دولة الكويت

مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

State of Kuwait

السيد / رئيس مجلس الأمة

المحترم

تحية طيبة وبعد ،،،

أتقدم بالاقتراح بقانون المرفق بإنشـــاء صـــندوق لتعويض المتضـــررين من عمليات النصـــب العقاري، مشفوعاً بمذكرته الإيضاحية، برجاء التفضل بعرضه على مجلس الأمة الموقر.

مع خالـــص التحيـــة ،،،

مقدم الاقتراح
خالد محمد العتيبي

يحال إلى لجنة الشؤون المالية والاقتصادية للارتباط
بما لديها من أعمال لجنة الإقامة

١٦/١٢/٢٠٢٠

الفصل التشريعي الخامس عشر دور الانعقاد الرابع ملف رقم ١

اقتراح بقانون
بإنشاء صندوق لتعويض المتضررين
من عمليات النصب العقاري

- بعد الاطلاع على الدستور،
- وعلى القانون رقم (١٦) لسنة ١٩٦٠ بإصدار قانون الجزاء والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (١٧) لسنة ١٩٦٠ بإصدار قانون الإجراءات والمحاكمات الجزائية والقوانين المعدلة له،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (٣٨) لسنة ١٩٨٠ بإصدار قانون المرافعات المدنية والتجارية والقوانين المعدلة له،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (٦٧) لسنة ١٩٨٠ بإصدار القانون المدني المعدل بالقانون رقم (١٥) لسنة ١٩٩٦،
- وعلى القانون رقم (١) لسنة ٢٠١٦ بإصدار قانون الشركات والقوانين المعدلة له،
- وعلى المرسوم رقم (٥) لسنة ١٩٥٩ بقانون التسجيل العقاري وتعديلاته،

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

(المادة الأولى)

ينشأ صندوق يتبع وزارة المالية، ويكون مقره وزارة المالية أو إحدى الهيئات التابعة لها، ويمول هذا الصندوق من الاحتياطي العام للدولة.

ويتولى هذا الصندوق تعويض المتضررين من عمليات النصب العقاري، والذين صدرت لهم أحكام قضائية نهائية بالتعويض ضد الشركات العقارية.

(المادة الثانية)

يقوم الصندوق بصرف نسبة (٧٠%) من المبلغ المستحق وفقاً لما تقرره لجنة تقدير التعويضات على أن يتم سداد نسبة (٣٠%) الباقية بعد سداد المحكوم عليه أو التنفيذ على أمواله من قبل الدولة.

(المادة الثالثة)

يدير الصندوق مجلس إدارة برئاسة وزير المالية وعضوية كل من:

١. المستشار/ رئيس الإدارة العامة للتنفيذ نائباً للرئيس

٢. السيد / وكيل وزارة المالية عضواً

٣. السيد / رئيس المكتب الفني لوزارة المالية عضواً

ويتولى مدير الصندوق أمانة سر المجلس.

(المادة الرابعة)

يتكون الصندوق من لجنتين هما:

أ. لجنة تلقي الطلبات، وعدد أعضـــائها ثلاثة أعضـــاء، تتولى تلقي الطلبات من المواطنين، ومراجعة الأوراق والمستندات المقدمة منهم.

ب.لجنة تقدير التعويضـــات، ويصـــدر بتشـــكيلها قرار من وزير المالية، تتولى دراســـة الحالات المقدمة إلى لجنة تلقي الطلبات، وإصـــدار قرار بتحديد مقدار التعويض الذي يعالج آثار عملية النصـــب، والقيام بجميع الأعمال الإدارية المتعلقة بالشـــؤون الوظيفية وتنفيذ التعليمات الصـــادرة عن إدارة الصـــندوق في هذا الشـــأن، وتتولى توفير جميع البيانات والإحصـــائيات الخاصـــة التي تســـاهم في تســـهيل العمل بإدارة الصـــندوق ســـواءً في إعداد مشـــروع الميزانية أو استرداد المبالغ أو الرد على الجهات الرقابية.

ويجب أن يصدر قرار اللجنة خلال (٩٠) يوماً من تاريخ تقديم الطلب.

(المادة الخامسة)

يقدم كل متضـــرر وقع ضـــحية لعملية النصـــب العقاري طلباً إلى لجنة تلقي الطلبات، وذلك خلال (٩٠) يوماً من تاريخ صدور الحكم النهائي مرفقاً به جميع المستندات المطلوبة وهي:

١. صورة الصيغة التنفيذية للحكم الصـادر بالتعويض معلناً إعلاناً قانونياً صـحيحاً ومختومة بختم طبق الأصل من إدارة التنفيذ.

٢. شهادة بعدم حصول الاستئناف عن الحكم المرفق.

٣. صورة العقد سند العلاقة التعاقدية والأصل (للاطلاع).

٤. أصل وصورة من البطاقة المدنية لمقدم الطلب.

٥. شهادة من البنك برقم الآيبان وصورة من بطاقة البنك.

٦. تعهد من المتضرر بعدم لجوئه إلى التنفيذ العادي أو الجبري، وأنه يفوض الصندوق تفويضاً نهائياً غير قابل للإلغاء في الرجوع على المحكوم عليه بما يتم صرفه.

٧. تعهد بإخطار الصندوق بأي تغييرات في استحقاق الصرف أو ظهور أموال للمحكوم عليه.

يتم تسجيل الطلب في السجل المعد لهذا الغرض بعد مراجعة البيانات والمستندات، ويؤشر على الطلب برقم وتاريخ قيده في السجل، ويسلم إيصال للمتضرر بذلك.

(المادة السادسة)

يكون لصندوق تعويض المتضررين من قضايا النصب العقاري حق امتياز على أموال المحكوم عليه.

وهذا الحق يسبق حقوق الامتياز العامة والخاصة الواردة في القانون المدني المشار إليه.

(المادة السابعة)

يجوز تعويض المتضررين من عمليات النصب العقاري لكل حالة على حدة بعد بحثها.

(المادة الثامنة)

بمجرد سداد وزارة المالية التعويض الذي قدرته لجنة (تقدير التعويضات) المنصوص عليها في المادة (الرابعة) من هذا القانون، تحل وزارة المالية حلولاً قانونياً محل المتضرر أو ورثته في مباشرة القضايا التي يكون قد أقامها.

كما يكون لوزارة المالية إقامة الدعاوى اللازمة والحصول على أي تعويضات أو مبالغ محكوم بها في هذه القضايا لصالح أي من المتضررين.

(المادة التاسعة)

يلغى كل حكم يتعارض مع أحكام هذا القانون.

(المادة العاشرة)

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

أمير دولة الكويت
صباح الأحمد الصباح

المذكرة الإيضاحية
للاقتراح بقانون
بإنشاء صندوق لتعويض المتضررين
من عمليات النصب العقاري

انتشـرت جريمة النصـب العقاري في مجتمعنا وأصـبحت ظاهرة تهدد الوضـع الاقتصـادي في المجتمع وتؤثر على الذمة المالية للأفراد وذلك بسـبب ما تنتهجه الشـركات العقارية من وسـائل احتيالية لسلب ثروة الأفراد باستعمال طرق من شأنها إيهام الناس بوجود مشروع كاذب ووهمي. فتسـتخدم أسـاليب الغش والمخادعة التي تؤدي إلى إيقاع الشـخص بالغلط فيحمله على تسـليمها أموالاً في حيازته.

فجريمة النصب جريمة مادية وهي من جرائم السلوك المتعدد لأنها سلوك نفسي ومادي يتمثل في الاحتيال على الآخرين والتوصل إلى الاستيلاء على أموالهم.

والخطر في هذه الجريمة يكمن في المصـــلحة المعتدى عليها وهي الثقة التي عهد بها المجني عليه إلى الجاني والتي وردت على مال معين، فالعبرة ليست بمجرد الاعتداء على المال وإنما في المساس بهذه الثقة التي تولدت عن أحد عقود الأمانة.

فيجب مواجهة هذه الظاهرة لإن انتشـــار العبث بالائتمان الخاص أمر يهدد العلاقات الخاصـــة، ويقضي على روح التعامل بين الناس في ثقة واطمئنان.

وقد بلغ عدد المتضـــررين من النصـــب العقاري حتى عام ٢٠١٩ ما يناهز (١١) ألف متضـــرر وبلغت القيمة الإجمالية لخسائرهم ما يعادل (٣) مليار دينار كويتي.

ويلاحظ الدور المفقود للسـلطة التنفيذية ممثلة في وزارة التجارة والصـناعة المعول عليه في إيقاف اسـتنزاف ثروات المواطنين والمقيمين والاسـتيلاء على مدخراتهم بضـرورة وجود رقابة حقيقية على شركات التسويق العقاري سواء التي تباشر نشاطها داخل دولة الكويت أو الشركات الأجنبية التي تشـترك في المعارض العقارية داخل البلاد التي تقوم بالتسـويق لمشـروعات بالخارج يتعذر على المتعاقد معها معرفة حقيقتها أو التحقق من مصداقيتها بل إن وجودها على هذه الحالة ومباشرتها

لنشاطها تحت بصر وسمع الجهات المختصة والسماح لها بالقيام بحملاتها الدعائية ما يجعل لهذه الشركات المصداقية لدى الناس مما يستوجب وضع قواعد صارمة تضمن جدية تلك المشروعات وعدم السماح بطرح أراضٍ أو وحدات عقارية موجودة خارج البلاد إلا بعد تقديم أوراق معتمدة من الجهات المختصة بتلك الدول تفصح عن جدية تلك المشروعات وبعد اعتمادها من سفارة دولة الكويت بالدول التي توجد بها تلك المشروعات التي يجب أن تضلع بدورها في التحقق من صدق ما يقدم إليها بتواصلها مع الجهات المعنية في تلك الدول ومن ثم لن يتقدم لتسويق مشروعاته سوى الجاد منها ومن له المصداقية عسى أن تكون هذه الخطوات وما يعقبها من خطوات أخرى كافية للقضاء على مافيا النصب العقاري.

لذا كان لزاماً على الدولة جبر الضرر الذي لحق بمواطنيها ورفع الأذى عنهم وحماية المراكز المالية لهم من الانهيار عن طريق إصدار تشريع لحماية المواطنين المتضررين من قضايا النصب العقاري.

حيث لوحظ وجود قصور تشريعي في القوانين التي تنظم حركة البيع والشراء في سوق العقارات في دولة الكويت، وكان لزاماً إنشاء صندوق لمتضرري قضايا النصب العقاري أسوة بالمواطنين الذين لحقتهم الخسائر المادية الفادحة عند تداولهم للأسهم الورقية في هيئة أسواق المال (البورصة) مما استدعى إنشاء صندوق المتعثرين حينئذ لتعويض خسائرهم المادية والعمل على عدم تفاقمها في المستقبل.

وأسوة بصندوق تأمين الأسرة والذي يضمن تنفيذ الأحكام والقرارات الصادرة من محكمة الأسرة بتقرير نفقة للزوجة أو المطلقة أو الأولاد أو الأقرباء الكويتيين والتي يتعذر تنفيذها وفقاً للإجراءات المقررة لتنفيذ الأحكام سواء كان ذلك بسبب تغيب المحكوم عليه أو جهل إقامته أو عدم وجود مال ظاهر ينفذ منه الحكم.

ونظراً لتقصير السلطة التنفيذية في أداء المهام المنوطة بها شرعنا في إعداد الاقتراح بقانون المرفق بإنشاء صندوق لتعويض المتضررين من عمليات النصب العقاري.