

State of Kuwait



دولة الكويت

٧ شباط ٢٠١٧

المحترم،،،

السيد / رئيس مجلس الأمة

تحية طيبة وبعد،،،

أتقدم بالاقترح بقانون المرفق بإضافة مادتين جديدتين برقمي (١٥ مكرراً، ١٥ مكرراً أ) إلى المرسوم رقم (٥) لسنة ١٩٥٩ بقانون التسجيل العقاري، مشفوعاً بمذكرته الايضاحية، برجاء التفضل بعرضه على مجلس الأمة الموقر.

مع خالص التحية،،،

مقدم الاقتراح

أحمد نبيل الفضل

أحمد نبيل الفضل  
عضو مجلس الأمة

يحال إلى لجنة الشؤون التشريعية والقانونية  
ويوزع على الأعضاء

### اقتراح بقانون

## بإضافة مادتين جديدتين برقمي (١٥ مكرراً، ١٥ مكرراً أ) إلى المرسوم رقم (٥) لسنة ١٩٥٩ بقانون التسجيل العقاري

- بعد الاطلاع على الدستور،
  - وعلى المرسوم رقم (٥) لسنة ١٩٥٩ بقانون التسجيل العقاري والقوانين المعدلة له،
  - وعلى القانون رقم (٥٠) لسنة ١٩٩٤ في شأن استغلال القسائم والبيوت المخصصة لأغراض السكن الخاص المعدل بالقانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٨،
  - وعلى القانون رقم (١١٦) لسنة ٢٠١٤ بشأن الشراكة بين القطاعين العام والخاص،
- وافق مجلس الأمة على القانون الآتي نصه ، وقد صدقنا عليه وأصدرناه :

### (مادة أولى)

تضاف مادتان جديدتان برقمي (١٥ مكرراً) و (١٥ مكرراً أ) إلى المرسوم رقم (٥) لسنة ١٩٥٩ المشار إليه نصهما الآتي:

مادة (١٥ مكرراً):

بقرار من مجلس الوزراء وبناء على اقتراح وزير العدل تحدد جهة تتولى ممارسة نشاط المقاصة العقارية لعمليات بيع وشراء وتداول العقارات، ويجب أن يتضمن القرار تنظيم إجراءات المقاصة العقارية وشروط ممارستها وتحديد الأتعاب المستحقة، ولا يجوز إثبات وتسجيل عمليات تداول العقارات إلا بعد إتمام عمل المقاصة من الجهة المحددة بموجب أحكام هذه المادة.

مادة (١٥ مكرراً أ):

لا تسري أحكام القانون رقم (٥٠) لسنة ١٩٩٤ المشار إليه على نشاط الجهة المنصوص عليها في المادة السابقة.

**(مادة ثانية)**

يلغى كل حكم يتعارض مع أحكام هذا القانون.

**(مادة ثالثة)**

يصدر مجلس الوزراء اللائحة التنفيذية لهذا القانون والقرارات اللازمة لتنفيذ أحكامه وذلك بناء على عرض وزير العدل.

**(مادة رابعة)**

على رئيس مجلس الوزراء والوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ هذا القانون، ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

**أمير دولة الكويت  
صباح الأحمد الصباح**

**المذكرة الإيضاحية  
للاقتراح بقانون  
بإضافة مادتين جديدتين برقمي (١٥ مكرراً، ١٥ مكرراً أ)  
إلى المرسوم رقم (٥) لسنة ١٩٥٩ بقانون التسجيل العقاري**

أظهرت التطبيقات العملية كثرة المشاكل والمعوقات القانونية الناتجة عن تداول العقارات في الكويت من ارتكاب ضعاف النفوس لجرائم النصب والاحتيال والغش والتدليس مما دعا إلى وجود جهة تتولى تنظيم تداولات العقارات وحماية المتعاملين في سوق العقار بوجه عام من أية ممارسات ضارة بالسوق.

وإنشاء جهة تتولى المقاصة العقارية غير كاف دون تدخل المشرع بتنظيم قانوني عام لها، وعليه أصبحت الحاجة ماسة إلى إجراء تعديلات على المرسوم رقم (٥) لسنة ١٩٥٩ بقانون التسجيل العقاري.

وتهدف فكرة مقترح القانون إلى جعل المقاصة العقارية من ضمن الدورة المستندية لتوثيق وتسجيل التصرفات التي ترد على العقارات بشكل عام، إذ لا يجوز إتمام توثيق وتسجيل العقارات دون إتمام إجراءات المقاصة العقارية من خلال الجهة المعنية التي تتولى أعمال المقاصة العقارية بين المتداولين.

ولقد أجاز هذا الاقتراح بقانون لمجلس الوزراء أن يحدد هذه الجهة بناء على اقتراح من وزير العدل، وغني عن البيان أن هذه الجهة ممكن أن تكون إدارة أو شركة أو أي كيان آخر يختص بممارسة أعمال المقاصة العقارية بين المتداولين.

ونص الاقتراح على أن تحدد الجهة المعنية بقرار من مجلس الوزراء كون ممارسة هذا النشاط يعتبر من المسائل الحساسة والتي تحتاج إلى اشتراطات خاصة إذ من الصعوبة بمكان تحديد هذه الجهة دون التحقق من قدرتها على ممارسة العمل بشكل نظامي حيث أن الهدف من توليها هذه المهمة ليس لتحقيق الأرباح بقدر ما هو تقييم الخدمة بشكل يحقق الأهداف المرجوة.



State of Kuwait

دولة الكويت

كما أوجب المشرع أن يكون تنظيم إجراءات المقاصة العقارية وشروط ممارستها وتحديد الأتعاب المستحقة وصدور اللائحة التنفيذية بقرار من مجلس الوزراء، وذلك رغبة من المشرع بأن يترك تنظيم كل ما سبق إلى السلطة التنفيذية تحقيقاً لمرونة التعديل والتغيير حسب المتغيرات والظروف بما يحقق تبعاً لذلك المصلحة العامة.