إدارية العقارات، وذلك باتخاذ الإجراءات التي يكفلها القانون لحفظ حقوق الشركة، أو ربما يعود الأمر لعدم قدرتها على ذلك، وقد استخلصت اللجنة هذا الاستنتاج وتوصلت إلى هذه الملاحظة من مجموعة من المراسلات نذكر منها ما يلي:

أ. مثال (١): خطاب الوكيل المساعد للموارد والمعلومات بوزارة المالية رقم (ق أ

ح/٢٦٤/٢٠٠٩) بتاريخ ١٩ مايو ٢٠٠٩م، والذي يوجه فيه الرئيس التنفيذي للعمليات بشركة إدامة بالتباحث مع مستأجري العقارات الذين لم يقوموا باستغلال كامل المساحات المؤجرة عليهم حول وضعية تلك المساحات، وفي حال عدم رغبتهم في استغلال وتطوير هذه المساحات تقوم شركة إدامة باسترداد تلك المساحات واستثمارها بالطرق التي تراها مناسبة، وذكر الخطاب مثالين هما الأراضي المؤجرة على شركة البحرين للمواشي بجنوب سترة، والأرض المؤجرة

على الشركة العامة للدواجن بمنطقة الهمة، وعلى إثر هذا الخطاب قامت شركة
إدامة بالتباحث مع مستأجري العقارات.

ب. مثال (٢): خطاب الرئيس التنفيذي للعمليات لشركة إدامة رقم
(PML.٣٥٤L٢٠٠٩) بتاريخ ٤ يونيو ٢٠٠٩م الموجه إلى الوكيل المساعد
للموارد والمعلومات بوزارة المالية، ويشير فيه إلى خطاب الوكيل المساعد رقم (ق
أ ح/٢٣٠/٢٠٠٩) بتاريخ ٢٩ أبريل ٢٠٠٩م بشأن طلب الوكيل المساعد المبادرة
في اتخاذ الإجراء اللازم لزيادة قيمة الإيجار للمزرعة المؤجرة على شركة (ل ت
م م)، وذلك وفقاً للأسعار الجارية بالسوق.

ج. كما جاء في إفادة السيد سعيد المرزوق من شركة البحرين للاستثمار العقاري
(إدامة) في اجتماع اللجنة بتاريخ ٧ يونيو ٢٠٠٩م الآتي:

- شركة (إدامة) تستشير وزارة المالية دائماً في مشاكلها وتنتظر الرد منها
لمقاضاة الشركات المذكورة.

- وبخصوص العقارات أيضاً في قرية قلالي والمؤجر على شركة البحرين
لتعبئة المياه والمشروبات فإن شركة (إدامة) تفاوضت من رئيسها مراراً،
وتم إثارة جميع الأمور العالقة بين الطرفين، إلا أن هذه الشركة اقترحت
زيادة قيمة الإيجار بنسبة (٥٠%) شرط تمديد العقد مع شركة (إدامة) مدة
(١٥) سنة إضافية، فتم رفض هذا العرض لأن شركة (إدامة) طالبت بزيادة
قيمة الإيجار بنسبة (٥٠%) أو (١٠٠%) دون شرط التمديد، فأصبحت
الأمر عالقة بين الطرفين وحتى الحصول على إذن وزارة المالية لمقاضاة
هذه الشركة.

د. ويضاف إلى هذا الأمر ما عاصر قيام اللجنة بأداء تكليفها في التحقيق من أخبار
حول منح بلاج الجزائر لأحد المستثمرين، لإقامة مشروع استثماري عام عليه،
حيث لخص السيد عارف خميس وكيل وزارة المالية في اجتماع اللجنة بتاريخ
١٧ فبراير ٢٠٠٨م الموقف بأنه لم يوقع عقد استثمار بلاج الجزائر حتى الآن

وذلك بسبب عدم اكتمال التفاصيل، فهناك اختلاف مع الشركة المستثمرة حول المساحة المتاحة للعموم، فهي أقل بكثير من المساحة المتاحة للاستثمار، وعلاقة (إدامة) بالمشروع هي من خلال مشاركتها في التفاوض وتثمين الأرض، كل ذلك بناء على أن المشروع سيحول في النهاية لشركة (إدامة).
وهذه الإفادة تكشف عدم استقلال إدامة في عملياتها، وإن وزارة المالية وشركة ممتلكات البحرين القابضة تقومان بإتمام الصفقات، ومن ثم تحيل المشروع إلى شركة إدامة.

٢- الدخول في الاستثمار بالعقار كمساهمة للدولة أو شركة ممتلكات البحرين القابضة في رأس المال

لاحظت اللجنة أن الحكومة، وشركة ممتلكات البحرين القابضة قد دخلت في بعض الاستثمارات المحلية بالمساهمة بالأرض كرأس مال عيني مساهمة منها في رأس مال الشركة، ومن ذلك:

الشركة	نسبة مساهمة الدولة / ممتلكات
شركة درة خليج البحرين ش.م.ب (مقفلة)	٥٠%
شركة منتجع العرين الصحراوي ش.ب.ب (مقفلة)	٣٣.٣٠%
شركة حوار القابضة	٣٣.٣٠%
شركة تطوير المنطقة الجنوبية ش.م.ب (مقفلة)	٢٨.١٢%
شركة البحرين العالمية للجولف ش.م.ب (مقفلة)	١٤.٢٩%
شركة منتجع الزلاق ش.م.ب (مقفلة)	٤.١٠%
شركة اللؤلؤ السياحية ش.م.ب (مقفلة)	٥٠%

وقد لاحظت اللجنة عدم وضوح المعايير والأسس التي تقوم بموجبها الدولة بالمساهمة في المشروعات التي ساهمت فيها، وما إذا كانت مشاركة الدولة بناء على دراسة جدوى صحيحة وتم التثبت فيها من نجاح الاستثمار، كما لم يصل إلى علم اللجنة ما إذا كانت أرباح هذه الشركات سابقاً قبل تأسيس شركة ممتلكات البحرين القابضة تدخل في ميزانية

الدولة والحساب الختامي للدولة أم لا، وبعد تأسيس شركة ممتلكات البحرين القابضة تدخل في إيرادات شركة ممتلكات البحرين القابضة، وأن مساهمة الدولة في هذه الشركات حقيقية وليست نوعاً من التنفيج.

ويراعى أنه وقد ورد إلى علم اللجنة وفقاً إلى (استنتاجات المحور الأول - التعدي على عقارات أملاك الدولة خلافاً لنقانون بما يثير الشبهات بوجود فساد وتعد على بعض العقارات - وقوع التعدي على عدد من العقارات المهمة والحساسة المملوكة للدولة - عقار فرضة المنامة) أن الدولة تساهم في شركة مرفأ البحرين المالي، وذلك نظير مجموع العقارات التي تم نقلها إلى الشركة المذكورة، إلا أنه بملاحظة كشف الشركات التي تساهم فيها الدولة والتي نقلت أسهمها وحصصها إلى شركة ممتلكات البحرين القابضة، فإنه لا يوجد أي بيان يشير إلى مساهمة الدولة في هذا المشروع الأمر الذي يثير الشكوك فيما إذا كان نقل ملكية العقارات المذكورة إلى شركة مرفأ البحرين قد كان مقابل مساهمة الدولة في المشروع، أم بمقابل آخر لم يورد إلى حساب الدولة.

عقار جزيرة دوحة المنامة (شركة اللؤلؤ السياحية)

وهو العقار المسجل بالوثيقة رقم (١٢٥٩١١) والمقدمة رقم ٢٢٦٣/٢٠٠٤ ورقم العقار (٣٢٢٠٠٩٠)، وتبلغ مساحته (٨٩٣,١٦٥) متراً مربعاً، والمخصص لغرض إنشاء جزيرة بدوحة المنامة لمنزله عام.

قررت حكومة مملكة البحرين بتاريخ ٢٦ يوليو ٢٠٠١م الدخول بحصة الأرض بتوقيع وزير المالية السابق مع شركة خاصة مناصفة بتأسيس شركة مساهمة باسم (اللؤلؤ السياحية) على أرض تبلغ مساحتها (٣٦٠,٠٠٠) متراً مربعاً.

وقد تم توقيع الاتفاقية بتاريخ ١٠ مارس ٢٠٠٢م، ونصت المادة الثامنة بأن رأس المال يبلغ (٢٢,٥٦٠,٠٠٠) دينار، ودفعت الحكومة حصتها والبالغة (٥٠%)، والمكونة من مساهمة نقدية قدرها (٥,٦٤٠,٠٠٠) دينار بالإضافة لمساهمة عينية متمثلة في موقع المشروع والذي تم تقييمه بمبلغ وقدره (٥,٦٤٠,٠٠٠) دينار.

وطالبت اللجنة بتفاصيل كل ما يتعلق بحصة الحكومة أو شركة ممتلكات البحرين القابضة وكيفية احتساب قيمة العقار والمساحة المتبقية بعدة خطابات آخرها رقم (١٤٧/م-ف-٢ -

د/٢٠٠٩/٤٠) بتاريخ ٢٦ أكتوبر ٢٠٠٩م، وقد حصلت اللجنة على رد من شركة ممتلكات البحرين القابضة رقم (٢٠٠٩/٣٤٧/BMHC/CEO) بتاريخ ١١ نوفمبر ٢٠٠٩م، حيث أرفقت نسخة من الاتفاقية فقط دون أن تجيب عن أسئلة اللجنة خصوصاً أن الاتفاقية وقعت ونشرت في الجريدة الرسمية بتاريخ ٣ أبريل ٢٠٠٢م، لكن انتقال ملكية العقار لشركة اللؤلؤ السياحية قد تم بتاريخ ٢٨ يونيو ٢٠٠٥م.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (١٤٠)

من جانب آخر أكدت وزارة المالية بخطابها رقم (ر م و/٢-٣/١٥٥/٢٠٠٩) بتاريخ ٢٠ أبريل ٢٠٠٩م على أن العقار المسجل بالوثيقة رقم (١٢٥٩١١) المسجل بالمقدمة رقم ٢٠٠٤/٢٢٦٣ قد تم تحويله إلى شركة اللؤلؤ السياحية خلال سنة ٢٠٠٥م كمساهمة من الحكومة بنسبة (٥٠%) من رأسمال الشركة.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٦٢)

وبالتدقيق في صحة المعلومة، وبالاطلاع على بيانات الشركة المذكورة، فإن الشركة قد تأسست وفقاً لبيانات وزارة الصناعة والتجارة في ٢٦ مارس ٢٠٠٢م، وكانت الحكومة مساهماً فيها منذ بداية التأسيس على ما يظهر في بيانات وزارة الصناعة والتجارة، الأمر الذي يجعل الرد محل تساؤل.

٣- تأسيس أكثر من شركة عقارية تدير أملاك الدولة وتستثمر فيها

لاحظت اللجنة وجود أكثر من شركة عقارية تنشئها أو تساهم فيها الدولة عبر شركة ممتلكات البحرين القابضة، وجميع هذه الشركات لها أغراض عقارية، وتستثمر في أملاك الدولة التي تحت يدها، أو أن حصة الحكومة فيها عبارة عن حصة عينية تتمثل في الأرض التي يقام عليها المشروع، ومن ذلك نذكر الشركات الآتية:

أ. شركة العوالي العقارية ش.م.ب (مقفلت)

وتتمثل أغراض هذه الشركة فيما يلي:

- الاستثمار في العقارات التجارية والقيام بأعمال التطوير والتنسيق والإدارة المتعلقة بها.

- شراء وبيع وتسويق العقارات.
- القيام بجميع النشاطات والأغراض اللازمة لتحقيق وإنشاء مشاريع تنموية واقتصادية في المملكة.

ب. شركة إدامة

وتتمثل أغراض هذه الشركة فيما يلي:

- استغلال الأراضي الحكومية غير المستغلة، وذلك بعد تهيئتها للاستثمار.
- تحسين غرض استخدام أراضي المملكة بغرض مواكبة الطفرة العقارية.
- زيادة إيرادات المملكة المحصلة من الممتلكات والأراضي.
- استقطاب المزيد من الاستثمارات والمشاريع بالمملكة وخلق نشاطات اقتصادية إضافية.

ج. شركة منتج العرين الصحراوي

د. شركة حوار القابضة

هـ. شركة تطوير منطقة الجنوب

و. شركة اللؤلؤ السياحية

ز. شركة تطوير جزر حوار ش.م.ب (مقفلة)

وتتمثل أبرز أغراض هذه الشركة فيما يلي :

- تنمية وتطوير جزر حوار، وما يخصص لها من مناطق أخرى - اقتصادياً وعمرانياً وثقافياً وبيئياً، وخلق الثقة لدى المستثمرين للاستثمار في المنطقة.
- إبرام عقود استثمار الأراضي المخصصة بطريقة (LEASE) ولمدة لا تزيد على تسعين عاماً.
- العمل على توظيف الإمكانات الطبيعية والتسويقية القائمة بالشكل الأمثل واستغلالها على أفضل وجه.
- تملك العقارات والمنقولات اللازمة لمباشرة نشاطها.

– المساهمة أو الاشتراك في المشاريع التي تقام بالمنطقة، بما في ذلك تأسيس الشركات.

واللافت بخصوص هذه الشركة، أنه رغم أنها معنية بتطوير جزر حوار على النحو الذي تفصله أغراضها، ورغم أن اللجنة قد طلبت في خطابها لوزارة المالية بيان ما تحت الشركات التي تنشؤها الدولة من عقارات، ورغم أن شركة ممتلكات قد أجابت على استفسار اللجنة بخصوص بعض الشركات، إلا أنها لم تبين العقارات المسجلة باسم هذه الشركة، وعلى نحو يوحي بأن هذه الشركة لا تمتلك أي عقارات، ما يثير التساؤل عما يمكن أن تطوره الشركة من عقارات إذا لم تكن تمتلك أي عقارات في جزر حوار، وذلك مع وجود فرض آخر هو محاولة شركة ممتلكات البحرين القابضة إخفاء المعلومات عن اللجنة.

ومن خلال بيان ما سبق بوجود هذا العدد من الشركات العقارية التي تساهم فيها الدولة يدعو للتساؤل عما إذا كانت إدارة استثمارات عقارات الدولة تسير بصورة صحيحة أم لا.

٤- قيام شركة إدامة بأغراض أخرى غير أغراض تأسيسها

عددت شركة ممتلكات في خطابها المرافق لخطاب وزير المالية رقم (إ ق م/ش ن/٢٠٠٨/١٦٢) بتاريخ ٢٧ أغسطس ٢٠٠٨م الأغراض التي من أجلها تأسست شركة البحرين للاستثمار العقاري (إدامة) ش.م.ب مقفلة، وتتمثل فيما يلي:

أ. استغلال الأراضي الحكومية غير المستغلة، وذلك بعد تهيئتها للاستثمار.

ب. تحسين غرض استخدام أراضي المملكة بغرض مواكبة الطفرة العقارية.

ج. زيادة إيرادات المملكة المحصلة من الممتلكات والأراضي.

د. استقطاب المزيد من الاستثمارات والمشاريع بالمملكة وخلق نشاطات اقتصادية إضافية.

ولدى اطلاق اللجنة على المشروعات التي تقوم بها شركة إدامة، فقد تبين للجنة أن المشروعات الحالية التي تقوم شركة إدامة بتطويرها، أو كانت قد بدأت باتخاذ بعض الإجراءات التحضيرية لتنفيذها تتمثل فيما يلي:

أ. مشروع مبنى إضافي في ديوان سمو رئيس مجلس الوزراء: وبدأ العمل في هذا المشروع في سبتمبر ٢٠٠٩م، بكلفة إجمالية قدرها (٦) ملايين دينار، مقابل سداد أقساط مدتها سبع سنوات، وقدر القسط السنوي (١,٤٢٥,٠٠٠) مليون دينار سنوياً بدءاً من العام ٢٠١٠م.

ب. مشروع تشييد حظيرة للطائرات في مطار البحرين الدولي: وقد توقفت الإجراءات نظراً للرغبة في تغيير موقع إقامة الحظيرة.

ج. مشروع الهيئة الوطنية للنفط والغاز: ويتم من خلاله إقامة مشروع مشترك لصالح الهيئة الوطنية للنفط والغاز وشركة ممتلكات البحرين القابضة.

لمزيد من التفاصيل انظر المرفق رقم (١٤٧)

وبالنظر في مدى صلة المشروعات أعلاه بأغراض الشركة يتبين أن الشركة قد تحولت إلى وزارة أشغال تنفذ العديد من المشروعات الخاصة بالدولة ومبانيها الإدارية بصورة بحثة، بل أنه قد نما إلى علم اللجنة بأن شركة إدامة قد قامت بالاقتراض أو اتخاذ إجراءات تهميدية للاقتراض لصالح بعض المشروعات الخاصة بالمباني الإدارية لجهات حكومية، وذلك من خلال بعض المصارف المحلية، مقابل قيام الشركة برهن بعض العقارات التي تحت يدها، الأمر الذي يعتريه عيب مخالفة الدستور، وتجاوز أحكامه بصورة واضحة، إذ أن الحكومة تتفادى إجراءات الاقتراض لمشاريع إقامة بعض المنشآت والمباني الإدارية والبنية التحتية للدولة، والذي لا يكون إلا بقانون وفقاً للدستور، وذلك بتنفيذ هذه المشاريع عن طريق شركة إدامة التي تتولى الاقتراض نيابة عن الدولة لتلك المشروعات، ومقابل رهن بعض العقارات التي تحت يدها.

وترى اللجنة أن في هذا التوجه مخالفة دستورية واضحة تستوجب مساءلة الوزير المسئول عن شركة إدامة، إضافة إلى أنه يمثل خروجاً من جانب شركة إدامة عن الأغراض التي أنشأت من أجلها إلى أغراض أخرى غير دستورية.

٥- عدم تحقق أي إيرادات للميزانية العامة من خلال استثمار أملاك الدولة عن طريق شركة إدامة

قبل إنشاء شركة إدامة وتحويل بعض الأملاك عليها لإدارتها، كانت وزارة المالية تتولى تأجير هذه العقارات وتحصيل إيرادات الإيجار، ومن ثم توريد ما تحصل عليه إلى الحساب العام للدولة، وتعتبر من ضمن مكونات إيرادات الميزانية العامة، وقد بلغ ما حصلته وزارة المالية من إيجارات للعقارات خلال العام ٢٠٠٦م مبلغاً وقدره (١,٠٣٧,٠٦٠) دينار بحريني اعتبرت إيراداً للميزانية العامة للدولة، هذا مع مراعاة وجود بعض المستحقات للدولة، والتي لم تدفع، ولفترات طويلة .

بعد إنشاء شركة إدامة، وتحويل بعض العقارات إلى ملكيتها في غضون العام ٢٠٠٧م، فإنه لم تورد للميزانية العامة أي مبالغ من المبالغ التي حصلتتها شركة إدامة من خلال استثمارها وتأجيرها للعقارات المحولة عليها، والعقارات المنقولة ملكيتها إليها، وإنما بقيت هذه الإيرادات لدى الشركة، في حين لم تورد منها أي مبالغ تذكر إلى الميزانية العامة للدولة، الأمر الذي تتساءل معه اللجنة حول مدى جدوى إنشاء الشركة إذا كانت هذه الشركة هي من سوف يستفيد من حصيله استثمار أموال الدولة، وما إذا كان ذلك يحقق غرض تأسيس الشركة بزيادة إيرادات الدولة من تأجير العقارات التي تحت يدها.

ومن جانب آخر، فقد صورت شركة إدامة في التقارير التي رفعتها إلى اللجنة مرفقة بخطاب وزير المالية رقم (رم و/٢-٣/٢٠٨/٢٠٠٩) بتاريخ ٢٥ يونيو ٢٠٠٩م بأنها حققت إيرادات تزيد عن الإيرادات التي كانت قد حققتها وزارة المالية في العام ٢٠٠٦م، حيث بينت بأنها قد بلغت مبلغاً وقدره (١,٥٥٣,٨٥٩) مليون دينار في العام ٢٠٠٧م بزيادة قدرها (٥٠%) مقارنة بالمبلغ المحصل من وزارة المالية في العام ٢٠٠٦م، وأنها

بلغت مبلغاً وقدره (٢,٠٧٠,٤٢٢) مليون دينار في العام ٢٠٠٨م بزيادة قدرها (٣٣%) مقارنة بالمبلغ المحصل من قبل ذات الشركة في العام ٢٠٠٧م، ويقصد من ذلك إثبات أن إدارة أملاك الدولة المملوكة ملكية خاصة عن طريق شركة إدامة قد حققت دخلاً للدولة، وتمت إدارته بشكل أفضل مما كانت عليه في وزارة المالية.

وبتحليل الأرقام فقد تبين إلى اللجنة ما يلي:

أ. صحيح أن إيرادات شركة إدامة في العام ٢٠٠٧م الدفترية قد بلغت (١,٥٥٣,٨٥٩) مليون دينار، إلا أن ما حصلته كان (١.٤٤٨.٥١٤,٧٣٤) مليون دينار، في حين لم تستلم مبالغ وقدرها (١٠٥.٣٤٤,٢٦٦) دينار بحريني، الأمر الذي يدعو للتثبت من أن المقارنة والنسبة التي قررتها الشركة تعتبر مقارنة صحيحة، أم مقارنة في غير محلها، إذ ينبغي التثبت من أن المقارنة تمت بين الإيرادات الدفترية بين العامين ٢٠٠٦ و ٢٠٠٧م بالمبلغ الفعلي وليس الدفترية.

ب. ويلاحظ أيضاً أن المبالغ غير المحصلة قد ارتفعت في العام ٢٠٠٨م، وبلغت ما نسبته (٤٣%) من الإيرادات الدفترية، إذ بلغت الإيرادات المستحقة (٨٨٨,٨٢٧,٧٢١) دينار بحريني من أصل إيراد دفترية قدره (٢.٠٧٠.٤٢٢) مليون دينار.

وقد عزت الشركة زيادة المبالغ المستحقة إلى قيام شركة إدامة بزيادة الإيجارات على مجموعة من العقارات، في حين لم يسدد أولئك المستأجرون الإيجارات المستحقة عليهم، لعدم الاتفاق على الإيجارات الجديدة، وبعد النظر في السبب الذي ذكرته شركة إدامة في واقع ما قدمته الشركة ذاتها من مستندات إلى اللجنة فإنه يتضح ما يلي:

- الجداول التي قدمت إلى اللجنة ما زالت تشير إلى الأجرة القديمة في نماذج الإيجارات التي ذكرت الشركة أنها زادت قيمة إيجارها، ولم تعثر اللجنة على سوى مراسلات تشير إلى قيام الشركة بزيادة الأجرة، دون أن يثبت ذلك على جداول العقارات المؤجرة التي زودت بها اللجنة، وعلى سبيل المثال، فما زال

المثبت في جداول الإيجار أن الأجرة على شركة البحرين للمواشي ألف دينار، ولم تعدل الأجرة بالزيادة في تلك الجداول.

- علاوة على ما تقدم، فقد تقدمت شركة إدامة بمذكرة قانونية من مستشارها القانوني، والمشار إليها في (استنتاجات المحور الثاني - إدارة الإيجارات - وجود نصوص تعطي الحق لوزارة المالية / شركة إدامة في إعادة النظر في قيمة مقابل حق الانتفاع دون أن تكون هذه النصوص فاعلة أو مفعلة)، والذي يشير فيه إلى أنه لا يمكن لشركة إدامة زيادة الأجرة دون أن يتم الاتفاق بشأن الزيادة مع المستأجر، بمعنى أن الزيادة دون موافقة المستأجر تعتبر مجرد طموح، خصوصاً أن الجداول المرفقة بخطاب وزير المالية رقم (رم و/٢-٣/٢٠٠٩/٢٠٠٩) بتاريخ ٢٥ يونيو ٢٠٠٩م الصادرة عن شركة إدامة تقر بأنه لم يتم الاتفاق على الأجرة الجديدة التي على أساسها احتسبت شركة إدامة جهودها في زيادة الأجرة والإيرادات بنسبة تصل إلى (٨٣%) من الإيرادات التي كانت تحصلها وزارة المالية، وأن الشركات التي تمت زيادة الأجرة عليها وسجلت على أنها سبب لرفع إيرادات الشركة لم توافق بعد على الأجرة الجديدة، الأمر الذي يعني أن شركة إدامة - مع كامل التقدير لدورها في حدود ما حصل فعلاً على أرض الواقع - حاولت تسويق نفسها على أنها حققت إيرادات أكبر من وزارة المالية، إلا أن الواقع يشير إلى غير ذلك، وأنه لا معنى لاحتساب إيرادات لم يتفق عليها وغير لازمة وفقاً لرأي مستشارها القانوني.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٦٤)

- ومن نافذة القول الإشارة إلى أن السبب الذي تذكره الشركة لا يقوم مع واقع الأرقام التي أوردتها ذاتها، فبينما تذكر أن الإيرادات المحصلة في العام ٢٠٠٧م عن طريقها بلغت (١,٤٤٨,٥١٤,٧٣٤) مليون دينار، وكان المتوقع مع السبب الذي ذكرته الشركة أن تحافظ الشركة على مقدار ما حصلته من مبالغ في العام ٢٠٠٨م، وتتنحصر نسبة التخلف في المبالغ موضوع الزيادة، إلا أن الأرقام تشير إلى أن الإيرادات الفعلية المحصلة فعلاً قد بلغت في العام

٢٠٠٨م ما مقداره (١,١٨١,٥٩٤,٢٧٩) مليون دينار أي بانخفاض قدره (١٩%) تقريباً من الإيرادات المحصلة في العام ٢٠٠٧م.

٦- عدم دقة بعض المعلومات التي تقدمها الجهات الحكومية

يشير الجدول المرافق لخطاب وزير المالية رقم (ر م و/٣٢/١٤٠/٢٠٠٩) بتاريخ ٤ مايو ٢٠٠٩م إلى أن أكاديمية (خ ت م ب) تستأجر شقة واحدة من شقق العدلية، في حين أنه بمراجعة الوثائق الأخرى التي تضمنها الخطاب وأرفقت به وجدت اللجنة اتفاقيات إيجار للشقق رقم (٢، ١١، ١٢) من البناية رقم (٦٥٤) باسم الأكاديمية المذكورة، الأمر الذي يكون معه عدد الشقق المؤجرة على الأكاديمية المذكورة (٣) شقق فيما تسنى للجنة الحصول عليه من وثائق، في حين يشير الجدول المذكور إلى شقة واحدة.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٥٧)

المحور الثالث

التحقق من سلامة الإجراءات التي اتخذتها الجهات الحكومية المختصة في سبيل تنفيذ المرسوم بقانون رقم (١٩) لعام ٢٠٠٢م بشأن الأراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة، وعلى الأخص البند (ج) من المادة الأولى وكذلك المادة الرابعة من المرسوم بقانون المذكور، وذلك من حيث تعيين الأراضي المملوكة ملكية خاصة للدولة.

وجهت اللجنة عدداً من الاستفسارات، وطلبت البيانات الخاصة بهذا المحور، لمعرفة ما قامت به الجهات الرسمية من جهود في سبيل حصر أملاك الدولة بحكم الفقرة (ج) من المادة (٣) من المرسوم بقانون رقم ١٩ لسنة ٢٠٠٢م بشأن التصرف في أملاك الدولة المملوكة ملكية خاصة، وقد جاءت إجابات هذه الجهات بأنه لم تتخذ أي إجراءات في هذا الشأن، ولم تحرك الدولة ساكناً في سبيل تحديد أملاك الدولة المملوكة ملكية خاصة، ونذكر إجابات كل من وزارة المالية وجهاز المساحة والتسجيل العقاري، ومناقشة هذه الردود.

أشار خطاب وزير المالية رقم (ر م و/ ٢-٣/٦٧/٢٠٠٨) بتاريخ ٢٨ ديسمبر ٢٠٠٨ إلى أنه لا يدخل ضمن اختصاصات وزارة المالية تحديد العقارات التي لا مالك لها، والتي ثبتت ملكيتها للدولة بموجب المرسوم بقانون المذكور، وأن عمل الوزارة واختصاصها يقتصر على طلب ومتابعة تسجيل و متابعة توثيق الأراضي التي تخصص بناء على الأوامر الملكية للوزارات والجهات الحكومية الأخرى، وأنه لا يتم إرسال الوثائق التي هي بحوزتها إلى جهاز المساحة والتسجيل العقاري لإجراء أي تغيير عليها إلا بعد التأكد من صدور أمر ملكي في هذا الخصوص.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٥٥)

كما حصلت اللجنة على خطاب وزير العدل والشئون الإسلامية رقم (م و ع خ - ٢٠٠٩/٨/١٩) بتاريخ ٤ فبراير ٢٠٠٩م، و الذي أجاب على استفسار اللجنة بأن اعتبر نص القانون ترديد لنص المادة (٨٤٧) من القانون المدني التي تنظم الاستيلاء، وأن اكتساب الدولة ملكيتها للعقارات التي لا مالك لها هو عبارة عن استيلاء، والاستيلاء لا يعتبر تصرفاً قانونياً، ولا يكون واجب التسجيل وفقاً لحكم المادة (١٤) من قانون التسجيل العقاري، وبالتالي لا تصدر لها وثائق ملكية، ولا تسجل هذه الوقائع، بما يعني أن جهاز المساحة والتسجيل العقاري، ووزارة العدل والشئون الإسلامية لم يقوما بأي إجراء تجاه العقارات التي لا مالك لها، ولم تصدر أي وثائق ملكية للدولة بخصوص هذه العقارات.

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٩١)

وهذا الرد يخالف ما ورد في مذكرة جهاز المساحة والتسجيل العقاري المرافقة لخطاب وزير العدل رقم (م و ع خ - ٢٠٠٩/٦٥/١٩) بتاريخ ٢٣ نوفمبر ٢٠٠٩م، والتي جاء في نصها أنه "بالنسبة لمثل هذه الأراضي فإن الجهاز يقوم بتسجيلها وفق الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم بقانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠٢ بشأن التصرف في الأراضي المملوكة ملكية خاصة والمرسوم بقانون رقم (١٥) لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون التسجيل العقاري وعلى ضوء المحرر المقدم للتسجيل العقاري".

لمزيد من التفاصيل انظر مرفق رقم (٩٢)

ووزير العدل والشئون الإسلامية بخطابه المذكور قد كشف بأنه لم يتخذ أي إجراء في سبيل تعيين الأراضي المملوكة ملكية خاصة للدولة بموجب البند (ج) من المادة الأولى من المرسوم بقانون رقم ٢٠٠٢/١٩، وذلك وفقاً لما يفهم من تمسكه بأن إثبات المرسوم بقانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠٢ لملكية الدولة للأراضي التي لا يملكها أحد لا يعتبر تصرفاً قانونياً يوجب شهره وقيده في السجل العقاري وفقاً لحكم المادة (١٤) من قانون التسجيل العقاري.

واللجنة بعيداً عن الرأي القانوني فيما ورد في ذلك الخطاب تشير إلى أن هذا الرد يكشف عن إخفاق من الوزير في النهوض بمهامه ومسئوليته في تنفيذ قانون التسجيل العقاري الصادر بالمرسوم بقانون رقم ١٩٧٩/١٥، وفي حفظ المال العام وتسييجه بكل الضمانات، وذلك على سند من أن المحور الثالث من عمل اللجنة يتضمن (التأكد من سلامة الإجراءات التي اتخذتها الجهات الحكومية المختصة في سبيل تنفيذ المرسوم بقانون رقم (١٩) لعام ٢٠٠٢ بشأن الأراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة، وعلى الأخص البند (ج) من المادة الأولى وكذلك المادة الرابعة من المرسوم بقانون المذكور، من حيث تعيين الأراضي المملوكة ملكية خاصة للدولة)، وعلى سند من أن المادة (١٤) من قانون التسجيل العقاري تعتبر مادة غير ذات صلة بهذا الموضوع، ومن المستغرب إقحامها في الرد، كون أن تعيين الأراضي المملوكة ملكية خاصة للدولة مفاده أن يتولى جهاز المساحة والتسجيل العقاري باعتباره هو الجهة المحيطة بالوضع القانوني لكل عقار قائم في مملكة البحرين وفقاً لما تنص عليه المادة (٣) من قانون التسجيل العقاري في حصر كل العقارات التي كانت غير مملوكة لأحد قبل صدور القانون المدني وأصبحت بموجب حكم المادة (٨٤٧) من القانون المدني الصادر بموجب المرسوم بقانون رقم ٢٠٠١/١٩ مملوكة للدولة، وتأكدت ملكيتها له بموجب المادة الأولى من المرسوم بقانون رقم ٢٠٠٢/١٩، ورفع هذه المعلومات إلى قسم الأملاك الحكومية بوزارة المالية، في ضوء أن الأخير لا يمكن له النهوض بواجباته الواقعة على عاتقه وفقاً للدليل المالي الموحد للسياسات العامة والأحكام العامة للرقابة والإدارة والإشراف على الأراضي والعقارات الحكومية الصادر عن وزارة المالية بتاريخ ١٥ مارس ٢٠٠٣م، التي تتضمن إمساك سجل مركزي يشتمل على البيانات الرئيسية للأراضي

والعقارات الحكومية، وتسجيل هذه الأراضي والعقارات في السجل العقاري بجهاز المساحة والتسجيل العقاري، دون مباشرة الجهاز لهذا الحصر، علماً بأن الحكومة ممثلة في دائرة الشئون القانونية احتجت بكفاية هذا السجل الممسوك من قسم الأملاك الحكومية في صون العقارات المملوكة للدولة وهي بصدد ردها على الاقتراح بقانون بشأن أملاك الدولة العامة والخاصة، ويبدو من رد الوزير بأن الأمر ليس كذلك.

ولا يرد على ما تقدم بأن تنفيذ ما ورد في الدليل المالي هو من اختصاصات وزارة المالية، فهذا القول لا ينسجم مع واجب الجهات الحكومية المقرر في المادة (٤٧) من الدستور المتمثل في التكامل فيما بين بعضها البعض لتمكن السلطة التنفيذية من النهوض بكامل مهماتها (يشرف رئيس مجلس الوزراء على أداء مهام المجلس وسير أعماله، ويقوم بتنفيذ قراراته وتحقيق التنسيق بين الوزارات المختلفة والتكامل بين أعمالها)، ولا مع واجب حماية المال العام الذي هو مقرر على الوزير بصفته مواطناً عادياً وفقاً للمادة (٩) من الدستور قبل أن يكون مقرراً عليه بوصفه موظفاً عاماً يمتلك من الصلاحيات ما يؤهله لممارسة هذه الحماية على أكمل وجه.

هذا وتشير اللجنة إلى أنه استناداً إلى أن المادة (٣) من قانون التسجيل العقاري التي توجب على جهاز المساحة والتسجيل العقاري أن يثبت في سجلاته الحالة القانونية لكل عقار قائم بمملكة البحرين كونها تنص على أنه: (السجل العقاري هو مجموعة من الصحائف التي يدرج فيها كل عقار مع بيان أوصافه وحالته القانونية ويدون بها الحقوق المترتبة له أو عليه مع بيان المعاملات والتعديلات التي تطرأ على هذه الحالة ويوجب القانون قيدها)، فإنه من البين بأنه كان يتوجب على جهاز المساحة والتسجيل العقاري وبمجرد صدور القانون المدني في عام ٢٠٠١م، وتضمنه الحكم الذي قرره المادة (٨٤٧)، وكذلك بعد صدور المرسوم بقانون رقم ٢٠٠٢/١٩ وتضمنه الحكم المقرر في البند (ج) من المادة الأولى منه، أن يتخذ اللازم لإثبات تغيير الحالة القانونية لهذه العقارات في سجلاته، من أراض لا مالك لها إلى أراض مملوكة لحكومة مملكة البحرين ملكية خاصة، علماً بأن المادة (٩) من اللائحة التنفيذية لقانون التسجيل

العقاري الصادرة بموجب قرار وزير العدل رقم (٦) لسنة ١٩٨٠ تنص على أن مما تتضمنه الحالة القانونية للعقار هو اسم مالكة.

كما نشير إلى أنه استناداً إلى أن المادة (٥) من قانون التسجيل العقاري تنص على أنه (تعد إدارة التسجيل العقاري سجل فهرس شخصي هجائي، يدرج فيه لكل مالك المعلومات الرئيسية الخاصة بملكته من واقع البيانات المثبتة في السجل العقاري)، فإنه من البين بأن كان يتوجب على جهاز المساحة والتسجيل العقاري وبمجرد صدور القانون المدني في عام ٢٠٠١ وتضمنه الحكم الذي قرره المادة (٨٤٧)، وكذلك بعد صدور المرسوم بقانون رقم ٢٠٠٢/١٩ وتضمنه الحكم المقرر في البند (ج) من المادة الأولى منه، أن يتخذ اللازم ليضيف جميع الأراضي التي كانت لا مالك لها وأصبحت مملوكة للدولة بموجب القانون إلى قائمة الملكيات العقارية لحكومة مملكة البحرين.

كما نشير إلى أنه استناداً إلى أن المادة (٤٨) من قانون التسجيل العقاري تنص على أنه (يترتب على قيد العقارات المملوكة تحرير وثائق ملكية لها وتحرر الوثيقة طبقاً لما هو مبين باللائحة التنفيذية لهذا القانون)، فإنه من البين بأن كان يتوجب على جهاز المساحة والتسجيل العقاري وبمجرد صدور القانون المدني في عام ٢٠٠١ وتضمنه الحكم الذي قرره المادة (٨٤٧)، وكذلك بعد صدور المرسوم بقانون رقم ٢٠٠٢/١٩ وتضمنه الحكم المقرر في البند (ج) من المادة الأولى منه، وتعديله للحالة القانونية العقارات التي كانت لا مالك لها، أن يتخذ اللازم لإصدار وثائق الملكية الخاصة بهذه العقارات وأن يسلمها لقسم الأملاك الحكومية، على أنه يتوجب لفت الانتباه في هذا الشأن بأن المشرع استخدم لفظ قيد العقارات المملوكة ولم يستخدم قيد التصرفات، وبالتالي فإن الباب مغلق في وجه من يريد الرجوع لنص الباب الثالث من قانون التسجيل العقاري للاحتجاج بعدم وجوب سند قانوني لإصدار وثائق ملكية لهذه العقارات، في ضوء أن قيد العقارات المملوكة ينصرف لقيد ملكية هذه العقارات في السجل لأي سبب كان.

وبموجب ما سبق، يكون من الجلي بأن هنالك جواب واحد يمكن أن يقدمه وزير العدل والشئون الإسلامية يثبت للجنة بأنه نهض بواجباته الواقعة على عاتقه بموجب قانون التسجيل العقاري، يتمثل في أن جهاز المساحة والتسجيل العقاري قام بحصر جميع العقارات التي كانت حالتها

القانونية المثبتة لديه في السجل العقاري متمثلة في أن لا مالك لها، ومن ثم قام بتعديل هذه الحالة القانونية إلى أراض مملوكة لحكومة مملكة البحرين، ومن ثم إضافتها إلى قائمة الملكيات العقارية لحكومة مملكة البحرين، وأصدر وثائق ملكية عقارية تثبت هذه الملكية، وسلمها لقسم الأملاك الحكومية بمملكة البحرين، وهو الجواب الذي لم يقدمه وزير العدل والشئون الإسلامية، ولا يمكن له أن يقدمه في ضوء أنه حتى الآن لا يعرف ما هي واجبات جهاز المساحة والتسجيل العقاري المسئول عن مراقبته المقررة بموجب قانون التسجيل العقاري، علماً بأن سعادة الشيخ عبدالرحمن بن علي آل خليفة مدير عام الإدارة العامة للتسجيل العقاري في اجتماع اللجنة بتاريخ ٢٧ يناير ٢٠٠٨م قد أفاد بأنه لا توجد عقارات مجهولة المالك.

إن إغفال الحكومة ممثلة في جهاز المساحة والتسجيل العقاري ووزارة المالية في تسجيل العقارات المملوكة ملكية خاصة للدولة يعرض أملاك الدولة إلى التعدي، خصوصاً أن التعديت كما تم بيانه في (استنتاجات المحور الأول - التعدي على عقارات أملاك الدولة خلافاً للقانون بما يثير الشبهات بوجود فساد وتعد على بعض العقارات - وقوع التعدي على عدد من العقارات المهمة والحساسة المملوكة للدولة) قد طالت العقارات المخصصة للمنفعة العامة، والتي صدرت بشأنها وثائق ملكية، والعقارات التي لا وثائق لها مما يعتبر ملكاً للدولة بحكم القانون أمر أكثر توقعاً حصوله، بما يعني أن أملاك الدولة عرضة للتعدي عليها ما لم تصدر وثائق ملكية عليها.

هذا ولا يرد على وجوب إصدار وثائق ملكية للعقارات المملوكة ملكية خاصة للدولة باعتبار أن لا مالك لها بتاريخ إصدار المرسوم بقانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠٢ بشأن التصرف في أملاك الدولة المملوكة ملكية خاصة، يحتاج إلى أمر ملكي، إذ أن موافقة الملك وتطلب صدور أمر من جلالتة وفقاً للقانون في حالات التصرف في أملاك الدولة وتغيير تخصيصها، إلا أن العقارات التي لا مالك لها تعتبر ملكاً للدولة بحكم القانون دون حاجة إلى أي موافقات أو إجراءات حتى الإجراءات اللازمة لإصدار وثائق الملكية من مسح هذه العقارات وتسجيلها، إذ أن هذه الأملاك تسجل وتفيد باسم الدولة بحكم القانون.

أهم استنتاجات اللجنة وأسانيدها

توصلت اللجنة إلى أن الجهات ذات العلاقة بمحاور عمل اللجنة قد قصرت جميعها في أداء أدوارها، خاصة وزارة المالية وجهاز المساحة والتسجيل العقاري، وبذلك جاءت أهم الاستنتاجات والأسانيد، والتي يمكن الرجوع إلى تفاصيلها في متن التقرير كالاتي:

أولاً: أهم الاستنتاجات

المحور الأول

التحقق من مدى حسن إدارة ومراقبة الجهاز الحكومي في إدارة أملاك الدولة العامة والخاصة وفقاً لمفاهيم ومبادئ القانون التجاري سواء كانت أراضٍ – وتشمل اليابسة منها والمغمورة – أو مبانٍ أو محلات أو منازل أو شقق، والتحقق من حسن استثمارها.

١- الفوضى في حصر أملاك الدولة

برز للجنة من خلال المقارنات بين سجلات الجهات الحكومية الآتي:

أ. مقارنة بين سجل وزارة المالية وسجلات الوزارات والجهات الحكومية

- أملاك متطابقة في كلتا الجهتين وعددها (١٢٣٢) عقاراً من أصل (١٦٢٣) عقاراً حسب سجل وزارة المالية للجهات التي قامت بالرد على استفسارات اللجنة.
- أملاك مسجلة في سجل الوزارات والجهات الحكومية ولكن غير مسجلة في سجل وزارة المالية المركزي وعددها (٢٣٧) عقاراً من أصل (١٤٦٩) عقاراً للوزارات والجهات الحكومية التي قامت بالرد على استفسارات اللجنة.
- أملاك مسجلة في سجل وزارة المالية ولكنها غير مسجلة في سجلات الوزارات والجهات الحكومية وعددها (٣٩١) عقاراً من أصل (١٦٢٣) عقاراً حسب سجل وزارة المالية للجهات الحكومية التي قامت بالرد على استفسارات اللجنة.

ب. مقارنة بين سجل وزارة المالية وجهاز المساحة والتسجيل العقاري

- أملاك مطابقة في كلا السجلين وعددها (١٧٠٠) عقارا.
- أملاك موجودة في سجل وزارة المالية وغير موجودة في سجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري وعددها (٣٩٥) عقارا.
- أملاك موجودة في سجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري وغير موجودة في سجل وزارة المالية وعددها (٢٠٩) عقارا.
- أملاك أفاد جهاز المساحة والتسجيل العقاري بأنها قيد التسجيل وعددها (١٠٢) عقارا.
- أملاك لم تستلم اللجنة ردا عليها من جهاز المساحة والتسجيل العقاري وعددها (١٠٢) عقارا.

ج. مقارنة بين سجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري وسجلات الوزارات والجهات الحكومية

- أملاك مطابقة بين السجلين وعددها (١٠٣٤) عقارا.
- أملاك موجودة في سجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري وغير موجودة في سجلات الوزارات والجهات الحكومية وعددها (٨٧٥) عقارا.
- أملاك موجودة في سجلات الوزارات والجهات الحكومية وغير موجودة في سجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري وعددها (٢٩٢) عقارا.
- أملاك لا يمكن مطابقتها لعدم توافر المعلومات وعددها (١٤٣) عقارا.

د. مقارنة ثلاثية بين سجل وزارة المالية وسجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري وسجلات الوزارات والجهات الحكومية

- أملاك متطابقة بين السجلات الثلاثة وعددها (١٠٢٠) عقارا.
- أملاك متطابقة بين السجل العقاري وسجل وزارة المالية وغير موجودة في سجل الوزارات والجهات الحكومية وعددها (٦٨٠) عقارا.

- أملاك متطابقة مع جهاز المساحة والتسجيل العقاري ولكن غير متطابقة مع سجل وزارة المالية وعددها (٨) عقارات.

ه. عينة الـ (١٧١) عقارا

- بمطابقة تفاصيل (١٧١) عقارا مع سجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري

لوحظ عدم وجود (٩٥) عقارا في سجل جهاز المساحة والتسجيل العقاري.

- بمطابقة تفاصيل (١٧١) عقارا مع سجل وزارة المالية لوحظ عدم وجود (٧٠)

عقارا في سجل وزارة المالية.

- تم مطابقة تفاصيل (١٧١) عقارا مع النسخ من الوثائق المرسله بواسطة وزارة

المالية ولا توجد أية فروقات.

- تم مطابقة تفاصيل (١٧١) عقارا إلى ردود جهاز المساحة والتسجيل العقاري

ولوحظ الآتي:

• هناك (١١٥) عقارا تتطابق وثائقها بين كل من وزارة المالية مع ردود

جهاز المساحة والتسجيل العقاري.

• هناك (٣٠) عقارا لها وثائق من وزارة المالية في حين لم يتم جهاز

المساحة والتسجيل العقاري بالرد عليها.

• هناك (١٥) عقارا فيها اختلافات بين وثائق وزارة المالية وردود جهاز

المساحة والتسجيل العقاري.

• هناك (١١) عقارا قيد التسجيل لدى جهاز المساحة والتسجيل العقاري.

و. مقارنة بين السجل القديم والسجل الجديد لوزارة المالية

بعد أشهر من عمل اللجنة على السجل القديم وخروجها بعدد كبير من الملاحظات

تقدمت وزارة المالية بسجل جديد أفرز عدد من الملاحظات، من أهمها إضافة (٤٦٩)

عقارا، لكنها حذفت (١١٠) عقارا من السجل القديم.

٢-التعدي على عقارات أملاك الدولة

- أ. وقوع التعدي على عدد من العقارات المهمة والحساسة المملوكة للدولة.
- ب. التعدي على العقارات المحيطة بالمدينة الشمالية.
- ج. شبهات بالتعدي على عدد من العقارات.
- د. ملاسبات تحويل العقار رقم (٣٢٢٠٠٨٥) من شركة ستون إلى الدولة.
- هـ. إصدار وثائق ملكية بدل فاقد بالمخالفة للقانون.
- و. التصرف في أملاك الدولة دون مقابل، وهبات ترد على عقارات مخصصة للمنفعة العامة بطبيعتها.
- ز. عدم تقديم عدد كبير من وثائق الملكية من قبل جهاز المساحة والتسجيل العقاري بما يثير الشكوك حول وقوع التعدي على هذه العقارات.
- ح. عدم وجود أي معلومات عن عقارات كبيرة مجاورة لبعض العقارات التي حصلت اللجنة على نسخ عن وثائق الملكية الخاصة بها.

٣-الضعف في كفاءة أجهزة الدولة في أداء مسئولياتها في حفظ أملاك الدولة ودقة

بياناتها، وعدم تعاون بعضها مع اللجنة

أ. وزارة المالية

- عدم قيام وزارة المالية بدورها في حفظ أملاك الدولة والتثبت من صدور الأوامر الملكية لإجراء التعديلات على وثائق العقارات.
- عدم متابعة وزارة المالية للعقارات التي تخصص للمنفعة العامة.
- عدم تزويد اللجنة ببيانات عن كافة العقارات التي تمتلكها الشركات الحكومية أو التي تساهم فيها الحكومة.
- مخالفة الدليل المالي المنظم لحفظ أملاك الدولة.

ب. جهاز المساحة والتسجيل العقاري

- صدور العديد من الوثائق في الفترة نوفمبر ٢٠٠٧م، أبريل ٢٠٠٨م، رغم وجود مقدمات قديمة إليها.
- الشكوك بشأن استملاكات صدرت في العام ٢٠٠٨م، في حين كان القانون ملغياً أو محكوماً بعدم دستوريته.
- قيام جهاز المساحة والتسجيل العقاري بتعديل وثائق الملكية دون علم الجهات الحكومية.
- إصدار وثائق ملكية على البحار وعلى العقارات المملوكة ملكية عامة للدولة ومخصصة للمنفعة العامة، وذلك بأسماء أفراد وجهات خاصة.
- عدم وجود سند قانوني لقيام جهاز المساحة والتسجيل العقاري بأعمال المساحة والتسجيل العقاري.
- تقديم سجلات غير منتظمة وغير صحيحة إلى اللجنة من جانب جهاز المساحة والتسجيل العقاري.
- غياب شفافية جهاز المساحة والتسجيل العقاري، ومنع اللجنة من الحصول على المعلومات الدقيقة.
- تضليل اللجنة بمعلومات غير صحيحة، ومخالفة لما عند اللجنة من مستندات ووثائق من الجهات الحكومية المختلفة، وعلى واقع الأرض.
- تعمد الجهاز عدم الرد على بعض استفسارات اللجنة، لحجب المعلومات عن اللجنة.

المحور الثاني

التحقق من كيفية التعامل مع إيرادات الاستثمارات.

١- عدم وجود سياسات استثمارية واضحة في أملاك الدولة

- أ. عدم وجود سياسة واحدة في تحديد قيمة الإيجار.
- ب. عدم وجود سياسة في اختيار المستأجر.
- ج. تحديد مدة عقد الإيجار دون وضوح سياسة أو أنظمة واضحة في ذلك.
- د. تحديد الإيجار السنوي على أسس غير واضحة في بعض العقود.
- ه. عدم وضوح سياسة منح مدة السماح.

٢- إدارة الإيجارات

- أ. انخفاض قيمة الإيجار عن أجرة المثل بصورة كبيرة مما يشكل حالة غبن فاحش للدولة.
- ب. تخفيض قيمة الإيجار دون وجود أسباب لذلك.
- ج. تجديد عقود قد انتهت مدتها من قبل إدامة، ودون زيادة تذكر في قيمة الأجرة.
- د. وجود نصوص تعطي الحق لوزارة المالية/شركة إدامة في إعادة النظر في قيمة مقابل حق الانتفاع دون أن تكون هذه النصوص فاعلة أو مفعلة.
- ه. وجود متراكم كبير من المتأخرات في المستحقات المالية للحكومة.

٣- مدى قدرة أجهزة الدولة على إدارة الاستثمارات

- أ. تدخل شركة ممتلكات القابضة في العمليات المهنية لشركة إدامة.
- ب. الدخول في الاستثمار بالعقار كمساهمة للدولة أو شركة ممتلكات في رأس المال دون وجود خطة استثمارية.
- ج. تأسيس أكثر من شركة عقارية تدير أملاك الدولة وتستثمر فيها.
- د. عدم تحقق أي إيرادات للميزانية العامة من خلال استثمار أملاك الدولة عن طريق شركة إدامة.

المحور الثالث

التحقق من سلامة الإجراءات التي اتخذتها الجهات الحكومية المختصة في سبيل تنفيذ المرسوم بقانون رقم (١٩) لعام ٢٠٠٢م بشأن الأراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة، وعلى الأخص البند (ج) من المادة الأولى وكذلك المادة الرابعة من المرسوم بقانون المذكور، وذلك من حيث تعيين الأراضي المملوكة ملكية خاصة للدولة.

بخصوص ما وصلت إليه اللجنة في خصوص المحور الثالث بالتعرف على الجهود التي قامت بها الجهات الحكومية المختصة في سبيل تحديد الأملاك المملوكة ملكية خاصة للدولة، فقد ظهر جلياً أن جميع الجهات الحكومية لم تقم باتخاذ أي إجراء، وأن الفقرة (ج) من المادة الثانية من المرسوم بقانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠٢م بشأن التصرف في أملاك الدولة المملوكة ملكية خاصة ما زالت معطلة منذ تاريخ صدور القانون وحتى تاريخه، إذ تذرعت الجهات الحكومية بأن القانون لا يفرض عليها أي إجراء تتخذه.

ثانياً: أهم الأسانيد للتوصيات

١- تعطيل أحكام القانون والقرارات الصادرة من سلطة عامة:

بعد أن قررت لجنة التحقيق الانتقال إلى مزار الجهات الحكومية، أو طلب معلومات معينة، حيث إن حق لجان التحقيق في الحصول على البيانات واتخاذ كافة الإجراءات اللازمة يعتبر حقاً أصيلاً لا نقاش فيه وفقاً لنص المادة (٦٩) من الدستور والمادة (١٦٢) من اللائحة الداخلية لمجلس النواب، وقررت رسمياً الانتقال إلى مقر قسم الأملاك الحكومية في وزارة المالية وإدارة التسجيل العقاري بجهاز المساحة والتسجيل العقاري، كما قررت تكليف جهاز المساحة والتسجيل العقاري ووزارة المالية بتقديم عدد من البيانات، وهذا القرار يعتبر قراراً صادراً من سلطة عامة، فضلاً عن أن مخاطبات اللجنة التي تضمنت

هذه القرارات تمت عن طريق رئيس المجلس الذي يمثل مجلس النواب بما له من سلطة عامة.

وقد تأيد امتناع الجهات المذكورة وعدم تعاونها بموجب محررات رسمية وفقا لما يأتي:
أ. امتنع معالي وزير المالية عن تمكين اللجنة من الدخول لقسم أملاك الدولة، وقد ثبت ذلك بموجب محرر رسمي هو محضر اللجنة في انتقالها لوزارة المالية بتاريخ ٢٦ أكتوبر ٢٠٠٨م، كما قرر معالي الوزير بموجب خطابه رقم (ر م و ٢/٣-٢/٦/٢٠٠٨) بتاريخ ٤ نوفمبر ٢٠٠٨م المؤكد بالخطاب رقم (ر م و ٢/٣-٢/٩/٢٠٠٨) بتاريخ ٥ نوفمبر ٢٠٠٨م.

ب. امتنع كل من معالي وزير العدل والشئون الإسلامية، ورئيس جهاز المساحة والتسجيل العقاري عن تمكين اللجنة من الدخول لإدارة التسجيل العقاري بجهاز المساحة والتسجيل العقاري، وقد صدر المنع من وزير العدل والشئون الإسلامية بموجب الخطاب رقم (م و ع خ-٨/٤٧/٢٠٠٨) بتاريخ ٦ نوفمبر ٢٠٠٨م، وقد أكد إصراره على استعمال سلطته في منع اللجنة من الانتقال بموجب إفادته أمام اللجنة باجتماع اللجنة بتاريخ ١٥ فبراير ٢٠٠٩م، وقد ثبت المنع بموجب محرر رسمي هو محضر اجتماع اللجنة، كما قام كل من رئيس جهاز المساحة والتسجيل العقاري ومديره العام بمنع اللجنة من الدخول لإدارة التسجيل العقاري، وذلك أثناء قيام اللجنة بالذهاب إلى الجهاز بقصد دخول الإدارة المعنية، وذلك في ٢٣ نوفمبر ٢٠٠٨م.

ج. امتنع كل من معالي وزير المالية ومعالي وزير العدل والشئون الإسلامية بصفتها المعنيين بمخاطبة مجلس النواب والرد على طلبات المجلس عن تقديم الوثائق والبيانات والمستندات للجنة، سواء أكان في صورة عدم الرد أو حجب المعلومات عن اللجنة.

وحيث إنه في خصوص الوقائع المذكورة أعلاه، استعمل المذكورون سلطتهم الوظيفية في تعطيل تنفيذ أو وقف تنفيذ قرارات السلطة التشريعية ممثلة في لجنة التحقيق البرلمانية،

وبما صدر من رئيس مجلس النواب من مخاطبات تمثل السلطة التشريعية، حيث أصدرها أوامرهم بمنع الموظفين من السماح للجنة بالدخول إلى الأقسام التي طلبت اللجنة الدخول إليها، كما امتنعوا عن تقديم البيانات والوثائق والمستندات والمعلومات التي طلبتها اللجنة في تعمد لتعطيل عمل اللجنة وتعطيل قراراتها، دون أن تكثر تلك الجهات بما تقتضي المادة (٢١١) من قانون العقوبات التي تنص على أنه: "يعاقب بالحبس كل موظف عام استعمل سلطة وظيفته في وقف أو تعطيل تنفيذ أحكام القوانين أو اللوائح أو القرارات أو الأوامر الصادرة من الحكومة أو أي حكم أو أمر صادر من المحكمة أو من أية سلطة عامة مختصة أو في تأخير تحصيل الأموال أو الرسوم". والنص المذكور يشترط أن يكون مرتكب المخالفة موظفاً عاماً، ولا شك أن الوزراء ورؤساء الأجهزة الحكومية يعتبرون موظفون عموميون.

٢- حجب المعلومات الصحيحة وتغيير الواقع بأساليب وطرق مختلفة

وقد توصلت اللجنة لهذا الاستنتاج من خلال ما كشفتته من تعديلات على العقارات والأراضي المملوكة للدولة والمبينة تفاصيلها كما يأتي:

أ. العقار المخصص لشاطئ السنابس، حيث إن هذا العقار وحسب قيده في السجل العقاري مخصص للمنفعة العامة واستعمال الجمهور، وحسب الخطابات الواردة من معالي وزير المالية ومعالي وزير العدل والشؤون الإسلامية ومرفقة مذكرة جهاز المساحة والتسجيل العقاري، تؤكد جميعها على أن هذا العقار قد تم ادعاء تقسيمه إلى عدد من السفارات ومشاريع البنية التحتية المخصصة للمنفعة العامة، في حين أن الواقع كشف عدم صحة ذلك، ولم تسلم الجهات المعنية ما يثبت ادعاءهم.

لمزيد من التفاصيل انظر ص رقم (٣١٥)

ب. العقار المخصص كمدينة إسكانية في المحرق، ففي الوقت الذي كان ينبغي أن يستغل هذا العقار لأغراض إسكانية حسب الغرض والغاية منه، فقد تم ادعاء دمج مع عقار شمالي المنامة أولاً، ثم تم تقسيمه واقتطاع مساحة تقارب (٢,٩) كيلو متر

مربع لا يعرف مصيرها، وبما يخالف الغرض منه وقد ثبت ذلك حسب خطاب وزير العدل والشؤون الإسلامية.

لمزيد من التفاصيل انظر ص رقم (٣١٩)

ج. العقار المخصص للمشاريع الإسكانية شمال قرية كرانة، حيث جاء رد جهاز المساحة والتسجيل العقاري بأن العقار قد تم ادعاء دمج في المدينة الشمالية، في حين أن ما توافر للجنة من معلومات تشير إلى تقسيم العقار.

لمزيد من التفاصيل انظر ص رقم (٣٢٢)

د. العقار رقم (٣٢٢٠٠٨٥) والملابس المتعلقة بشأن تسجيله هبة باسم شركة (ستون ش.ش.و) ومن ثم تحويله من قبل الشركة إلى الدولة وما تضمنته وثيقة الملكية من تساؤلات متعلقة بتزامن تاريخ الهبة مع تاريخ تحويله باسم الدولة.

لمزيد من التفاصيل انظر ص رقم (٣٤٧)

ه. العقار رقم (٣٢١٠٠٤٠) والشكوك المتعلقة بسلامة وثيقة الملكية التي تفيد استملاك العقار بموجب قانون الاستملاك للمنفعة العامة، وذلك في وقت كان فيه قانون الاستملاك للمنفعة العامة ملغياً بموجب حكم المحكمة الدستورية.

لمزيد من التفاصيل انظر ص رقم (٤٠٣)

وحيث إن المذكرات والمراسلات والوثائق التي وردت إلى اللجنة تخالف الواقع، وأن ما تضمنته من معلومات غير صحيحة ليست إلا محاولات من الجهات المذكورة أعلاه، لتضليل اللجنة وإخفاء الحقائق الصحيحة، لذلك فإن اللجنة اقتنعت بأن حجب المعلومات الصحيحة ما هي إلا محاولات للتستر على تصرفات وتعديات وقعت على العقارات المبينة أعلاه، فضلاً عن أن محتوى المذكرات ما هي إلا محاولات عمديه لإخفاء الحقائق التي تخشى بيانها كي لا تطلها المسؤولية السياسية والجنائية فهي بمجموعها تصلح أن تنهض أسباباً جدية لتحريك المسؤولية الجنائية من قبل النيابة بحق المسؤولين في تلك الجهات بموجب المواد (٢٧٠، ٢٧١، ٢٧٦) من قانون العقوبات.

٣- تسهيل تغيير صفة أملاك الدولة وعدم المحافظة عليها مما يخالف قانون العقوبات

ثبت إلى اللجنة تورط جهاز المساحة والتسجيل العقاري ممثلاً في معالي وزير العدل والشئون الإسلامية، ورئيس الجهاز بالجرائم المؤثمة بموجب المواد (١٩٥، ٢٠٠، ٣٩٥) من قانون العقوبات، وتتمثل شواهد تسهيله عمليات الاستيلاء على أملاك الدولة بإصدار وثائق ملكية للعقارات التي كانت مملوكة للدولة بالمخالفة لأحكام القانون خصوصاً مع مراعاة البند (إصدار وثائق ملكية على البحار وعلى العقارات المملوكة ملكية عامة للدولة ومخصصة للمنفعة العامة، وذلك بأسماء أفراد وجهات خاصة)، كما أن جهاز المساحة والتسجيل العقاري بتقصيره في القيام بواجباته قد أدى إلى التعدي وخروج عدد من العقارات من أملاك الدولة، وأنه قام بالتبديد بسند ملكية الدولة لعدد من العقارات، وهذه المخالفات تتمثل فيما ورد ذكره في البنود الآتية:

لمزيد من التفاصيل انظر ص رقم (٤٠٥)

أ. العقارات المتعدى عليها، والمذكورة في البند (وقوع التعدي على عدد من العقارات المهمة والحساسة المملوكة للدولة) وما يندرج تحته من بنود.

لمزيد من التفاصيل انظر ص رقم (٣١٣)

ب. العقارات المسجلة في الأراضي المغمورة المشار إليها في البنود الآتية:

- العقار المخصص كمشروع ترفيهي استثماري شمال المنامة.

- العقار المخصص للمشاريع الإسكانية شمال قرية كرانة.

- التعدي على العقارات المحيطة بالمدينة الشمالية.

- العقار المخصص كمحطة تحلية مياه تناضح عكسي في كرانة.

لمزيد من التفاصيل انظر ص رقم (٣٢٠، ٣٢٢، ٣٢٤، ٣٢٩)

ج. العقارات التي تقلصت مساحتها بالوثائق الجديدة المذكورة، أو اقتطعت منها مساحات.

لمزيد من التفاصيل انظر ص رقم (٣٥١) و(٣٥٨)

د. إصدار وثائق بدل فاقد.

لمزيد من التفاصيل انظر ص رقم (٣٥٢)

وتوافرت الوقائع التي تشكل الركن المادي للجرائم المنصوص عليها في المادة (٢٠٠) من قانون العقوبات بالنسبة لوزير المالية، وذلك بخصوص ما ورد في البند (وقوع التعدي على عدد من العقارات المهمة والحساسة المملوكة للدولة)، وما يندرج تحته من بنود، والبند (قرائن تشير إلى خروج أملاك الدولة من ذمتها المالية دون الإشارة إليها)، والبند (عدم دقة سجلات وزارة المالية وعدم اشتغالها على عدد من العقارات) حيث إن عدم دقة سجلات وزارة المالية أدى إلى ضياع عدد من العقارات المسجلة باسم الدولة وفق ما ثبت لدى اللجنة، وتؤكد بالبند (خروج وثائق العقارات من وزارة المالية دون حصول متابعة جدية بهذا الشأن) حيث خرجت وثائق الملكية لبعض العقارات من وزارة المالية دون متابعة جدية أدت إلى التفريط بحق ملكية الدولة على بعض تلك العقارات معزراً بما ورد في البند (تخلي وزارة المالية عن متابعة العقارات التي تحت يدها) من تخلي وزارة المالية عن متابعة العقارات التي تحت يدها، ما ورد في البند (عدم قيام وزارة المالية بدورها في حفظ أملاك الدولة والتثبت من صدور الأوامر الملكية لإجراء التعديلات على وثائق العقارات) من عدم قيام وزارة المالية بالتثبت من صدور أوامر ملكية لإجراء التعديلات على بعض الوثائق، كما ثبت في البند (مخالفة الدليل المالي) عدم التزام وزارة المالية بأحكام الدليل المالي، وكان نتيجة ذلك التقصير في الالتزام بأحكامه خروج عدد من الأملاك من أملاك الدولة.

لمزيد من التفاصيل انظر ص رقم (٣١٣، ٣٦٠، ٣٦٢، ٣٨٢، ٣٨٧، ٣٩٠، ٣٩٥)

٤- إتلاف العقارات

ثبت إلى اللجنة أن وزارة المالية قد أرسلت لجهاز المساحة والتسجيل العقاري الوثائق الأصلية لعدد من العقارات، إلا أن جهاز المساحة والتسجيل العقاري أفاد بشأن بعض العقارات بأنها تحت التسجيل، في حين لم يرد على استفسار اللجنة عن عقارات أخرى، وجميع ذلك إنما يتضمن شبهات بإتلاف وثائق الملكية التي أرسلت إلى جهاز المساحة والتسجيل العقاري كما هو مبين في البند (شبهات بالتعدي على بعض العقارات) بشأن بعض العقارات التي لم يرد بخصوصها جهاز المساحة والتسجيل العقاري أو كان رده بأنها قيد التسجيل، وعدم تقديم جهاز المساحة والتسجيل العقاري لوثائق عدد من العقارات، هذا مع أن جهاز المساحة والتسجيل العقاري يعتبر بحكم القانون مكلفاً بحفظ وثائق الملكية التي

يستلمها من وزارة المالية، وبما يجعله مرتكباً للفعل المؤثم في المادة (٢٢٧) من قانون العقوبات.

لمزيد من التفاصيل انظر ص رقم (٢٣١)

٥- إتلاف الآثار

نص المرسوم بقانون رقم (١١) لسنة ١٩٩٥ بشأن حماية الآثار على حماية الآثار، واعتبر التعدي عليها جريمة جنائية، وقد نصت المادة (٦) من القانون على أنه: "يحظر إتلاف الآثار الثابتة أو غير الثابتة أو تحويرها أو إلحاق الضرر بها أو تشويهها بالكتابة أو النقش عليها أو تغيير معالمها، كما يحظر إلصاق الإعلانات أو وضع اللافتات في المناطق الأثرية وعلى الأبنية التاريخية المسجلة"، في حين نصت المادة (٤٨) من القانون على عقوبة لذلك الإتلاف".

وقد ثبت إلى اللجنة وجود عدد من المناطق الأثرية دون أن تكون مسجلة باسم الدولة، كما أنه قد جرى في واقع الحال التعدي على عدد من الآثار، ولذا فإن التعديت التي حصلت على تلك المواقع كما هو مبين في البند (عدم صدور وثائق ملكية لعدد من العقارات المقامة عليها مشروعات عامة) تمثل الركن المادي للجريمة المنصوص عليها في المادة (٤٨) من قانون الآثار.

لمزيد من التفاصيل انظر ص رقم (٢٧١)

وإن اللجنة ترى إن هذه التعديت تشكل جرائم جنائية وفقاً للمرسوم بقانون رقم (١١) لسنة ١٩٩٥ التي حظرت إتلاف الآثار الثابتة أو غير الثابتة أو تحويرها أو إلحاق الضرر بها أو تشويهها بالكتابة أو النقش عليها أو تغيير معالمها، وقرر بشأنها عقوبة السجن والغرامة.

٦- تفويت مصلحة الدولة في عقود الإيجار

لا شك أن أجهزة الدولة المعنية بإدارة أملاك الدولة والدخول في استثمارات محققة للربح والمصلحة العامة للدولة تدخل في عقود إيجار هي صورة من صور الصفقات، ويعتبر تفويتاً لمصلحة الدولة في عقود الإيجار تأجير العقارات بأسعار زهيدة لا تتناسب مع

القيمة السوقية للأجرة، ما يثير شبهات جنائية أيضاً بوقوع الرشاوى فيها، وقد تحققت الأفعال التي تشكل الركن المادي للجريمة المذكورة في البند (عدم وضوح سياسية اختيار المستأجر على أساس تأسيس بناء أو مشروع) بخصوص ملاسبات تأجير العقار الكائن في رأس رمان، والبند (انخفاض قيمة الإيجار عن أجرة المثل بصورة كبيرة مما يشكل حالة غبن فاحش للدولة) الذي يظهر بجلاء انخفاض الأجرة في تأجير أملاك الدولة، والبند (تخفيض قيمة الإيجار دون وجود أسباب لذلك) الذي تعرض لحالة تم فيها تخفيض الأجرة دون وجود سبب لهذا التخفيض، والبند (وجود نصوص تعطي الحق لوزارة المالية/شركة إدامة بإعادة النظر في قيمة مقابل حق الانتفاع دون أن تكون هذه النصوص فاعلة أو مفعلة) بخصوص عدم استعمال الحق المقرر للدولة في مراجعة قيمة الإيجار في المدة المحددة بعقود الإيجار، وهو الأمر الذي يتضمن الفعل المؤثم بموجب المادة (١٩٩) من قانون العقوبات.

لمزيد من التفاصيل انظر ص رقم (٤٣٢، ٤٣٧، ٤٤٣، ٤٤٥)

توصيات اللجنة

من خلال ملاحظات لجنة التحقيق البرلمانية بشأن أملاك الدولة العامة والخاصة واستنتاجاتها على الردود التي وردت للجنة ومقابلاتها مع مختلف الجهات المتعلقة بموضوع التحقيق وزياراتها الميدانية لمواقع العقارات والأراضي المختلفة، توصي اللجنة بالآتي:

١- إعادة كافة الملكيات العامة التي انتقلت إلى الملكيات الخاصة، والتي تحققت منها اللجنة في البنود (التعدي على العقارات المحيطة بالمدينة الشمالية) و(التصرف في أملاك الدولة دون مقابل، وهبات ترد على عقارات مخصصة للمنفعة العامة بطبيعتها) و(إصدار وثائق ملكية على البحار وعلى العقارات المملوكة ملكية للدولة ومخصصة للمنفعة العامة وذلك بأسماء وأفراد جهات خاصة) من هذا التقرير، والتي وردت على الأراضي المغمورة بالمياه في الشواطئ والسواحل والمنافذ البحرية إلى وضعها السابق على تاريخ إجراء التصرف الخاطئ وذلك باعتبارها ملكيات عامة ومخصصة للمنفعة العامة بطبيعتها أو بالتخصيص، ولا يجوز التصرف بها حسب أحكام المادة (٢٦) من القانون المدني والقانون رقم (٢٠) لسنة ٢٠٠٦ بشأن حماية الشواطئ والسواحل والمنافذ البحرية، كما توصي اللجنة بعدم إصدار أية وثيقة ملكية خاصة على الأراضي المغمورة.

لمزيد من التفاصيل انظر ص رقم (٣٢٩، ٣٥٤، ٤٠٥)

٢- إعادة كافة الملكيات العامة التي انتقلت إلى الملكيات الخاصة، والتي تحققت منها اللجنة في البند (وقوع التعدي على عدد من العقارات المهمة والحساسة المملوكة للدولة) من هذا التقرير والواردة على عقارات مخصصة للمنفعة العامة.

لمزيد من التفاصيل انظر ص رقم (٣١٣)

٣- تحديد خط الدفان وفقاً للمادة الثانية من القانون رقم (٢٠) لسنة ٢٠٠٦ بشأن حماية الشواطئ والسواحل والمنافذ البحرية، وذلك بأن تقوم الحكومة بإصدار القرار الذي يحدد خط الدفان، وتوصي اللجنة في هذا الشأن بأن يقوم وزير شؤون مجلس الوزراء بتقديم تقرير للمجلس عما تم بشأن تحديد خط الدفان، وذلك في غضون شهر من تاريخ إقرار التوصية ومخاطبة الوزير عن طريق رئيس المجلس.

٤- يجب على الحكومة أن تقدم إجابة واضحة إلى المجلس تتضمن تفصيلاً واضحاً عن كل الأراضي التي توصلت للجنة إلى وجود شبهات فساد وقرائن تعديت عليها.

٥- أن تقدم الحكومة تقارير تتضمن الآتي:

أ. وضعية العقارات المذكورة والمشار إليها في البندين (شبهات بالتعدي على بعض العقارات) و(عدم وجود أي معلومات عن عقارات كبيرة مجاورة لبعض العقارات التي حصلت للجنة على نسخ من وثائق الملكية الخاصة بها)، وذلك مع تقديم الوثائق التي تثبت ما يتم ذكره في التقرير.

لمزيد من التفاصيل انظر ص رقم (٣٣١، ٣٥٧)

ب. كشف بسجل أملاك الدولة متضمناً كافة العقارات التي أشارت إليها الجهات الحكومية، أو مصير العقارات التي وردت في سجلات الجهات الحكومية، ومع إرفاق الوثائق المثبتة لذلك.

ج. إجراءات جهاز المساحة والتسجيل العقاري في سبيل العمل على إصدار وثائق ملكية للعقارات المقام عليها مشروعات عامة، والجدول الزمني لذلك.

د. إجراءات جهاز المساحة والتسجيل العقاري بشأن تقليص مدة تخصيص العقارات باسم الدولة أو للمنفعة العامة والزمن اللازم لإصدار وثائق الملكية، وخطة الجهاز في إصدار وثائق للعقارات التي هي قيد التسجيل، مبيناً ما تم تسجيله من عقارات منذ بداية العام ٢٠٠٩م وحتى تاريخ التقرير.

هـ. إجراءات جهاز المساحة والتسجيل العقاري للتنسيق مع وزارة المالية والجهات الحكومية المختصة قبل إصدار أي وثائق ملكية أو تعديل على هذه الوثائق.

و. إجراءات جهاز المساحة والتسجيل العقاري لتسجيل ملكية الدولة للعقارات التي لا مالك لها وفقاً للفقرة (ج) من المادة الثانية من المرسوم بقانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠٢ بشأن التصرف في أملاك الدولة المملوكة ملكية خاصة.

ز. كشف بالعقارات المحفوظة لدى قسم أملاك الدولة يوضح أرقام الملفات المفقودة في تسلسل ملفات سجل أملاك الدولة، ومصير هذه العقارات، لأن أرقام الملفات تكون متسلسلة، وقد وجدت اللجنة أن بعضاً من تسلسل الأرقام مفقود.

ح. كشف مفصل يتضمن بصورة دقيقة كافة الأملاك الحكومية بما فيها العقارات التي بينت اللجنة وجودها في سجلات الجهات الحكومية، وفي سجلات جهاز المساحة والتسجيل العقاري.

ط. ما ستقوم به وزارة المالية من إجراءات في خصوص مطابقة سجلات الجهات الحكومية بما لدى وزارة المالية من بيانات عن العقارات، وبما يكفل أن تتم المطابقة بصورة دورية كل ثلاثة أشهر حسب أحكام المادة (٥٣) من قانون التسجيل العقاري.

ي. ما قامت وستقوم به وزارة المالية من إجراءات وفق جدول زمني في متابعة وثائق الملكية التي خرجت من الوزارة.

ك. ما ستقوم به وزارة المالية من إجراءات في حفظ أملاك الدولة والتثبت من صدور الأوامر الملكية لإجراء التعديلات على وثائق الملكية.

ل. ما ستقوم به وزارة المالية من إجراءات في سبيل تنفيذ حكم البندين ٢٣-١-٩، ٢٣-١-١٠ من الدليل المالي.

م. تقرير مفصل عن العقارات التي تحت يد الشركات التي تملكها الدولة أو تساهم فيها الدولة أو شركات الدولة.

ن. ما ستقوم به وزارة المالية من إجراءات لتفعيل أحكام الدليل المالي، وعلى الأخص البنود التي تم ذكرها في البند (مخالفة الدليل المالي) من هذا التقرير.

لمزيد من التفاصيل انظر ص رقم (٣٩٥)

س. وضع دليل لسياسات الاستثمار يتلافى غياب السياسات المشار إليها في البنود تحت البند (عدم وجود سياسات استثمارية واضحة في أملاك الدولة) والبند (الدخول في الاستثمار بالعقار كمساهمة للدولة أو شركة ممتلكات في رأس المال)، والبند (تأسيس أكثر من شركة عقارية تدير أملاك الدولة وتستثمر فيها)، وتقديم تقرير مفصل عن الإجراءات المحددة زمنياً، والتي سوف تقوم بها كل من الوزارة وشركة إدامة لوضع السياسات اللازمة لاستثمار أملاك الدولة، بحيث تقوم على أساس المزايدة ومبنية على قواعد عامة مجردة يخضع لها

كافة المستأجرين من الدولة، وما سوف يتخذ من إجراءات لتعديل الأوضاع الحالية لعقود الإيجار.

لمزيد من التفاصيل انظر ص رقم (٤٢٣، ٤٥٦، ٤٥٨)

ع. السياسات التي ستتخذها الحكومة في اتخاذ القرار بالمشاركة في تأسيس الشركات، وعلى الأخص تأسيس الشركات العقارية أو المساهمة بعقار كحصة عينية للدولة للمساهمة في أي مشروع.

ف. تعديل وثائق الملكية التي تتضمن تخصيص العقار لمشروعات خاصة، بحيث يعاد تسجيلها دون هذا التخصيص، كما هو مبين في البند (عدم وضوح سياسة اختيار المستأجر على أساس تأسيس بناء أو مشروع)، وتقديم تقرير بشأن الإجراءات التي ستتخذها الوزارة بخصوص تلك العقارات.

لمزيد من التفاصيل انظر ص رقم (٤٣٢)

ص. ما سوف تقوم به وزارة المالية وشركة إدامة بصورة واضحة في جدول زمني محدد لتعديل قيمة الإيجار في العقارات وفقاً لما هو مبين في البندين (انخفاض قيمة الإيجار عن أجره المثل بصورة كبيرة مما يشكل حالة غبن فاحش للدولة) و(تخفيض قيمة الإيجار دون وجود أسباب لذلك) أو إبطال العقود.

لمزيد من التفاصيل انظر ص رقم (٤٣٧، ٤٤٣)

ق. ما سوف تقوم به وزارة المالية وشركة إدامة من خطوات للتوقف عن القيام بأغراض غير الأغراض التي أسست من أجلها شركة إدامة وفقاً لما هو مبين في البند (قيام شركة إدامة بأغراض أخرى غير أغراض تأسيسها).

لمزيد من التفاصيل انظر ص رقم (٤٦٠)

٦- إضافة حكم تكميلي إلى اللائحة الداخلية بموجبه تتولى لجنة الشؤون المالية والاقتصادية متابعة الجهات الحكومية لأجل الحد من تكرار التجاوزات التي اكتشفتها لجنة التحقيق، وطلب تقارير معينة من الحكومة بشكل دوري، وتقديم تقارير للمجلس بشأن أعمالها بخصوص موضوع أملاك الدولة بشكل دوري في شهري نوفمبر ومايو من كل دور انعقاد.

٧- أن تكون الإدارة العامة للتسجيل العقاري واختصاصاتها إدارة ضمن الإدارات في وزارة العدل والشئون الإسلامية.

٨- إعادة العقارات التي تم تحويلها باسم شركة إدامة إلى الدولة، وتقديم تقرير بشأن الإجراءات التي ستقوم بها الوزارة في سبيل ذلك.

٩- العمل على إزالة كافة التعديات الواقعة على المواقع الأثرية وبذل ما ينبغي من عناية لازمة للمحافظة عليها، وذلك من خلال تطبيق المرسوم بقانون رقم (١١) لسنة ١٩٩٥، وخاصة المادة (٤٨) والتي حظرت إتلاف الآثار الثابتة أو غير الثابتة أو تحويلها أو إلحاق الضرر بها أو تشويهها بالكتابة أو النقش عليها أو تغيير معالمها.

١٠- اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة بإلغاء موضوع العقد المبرم بشأن أرض رأس رمان وتلك العقود المشوبة بعنصر بالفساد وإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل التعاقد.

١١- إزالة جميع المخالفات التي قامت بها الحكومة من خلال قيام جميع الوزارات المعنية بإزالة المخالفات المذكورة في التقرير، مع تحديد برنامج عمل زمني لذلك.

١٢- توصي اللجنة المجلس باتخاذ الإجراءات القانونية بإحالة إجراءات الوزارات والجهات الرسمية المتخذة في تعاملها مع لجنة التحقيق والتي تمت بالمخالفة لأحكام قانون العقوبات، وكذلك القضايا والاستنتاجات التي وجدت اللجنة أنها مخالفة للتشريعات النافذة أو تلك التي نهضت بشأنها أدلة وأسباباً جديدة تبعث على الاعتقاد بوجود شبهات فساد إلى النيابة العامة لأجل تحريك الشكوى الجنائية ضد المسؤولين في الوزارات والجهات الرسمية المبنية أدناه.

أ. وزارة المالية والقضايا المسندة إليها

- امتناعها عن تمكين اللجنة من الدخول لقسم أملاك الدولة، وقد ثبت ذلك بموجب محررات رسمية، مبينة تفاصيلها في بند الاستنتاجات دون الاكتراث بما تقضي به المادة (٢١١) من قانون العقوبات التي تنص على: "يعاقب بالحبس كل موظف عام

استعمل سلطة وظيفته في وقف أو تعطيل تنفيذ أحكام القوانين أو اللوائح أو القرارات أو الأوامر الصادرة من الحكومة أو أي حكم أو أمر صادر من المحكمة أو من أية سلطة عامة مختصة أو في تأخير تحصيل الأموال أو الرسوم".

- حجبت عن اللجنة المعلومات المطلوبة وزودتها بمعلومات محرّفة بقصد إخفاء الحقائق الصحيحة، وذلك فيما يتعلق بعقار شاطئ السنابس وعلى وفق التفصيل المبين في البند (عقار شاطئ السنابس) من الاستنتاجات.

لمزيد من التفاصيل انظر ص رقم (٣١٥)

- التستر على أعمال شركة إدامة وخاصة فيما يتعلق بالشبهات الحقيقية بملاسات عقد الإيجار الخاص بأرض رأس رمان والذي أثار تساؤلات عديدة على وفق التفصيل المبين في البند (عدم وضوح سياسة اختيار المستأجر على أساس تأسيس بناء أو مشروع) من الاستنتاجات.

لمزيد من التفاصيل انظر ص رقم (٤٣٢)

ب. جهاز المساحة والتسجيل العقاري والقضايا المسندة إليه

- امتناعه عن تمكين اللجنة من الدخول إلى الإدارة العامة للتسجيل العقاري وقد ثبت ذلك بموجب محررات رسمية ووفق التفصيل المبين في بند الاستنتاجات، وذلك دون الاكتراث بما تقضي به المادة (٢١١) من قانون العقوبات سالفه الذكر.

- حجبه عن اللجنة المعلومات المطلوبة منها، ومحاولة تظليلها بمعلومات محرّفة بقصد إخفاء الحقائق الصحيحة وذلك فيما يتعلق بعقار شاطئ السنابس، والعقار المخصص كمدينة إسكانية في المحرق والعقار المخصص للمشاريع الإسكانية شمال قريه كرانة، وعقار فرضة المنامة، والملاسات المتعلقة بشأن تحويل العقار رقم (٣٢٢٠٠٨٥) من شركة ستون ش.ش، التي تلقت العقار هبةً وقامت بتحويله إلى الدولة، فضلاً عن الشكوك المتصلة بتزامن تاريخ الهبة إلى الشركة مع تاريخ تحويل العقار إلى الدولة، وفق التفصيل المبين في البنود (عقار شاطئ السنابس) و(العقار

المخصص كمدينة إسكانية في المحرق) و(العقار المخصص للمشاريع الإسكانية شمال كرانة) و(عقار فرضة المنامة) و(الملاسات المتعلقة بشأن تحويل العقار رقم (٣٢٢٠٠٨٥) من شركة ستون ش.ش).

لمزيد من التفاصيل انظر من رقم (٣١٥، ٣١٩، ٣٢٢، ٣٢٤، ٣٤٧)

– ثبوت تورط جهاز المساحة والتسجيل العقاري بتسهيل الاستيلاء على أملاك الدولة وعدم المحافظة عليها وذلك بإصداره وثائق ملكية لعقارات مملوكة للدولة بالمخالفة لأحكام القانون، وأراض مغمورة بالمياه والمبينة تفاصيلها في بنود الاستنتاجات (وقوع التعدي على عدد من العقارات المهمة والحساسة المملوكة للدولة)، وما يندرج تحتها البنود (العقار المخصص كمشروع ترفيهي استثماري شمال المنامة) و(التعدي على العقارات المحيطة بالمدينة الشمالية) وعقارات تقلصت مساحتها بنتيجة استقطاع مساحات منها وإصدار وثائق جديدة لا يعلم مصيرها والمبينة في البند (اقتطاع مساحات من الأراضي المحولة إلى شركة إدامة دون علم وزارة المالية) فضلاً عن قيامه بإصدار وثائق بدل فاقد خلافاً لأحكام قانون التسجيل العقاري وكما هو مبين في البند (إصدار وثائق ملكية بدل فاقد خلافاً لأحكام القانون).

لمزيد من التفاصيل انظر من رقم (٣١٣، ٣٢٠، ٣٢٩، ٣٥٨، ٣٥٢)

وكل ذلك دون الاكتراث بما تقضي به المادة (١٩٥) من قانون العقوبات التي تنص (يعاقب بالسجن كل موظف عام أو مكلف بخدمة عامة استغل وظيفته فاستولى بغير حق على مال للدولة أو لإحدى الجهات التي ورد ذكرها في المادة (١٧١) أو سهل ذلك لغيره).

لمزيد من التفاصيل انظر أهم الأسانيد للتوصيات في باب أهم استنتاجات اللجنة وأسانيدها ص (٤٧٨)

١٣- أن تقوم الحكومة بالرد على التوصيات الواردة في التقرير في مدة لا تتجاوز شهراً واحداً من تاريخ إحالته إليها.

ملاحظات عامة

إن اللجنة من خلال استنتاجاتها وملاحظاتها على العقارات والوثائق توصلت إلى أن ملف أملاك الدولة كبير جداً، ومتابعة العمل فيه يحتاج إلى جهد مضمّن وجاد، لذا فإن اللجنة تلفت نظر الجهات الآتية عن طريق الآتي:

- متابعة هذا الملف الخطير في جميع السلطات التشريعية والتنفيذية والقضائية.
- تكليف لجنة الشؤون المالية والاقتصادية بالمجلس بمتابعة ملف أملاك الدولة، واعتباره ملفاً مفتوحاً، بحيث تكلف اللجنة بمتابعة التقارير المشار إليها أعلاه والتي يصدر قرار من الوزراء بتقديمها إلى المجلس في غضون شهر واحد، على أن تقدم تقريراً للمجلس بشأن تلك التقارير، وذلك قبل نهاية شهر أبريل ٢٠١٠م، مع منح اللجنة كافة الصلاحيات لطلب المعلومات والبيانات والوثائق، والاجتماع مع المختصين، لمتابعة موضوع أملاك الدولة باعتباره موضوعاً مفتوحاً للجنة.

- عقد جلسة خاصة للمجلس لمناقشة ما تم تنفيذه من توصيات، وما تم تجاوزه من ملاحظات ومخالفات أشارت إليها اللجنة في التقرير، ومعرفة الخطوات التي قامت بها الجهات الحكومية في ضوء التوصيات السابقة في غضون نهاية شهر أبريل.

شكر وتقدير

تود لجنة التحقيق البرلمانية بشأن أملاك الدولة العامة والخاصة في ختام أعمالها أن تتقدم بالشكر الجزيل إلى صاحب المعالي السيد خليفة بن أحمد الظهراني رئيس مجلس النواب، وكافة أصحاب السعادة النواب أعضاء المجلس الموقرين على تلمسهم وإدراكهم لأهمية هذه اللجنة ومدى حساسيتها، وعلى الوقت الذي أتيح للعمل بها.

إضافة إلى شكر كافة الجهات الحكومية وغير الحكومية التي تعاونت معها بشكل جاد وبناء ومسئول بغرض الوصول إلى نتائج مرجوة وحلول ملائمة لموضوع التحقيق.

كما وتتوجه اللجنة بالشكر إلى شركة (كي بي إم جي) فخرو المحاسبية للتدقيق التي استعانت بها من أجل العمل معها في هذا موضوع التحقيق، والتي قدمت للجنة معلومات قيمة وفاعلة وتعاملت مع المشكلة بشكل جاد ومسئولية تامة.

والشكر موصول إلى جميع موظفي المجلس الذين بذلوا جهوداً في متابعة أعمال اللجنة ومتعلقاتها، وتخص بالذكر سعادة الدكتور باسم سعيد يونس المستشار القانوني لشئون اللجان، والسيد خليل عبد الرسول بوجيري مدير إدارة شئون اللجان الذي كان متواصلاً مع اللجنة بشكل مستمر وموجهاً لموظفي الإدارة إلى أهمية إعداد هذا التقرير بشكل يتناسب وأهمية اللجنة، والسيد حسن أحمد حرم رئيس قسم اللجان المالية والمؤقتة والتحقيق لمتابعته سير العمل في اللجنة، والآنسة أمينة إبراهيم الأحمد أمين سر أول وحدة اللجان المؤقتة والتحقيق التي تابعت العمل في اللجنة، وبادرت بتنفيذ كل ما يطلبه أصحاب السعادة النواب أعضاء اللجنة، والسيد أحمد حسين الحوري الباحث الإحصائي بالإدارة العامة للبحوث والمعلومات الذي ساهم في تسهيل عمل اللجنة ، كما تتقدم بالشكر إلى:

- ١- السيد علي محمد صالح السعيد أمين سر وحدة اللجان المؤقتة والتحقيق.
- ٢- السيدة منيرة حسن النعار الباحث القانوني بقسم الدراسات القانونية ودعم اللجان.
- ٣- السيدة أسمه أحمد الذواودي سكرتيرة وحدة اللجان المؤقتة والتحقيق.

هذا وتتقدم اللجنة بالشكر الجزيل إلى قسم الإعلام بإدارة الإعلام والعلاقات العامة
بالمجلس، لتعاونه الدائم مع اللجنة.

(انتهى نص التقرير)

~~رئيس اللجنة
عبد الجليل خليل إبراهيم~~

~~المقرر
السيد عبد الله مجيد العالي~~