

## قانون رقم 126 لسنة 2023 بشأن مكافحة احتكار الأراضي الفضاء

- بعد الاطلاع على الدستور،

- وعلى المرسوم بالقانون رقم (67) لسنة 1980 بإصدار القانون المدني، المعدل بالقانون رقم (15) لسنة 1996،

- وعلى القانون رقم (50) لسنة 1994 في شأن استغلال القسائم والبيوت المخصصة لأغراض السكن الخاص، المعدل بالقانون رقم (8) لسنة 2008،

- وافق مجلس الأمة على القانون الآتي نصه وقد صدقنا عليه وأصدرناه:

### مادة (1)

يفرض رسم سنوي مقداره عشرة دنانير على كل متر مربع يزيد على مساحة ألف وخمسمائة متر مربع لقسائم السكن الخاص غير المبنية المملوكة لأحد الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين سواء كانت هذه القسائم في موقع واحد أو مواقع متعددة. وفي مشروع واحد أو في مشاريع متعددة، ويزداد هذا الرسم سنوياً ثلاثين ديناراً حتى يبلغ مائة دينار في السنة للمتر المربع.

ولا تقطع المدة المقررة لاستحقاق الرسم بالتصرفات الناقلة للملكية التي تنتهي لذات المالك على ذات العقار خلال سنتين، كما لا تقطع المدة في حال الرجوع عن الوقف.

### مادة (2)

يحظر إتمام إجراءات نقل الملكية أو إصدار توكيل بالتصرف أياً كانت صورته في أي من القسائم التي لم تسدد عنها الرسوم. وتلتزم الجهات الحكومية بحظر التعاملات مع المتخلفين عن سداد الرسوم.

واستثناءً يجوز للمالك المتعثر عن سداد الرسم المقرر وفق هذا القانون أن يتقدم بطلب بيع كل أو جزء من قسائم السكن الخاص محل الرسم بيعاً أو بالمزاد العلني تنظمه وتشرف على تنفيذه وزارة العدل. ويتم استيفاء الرسوم المستحقة للدولة كاملة من قيمة العقار المبيع وتودع لدى وزارة المالية.

وتحدد اللائحة التنفيذية إجراءات استيفاء هذه الرسوم.

### مادة (3)

يحظر على جميع الشركات والبنوك والمؤسسات الفردية التعامل بالبيع أو الشراء أو الرهن أو إصدار حوالة حق أو إصدار توكيل بالتصرف للغير أو قبول وكالة بالتصرف عن الغير في القسائم أو البيوت المخصصة لأغراض السكن الخاص في أي موقع وضمن أي مشروع كان، سواء كان ذلك بشكل مباشر أو غير مباشر ويعتبر باطلاً بطلاناً مطلقاً وكان لم يكن كل تعامل من هذا القبيل وكل إجراء من شأنه نقل ملكية القسائم والبيوت المخصصة لأغراض السكن الخاص بالمخالفة لأحكام هذا القانون.

ولا تسري هذه المادة على العقارات المملوكة والتعاملات والعقود التي تمت قبل صدور هذا القانون.

ويجوز للبنوك وفق الحدود والطلبات الرقابية الصادرة من بنك

الكويت المركزي رهن العقارات السكنية أو تملكها وذلك بغرض تمويل عملائها المواطنين، بشرط أن يكون التمويل لعقار سكني واحد لكل عميل لا يملك عقاراً.

### مادة (4)

يقف احتساب الرسم المقرر على القسيمة متى اكتمل البناء وتم إيصال التيار الكهربائي.

ولا تعتبر القسيمة مبنية وفقاً لأحكام هذه المادة إلا إذا بلغت مساحة البناء نسبة 50% من مساحة القسيمة.

### مادة (5)

يستحق الرسم السنوي المقرر في هذا القانون اعتباراً من أول الشهر التالي لانقضاء سنتين من تاريخ بدء العمل به على أن يستمر العمل بالرسوم المقررة في القانون رقم 50 لسنة 1994 المعدل بالقانون رقم 8 لسنة 2008 المشار إليهما حتى تاريخ استحقاق الرسم المقرر في هذا القانون.

ويلتزم بدفع الرسم مالك القسيمة أو ملاكها بالتضامن فيما بينهم، وتسري في شأنهم أحكام المادة (1072) من القانون المدني.

### مادة (6)

لا يسري الرسم المقرر في هذا القانون على ما يلي:

1. قسائم السكن الخاص المخصصة للمؤسسة العامة للرعاية السكنية.
2. أراضي السكن الخاص التي لم يصدر من بلدية الكويت قرار بتنظيمها أو تجزئتها أو تقسيمها، شريطة تقديم طلب رسمي للجهات المختصة خلال شهرين من نشر هذا القانون.
3. الأراضي التي صدر من بلدية الكويت قرار بتنظيمها ولم تتجاوز سنتين من تاريخ القرار.
4. قسائم السكن الخاص الواقعة في مناطق لم تصل لها خدمات البنية التحتية والكهرباء.
5. جميع القسائم الأخرى ما عدا المخصصة للسكن الخاص والنموذجي.

### مادة (7)

تضع اللائحة التنفيذية لهذا القانون قواعد حساب الرسم وإجراءات تحصيله والأحكام الأخرى الواجبة لتنفيذ القانون، وتصدر بقرار من وزير المالية خلال ثلاثة أشهر من صدور هذا القانون.

### مادة (8)

يلغى كل حكم يتعارض مع أحكام هذا القانون.

### مادة (9)

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 2023 م

## المذكرة الايضاحية

للقانون رقم 126 لسنة 2023

بشأن مكافحة احتكار الأراضي الفضاء

من المشكلات التي يعاني منها المواطنون الكويتيون الارتفاع المتصاعد في أسعار العقار جراء زيادة الطلب عليه، وذلك نظراً للتوسع السكاني في الكويت وحاجة الأسر الكويتية للمسكن الذي يأويهم، وساهم موضوع احتكار الأراضي الفضاء بشكل مباشر في ارتفاع الأسعار خاصة ما يقوم به ملاك الأراضي الفضاء من الاحتفاظ بما مدداً طويلة دون استغلال على سبيل المضاربة نظراً لقلّة الرسوم المفروضة على هذه الأراضي، وكلما قل المعروض منها للبيع زاد سعرها وتضاعف العجز عن شرائها وتراخت أسباب النهضة العمرانية واستحكمت ضائقة الإسكان.

لذا جاء هذا القانون الذي يهدف إلى المساهمة في مكافحة احتكار الأراضي الفضاء والمساهمة في حل جزء من المشكلة الإسكانية المتمثلة في قلة الأراضي المتوفرة وارتفاع أسعارها، وبالتالي تسريع وتيرة حصول المواطنين على مساكن لهم ولأسرهم.

ونظم القانون أحكامه بتسع مواد تناولت المادة الأولى منه فرض رسم سنوي مقداره عشرة دنانير على كل متر مربع يزيد على مساحة ألف وخمسمائة متر مربع لقسامم السكن الخاص غير المبنية المملوكة لأحد الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين سواء كانت هذه القسامم في موقع واحد أو مواقع متعددة وفي مشروع واحد أو في مشاريع متعددة، ويزداد هذا الرسم سنوياً ثلاثين ديناراً حتى يبلغ مائة ديناراً.

ولسد باب التلاعب في دفع الرسوم نصت الفقرة الثانية على الا تنقطع المدة المقررة لاستحقاق الرسم بالتصرفات الناقلة للملكية التي تنتهي لذات المالك على ذات العقار خلال سنتين، كما لا تنقطع المدة في حال الرجوع عن الوقف.

في حين تناولت المادة الثانية بعض إجراءات دفع الرسوم ومآلها حيث حظرت إتمام إجراءات نقل الملكية أو إصدار توكيل بالتصرف أيًا كانت صورته في أي من القسامم التي لم يسدد عنها الرسوم، وقررت جزاء على المتخلفين من سداد الرسوم وذلك بإلزام الجهات الحكومية بحظر التعاملات معهم، واستثنت من ذلك أنه يجوز للمالك المعتذر عن سداد الرسم أن يتقدم بطلب بيع كل أو جزء من قسامم السكن الخاص محل الرسم بيعة أو بالمزاد العلني تنظمه وتشرف على تنفيذه وزارة العدل.

وحددت المادة مآل هذه الرسوم بأنها تودع لدى وزارة المالية، في حين تحدد اللائحة التنفيذية بقية إجراءات استيفاء هذه الرسوم.

وحظرت المادة الثالثة من القانون على جميع الشركات والبنوك والمؤسسات الفردية التعامل بالبيع أو الشراء أو الرهن أو إصدار حوالة حق أو إصدار توكيل بالتصرف للغير أو قبول وكالة بالتصرف عن الغير في القسامم أو البيوت المخصصة لأغراض السكن الخاص في أي موقع وضمن أي مشروع كان، سواء كان ذلك بشكل مباشر أو غير مباشر، ويعتبر باطلاً بطلاناً مطلقاً وكان لم يكن كل تعامل من هذا القبيل وكل إجراء من شأنه نقل ملكية القسامم والبيوت المخصصة لأغراض السكن الخاص بالمخالفة لأحكام هذا القانون ما لم يكن تملك هذه العقارات، وإبرام التعاملات والعقود قد تم قبل صدور هذا القانون.

وأجازت المادة للبنوك - ووفق الحدود والمتطلبات الرقابية الصادرة من بنك الكويت المركزي - رهن العقارات السكنية أو تملكها وذلك بغرض تمويل عملائها المواطنين، شريطة أن يكون التمويل مقتصرًا على عقار سكني واحد لكل عميل لا يملك عقاراً.

وحددت المادة الرابعة موعد انتهاء الرسم المقرر على القسيمة وهو عند اكتمال البناء وإيصال التيار الكهربائي، وانه لا تعتبر القسيمة مبنية وفقاً لأحكام هذه المادة إلا إذا بلغت مساحة البناء نسبة 50% من مساحة القسيمة.

في حين حددت المادة الخامسة موعد استحقاق الرسم السنوي المقرر في هذا القانون وذلك اعتباراً من أول الشهر التالي لانقضاء سنتين من تاريخ العمل به ونصت كذلك على استمرار العمل بالرسوم المقررة في القانون رقم 50 لسنة 1994 المعدل بالقانون رقم 8 لسنة 2008 المشار إليهما حتى تاريخ استحقاق الرسم المقرر في هذا القانون.

ومنعا لأي خلاف حول من يلتزم تجاه الدولة بدفع الرسوم الرمت الفقرة الثانية مالك القسيمة أو ملاكها بالتضامن فيما بينهم بدفع هذه الرسوم، وتسري في شأنهم أحكام المادة (1072) من القانون المدني.

وتناولت المادة السادسة القسامم والأراضي التي لا يسري عليها الرسم المقرر في هذا القانون.

وفوضت المادة السابعة اللائحة التنفيذية لهذا القانون في وضع قواعد حساب الرسم وإجراءات تحصيله والأحكام الأخرى الواجبة لتنفيذ القانون، على أن تصدر بقرار من وزير المالية خلال ثلاثة أشهر من صدور هذا القانون.