مؤسسة التنظيم العقاري

قرار رقم (١) لسنة ٢٠١٩
بشأن التفتيش و التحقيق الخاص بأنشطة التنظيم العقاري

رئيس مجلس إدارة مؤسسة التنظيم العقاري:

بعد الاطلاع على قانون التسجيل العقاري الصادر بالقانون رقم (١٣) لسنة ٢٠١٣،

وعلى قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٧،

وعلى المرسوم رقم (٦٩) لسنة ٢٠١٧ بتنظيم مؤسسة التنظيم العقاري،

وبناءً على عرْض الرئيس التنفيذي لمؤسسة التنظيم العقاري،

وبعد موافقة مجلس إدارة مؤسسة التنظيم العقاري،

قرر الآتي:

التعريفات

مادة (١)

في تطبيق أحكام هذا القرار تكون للكلمات والعبارات الواردة فيه ذات المعاني الواردة في قانون تنظيم القطاع العقاري، الصادر بالقانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٧، وتكون للعبارات والكلمات التالية المعاني المبينة قرين كلٍّ منها، ما لم يقتض سياق النص خلاف ذلك:

مقدِّم الشكوى أو البلاغ: أيُّ شخص طبيعي أو اعتباري يقدِّم شكوى أو بلاغاً ضد أي مرخَّص له من المؤسسة.

المفتش: الموظف الذي يتم ندبه بقرار من الرئيس التنفيذي من بين موظفي المؤسسة أو المختصين من جهات حكومية أخرى للقيام بأعمال التفتيش؛ للتأكد من تنفيذ أحكام القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له.

المحقِّق: الموظف الذي يتم ندبه أو اللجنة التي يتم تشكيلها بقرار من الرئيس التنفيذي، لمباشرة إجراءات التحقيق.

المخالف: أيُّ شخص طبيعي أو اعتباري يباشر أيَّ نشاط منصوص عليه في القانون بالمخالفة لأحكامه أو القرارات الصادرة تنفيذاً له.

مباشرة التفتيش

مادة (٢)

للمفتشين الذين يندبهم الرئيس التنفيذي من بين موظفي المؤسسة أو المختصين من جهات أخرى للقيام بأعمال التفتيش للتَّحَقُّق من تنفيذ أحكام القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له، السلطات الآتية:

١ – دخول الأماكن ذات الصلة باختصاص المؤسسة لمعاينتها وتفتيشها والاطلاع على الملفات والسجلات والدفاتر ذات العلاقة بعمل المؤسسة.

٢ – سماع أقوال كل من يُشتبَه أنَّ له صلة بموضوع التحقيق من العاملين في الأماكن المشار إليها في البند (١) من هذه الفقرة.

مباشرة التحقيق

مادة (٣)

للمؤسسة الحق في مباشرة التحقيق في أية مخالفة لأحكام القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له والقواعد الإرشادية، سواء كان ذلك من تلقاء نفسها أو بناءً على ما تتلقاه من بلاغات أو شكاوٍ جدية. ولها أنْ تُجريَ تحقيقاً إذا قامت لديها دلائل جدية تحملُها على الاعتقاد بأن المخالفة على وشْك الوقوع، ويُباشر المحقق إجراءات التحقيق وِفْقاً للآلية الواردة في هذا القرار.

مادة (٤)

للمحقق الصلاحيات الآتية:

١ – التحقيق في المعلومات والمستندات المتاحة للكافة أو المقدَّمة للمؤسسة من مقدِّم الشكوى أو البلاغ.

٢ – سماع أقوال مقدِّم الشكوى أو البلاغ أو أيِّ شخص لديه معلومات بشأن المخالفة.

٣ – دخول أماكن المخالف ذات الصلة باختصاص المؤسسة لتفتيشها، والاطلاع على الملفات والدفاتر والسجلات الورقية والإلكترونية المتعلقة بأعمالهم، وذلك للتَّحَقُّق من تنفيذ أحكام القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له.

٤ – سماع شهادة أيِّ شخص من موظفي المخالف.

٥ – يجوز للمحقق أن يطلب من المخالف أو من أيِّ شخص طبيعي أو اعتباري ممن لهم علاقة بالمخالفة تقديم كافة المستندات والبيانات والتوضيحات بما في ذلك المعلومات السرية، متى كان ذلك لازماً لاستكمال التحقيق.

إخطار المخالف

مادة(٥)

على المؤسسة إخطار المخالف أو مَن يمثله قانوناً بالمخالفة، وتحديد جميع البيانات والمعلومات المتعلقة بها، وعلى الأخص الآتي:

١ – نوع المخالفة.

٢ – السجل التجاري.

٣ – تاريخ الإخطار بالمخالفة.

٤ – تحديد متطلبات المؤسسة والمهلة الممنوحة لتنفيذها.

٥ – ميعاد تقديم رد المخالف.

مادة (٦)

يجب على المخالف فور تسلُّمه الإخطار، تنفيذ متطلبات المؤسسة الواردة في الإخطار المسَلَّم إليه.

ويجوز له أن يتقدم للمؤسسة بطلب كتابي لتمديد المهلة الممنوحة له لإزالة المخالفة وتنفيذ متطلبات المؤسسة بموجب عذر تقبله المؤسسة، وللمؤسسة الحق في قبول الطلب أو رفْضِه.

كما يحق للمخالف الرد على الإخطار بالمخالفة خلال خمسة أيام من تاريخ تسلُّمه الإخطار متضمناً الأدلة والقرائن والمعلومات، وأية معلومات أخرى تطلبها المؤسسة من المخالف في الإخطار.

مادة (٧)

في حال تسلُّم المؤسسة رد المخالف، يجوز إخطاره كتابة خلال سبعة أيام من تاريخ تسلُّمه الرد بالآتي:

١ – إلغاء الإخطار بالمخالفة.

٢ – تحديد جلسة لتقديم دفاع المخالف خلال ميعاد لا يُجاوز خمسة عشر يوماً من تاريخ تسلُّمه الإخطار .

٣ – في حال عدم قدرة المخالف على حضور الجلسة، يجوز له تقديم دفاعه كتابةً خلال ميعاد لا يُجاوز خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار.

الحالات المستعجلة

مادة (٨)

في حالة اعتبار الموضوع عاجلاً وِفْقاً للمادة (١٢) من القانون، تُطبَّق الإجراءات والمواعيد الآتية:

١ – على المؤسسة إخطار المخالف واستدعاؤه للحضور أمام المؤسسة قبل يومي عمل من موعد جلسة التحقيق للرد على الشكوى أو البلاغ المقدَّم ضده.

٢ – على المخالف أو مَن يمثله قانوناً الحضور للمؤسسة في الموعد المحدَّد في الإخطار، لتقديم جميع دفوعه.

٣ – في حالة ثبوت المخالفة، تُلزَم المؤسسة المخالِفة بإيقاف المخالَفة وازالة آثارها فوراً أو خلال فترة زمنية تُحدِّدها المؤسسة. وفي حال عدم الالتزام بهذا الأمر، يجوز للمؤسسة اتخاذ الإجراءات القانونية لتنفيذ العقوبات المنصوص عليها في القانون وفي هذا القرار.

٤ – في حالة عدم قدرة المخالِف على حضور جلسة التحقيق، يجوز له أن يقدِّم دفاعه كتابة خلال ميعاد لا يُجاوز يومي عمل من تاريخ الجلسة.

التدابير التي يجوز للمؤسسة اتخاذها

مادة (٩)

بعد الانتهاء من التحقيق، يتم عرض الموضوع على المؤسسة لاتخاذ ما تراه مناسباً في هذا الشأن.

مادة (١٠)

يجوز للمؤسسة نشْرُ بيان بالمخالفة التي ثبت وقُوعها من قِبَل المخالف في صحيفة محلية أو دولية أو وسائل التواصل الاجتماعي أو المواقع الإلكترونية، وذلك بما يتناسب مع جَسامة المخالَفة، على ألا يتم النشر إلا بعد فوات ميعاد الطعن في قرار المؤسسة بثبوت المخالَفة، أو صدور حكم باتٍّ بثبوت المخالَفة وذلك بحسب الأحوال.

التَّظَلُّم من القرارات

المادة (١١)

يجوز للمخالف التَّظَلُّم إلى الرئيس التنفيذي من القرارات الصادرة في حقه خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تسلُّم القرار. ويُعتبَر فوات ثلاثين يوماً دون البتِّ في التَّظَلُّم رفْضاً ضمنياً له.

مادة (١٢)

على الرئيس التنفيذي تنفيذ أحكام هذا القرار، ويُعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشْرِه في الجريدة الرسمية.

رئيس مجلس إدارة مؤسسة التنظيم العقاري
سلمان بن عبدالله بن حمد آل خليفة

صدر بتاريخ: ١٤ رجب ١٤٤٠هـ
المـــوافـــق: ٢١ مارس ٢٠١٩م