

قانون رقم 125 لسنة 2023

بشأن تنظيم الوكالة العقارية

- بعد الاطلاع على الدستور،
- وعلى المرسوم الأميري رقم (5) لسنة 1959 بقانون التسجيل العقاري والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (30) لسنة 1965 بإنشاء بنك الائتمان الكويتي والقوانين المعدلة له،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (67) لسنة 1980 بإصدار القانون المدني المعدل بالقانون رقم (15) لسنة 1996،
- وعلى القانون رقم (67) لسنة 1983 في شأن إنشاء الهيئة العامة لشؤون القصر،
- وعلى القانون رقم (47) لسنة 1993 في شأن الرعاية السكنية والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (50) لسنة 1994 في شأن استغلال القسائم والبيوت المخصصة لأغراض السكن الخاص المعدل بالقانون رقم (8) لسنة 2008،
- وعلى القانون رقم (20) لسنة 2016 في شأن تحديد تعرفه وحدتي الكهرباء والماء،
- وعلى القانون رقم (21) لسنة 2019 في شأن نظام السجل العقاري،
- وعلى القانون رقم (10) لسنة 2020 بشأن التوثيق،
- وافق مجلس الأمة على القانون الآتي نصه وقد صدقنا عليه وأصدرناه:

تعريفات

مادة (1)

في تطبيق أحكام هذا القانون، يقصد بالكلمات التالية المعنى المبين قرين كل منها:

الوزير: وزير العدل.

الوزارة: وزارة العدل.

الوكالة العقارية: عقد يقيم به الموكل شخصاً آخرأ مقام نفسه في مباشرة تصرف قانوني ناقل للملكية على عقار، تنصرف آثاره لمصلحة الوكيل أو لمصلحة الغير.

اللائحة التنفيذية: اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (2)

لكل مالك عقار أن يوكل غيره في مباشرة التصرفات القانونية الواقعة على أملاكه العقارية وفقاً لأحكام عقد الوكالة المنصوص عليها في المرسوم بالقانون رقم (67) لسنة 1980 بإصدار القانون المدني، والمرسوم الأميري رقم (5) لسنة 1959 بقانون التسجيل العقاري. واستثناءً من أحكام المرسوم بالقانون رقم (67) لسنة 1980 المشار إليه، لا يجوز بأي حال من الأحوال أن تكون الوكالة العقارية غير قابلة للعلز أو الإلغاء.

المذكرة الإيضاحية

للقانون رقم 124 لسنة 2023

بتعديل بعض أحكام القانون رقم (56) لسنة 1996

في شأن إصدار قانون الصناعة

لمقتضيات المصلحة العامة ولتفعيل أكبر للقانون رقم (56) لسنة 1996 في شأن إصدار قانون الصناعة، أعد هذا القانون.

حيث نص في مادته الأولى على تعديل البند (4) من المادة (32) من القانون المشار إليه بحيث يتم تعيين ممثل عن كل من: ((الصندوق الوطني لرعاية وتنمية المشروعات الصغيرة والمتوسطة - هيئة تشجيع الاستثمار المباشر - أحد ذوي الخبرة يختاره الوزير المختص)) لعضوية مجلس إدارة هيئة الصناعة، وذلك لكونهم الأقدر على معرفة احتياج المبادرين من أصحاب المشاريع الصغيرة والمتوسطة والإشراف على أعمالهم وتقديم التسهيل لهم، ومنعاً للاحتكار وحماية المنافسة، وتحقيقاً لمبادئ العدالة والمساواة بين المبادرين، على ألا تقل درجة ممثل كل من الصندوق الوطني لرعاية وتنمية المشروعات الصغيرة والمتوسطة وهيئة تشجيع الاستثمار المباشر عن درجة وكيل وزارة مساعد يختاره الوزير المختص.

كما نص في مادته الثانية على إضافة بند آخر برقم (5) إلى المادة المشار إليها أعلاه يشمل تعيين واحد من العاملين في القطاع الصناعي يتم ترشيحه من وزير التجارة والصناعة، على أن يراعى في الاختيار تمثيل أحد القطاعات الصناعية، ويصدر بتعيينه مرسوم بناءً على عرض وزير التجارة والصناعة لمدة (3) سنوات قابلة للتجديد.

الوكالات، ظهرت لنا ممارسات وتطبيقات سلبية تختلف بل تخالف الغاية التي من أجلها قامت هذه الأفكار وتبنتها القوانين.

ومن تلك التطبيقات السلبية استغلال عقود الوكالات غير القابلة للعزل أو الإلغاء في عمليات بيع وشراء العقارات، وذلك من أجل التهرب من دفع الرسوم المستحقة للدولة على عقود بيع العقارات، وكذلك تهرب أطراف الوكالة من تسجيل العقار في السجل العقاري، حتى لا تسقط حقوقهم في الرعاية السكنية، مما أربك عمل الجهات الحكومية المعنية، في ظل قانون لا يحظر التطبيق السلي للوكالة العقارية، لذلك جاء هذا القانون لإعادة الأمر إلى جادة الصواب على نحو محدد وواضح لرفع اللبس في التفسيرات وسد منافذ التطبيقات المعيبة، ولتحقيق الغاية في عدم مزاحمة ملاك العقارات لمستحقي الرعاية السكنية في انتظار دورهم في توفير المساكن لهم ولأسرهم، مما يساهم في تسريع وتيرة توزيع الوحدات السكنية لمستحقي الرعاية السكنية.

وتضمن هذا القانون ست مواد، تناولت المادة الأولى منه التعريفات، ومن ضمنها تعريف الوكالة العقارية وتخصيصها في تلك المتضمنة توكيلاً بالتصرفات الناقلة للملكية العقار، والتي ينصرف أثرها إما لمصلحة الوكيل - بما يبيح تعاقد الوكيل مع نفسه - أو لمصلحة الغير، وفي جميع الأحوال يحظر أن تكون غير قابلة للعزل أو الإلغاء بحكم المادة الثانية من القانون، وذلك استثناء من أحكام الوكالات في القانون المدني.

في حين تركت المادة الثالثة لللائحة التنفيذية تنظيم شروط وضوابط ومحظورات الوكالات العقارية.

ونصت المادة الرابعة على مهلة وقتية للعمل بهذا القانون يتمتع بها أصحاب الوكالات السارية وقت صدوره لتعديل أوضاعهم القانونية وفق الأحكام الجديدة وإلا فإن الوكالة تعتبر عقد بيع نهائي دون الإخلال بحقوق حسن النية والدولة إذا فاتت المدة المقررة لتعديل أوضاع أطرافها دون قيامهم بتسوية أوضاعهم.

وحرصاً على تسريع وضمان نقل ملكية العقار محل الوكالة خلال المدة ودون عقبات، فقد ارتأى المشرع إجازة إصدار شهادة أوصاف بناء وكتب مسح وتحديد للعقار المخالف محل الوكالة وفقاً للشروط والضوابط التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

وفوضت المادة الخامسة وزير العدل في إصدار اللائحة التنفيذية خلال شهر من تاريخ نشر القانون.

مادة (3)

تنظم اللائحة التنفيذية لهذا القانون شروط وضوابط ومحظورات الوكالة العقارية.

أحكام انتقالية

مادة (4)

يمنح أطراف الوكالة العقارية غير القابلة للعزل أو الإلغاء السارية وقت صدور هذا القانون مهلة سنة من تاريخ العمل بهذا القانون لتسوية أوضاعهم.

فيإذا انقضت المهلة المذكورة دون تسوية أوضاعهم اعتبرت الوكالة العقارية عقد بيع نهائي من دون الإخلال بحقوق حسن النية والدولة. ولغايات تطبيق أحكام هذه المادة يجوز إصدار شهادة أوصاف بناء وكتب مسح وتحديد للعقار المخالف محل الوكالة وفقاً للشروط والضوابط التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (5)

يصدر الوزير اللائحة التنفيذية لأحكام هذا القانون خلال شهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

مادة (6)

على رئيس مجلس الوزراء والوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ هذا القانون.

أمير الكويت

مشعل الأحمد الجابر الصباح

صدر بقصر السيف في: 13 جمادى الآخرة 1445 هـ

الموافق: 26 ديسمبر 2023م

المذكرة الإيضاحية

للقانون رقم 125 لسنة 2023

بشأن تنظيم الوكالة العقارية

من أهم الأفكار التي نظمتها القوانين بإسهاب هي فكرة الوكالة بمختلف صورها، وهي قائمة على حلول إرادة الوكيل محل إرادة الموكل في إنشاء تصرف قانوني، مع انصراف آثار ذلك التصرف إلى الموكل أو غيره بحسب الأحوال، ولما كانت أحوال فئات المجتمع متباينة، ولكل فئة احتياجات ومتطلبات تنوعاً والظروف المحيطة بها، فقد أقرت التشريعات قبول التصرفات بالوكالة ونظمت شروط وأوضاع وآثار انطباقها، ومن هذه الوكالات ما يسمى بالوكالات غير القابلة للعزل أو الإلغاء، ومع استمرار العمل بهذا النوع من