دولة الكويت

مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

State of Kuwait

السيد / رئيس مجلس الأمة **المحترم**

تحية طيبة وبعد ،،،

نتقدم بالاقتراح بقانون المرفق بشأن تنظيم الوكالة العقارية، مشفوعاً بمذكرته الإيضاحية، برجاء التفضل بعرضه على مجلس الأمة الموقر، مع إعطائه صفة الاستعجال.

مع خالص التحية ،،،

مقدمو الاقتراح

د. عبدالعزيز طارق الصقعبي

يحال إلى لجنة الإسكان والعقار
يدرج في جدول أعمال الجلسة القادمة
مع إعطائه صفة الاستعجال

State of Kuwait

مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

دولة الكويت

اقتراح بقانون
بشأن تنظيم الوكالة العقارية

- بعد الاطلاع على الدستور،
- وعلى المرسوم الأميري رقم (٥) لسنة ١٩٥٩ بقانون التسجيل العقاري والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٣٠) لسنة ١٩٦٥ بإنشاء بنك الائتمان الكويتي والقوانين المعدلة له،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (٦٧) لسنة ١٩٨٠ بإصدار القانون المدني، المعدل بالقانون رقم (١٥) لسنة ١٩٩٦،
- وعلى القانون رقم (٦٧) لسنة ١٩٨٣ في شأن إنشاء الهيئة العامة لشؤون القصر،
- وعلى القانون رقم (٤٧) لسنة ١٩٩٣ في شأن الرعاية السكنية 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 (٢٠) لسنة ٢٠١٦ في شأن تحديد تعرفة وحدتي الكهرباء والماء،
- وعلى القانون رقم (٢١) لسنة ٢٠١٩ في شأن نظام السجل العيني،
- وعلى القانون رقم (١٠) لسنة ٢٠٢٠ بشأن التوثيق،

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

تعريفات
مادة (١)

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.

مادة (٢)

لكل مالك عقار أن يوكل غيره في مباشرة التصرفات القانونية الواقعة على أملاكه العقارية وفقاً لأحكام عقد الوكالة المنصوص عليها في المرسوم بالقانون رقم (٦٧) لسنة ١٩٨٠ بإصدار القانون المدني، والمرسوم الأميري رقم (٥) لسنة ١٩٥٩ بقانون التسجيل العقاري. واستثناءً من أحكام المرسوم بالقانون رقم (٦٧) لسنة ١٩٨٠ المشار إليه، لا يجوز بأي حال من الأحوال أن تكون الوكالة العقارية غير قابلة للعزل أو الإلغاء.

مادة (٣)

تنظم اللائحة التنفيذية لهذا القانون شروط وضوابط ومحظورات الوكالة العقارية.

أحكام انتقالية

مادة (٤)

يمنح أطراف الوكالة العقارية غير القابلة للعزل أو الإلغاء السارية وقت صدور هذا القانون مهلة ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون لتسوية أوضاعهم.

مادة (٥)

يصدر الوزير اللائحة التنفيذية لأحكام هذا القانون خلال شهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

مادة (٦)

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
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 لهم ولأسرهم، مما يساهم في تسريع وتيرة توزيع الوحدات السكنية لمستحقي الرعاية السكنية.

وجاء هذا القانون من ست مواد، تناولت المادة الأولى منه التعريفات، ومن ضمنها تعريف الوكالة العقارية وتخصيصها في تلك المتضمنة التوكيل بالتصرفات الناقلة للملكية والتي ينصرف أثرها إما لمصلحة الوكيل – بما يبيح تعاقد الوكيل مع نفسه – أو لمصلحة الغير مشروطة بحكم المادة الثانية من القانون التي نصت على استثناء مهم يحظر أن تصدر الوكالات العقارية غير قابلة للعزل أو الإلغاء، وذلك استثناءً من أحكام الوكالات في القانون المدني.

في حين تركت المادة الثالثة للائحة التنفيذية تنظيم شـــروط وضـــوابط ومحظورات الوكالات العقارية.

ونصـت المادة الرابعة على مهلة وقتية للعمل بهذا القانون يتمتع بها أصـحاب الوكالات السـارية وقت صدور هذا القانون لتعديل أوضاعهم القانونية وفق الأحكام الجديدة.

وفوضـت المادة الخامسـة وزير العدل في إصـدار اللائحة التنفيذية خلال شـهر من تاريخ نشـر القانون.