دولة الكويت

مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

State of Kuwait

السيد/ رئيس مجلس الأمة **المحترم**

تحية طيبـــة وبعـــد ،،،

نتقدم بالاقتراح بقانون المرفق بإنشاء الهيئة العامة للأراضي والعقارات، مشفوعاً بمذكرته الإيضاحية، برجاء التفضل بعرضه على مجلس الأمة الموقر.

مع خالص التحية،،،

مقدمو الاقتراح

د. عبدالعزيز طارق الصقعبي

د. هند الأيم عبدالله الكنعاني

د.

عبدالباسط

عبدالعزيز طلال الباير

سعود عبدالعزيز العصفور

يعمل في اللجنة الإسكان والتعمير
موقع على الاقتراح

٢٠٢٣/٦/٢٦

دولة الكويت

مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

State of Kuwait

اقتراح بقانون
بإنشاء الهيئة العامة للأراضي والعقارات

- بعد الاطلاع على الدستور،
- وعلى المرسوم الأميري رقم (٥) لسنة ١٩٥٩ بقانون التسجيل العقاري والقوانين المعدلة له،
- وعلى المرسوم الأميري رقم (١٢) لسنة ١٩٦٠ بقانون تنظيم إدارة الفتوى والتشريع لحكومة الكويت،
- وعلى قانون الجزاء الصادر بالقانون رقم (١٦) لسنة ١٩٦٠ والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (١٧) لسنة ١٩٦٠ بإصدار قانون الإجراءات والمحاكمات الجزائية والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٣٠) لسنة ١٩٦٤ بإنشاء ديوان المحاسبة والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٣٣) لسنة ١٩٦٤ في شأن نزع الملكية والاستيلاء المؤقت للمنفعة العامة المعدل بالقانون رقم (٢) لسنة ٢٠٠٦،
- وعلى القانون رقم (٣٠) لسنة ١٩٦٥ بإنشاء بنك الائتمان الكويتي والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٣٢) لسنة ١٩٦٨ في شأن النقد وبنك الكويت المركزي وتنظيم المهنة المصرفية والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (١٨) لسنة ١٩٦٩ في تحديد أملاك الدولة خارج خط التنظيم العام والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٥) لسنة ١٩٧٥ بشأن ادعاءات الملكية بسندات أو بوضع اليد على أملاك الدولة المعدل بالمرسوم بالقانون رقم (٨) لسنة ١٩٨٠،

- وعلى المرسوم بالقانون رقم (١٨) لسنة ١٩٧٨ في شأن أنظمة السلامة وحماية المرافق العامة وموارد الثروة العامة،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (٣١) لسنة ١٩٧٨ بقواعد إعداد الميزانيات العامة والرقابة على تنفيذها والحساب الختامي والقوانين المعدلة له،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (٣٥) لسنة ١٩٧٨ في شأن ايجار العقارات والقوانين المعدلة له،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (١٥) لسنة ١٩٧٩ في شأن الخدمة المدنية 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 المرسوم بالقانون رقم (١٠٥) لسنة ١٩٨٠ في شأن نظام أملاك الدولة والقوانين المعدلة له،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (٢٠) لسنة ١٩٨١ بشأن إنشاء الدائرة الإدارية بالمحكمة الكلية لنظر المنازعات الإدارية والقوانين المعدلة له،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (٢٣) لسنة ١٩٩٠ بشأن قانون تنظيم القضاء والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (١) لسنة ١٩٩٣ بشأن حماية الأموال العامة والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٤٧) لسنة ١٩٩٣ في شأن الرعاية السكنية والقوانين المعدلة له،

- وعلى القانون رقم (٥٠) لسنة ١٩٩٤ بشأن تنظيم استغلال الأراضي الفضاء المعدل بالقانون رقم (٨) لسنة ٢٠٠٨،
- وعلى القانون رقم (٣٣) لسنة ٢٠٠٠ في شأن ادعاءات ملكية العقارات المملوكة للدولة،
- وعلى القانون رقم (٣٩) لسنة ٢٠٠٢ ببعض الأحكام المتعلقة بحماية الملكية العقارية للدولة،
- وعلى القانون رقم (٩٨) لسنة ٢٠١٣ بشأن الصندوق الكويتي لرعاية وتنمية المشروعات الصغيرة والمتوسطة والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (١٠٦) لسنة ٢٠١٣ بشأن مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب المعدل بالقانون رقم (٢٤) لسنة ٢٠١٦،
- وعلى القانون رقم (١١٦) لسنة ٢٠١٣ في شأن تشجيع الاستثمار المباشر في دولة الكويت،
- وعلى القانون رقم (٢٠) لسنة ٢٠١٤ بشأن المعاملات الإلكترونية،
- وعلى القانون رقم (١١٦) لسنة ٢٠١٤ بشأن الشراكة بين القطاعين العام والخاص،
- وعلى القانون رقم (٢٣) لسنة ٢٠١٥ بإنشاء جهاز المراقبين الماليين،
- وعلى القانون (٣٣) لسنة ٢٠١٦ بشأن بلدية الكويت المعدل بالقانون رقم (١) لسنة ٢٠١٨،
- وعلى القانون رقم (٤٩) لسنة ٢٠١٦ في شأن المناقصات العامة المعدل بالقانون رقم (٧٤) لسنة ٢٠١٩،
- وعلى القانون رقم (٢١) لسنة ٢٠١٩ في شأن نظام السجل العيني،
- وعلى القانون رقم (١٠) لسنة ٢٠٢٠ بشأن التوثيق،
- وعلى المرسوم الصادر في ٧ يناير لسنة ١٩٧٩ في شأن وزارة العدل،

- وعلى المرسوم في شأن الخدمة المدنية الصادر بتاريخ ١٩٧٩/٤/٤،
- وعلى المرسوم الصادر في ١٩٨٦/٨/١٢ في شأن وزارة المالية،
- وعلى المرسوم رقم (٢٠٢) لسنة ٢٠٠٢ بفصل إدارة التوثيق عن إدارة التسجيل العقاري،
- وعلى المرسوم رقم (١٩١) لسنة ٢٠١٥ في شأن تنظيم وزارة التجارة والصناعة،

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

الفصل الأول
تعريفات
المادة (١)

يقصد بالكلمات والعبارات التالية – حيثما وردت في هذا القانون – المعاني المبينة قرين كل منها:

١. الهيئة: الهيئة العامة للأراضي والعقارات.
٢. المجلس: مجلس إدارة الهيئة العامة للأراضي والعقارات.
٣. المدير العام: المدير العام للهيئة العامة للأراضي والعقارات.
٤. التخصيص: رصد قطعة من الأرض لجهة عامة للانتفاع أو التصرف فيها وفقاً لقانون إنشائها.
٥. سحب التخصيص: سحب الأراضي المخصصة للجهات العامة وما عليها من بناء أو غراس أو منشآت أخرى لعدم استخدامها كلياً أو جزئياً.
٦. الجهة العامة: الوزارات والإدارات الحكومية والهيئات والمؤسسات العامة ذات الميزانية الملحقة أو المستقلة.
٧. المهن العقارية: كل من مهنة السمسرة ومهنة التقييم ومهنة المساح العقاري وأي مهن أخرى تذكر في اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

٨. التطوير العقاري: أعمال تشييد الأبنية متعددة الطوابق أو المجمعات للأغراض السكنية أو التجارية أو الاستثمارية بهدف بيع وحداتها مفرزه على المخطط أو اعمال مشاريع تطوير العقارات.

٩. البيع على المخطط: بيع الأراضي على مخطط معتمد من قبل الهيئة وفق ما يتم الاتفاق عليه بحسب طبيعة المشروع.

١٠. حساب الضمان: حساب مصرفي تقرره الهيئة لمشاريع التطوير العقاري، أو أي مشاريع أخري ترى الهيئة وجود حساب ضمان لها، لإيداع المبالغ المخصصة لغاياتها.

١١. اتحادات الملاك: ما توافق الهيئة على طلب تأسيسه من اتحاد ملاك للعقارات المشتركة أو غيرها أو اتحادات للمستأجرين أو المتعاقدين لمن يرتبطون فيما بينهم بروابط فنية وقانونية مشتركة مرجعها للعقار.

الفصل الثاني

إنشاء الهيئة العامة للأراضي والعقارات

المادة (٢)

تنشأ بموجب هذا القانون هيئة عامة مستقلة تسمى الهيئة العامة للأراضي والعقارات، وتتمتع بشخصية اعتبارية وأهلية قانونية لمباشرة جميع الأعمال والتصرفات التي تكفل تحقيق أغراضها ويشرف عليها وزير المالية.

المادة (٣)

يكون للهيئة مقر رئيسي ويجوز أن تنشئ فروعاً أو مكاتب لها في مقر أي جهة حكومية أو في نطاق أي محافظة وفقاً لما يقتضيه العمل بهذا القانون.

الفصل الثالث

أهداف الهيئة

المادة (٤)

تهدف الهيئة إلى إدارة وتنظيم وحماية أراضي الدولة من خلال العمل على توفير قاعدة بيانات متكاملة عن أراضي الدولة وضمان حسن استخدامها وتيسير إتاحتها للجمهور،

وإعداد العقود التي تضمن حقوق الدولة على أراضيها وعقاراتها وتحسين بيئة الأعمال في السوق العقارية وتنظيم المهن العقارية والتنسيق مع المطورين العقاريين وضمان قيد وتسجيل وتوثيق الحقوق العينية التي تقررت على الأراضي والعقارات وإعداد الاستراتيجيات المتعلقة بها وتطوير وتنفيذ خطط العمل اللازمة.

الفصل الرابع

اختصاصات الهيئة

المادة (٥)

للهيئة في سبيل تحقيق أهدافها ما يلي:

١. تخطيط وتخصيص أراضي الدولة والرقابة عليها وتنسيق هذا التخصيص لتحقيق أهداف هذا القانون والوفاء بمسؤولية الهيئة.

٢. وضع السياسات والخطط المرتبطة بخطة الدولة لتطوير القطاع العقاري وتنظيمه ومتابعة تنفيذها.

٣. إدارة عقارات الدولة الخاصة وتنظيمها وحمايتها.

٤. تنظيم المدن والضواحي والمناطق والجزر وإقرار مخططاتها الهيكلية.

٥. التسجيل العقاري وتطوير أنظمته لمواكبة أحدث النظم العالمية في هذا المجال.

٦. وضع القواعد المنظمة للمهن العقارية وضمان تنفيذ هذه القواعد.

٧. توفير المعلومات والبيانات عن الأراضي والعقارات وإعداد وتطوير قاعدة بيانات مركزية لها وتحديثها بشكل مستمر.

٨. اقتراح التشريعات والقرارات والسياسات اللازمة لتحقيق أهداف الهيئة.

٩. إنشاء وحفظ السجلات اللازمة للوفاء بواجباتها بموجب هذا القانون أو أي قانون آخر تعمل الهيئة بموجبه.

١٠. تنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين في إطار أملاك الدولة.

١١. وضع التدابير والسياسات الضرورية لاستقرار السوق العقارية بالتعاون مع الجهات المختصة.

١٢. نشـــر المعرفة العقارية، وذلك من خلال إعداد وتنفيذ برامج تدريبية عقارية متنوعة لتأهيل العاملين في السوق العقارية من مطورين ووسطاء عقاريين وغيرهم من مزاولي الأنشطة العقارية، وكذلك إعداد وتنفيذ البرامج التثقيفية والتوعية الخاصـــة بحقوق وواجبات المتعاملين في القطاع العقاري وتنظيم الندوات وورش العمل والمؤتمرات العقارية التي تهدف إلى بحث القضايا المتعلقة بالسوق العقارية واقتراح الحلول البديلة.

١٣. إجراء عمليات المســح للأراضـــي وإصـــدار الخرائط الخاصـــة بها بما يحقق أهداف هذا القانون.

١٤. إعداد وتنفيذ برامج ومشـــاريع تســـهم في تعزيز دور المواطن وتشـــجيعه على العمل في القطاع العقاري.

١٥. تشكيل لجان استشارية تضم أشخاصاً ذوي خبرة في التخصصات العقارية المختلفة لتقديم الرأي والمشورة للهيئة في المسائل المعروضة عليها.

١٦. ممارســة اختصــاص وزارة المالية المنصــوص عليه في القانون رقم (٥٠) لســنة ١٩٩٤ المشار إليه.

١٧. أعمال تنظيم المزادات والمعارض العقارية والتطوير العقاري والوساطات العقارية.

١٨. كافة الاختصاصات المنصوص عليها في القانون رقم (٢١) لسنة ٢٠١٩ المشار اليه.

١٩. تنظيم اتحادات الملاك للعقارات المشتركة أو غيرها أو اتحادات للمستأجرين أو المتعاقدين لمن يرتبطون فيما بينهم بروابط فنية وقانونية مشتركة مرجعها للعقار.

أي مهام أو اختصاصات أخرى تنص عليها اللائحة التنفيذية.

الفصل الخامس

مجلس إدارة الهيئة العامة للأراضي والعقارات

المادة (٦)

يكون للهيئة مجلس إدارة يشكل برئاسة وزير المالية وعضوية كلاً من:

- ثلاثة أعضاء من ذوي الخبرة والاختصاص تحدد اللائحة التنفيذية شروط تعيينهم.
- ثلاثة أعضاء ممثلين عن وزارات وجهات حكومية ذات صلة بعمل الهيئة.

- ممثلاً عن اتحاد البنوك.
- ممثلاً عن اتحاد العقاريين.

ويصدر بتعيينهم جميعاً وتحديد مكافآتهم قرار من مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير المالية.

المادة (٧)

وتحدد اللائحة الداخلية للمجلس مدة عضوية أعضائه وحالات تجديدها أو سقوطها ونظام العمل وقواعد وإجراءات ومواعيد اجتماعاته والأغلبية اللازمة لإصدار قراراته.

وتصدر اللائحة الداخلية بقرار من الوزير بناء على اقتراح المجلس.

المادة (٨)

يختص المجلس برسم السياسة العامة للهيئة وأهدافها ضمن خطة التنمية العامة للدولة وله على الأخص:

١. إقرار السياسة العامة للهيئة وخططها.
٢. تحديد أراضي الدولة محل التخصيص وجداول تخصيصها.
٣. الموافقة على طلبات تخصيص الأراضي للجهات العامة أو رفضها.
٤. طرح أملاك الدولة العقارية الخاصة للبيع أو الإيجار عن طريق المزاد العلني.
٥. استثناء بعض الشركات المملوكة للدولة ملكية كاملة من بعض الأحكام المنظمة للبيع وللإيجار الواردة في هذا القانون أو في المرسوم بالقانون رقم (١٠٥) لسنة ١٩٨٠ المشار إليه.
٦. وضع أسس وإجراءات تحديد العرض المالي المقابل للانتفاع بعقارات الدولة خلال خمس سنوات من تاريخ نشر هذا القانون.
٧. إقرار مشروع ميزانية الهيئة وحسابها الختامي.
٨. اعتماد قيمة رسوم الخدمات التي تقدمها الهيئة وأوجه صرف عوائد الهيئة التي تحصلت عليها بموجب هذا القانون أو أي قانون آخر تعمل الهيئة بموجبه.
٩. وضع الإجراءات الخاصة بالبت في الخلافات العقارية التي تكون الهيئة طرفاً فيها.
١٠. الموافقة على الخطط والبرامج المقدمة من المدير العام والإشراف على تنفيذها.

١١.اتخاذ التدابير اللازمة لدعم وتشجيع أفضل تخصيص للأراضي لأغراض اقتصادية واجتماعية.

١٢.اعتماد الخطط العامة كذلك المتعلقة بالموارد البشرية وتكنولوجيا المعلومات والخدمات الإلكترونية والمحفوظات.

١٣.اعتماد النظام الوظيفي والمالي للعاملين في الهيئة.

١٤.ممارسة الصلاحيات المقررة لمجلس الخدمة المدنية وديوان الخدمة المدنية في خصوص موظفي الهيئة.

١٥.تقييم أداء الوحدات الإدارية التابعة والتحقق من قيامها بالمهام والخدمات المنوطة بها.

١٦.الاستعانة بالجهات الخارجية المتخصصة لقياس أداء الهيئة.

١٧.تشكيل اللجان الفنية المعاونة للمجلس وتفويضها بأية مهمة من مهام المجلس.

١٨.اعتماد اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذ هذا القانون.

١٩.إقرار آلية للبت في الشكاوى والتظلمات المتعلقة بقرارات وخدمات الهيئة.

٢٠.تشكيل لجنة لنظر التظلمات المتعلقة بالقرارات الصادرة من الهيئة.

٢١.أية مهام أخرى تكون لازمة لتحقيق أهداف الهيئة.

وعلى المجلس البت في الاقتراحات المقدمة من المدير العام خلال (٩٠) يوماً من تاريخها والا اعتبر موافقاً عليها.

المدير العام للهيئة العامة للأراضي والعقارات

المادة (٩)

يتولى إدارة الهيئة مدير عام ويجوز أن يكون له نائب أو أكثر يصدر بتعيينهم مرسوم بناء على عرض وزير المالية، ويحدد المرسوم درجاتهم ومرتباتهم ومكافآتهم وبدلاتهم ويمثل المدير العام الهيئة في علاقتها بالغير وأمام القضاء ويكون مسؤولاً عن تصريف الشؤون الإدارية والمالية والفنية للهيئة كما يحدد اختصاصات نوابه.

وللمدير تفويض أحد نوابه ببعض اختصاصاته.

الجهاز التنفيذي للهيئة العامة للأراضي والعقارات

المادة (١٠)

يتكون الجهاز التنفيذي للهيئة من عدد من الموظفين الإداريين والفنيين يصدر بتعيينهم قرار من مدير عام الهيئة.

المادة (١١)

يكون للهيئة إدارة قانونية تتولى مباشرة جميع القضايا والحضور عنها امام جميع المحاكم وهيئات التحكيم وإبداء الرأي القانوني وإجراء التحقيقات، كما تتولى إعداد المشاريع بقوانين والمراسيم واللوائح والأنظمة والقرارات المتصلة بنشاط الهيئة.

المادة (١٢)

يتولى المدير العام تعيين الموظفين الجدد في الهيئة بناء على النظام الوظيفي المعتمد من المجلس.

الفصل السادس

الضبطية القضائية

المادة (١٣)

للهيئة حق التفتيش والضبطية القضائية فيما يخص الجهات الخاضعة لأحكام هذا القانون، ويصدر مدير الهيئة قرار بتسمية المفتشين ممن لهم حق الضبطية القضائية، ولهم في ذلك الاطلاع على أي سجلات أو مستندات أو بيانات وتحرير ما يستوجب الأمر من محاضر ضبط أو مخالفات، ويلتزمون بالمحافظة على سرية المعلومات التي يطلعون عليها وللهيئة إذا تبين لها شبهة مخالفة لأحكام هذا القانون أو أي قانون آخر ما يثير الريبة في أي نشاط عقاري خاضع لرقابتها، أن تجري تحقيقا بشأن ذلك وتطبيق العقوبات المقررة وفق صلاحياتها، وفي حال وجود شبهة جريمة تتولى إحالة الأمر إلى جهات التحقيق المختصة.

الفصل السابع
تعارض المصالح
المادة (١٤)

لا يجوز لأي عضـــو من أعضـــاء مجلس إدارة الهيئة أو أي من القياديين أو العاملين فيها العمل في أي نشـــاط عقاري أو العمل في تجارة بيع وشـــراء وتأجير العقارات عن نفســـه أو بصفته وكيلا أو وليا أو وصيا أو قيما، كما لا يجوز له ممارسة أي وظيفة أو مهنة أو عمل آخر في القطاع العام أو الخاص أو تقديم أي خدمات أو استشـارات بشـكل مباشـر أو غير مباشر أو المشاركة في عضوية مجلس إدارة أي جهة تخضع لرقابة الهيئة أو أي جهة ذات صلة بها سواء كان ذلك بأجر أو من غير أجر.

كما لا يجوز له أن يفشـــي أي من الأمور التي يجب المحافظة على ســـريتها وما هو مقيد بالسجل العقاري دون أن تقرر الهيئة الإعلان عنه ويجب أن يفصـح عند توليه منصـبه عما له من أملاك عقارية أو أراضي.

الفصل الثامن
تخصيص الأراضي
المادة (١٥)

تختص الهيئة دون غيرها بتخصـيص الأراضـي للجهات العامة وفقاً للضـوابط والأسـس التي يضعها مجلس الوزراء.

وعند انقضـاء التخصـيص تسـترد الهيئة الأراضـي وما عليها من بناء أو غراس أو منشـآت أخرى.

المادة (١٦)

للهيئة دون غيرها سـحب الأراضـي والعقارات المخصـصـة للجهات العامة لعدم الانتفاع بها في الغرض الذي خصـــصـــت من أجله كلياً أو جزئياً، وذلك وفقاً للضـــوابط والأســـس التي يضعها مجلس الوزراء.

المادة (١٧)

يجوز لأي جهة عامة بموجب اتفاق مع الهيئة التنازل كلياً أو جزئياً عن أي أرض مخصصة لها.

المادة (١٨)

تحل الهيئة محل وزارة المالية في حفظ أملاك الدولة الخاصة العقارية وإدارتها واستغلالها وبيعها.

المادة (١٩)

تطبق الهيئة أحكام المرسوم بالقانون رقم (١٠٥) لسنة ١٩٨٠ المشار إليه في إدارتها واستغلالها وبيعها لأملاك الدولة الخاصة العقارية بما لا يتعارض مع الأحكام الواردة في هذا القانون، ويتولى المجلس اختصاصات وزير المالية الواردة بالمرسوم سالف الذكر.

ويقوم المدير العام أو من ينيبه من موظفي الهيئة عنه بإبرام عقد البيع أو الإيجار.

المادة (٢٠)

يتم التأجير من خلال المزايدة العلنية ويجب الإعلان عن المزايدة العلنية في الجريدة الرسمية وفي جريدة محلية يومية مرة واحدة على الأقل. وأقصى مدة لعقد الإيجار هي (٥٠) سنة.

ويجوز تجديد عقد الإيجار الذي تقل مدته عن (٥٠) سنة بما لا يزيد على هذه المدة.

ولا يجوز أن تزيد مدة الإيجار على خمسين سنة تبدأ من تاريخ العقد، وعند انقضاء مدة العقد تؤول إلى الهيئة ملكية المنشآت دون مقابل أو تعويض.

ويتعين على المستأجر في آخر سنة من عقد الإيجار عمل صيانة كاملة لكافة أركان ومرافق المنشأة.

المادة (٢١)

استثناء من حكم المادة السابقة، يجوز تأجير أملاك الدولة الخاصة العقارية أو المنقولة بأجر اسمي أو بأقل من أجر المثل إلى شخص معنوي لا يسعى لتحقيق الربح المادي ويستهدف القيام بنشاط اجتماعي أو ثقافي أو ديني أو رياضي بقرار من المجلس وبناء على اقتراح من جهة عامة مختصة وفقاً لقانون إنشائها.

كما يجوز تأجير أملاك الدولة الخاصة العقارية إلى شخص معنوي بقرار من المجلس وبناء على اقتراح من جهة عامة مختصة وفقاً لقانون إنشائها ويصدر المجلس لائحة تحدد إجراءات الانتفاع ومقابله.

المادة (٢٢)

استثناء من حكم المادة (٦) من المرسوم بالقانون رقم (١٠٥) لسنة ١٩٨٠ المشار إليه، إن لم تكن قطعة الأرض ستحقق قيمتها السوقية لصغر مساحتها أو لصعوبة الوصول إليها، جاز للمجلس تقرير بيعها مباشرة لمالك العقار المجاور وبالسعر المحدد من قبل مقيم عقاري معتمد بشرط ألا تتجاوز مساحتها (٥٠%) من مساحة عقار المالك المجاور، ويكون البيع عن طريق المزاد العلني بين ملاك العقارات المجاورة عند تعددهم بعد الإعلان عنه بالنشر في الجريدة الرسمية وفي جريدتين يومية وعبر الموقع الالكتروني للهيئة.

وللمجلس إنشاء حق ارتفاق بالمرور لصاحب العقار المجاور لأراضي الدولة لقاء مقابل مادي يقدره مقيم عقاري معتمد.

المادة (٢٣)

لا تسري أحكام البيع والإيجار المنصوص عليها في هذا القانون على الأراضي المخصصة للجهات العامة وفقاً لقوانين إنشائها.

ويجوز للهيئة بناء على قرار من مجلس الوزراء أو بناء على طلب من الجهة المعنية ابرام عقد إيجار للأراضي المخصصة لهذه الجهة مع شخص طبيعي أو معنوي أو الإشراف على تنفيذ ذلك العقد وللهيئة حق الاحتفاظ بالمبالغ الناتجة عن ذلك العقد أو تلقي رسوم مقابل خدمة الإشراف.

الفصل التاسع
التسجيل العقاري
المادة (٢٤)

تختص الهيئة بالمهام والاختصاصات الموكلة لإدارة التسجيل العقاري وفقا للمرسوم الأميري رقم (٥) لسنة ١٩٥٩ المشار إليه مع مراعاة ما ورد في المادة (٤٣) من هذا القانون.

الفصل العاشر
تأجير العقارات
المادة (٢٥)

تختص الهيئة في التنظيم والرقابة والإشـــراف على تأجير العقارات بكل أنواعها وفق قاعدة بيانات تعد لهذا الغرض وتحديد صـــيغ العقود النموذجية التي يتوجب الالتزام فيها واعتماد ما يكون من عقود أخرى على ألا تخالف هذا القانون أو أي قرارات صـادرة من الهيئة أو النظام العام، كما تحدد إجراءات تنظيم سداد الإيجارات ومواعيدها والإجراءات المترتبة على التخلف عن السداد، ومواعيد قيدها لدى الهيئة، ويعتبر كل عقد إيجار غير مسجل لدى الهيئة باطلا.

وتلتزم الهيئة بإنشـــاء ســـجل خاص للمســـتأجرين يحتوي على التزاماتهم الإيجارية الســـابقة والبيانـات المرتبطـة فيها وتعمل الهيئـة على تصـــــنيفهم وفق هذه البيانـات، ويحق للمؤجر الاستعلام عن تصنيف المستأجر قبل توقيع عقد الإيجار.

كما لها أن تضـــع ضـــوابط بشـــأن تحديد القيمة الإيجارية بحســـب التقييم الذي تحدده وفق القرارات الصادرة منها.

ويجوز لها تنظيم عملية سـداد المسـتحقات الإيجارية عبر الموقع الإلكتروني أو بأي وسـيلة تتوافق والتقنية الإلكترونية الحديثة.

الإشراف على مهنة السمسرة والتقييم والمسح العقاري

المادة (٢٦)

تلتزم الهيئة بإنشاء سجلات المهن العقارية خلال السنتين الأولين من نشر هذا القانون ولا يجوز مزاولة مهنة سمسرة العقار أو تقييمه أو مسحه إلا لمن كان حاصلا على ترخيص من الهيئة.

وتعتبر التراخيص السابقة على نفاذ هذا القانون سارية المفعول لمدة سنتين من تاريخ نشره.

المادة (٢٧)

تلتزم الهيئة بوضع معايير إجراء التقييم العقاري، كما تلتزم بإجراء تقييم لأراضي الدولة بشكل دوري وفقا لقرار يصدر من مجلس الوزراء يحدد أنواع أراضي الدولة التي يتعين تقييمها وتكرارية التقييم ونوعه، والمسائل التي ينبغي معالجتها في التقييم والغرض منه.

المادة (٢٨)

تضع الهيئة القواعد اللازمة لإجراء المسوح العقارية وإعداد المخططات المساحية للأراضي التي يشملها هذا القانون وتلتزم الهيئة بإصدار دليل يشتمل على تفاصيل قواعد المسح العقاري ويتعين على جميع المساحين المسجلين الامتثال لهذه القواعد.

المادة (٢٩)

تعد مخالفة مهنية لكل من السمسار والمقيم والمساح العقاري فيما يلي:

١. مخالفة أحكام هذا القانون أو القوانين الأخرى ذات الصلة.

٢. الإخلال بالنظم أو القواعد أو التعليمات والإجراءات أو التعاميم المنظمة لعمل السمسار أو المقيم أو المساح العقاري التي تضعها الهيئة.

المادة (٣٠)

تحال المخالفات المسندة إلى السمسار أو المقيم أو المساح العقاري وشكاوى المتعاقدين والجهات الرسمية وملاحظات إدارة المهن العقارية إلى الإدارة القانونية المنصوص عليها في المادة (١١) من هذا القانون لاتخاذ ما تراه من إجراءات قانونية بشأنها واقتراح إحدى العقوبات المنصوص عليها في المادة (٣١) من هذا القانون على ضوء ما يسفر عنه

التحقيق من ثبوتها وعرض الاقتراح مسببا على مدير العام للهيئة لإصدار قراره بشأنها، ويتم إخطار صاحب الشأن بهذا القرار خلال شهر من تاريخ صدوره.

ولصاحب الشأن التظلم أمام المجلس من قرار المدير العام في مدة أقصاها ثلاثون يوما من تاريخ إخطاره به على أن يكون تظلمه مسبباً.

ويشكل المجلس لجنة لنظر التظلم وتبت فيه خلال ثلاثين يوما من تقديمه، ويعتبر فوات هذه المدة دون البت فيه رفضا له، وتعتبر قرارات اللجنة الفاصلة في التظلم نهائية.

المادة (٣١)

العقوبات التأديبية التي يجوز توقيعها على أصحاب المهن العقارية هي:

١. الانذار.

٢. الوقف عن مزاولة المهنة مدة لا تزيد على سنة.

٣. شطب الاسم من السجل.

ويبلغ المخالف بخطاب مسجل بعلم الوصول بقرار العقوبة الواقعة عليه.

المادة (٣٢)

يصدر بالعقود النموذجية قرار من مجلس الهيئة أو من يفوضه متضمنة تحديد الالتزامات الواجبة على المطور العقاري أو المستثمر او البائع أو المشتري أو المستأجر أو الممارس لأي نشاط خاضع الأحكام هذا القانون، وكفالة كافة الحقوق المالية ومواعيد الاستحقاق أو حق الرجوع.

ولا تعتبر العقود التي يتم الالتزام بها في جميع المشاريع العقارية أو التعاقدات ذات الصلة سواء بالبيع أو الشراء أو التأجير أو الانتفاع المؤقت أو الدائم قانونية إلا بالاعتماد من قبل الهيئة.

التوثيقات الإلكترونية

المادة (٣٣)

للهيئة وضع الأسس والضوابط لعمل الأنشطة العقارية عبر تطبيقات الهواتف والأجهزة المحمولة وعبر المواقع الإلكترونية والانترنت والتقنيات التكنلوجية الحديثة وفق ما يصدر من قرار من مجلس إدارة الهيئة بتحديد تلك البرامج ووصف الأجهزة.

كما لها وضع الأسس والضوابط وتحديد الصيغة اللازمة للعقود الإلكترونية عن بعد واعتماد التوقيع الإلكتروني والحقوق الناشئة عن ذلك.

إنشاء قاعدة بيانات للأراضي والعقارات

المادة (٣٤)

تلتزم الهيئة بوضع قاعدة بيانات محدثة وصيانتها وذلك عن جميع الأراضي والعقارات وما يتعلق بها من حقوق والتزامات، وحفظها في شكل رقمي لاستخدام الهيئة والجهات العامة والجمهور على النحو المنصوص عليه في المواد التالية.

المادة (٣٥)

يحدد المجلس المعلومات المرتبطة بالأراضي والعقارات التي يجب إدراجها في قاعدة البيانات، وعلى الهيئة اتخاذ التدابير الأمنية اللازمة لضمان سلامة المعلومات ومنع وصولها لغير المصرح لهم، وللمدير العام أن يقيد اطلاع موظفي الهيئة على المعلومات أو شرائح منها.

المادة (٣٦)

يتعين على كل جهة عامة تقديم ما لديها من معلومات متعلقة بالأراضي والعقارات المشار إليها في المادة اللاحقة إذا ما طلبها المدير العام، ووفقاً للوسيلة والصيغة التي يراها مناسبة.

المادة (٣٧)

الهيئة مخولة باطلاع الجمهور على ما تراه مناسباً من معلومات تتعلق بالعقارات، من خلال الوسائل الإعلامية التي يعتمدها المدير العام. ولا يسري هذا الحكم على الأراضي والعقارات

المخصصة لوزارة الدفاع أو الدفاع المدني أو المنشآت النفطية الخاصة بشركة نفط الكويت.

على أن تشمل المعلومات بوجه خاص:

موقع العقار وحدوده وأوصافه، والحقوق والتكاليف العينية الواردة على العقار، واسم الجهة العامة الحائزة للعقار، وتفاصيل السند المنشئ للحق العقاري وعقد الإيجار، والطرق والبنية التحتية، والأنابيب والكابلات وغيرها من شبكات الخدمات، والسمات الطبيعية، والمناطق الحساسة بيئياً التي تحددها الهيئة العامة للبيئة، والعرض الفوتوغرافي أو البياني للعقار، والعوض في التصرف الذي يكون محله عقاراً، وتقييم الأراضي وتصنيف العقارات واستخدامها، وأي معلومات أخرى تتعلق بالأراضي المملوكة للقطاع العام.

المادة (٣٨)

واستثناء من حكم المادة السابقة، تلتزم الهيئة بضمان حجب المعلومات التالية عن الجمهور:

١. اسم مالك العقار وطرفي العقد.

٢. مقدار الحصص في الملكية الشائعة.

٣. قيمة الرهن العقاري أو أي أعباء مالية أخرى على الملكية.

المادة (٣٩)

تلتزم الهيئة بنشر الخرائط والصور بالوسائل المناسبة، ويحق للمجلس تحديد أنواع الخرائط وطبيعتها التي ستنشرها الهيئة.

نشر الخطط والتقارير

المادة (٤٠)

تلتزم الهيئة بنشر جميع التقارير والخطط، بما في ذلك ميزانيتها وخططها المالية وتقاريرها.

المادة (٤١)

تلتزم الهيئة بإعداد تقرير سنوي يعتمده المجلس بناء على توصية المدير العام، على أن يتضمن هذا التقرير السنوي ملخصاً للتقرير المالي المدقق والمسائل الأخرى المحددة في هذا القانون ويجب نشر هذا التقرير السنوي على الموقع الإلكتروني للهيئة خلال أربعة أشهر من نهاية السنة المالية.

حساب الضمان

المادة (٤٢)

تصدر الهيئة قرارا بتنظيم المشاريع التي يشترط لقيامها وجود حساب ضمان يتم تحديد قيمته ومدته وإجراءات العمل به وإدارته والمشرف عليه بقرار مع كل مشروع يتم اعتماده من قبل الهيئة سواء في مشاريع التطوير العقاري أو ما ترى الهيئة لزوما لوجوده.

ويراعي في إنشاء حساب الضمان القوانين والقرارات ذات الصلة بعمل واختصاص البنك المركزي والتعليمات الصادرة منه.

ولا يخل تغيير الشكل القانوني للجهة القائمة على المشروع أيا كان وصفه سواء كان شخصا طبيعية أم اعتبارياً بأي حقوق أو التزامات مسؤول عنها نشأت من قبل ذلك.

البيع على المخطط

المادة (٤٣)

يضع المجلس التنظيم الخاص بمشاريع البيع على المخطط والشروط والالتزامات التي تنشأ عن ذلك واعتماد المخططات وإجراءات مسح العقار واعتماد صيغة العقود وتوثيقها وتسجيلها وإجراءات البيع ونقل الملكية الأولى أو اللاحقة، وتحديد الأوضاع القانونية للأطراف حتى انتهاء العلاقة القانونية.

المزادات والمعارض العقارية

المادة (٤٤)

يضع المجلس الهيئة التنظيم الخاص لنشاط الإعلان والتسويق وتنظيم المعارض والمزادات عن كافة الأنشطة والمشاريع الخاصة بالعقارات والأراضي في جميع وسائل الإعلام المرئية والمسموعة والمطبوعة وعبر أي من وسائل التواصل الإلكتروني أو الاجتماعي بالتقنيات التكنلوجية أو التطبيقات عبر أي من الأجهزة الالكترونية الثابتة أو المحمولة من الأفراد أو المؤسسات المرخص لهم، كما لا يجوز أن يتم الإعلان عن أي مشروع مستقبلي أو قائم إلا بعد الحصول على موافقة الهيئة.

ويعتبر أي ممارسة لهذا النشاط دون ترخيص أو موافقة من قبل الهيئة مخالفة لأحكام هذا القانون.

الفصل الحادي عشر

العقوبات

المادة (٤٥)

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون آخر يعاقب بالحبس مدة لا تتجاوز ثلاث سنوات وغرامة لا تتجاوز (٣٠٠٠) دينار أو إحدى هاتين العقوبتين كل من أفشى سرا من أسرار العمل يكون قد اطلع عليه بحكم عمله.

المادة (٤٦)

يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة سنوات وبالغرامة لا تزيد على عشرين ألف دينار أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من:

١. مارس نشاط عقاري نظمه القانون دون ترخيص
٢. باع وحدات عقارية على المخطط دون الحصول على موافقة الهيئة على المشروع أو حصل على الموافقة وباع ذات الوحدة العقارية على أكثر من شخص.
٣. قام بالإعلان والتسويق لبيع عقارات دون موافقة الهيئة.
٤. قام بعمليات النصب والاحتيال بأن أوهم الأخرين بأمور لا صحة لها أو ادعى بخلاف الواقع أو قدم وعود كاذبة ومضلله أو ادعى ملكيته لعقار يملكه غيره.
٥. تعمد اخفاء وحجب بيانات ومعلومات أوجب القانون الإفصاح عنها أو أتلف مستندات أو عقود تدل على نشاط عقاري له أو تعمد اعاقة العاملين في الهيئة عن القيام بواجبهم.

الفصل الثاني عشر

أحكام عامة

مركز فض المنازعات العقارية

المادة (٤٧)

يصدر المجلس ضمن لوائحه التنفيذية للعمل بأحكام هذا القانون قراراً بتشكيل مراكز لفض المنازعات العقارية أو إنشاء مركز للتحكيم العقاري وفق أفضل الممارسات العالمية، وتضع الهيئة الشروط الخاصة بذلك بما فيها المواعيد وإجراءات الاعتراض ورد أي من أعضاء المراكز أو الطعن في أي مستندات أو إجراءات تتم في هذا الخصوص وإذا تبين وجود أو مصلحه او صلة قرابة من الدرجة الأولى بين أي من أعضاء المركز عند نظر أي موضوع معروض وجب الإفصاح والتنحي، ويحل عضو بديل.

اتحاد ملاك العقار

المادة (٤٨)

تصدر الهيئة قرارا بالشروط الواجب توافرها لتأسيس وإشهار اتحاد ملاك العقارات المشتركة أو أي تحاد أخر لملاك عقارات يرتبطون ارتباط فني يتعلق بعقاراتهم فيما بينهم.

ولا يجوز أن يكون من بين الملاك المستأجر إلا إذا كان مستأجرا بنظام الإيجار مع وعد التملك.

كما تحدد الهيئة الرسوم اللازمة لعضوية الاتحادات والالتزامات بين المنتفعين والاتحاد.

ميزانية الهيئة العامة للأراضي والعقارات

المادة (٤٩)

تكون للهيئة ميزانية مستقلة شاملة لإيراداتها ومصروفاتها وتتكون الموارد المالية للهيئة مما تحصله من رسوم وأجور خدمات وأية إيرادات أخرى لا تتعارض مع أحكام هذا القانون، ويحدد المجلس نسبة الفوائض المالية التي ترحل للموازنة العامة. ومع ذلك تتكون ميزانية الهيئة من الاعتمادات المخصصة لها في الميزانية العامة للدولة خلال الثلاث سنوات الأولى من انشائها.

المادة (٥٠)

تخضـــع الهيئة للرقابة المســبقة وفقاً لأحكام القانون رقم (٣٠) لســنة ١٩٦٤ المشــار إليه والقانون رقم (٢٣) لسنة ٢٠١٥ المشار اليه.

الفصل الثالث عشر

أحكام ختامية

المادة (٥١)

يستبدل بنص المادة (١٩) من المرسوم بالقانون رقم (١٠٥) لسنة ١٩٨٠ المشار إليه النص التالي:

«لا يجوز أن ينشـأ أي حق لشـخص طبيعي أو معنوي على أملاك الدولة بالمخالفة لأحكام هذا القانون وقانون إنشـاء الهيئة العامة للأراضـي والعقارات، ولا يترتب أي أثر قانوني على وضـع اليد على تلك الأملاك، سـواء بقصـد تملكها أو غير ذلك، ولا يُعتد بأي تصـرف فيها من جانب الأفراد أو الهيئات الخاصة، كما لا يجوز الحجز عليها لصالحهم.

وللدولة أن تزيل أي تعرض أو تعد يقع على أملاكها بالطرق الإدارية على نفقة المخالف ودون أن يكون للمتعرض أو المتعدي حق في التعويض، وذلك مع عدم الإخلال بما قد يترتب لها من تعويضـــات، كما يجوز لها حجز الموجودات أياً كان نوعها إلى أن يتم ســداد نفقات الإزالة.

ولا يجوز لأي جهة من الجهات العامة ولا الشـــركات المملوكة للدولة بالكامل التي تدير أملاك الدولة العقارية نيابة عنها أن تتصرف في هذه الأملاك سواء بالنزول عن حق الانتفاع بها أو بمبادلتها أو بأي وجه آخر من أوجه التصـــرف للغير، إلا وفقاً لأحكام هذا القانون وقانون إنشاء الهيئة العامة للأراضـي والعقارات، ويقع باطلاً كل تصـرف للغير يتم على هذه الأملاك على خلاف أحكام هذه المادة ويبطل كل ما يترتب عليه من آثار».

المادة (٥٢)

يستبدل بنص المادة (١١) من المرسوم الأميري رقم (٥) لسنة ١٩٥٩ المشار إليه النص الآتي:

يجب تسجيل عقود الإيجار والسندات التي ترد على منفعة عقار إذا زادت مدتها على ثلاث سنوات ويجب على كل جهة عامة تسجيل عقد الإيجار الذي تكون طرفاً فيه».

المادة (٥٣)

تلغى المادة (٤) من المرسوم الأميري رقم (٥) لسنة ١٩٥٩ المشار إليه، والمواد (١، ٢، ٤، ٩، ١٠) من المرسوم بالقانون رقم (١٠٥) لسنة ١٩٨٠ المشار إليه والفقرة الثانية من المادة (٣) وبند (ط) من المادة (٢١) من القانون (٣٣) لسنة ٢٠١٦ المشار إليه.

المادة (٥٤)

تحذف عبارة «كما تتبعها إدارة التسجيل العقاري» من المرسوم الأميري رقم (٥) لسنة ١٩٥٩ المشار إليه، كما تحذف عبارة «كما تتولى إرساء نظام ثابت للملكية العقارية» الواردة في المادة (١)، وعبارة «أعمال التسجيل العقاري» الواردة في البند (٦) من المادة (٢) من المرسوم الصادر في ١٩٧٩/١/٧ المشار إليه.

كما تحذف عبارة «وكتب مسح» الواردة في المادة (٣٣) من القانون (٣٣) لسنة ٢٠١٦ المشار اليه.

الفصل الرابع عشر
أحكام انتقالية

المادة (٥٥)

يصدر مجلس الوزراء قرارا بنقل الاصول المادية والوثائق والخرائط والخطط والبرمجيات والبيانات التابعة للجهات العامة إلى الهيئة.

المادة (٥٦)

تحال إلى الهيئة الحقوق والالتزامات المرتبطة بالجهات العامة المنصـــوص عليها في المادة (١٢) من هذا القانون اعتبارا من تاريخ نشـــر اللائحة التنفيذية لهذا القانون في الجريدة الرسمية.

وتستثنى من ذلك التعويضات الناشئة عن المسؤولية المدنية المنسوبة إلى الجهات العامة المذكورة أعلاه.

المادة (٥٧)

لمدير عام الهيئة اختيار من يراه مناســـباً من الموظفين الدائمين والمؤقتين والمســـتعان بخدماتهم في الوحدات الإدارية المرتبطة بعمل الهيئة في وزارة العدل ووزارة المالية ووزارة التجارة والصناعة وبلدية الكويت بذات درجاتهم ومرتباتهم ومكافآتهم وبدلاتهم على أن يصدر قرار من مجلس الخدمة المدنية بنقلهم إلى الهيئة وذلك اعتباراً من تاريخ نشـــر اللائحة التنفيذية لهذا القانون في الجريدة الرسمية، ويستمر العمل باللوائح المالية والإدارية المطبقة عليهم قبل نقلهم إلى أن يصدر النظام الوظيفي الجديد.

وتلغى جميع الاختصاصات والإدارات في الجهات الحكومية التي تتعارض مع اختصاص وعمل الهيئة.

المادة (٥٨)

يصدر المدير العام بعد اعتماد المجلس اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذ هذا القانون.

المادة (٥٩)

لا تســـري أحكام هذا القانون على المشـــاريع التنموية التي تنشـــأ وفقا لأحكام القانون رقم (١١٦) لسنة ٢٠١٤ المشار إليه.

ويستمر تنفيذ العقود والتراخيص التي أبرمت على أملاك الدولة الخاصة العقارية قبل العمل بهذا القانون إلى انتهاء مدتها المنصـــوص عليها أو تاريخ فســـخ العقد أو إنهاء الترخيص للمصـــلحة العامة. وعلى الهيئة – قبل ســـنة من انتهاء مدتها – قبل طرح تلك العقود والتراخيص للمزايدة العلنية أخذ رأي هيئة مشروعات الشراكة بين القطاعين العام والخاص.

المادة (٦٠)

تصدر اللائحة التنفيذية لهذا القانون بمرسوم بناء على عرض وزير المالية، خلال ستة أشهر من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية.

وتسري على طلبات التخصيص التي قدمت ولم تكتمل إجراءاتها قبل نشر اللائحة التنفيذية لهذا القانون في الجريدة الرسمية الأحكام والقواعد والإجراءات التي كانت سارية وقت تاريخ تقديمها.

المادة (٦١)

يلغى كل حكم يتعارض مع أحكام هذا القانون.

المادة (٦٢)

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

أمير دولة الكويت
نواف الأحمد الصباح

State of Kuwait

مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

دولة الكويت

المذكرة الإيضاحية
للاقتراح بقانون
بإنشاء الهيئة العامة للأراضي والعقارات

يواجه قطاع الأراضـــي في دولة الكويت العديد من المشـكلات المتعلقة بإدارة أراضـــي الدولة، وتوفيرها لخدمة أغراض الدولة الاقتصـــادية والاجتماعية، ومن المشـــكلات الأخرى النقص في إيرادات عقود التأجير الموجهة إلى الميزانية العامة، ونقص المعلومات المتاحة للجماهير بشـــأن الأراضـي، والإيجارات قصـيرة الأجل التي تضـبط الاسـتثمارات، والوقت المسـتنزف في العمليات المعقدة الطويلة المتعلقة بالأراضي.

وهذه المشـكلات معلومة جيداً وموثقة توثيقاً دقيقاً، وتؤدي بدورها إلى فشـل قطاع الأراضـــي في المســـاهمة بشـــكل كامل في ثروة الدولة ورفاهتها، وتقيد تحقيق رؤية ســـمو أمير البلاد ٢٠٣٥ والأهداف الإنمائية الأخرى للحكومة بسبب أوجه القصور والعيوب في قطاع الأراضي.

ولمعالجة هذه المشـكلات، أعد هذا الاقتراح بقانون لتحصـين إدارة الأراضـي وتسـهيل مسـاهمة قطاع الأراضـــي في تنمية الدولة، وينشـأ بموجب هذا القانون هيئة جديدة تشـرف على الجوانب الرئيسـية لإدارة الأراضـي، تجمع بين مختلف المهام الموزعة حالياً عبر وزارات الدولة وأجهزتها، وتحسـن من الحقوق المقدمة للمواطنين والمسـتثمرين، ومن ثم تشـجيع التنمية طويلة الأجل، كما سـيرتقي هذا القانون أيضـا بالمعلومات المتعلقة بالأراضـي المتاحة للتنمية من خلال توجيه هيئة الأراضـــي الجديدة لعمل جرد شـــامل محدث للأراضـــي، وتوفير هذه المعلومات للجماهير على نطاق واسع، مع الحفاظ على الخصوصية في الوقت ذاته.

وستلتزم هيئة الأراضي بأداء أنشطتها في ضوء رؤية سمو أمير البلاد للعام ٢٠٣٥، والسياسات العامة للدولة وخطط التنمية الاقتصـــادية بهدف تنمية القطاعات الإنتاجية والاجتماعية، وتنويع مصـــادر الدخل، وخلق فرص العمل للكوادر الوطنية، وزيادة الإنتاجية والمهارات المهنية، من خلال تطبيق أحدث التقنيات ووفقاً لأفضل المعايير الدولية.

تناول الفصل الأول من القانون تعريفات للمصطلحات الواردة فيه ويحدد مجموعة من المفردات الفنية.

تناول الفصل الثاني إنشاء الهيئة العامة للأراضي والعقارات وتحديد شخصيتها القانونية ومقرها.

ويتناول الفصل الثالث من القانون الغايات السبع من القانون وهي: اقتراح التشريعات اللازمة لتنظيم عمل مكاتب المهن العقارية، وترخيص جميع الأنشطة ذات الصلة بالهيئة، ورقابة الإعلانات العقارية الخاصة بأراضي عقارات الدولة التي تنشر في وسائل الإعلام المختلفة، وتقديم الدعم والمشورة لأصحاب المهن العقارية، والعمل على إعداد التقارير والإحصائيات والدراسات عن السوق العقارية، وإعداد البرامج والمشاريع التي تسهم في تعزيز دور المواطنين في المحافظة على أراضي وعقارات الدولة، وإعداد البرامج التوعوية والتثقيفية للعاملين في الهيئات والمؤسسات الحكومية ذات الصلة بأراضي الدولة وعقاراتها لتنظيم دورهم في حمايتها والمحافظة عليها.

ويتناول الفصل الرابع اختصاصات الهيئة من تخصيص الأراضي وتنظيم المدن والضواحي ونشر المعرفة العقارية.

ويتناول الفصل الخامس من القانون هيكل الإدارة والحوكمة في الهيئة، وتشكيل مجلس إدارة الهيئة وعدد أعضائه واختصاصاتهم، واختصاصات المدير العام ومهامه وهيكل الجهاز التنفيذي.

ومنح الفصل السادس الضبطية القضائية للعاملين في الهيئة على أن يصدر مدير الهيئة الضوابط اللازمة في ذلك.

وتناول الفصل السابع منع تعارض المصالح لأعضاء مجلس إدارة الهيئة والقياديين والعاملين فيها، وتناول الفصل الثامن آليات تخصيص أراضي الدولة وسحبها، ونقل الفصل التاسع إدارة التسجيل العقاري من وزارة العدل إلى الهيئة، وتناول الفصل العاشر تأجير العقارات.

أما الفصل الحادي عشر فتناول موضوع العقوبات، وضم الفصل الثاني عشر جملة من الأحكام العامة من بينها مجموعة من التعديلات على بعض القوانين والمراسم بما يتمشى مع اختصاص الهيئة ولتجنب التعارض.