مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

الفصل التشريعي السابع عشر

دور الانعقاد العادي الثاني

قطاع اللجان

لجنة الإسكان والعقار

التقرير (1) تكميلي

التاريـــخ: 9 جمادى الأولى 1445هـ

الموافق: 23 نـــوفـمـبـــر 2023م

السيد/ رئيس مجلس الأمة المحترم

تحية طيبة وبعد ،

يسـرنـي أن أقـدم لـكـم التقرير الأول التكميلي للتقرير الثاني للجـنة الإسـكان والعقـار عـن التعـديل المقـدم علـى مشـروع القـانون بشـأن تنظـيم الوكالـة العقاريـة. (الـذي تـم إقـراره بالمداولـة الأولى بجلسة مجلس الأمة بتاريخ 2023/11/15م).

برجاء عرضه على المجلس الموقر لاتخاذ ما يراه مناسباً بصدده.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

يدرج في جدول أعمال الجلسة القادمة

٢٣/١١/٢٠٢٣

رئيس اللجنة

فايز غنام الجمهور

The State of Kuwait
National Assembly
www.kna.kw
media@kna.kw
T: 22002000

دولة الكويت
مجلس الأمة
شارع الخليج العربي ص.ب 716 الصفاة 13008
P.O. Box 716 Safat, Postal Code13008, Kuwait

مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

التاريــخ: 9 جمادى الأولى 1445هـ
الموافق: 23 نــوفــمــبــر 2023 م

الفصل التشريعي السابع عشر
دور الانعقاد العادي الثاني

التقرير الأول التكميلي للتقرير الثاني
للجنة الإسكان والعقار
عـــن

1- التعــديل المقــدم مــن الســادة الأعضــاء/ أســامة زيــد الزيــد - شــعيب علــي شــعبان - ســعود عبدالعزيز العصفور - حمد محمد المدلج - عبدالله فهاد العنزي.

(على مشروع القانون بشأن تنظيم الوكالة العقارية الذي تم إقراره بالمداولة الأولى)

الإحــالة:

ســبق وأن قــدمت لجنــة الإســكان والعقــار، تقريرهــا رقــم (2) عــن الاقتــراحين بقــانونين بشــأن تنظــيم الوكالــة العقاريــة، وقــد ناقشــه المجلــس بجلســته المعقــودة بتــاريخ 2023/11/15م، ووافــق عليــه في مداولتــه الأولــى، وقــدم تعــديلاً بــين المــداولتين إلــى اللجنــة لدراســته وتقــديم تقريــر بشــأنه إلــى مجلس الأمة.

اجتماع اللجنة:

عقــدت اللجنــة لهــذا الغــرض اجتمــاعين الأول بتــاريخ 2023/11/20م، والثــاني بتــاريخ 2023/11/22م حضر جانباً منهما كل من:

The State of Kuwait
National Assembly
www.kna.kw
media@kna.kw
T: 22002000

دولة الكويت
مجلس الأمة
شارع الخليج العربي ص.ب 716 الصفاة 13008
P.O. Box 716 Safat, Postal Code13008, Kuwait

مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

السادة أعضاء مجلس الأمة:

- السيد/د.عبدالكريم عبدالله الكندري.
- السيد/ د.بدر حامد الملا.
- السيدة/د.جنان محسن رمضان.
- السيد/ مهند طلال الساير.
- السيد/ عبدالله جاسم المضف.

ممثلي وزارة العدل:

- السيد/ فالح عبدالله الرقبة – وزير العدل ووزير الدولة لشؤون الإسكان.
- المستشار/ فيصل سعيد الغريب – مستشار وزير العدل ووزير الدولة لشؤون الإسكان.
- السيدة/ فاطمة يوسف حماده – مراقب العقود بالتكليف.

ممثلي بلدية الكويت:

- وكيل إدارة/ فرحان خالد العنزي – رئيس المكتب الفني لوزير الدولة لشئون البلدية.

ممثلي اتحاد المصارف:

- السيد/ فواز مناور العنزي – مدير الإدارة القانونية في بيت التمويل الكويتي.
- السيد/ محمد مساعد مندني – مدير الإدارة القانونية في بنك وربة.

موضوع التعديل:

1- التعديل المقدم من السادة الأعضاء/ أسامة زيد الزيد – شعيب علي شعبان – سعود عبدالعزيز العصفور – حمد محمد المدلج – عبدالله فهاد العنزي.

تعديل المادة (4) ليصبح نصها كالآتي:

يمنح أطراف الوكالة العقارية غير القابلة للعزل أو الإلغاء السارية وقت صدور هذا القانون مهلة 12 شهر من تاريخ العمل بهذا القانون لتسوية أوضاعهم وفق الشروط والضوابط الواردة باللائحة التنفيذية.

The State of Kuwait
National Assembly
www.kna.kw
media@kna.kw
T: 22002000

دولة الكويت
مجلس الأمة
شارع الخليج العربي ص.ب 716 الصفاة 13008
P.O. Box 716 Safat, Postal Code13008, Kuwait

عرض عمل اللجنة:

عقدت اللجنة في معرض بحثها ودراستها لمشروع القانون اجتماعين موسعين للوصول إلى توافق يحقق الهدف المرجو من مشروع القانون، وبعد بحث ودراسة التعديل المقدم على مشروع القانون بعد إقراره بالمداولة الأولى، والاستماع إلى وجهات النظر المختلفة، وأخذ رأي الحكومة ممثلة بوزارة العدل، رأت اللجنة الأخذ بالتعديل المقدم من السادة الأعضاء/ أسامة زيد الزيد - شعيب علي شعبان - سعود عبدالعزيز العصفور - حمد محمد المدلج - عبدالله فهاد العنزي، مع التعديل عليه وذلك وفق النص الذي انتهت إليه اللجنة كما هو مبين في الجدول المقارن رفق هذا التقرير.

رأي اللجنة (التصويت):

بعد المناقشة وتبادل الآراء انتهت اللجنة إلى: الموافقة بإجماع آراء أعضائها الحاضرين على التعديل المقدم من السادة الأعضاء/ أسامة زيد الزيد - شعيب علي شعبان - سعود عبدالعزيز العصفور - حمد محمد المدلج - عبدالله فهاد العنزي، مع التعديل عليه وذلك وفق النص الذي انتهت إليه اللجنة كما هو مبين في الجدول المقارن رفق هذا التقرير.

The State of Kuwait
National Assembly
www.kna.kw
media@kna.kw
T: 22002000

دولة الكويت
مجلس الأمة
شارع الخليج العربي ص.ب 716 الصفاة 13008
P.O. Box 716 Safat, Postal Code13008, Kuwait

مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

واللجنة تقدم تقريرها إلى المجلس الموقر لاتخاذ ما يراه مناسباً بصدده.

مقرر اللجنة

د. عبدالعزيز طارق الصقعبي

المرفقات: صورة ضوئية من:

- **مرفق رقم (1):** مشروع القانون كما أعدته اللجنة ومذكرته الإيضاحية.
- **مرفق رقم (2):** جدول مقارن.
- **مرفق رقم (3):** التعديل المقدم على مشروع القانون كما أقر في المداولة الأولى.

The State of Kuwait
National Assembly
www.kna.kw
media@kna.kw
T: 22002000

دولة الكويت
مجلس الأمة
شارع الخليج العربي ص.ب 716 الصفاة 13008
P.O. Box 716 Safat, Postal Code13008, Kuwait

مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

مرفق رقم (1)

مشروع القانون كما أعدته اللجنة ومذكرته الإيضاحية

مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

مشروع قانون رقم ( ) لسنة 2023
بشأن تنظيم الوكالة العقارية

- بعد الاطلاع على الدستور،
- وعلى الأمر الأميري الصادر بتاريخ 10 ربيع الآخر 1443هـ الموافق 15 نوفمبر 2021م بالاستعانة بسمو ولي العهد لممارسة بعض اختصاصات الأمير الدستورية،
- 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،

The State of Kuwait
National Assembly
www.kna.kw
media@kna.kw
T: 22002000

دولة الكويت
مجلس الأمة
شارع الخليج العربي ص.ب 716 الصفاة 13008
P.O. Box 716 Safat, Postal Code13008, Kuwait

- وعلى القانون رقم (20) لسنة 2016 في شأن تحديد تعرفة وحدتي الكهرباء والماء،
- وعلى القانون رقم (21) لسنة 2019 في شأن نظام السجل العيني،
- 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 شخص آخر مقام نفسه في مباشرة تصرف قانوني ناقل للملكية على عقار، تنصرف آثاره لمصلحة الوكيل أو لمصلحة الغير.

اللائحة التنفيذية: اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

The State of Kuwait
National Assembly
www.kna.kw
media@kna.kw
T: 22002000

دولة الكويت
مجلس الأمة
شارع الخليج العربي ص.ب 716 الصفاة 13008
P.O. Box 716 Safat, Postal Code13008, Kuwait

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 للعزل أو الإلغاء.

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.

The State of Kuwait
National Assembly
www.kna.kw
media@kna.kw
T: 22002000

دولة الكويت
مجلس الأمة
شارع الخليج العربي ص.ب 716 الصفاة 13008
P.O. Box 716 Safat, Postal Code13008, Kuwait

فـإذا انقضـت المهلـة المـذكورة دون تسـوية أوضـاعهم اعتبـرت الوكالـة العقارية ملغية بقوة القانون.

ولغايـات تطبيـق أحكـام هـذه المـادة يجـوز إصـدار شـهادة أوصـاف بنـاء وكتـب مسـح وتحديـد للعقـار المخـالف محـل الوكالـة وفقـاً للشـروط والضوابط التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة (5)

يصـدر الـوزير اللائحـة التنفيذيـة لأحكـام هـذا القـانون خـلال شـهر مـن تـاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

مادة (6)

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

ولي العهد

مشعل الأحمد الصباح

The State of Kuwait
National Assembly
www.kna.kw
media@kna.kw
T: 22002000

دولة الكويت
مجلس الأمة
شارع الخليج العربي ص.ب 716 الصفاة 13008
P.O. Box 716 Safat, Postal Code13008, Kuwait

مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

المذكرة الايضاحية

لمشروع القانون رقم ( ) 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 تتواءم 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 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 السلبي 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

The State of Kuwait
National Assembly
www.kna.kw
media@kna.kw
T: 22002000

دولة الكويت
مجلس الأمة
شارع الخليج العربي ص.ب 716 الصفاة 13008
P.O. Box 716 Safat, Postal Code13008, Kuwait

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 لملكية 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 استثناءً من أحكام الوكالات في القانون المدني.

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

ونصت المادة الرابعة على مهلة وقتية للعمل بهذا القانون يتمتع بها أصحاب الوكالات السارية وقت صدور هذا القانون لتعديل أوضاعهم القانونية وفق الأحكام الجديدة، وإلا فإن الوكالة تعتبر لاغية بعد فوات المهلة المقررة دون تسوية أوضاع أطرافها.

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.

The State of Kuwait
National Assembly
www.kna.kw
media@kna.kw
T: 22002000

دولة الكويت
مجلس الأمة
شارع الخليج العربي ص.ب 716 الصفاة 13008
P.O. Box 716 Safat, Postal Code13008, Kuwait

مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

مرفق رقم (2)

جدول مقارن

جدول مقارن عن مشروع القانون بشأن تنظيم الوكالة العقارية، الذي أقر في مداولته الأولى بجلسة مجلس الأمة يوم الأربعاء الموافق 2023/11/15م

1. التعديل المقدم من السادة الأعضاء/ أسامة زيد الزيد - شعيب علي شعبان - سعود عبدالعزيز العصفور - حمد محمد المدلج - عبدالله فهاد العنزي

نص مضاف نص معدل نص محذوف

النص كما أقر في المداولة الأولى	النص كما انتهت إليه اللجنة	ملاحظات
مشروع قانون رقم ( ) لسنة 2023 **بشأن تنظيم الوكالة العقارية** **- بعد الاطلاع على الدستور،** **- وعلى الأمر الأميري الصادر بتاريخ 10 ربيع الآخر 1443هـ الموافق 15 نوفمبر 2021م بالاستعانة بسمو ولي العهد لممارسة بعض اختصاصات الأمير الدستورية،** **- 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 تعرفة وحدتي الكهرباء والماء،** **- وعلى القانون رقم (21) لسنة 2019 في شأن نظام السجل العيني،** **- وعلى القانون رقم (10) لسنة 2020 بشأن التوثيق،** **وافق مجلس الأمة على القانون الآتي نصه وقد صدقنا عليه وأصدرناه:**	النص كما أقر في المداولة الأولى.	

نص مضاف نص معدل نص محذوف

النص كما أقر في المداولة الأولى	النص كما انتهت إليه اللجنة	ملاحظات
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 شخص اخر مقام نفسه في مباشرة تصرف قانوني ناقلاً للملكية على عقار، تنصرف آثاره لمصلحة الوكيل أو لمصلحة الغير.** **اللائحة التنفيذية: اللائحة التنفيذية لهذا القانون.**	**النص كما أقر في المداولة الأولى.**	

نص مضاف نص معدل نص محذوف

النص كما أقر في المداولة الأولى	النص كما انتهت إليه اللجنة	ملاحظات
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 للعزل أو الإلغاء.	النص كما أقر في المداولة الأولى.	

نص مضاف نص معدل نص محذوف

النص كما أقر في المداولة الأولى	النص كما انتهت إليه اللجنة	ملاحظات
مادة (3) **تـــنظم اللائحـــة التنفيذيـــة لهـــذا القـــانون شـــروط وضـــوابط ومحظـــورات الوكالة العقارية.**	النص كما أقر في المداولة الأولى.	

نص مضاف نص معدل نص محذوف

النص كما أقر في المداولة الأولى	التعديل المقدم من السادة الأعضاء/ أسامة زيد الزيد - شعيب علي شعبان - سعود عبدالعزيز العصفور - حمد محمد المدلج - عبدالله فهاد العنزي	النص كما انتهت إليه اللجنة	ملاحظات
أحكام انتقالية مادة (4) يمنح أطراف الوكالة العقارية غير القابلة للعزل أو الإلغاء السارية وقت صدور هذا القانون مهلة ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون لتسوية أوضاعهم.	تعديل المادة (4) ليصبح التعديل: مادة (4) يمنح أطراف الوكالة العقارية غير القابلة للعزل أو الإلغاء السارية وقت صدور هذا القانون مهلة 12 شهر من تاريخ العمل بهذا القانون لتسوية أوضاعهم وفق الشروط والضوابط الواردة باللائحة التنفيذية.	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. فإذا انقضت المهلة المذكورة دون تسوية أوضاعهم اعتبرت الوكالة العقارية ملغية بقوة القانون. 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.	(التصويت): الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء أعضائها الحاضرين.

نص مضاف نص معدل نص محذوف

النص كما أقر في المداولة الأولى	النص كما انتهت إليه اللجنة	ملاحظات
مادة (5) **يصدر الوزير اللائحة التنفيذية لأحكام هذا القانون خلال شهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.**	النص كما أقر في المداولة الأولى.	

نص مضاف نص معدل نص محذوف

النص كما أقر في المداولة الأولى	النص كما انتهت إليه اللجنة	ملاحظات
مادة (6) على رئيس مجلس الوزراء والوزراء -كل فيما يخصه- تنفيذ هذا القانون. ولي العهد مشعل الأحمد الصباح	النص كما أقر في المداولة الأولى.	

نص مضاف نص معدل نص محذوف

مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

مرفق رقم (3)

التعديل المقدم على مشروع القانون كما أقر في المداولة الأولى

مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

السيد/ رئيس قلم إدارة المؤتمر

تحية طيبة وبعد،

اتقدم بمقترح بتعديل المادة (٤) من التقرير المقدم من لجنة الإسكان والعقار الثاني بشأن تنظيم الوكالة العقارية ليصبح التعديل

ماده (٤)

-تمنح أطراف الوكالة العقارية غير القابلة للعزل أو الإلغاء السارية وقت صدور هذا القانون مهلة ١٢ شهر من تاريخ العمل بهذا القانون لتسوية أوضاعهم وفق الشروط والضوابط الواردة باللائحة التنفيذية.

١. أسامة الزيد
٢. سعود الحمقوم
٣. عبدالهادي العجمي
٤. محمد الحويلي