State of Kuwait

مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

دولة الكويت

السيد / رئيس مجلس الأمة المحترم

تحية طيبة وبعد ،،،

نتقدم بالاقتراح بقانون المرفق بإنشاء الصندوق الوطني لمعالجة آثار عمليات النصب العقاري، مشفوعاً بمذكرته الإيضاحية، برجاء التفضل بعرضه على مجلس الأمة الموقر.

مع خالص التحية،،،
مقدمو الاقتراح

عبدالله تركي الأنبعي

د. حسن عبدالله جوهر

د. عبدالهادي ناصر العجمي

حمد عبدالرحمن العليان

مهند طلال السايـــر

يحال إلى لجنة الشؤون المالية والاقتصادية
ويوزع على الأعضاء

State of Kuwait

مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

دولة الكويت

اقتراح بقانون
بإنشاء الصندوق الوطني لمعالجة آثار عمليات النصب العقاري

- بعد الاطلاع على الدستور،
- وعلى المرسوم الأميري رقم (٥) لسنة ١٩٥٩ بقانون التسجيل العقاري والقوانين المعدلة له،
- 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 المرسوم بالقانون رقم (٦٨) لسنة ١٩٨٠ بإصدار قانون التجارة والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (١) لسنة ٢٠١٦ بإصدار قانون الشركات والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم (٣٣) لسنة ٢٠١٦ بشأن بلدية الكويت المعدل بالقانون رقم (1) لسنة ٢٠١٨،

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

المادة (١)

ينشأ صندوق ذات شخصية معنوية مستقلة يلحق بمجلس الوزراء يسمى " الصندوق الوطني لمعالجة آثار عمليات النصب العقاري" ويتولى دون غيره حصر الأضرار وتقدير الخسائر للمتضررين (الأفراد) نتيجة للتعاقدات العقارية التي تمت خلال الفترة من عام ٢٠٠٣ إلى

تاريخ نشر هذا القانون مع بعض الشركات العقارية المشاركة في المعارض العقارية من عام ٢٠٠٣ إلى عام ٢٠١٧ التي قامت بعمليات النصب العقاري. وينتهي الصندوق من مهمته في موعد لا يتجاوز ثلاث سنوات من تاريخ العمل بهذا القانون، ويجوز مدها بمرسوم.

المادة (٢)

يكون للصندوق مجلس إدارة يصدر بتشكيله مرسوم تحدد فيه مكافآت الأعضاء، ويضع مجلس الإدارة اللوائح والقرارات اللازمة لتنظيم أعمال الإدارة.

المادة (٣)

يكون للصندوق مدير عام منتدب من مجلس الوزراء يشرف على الشئون المالية والإدارية، وينتدب عدد من الموظفين للصندوق يخضعون للوائح التي يضعها مجلس الإدارة دون التقيد بالقواعد المقررة للموظفين المدنيين في قانون ونظام الخدمة المدنية مع عدم الإخلال بأحكام المادتين (٥، ٣٨) من قانون الخدمة المدنية.

المادة (٤)

يكون للصندوق ميزانية ملحقة تسري عليها أحكام الميزانية العامة للدولة، ولا يخضع الصندوق لأحكام قانون المناقصات العامة أو الرقابة المسبقة لديوان المحاسبة.

المادة (٥)

يشكل مجلس الإدارة لجنة فرعية أو أكثر تنظر في الطلبات التي تقدم إليها لحصر الأضرار، وتقدم تقريراً عن كل طلب يعرض عليها في هذا الشأن.

المادة (٦)

تشكل بقرار من مجلس الوزراء لجنة قضائية أو أكثر تعرض عليها تقارير اللجان الفرعية، وتباشر اللجنة القضائية أعمالها في مقر الصندوق، ويرأسها أحد رجال القضاء يرشحه مجلس القضاء الأعلى، وتضم في عضويتها عضوين من رجال القضاء يرشحهما مجلس

القضاء الأعلى وعضوين من ذوي الكفاءة والخبرة يختارهما مجلس الوزراء، وتبت هذه اللجنة في تقارير اللجان الفرعية بقرار نهائي ولا يجوز الطعن فيه أمام القضاء أو بأي طريق من طرق الطعن بعد موافقة المتضرر على ما جاء بقرار اللجنة الفرعية واللجنة القضائية. وتباشر اللجان الفرعية واللجان القضائية أعمالها وفقاً للإجراءات والأحكام التي يقررها مجلس الإدارة وله في ذلك تحديد الوثائق والمستندات والأدلة التي تلزم للتقدير.

المادة (٧)

إذا تعددت حالات النصب العقاري لذات الشخص، فلا يوجد مانع من صرف التعويضات المقررة له عن كل حالة على حدة بشرط صدور أحكام قضائية نهائية له ويتم صرف التعويضات اللازمة بعد بحث كل حالة بصورة مستقلة عن الأخرى، ومن لم تصدر له أحكام قضائية نهائية فللجنة القضائية القرار في تلك الحالات.

المادة (٨)

يخطر الصندوق وزارة المالية بقرارات اللجنة القضائية، وتتولى الوزارة صرف التعويضات وفقاً لما يرد في هذه القرارات وبحد أقصى يبلغ -/٤٠٠,٠٠٠ د.ك وما زاد على ذلك فيتم احتساب نسبة ٧٠% من المبلغ الزائد وبحد أقصى يبلغ -/١٠٠,٠٠٠ د.ك وما زاد على ذلك فتكون النسبة ٥٠% من المبلغ المتبقي، ويتم الصرف حسب الإجراءات والأولويات وبالكيفية التي يقررها مجلس الوزراء.

مادة (٩)

بمجرد سداد وزارة المالية التعويض الذي قدره الصندوق المنصوص عليه في المادة (الثامنة) من هذا القانون، تحل وزارة المالية حلولاً قانونياً محل المتضرر أو ورثته في مباشرة القضايا التي يكون قد أقامها.

State of Kuwait

مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

دولة الكويت

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

المادة (١٠)

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

أمير دولة الكويت
نواف الأحمد الصباح

State of Kuwait

مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

دولة الكويت

المذكرة الإيضاحية
للاقتراح بقانون
بإنشاء الصندوق الوطني لمعالجة آثار عمليات النصب العقاري

انتشرت جريمة النصب العقاري في مجتمعنا، وأصبحت ظاهرة تهدد الوضع الاقتصادي في المجتمع وتؤثر على الذمة المالية للأفراد؛ وذلك بسبب ما تنتهجه الشركات العقارية من وسائل احتيالية لسلب كل ثروة الأفراد أو بعضها باستعمال طرق من شأنها إيهام الناس بوجود مشروع كاذب ووهمي.

فتستخدم أساليب الغش والمخادعة التي تؤدي إلى إيقاع الشخص بالخطأ، فيحمله على تسليمها أموالاً في حيازته.

فجريمة النصب جريمة مادية وهي من جرائم السلوك المتعدد لأنها سلوك نفسي يتمثل في الاحتيال على الآخرين وسلوك مادي يتمثل في التوصل إلى الاستيلاء على أموالهم. والخطر في هذه الجريمة يكمن في المصلحة 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 انتشار العبث بالائتمان الخاص أمر يهدد العلاقات الخاصة ويقضي على روح التعامل بين الناس في ثقة واطمئنان.

وقد بلغ عدد المتضررين من عمليات النصب العقاري ما يقارب أحد عشر ألف متضرر في عام ٢٠١٩ وبلغت القيمة التقديرية لخسائرهم مبلغاً قدره مليار دينار كويتي.

وحيث إن المحكمة تنوه إلى الدور المفقود للسلطة التنفيذية ممثلة في وزارة التجارة المعول عليه في إيقاف استنزاف ثروات المواطنين والمقيمين والاستيلاء على مدخراتهم، وذلك بضرورة وجود رقابة حقيقية على شركات التسويق العقاري سواء التي تباشر نشاطها داخل دولة الكويت أو الشركات الأجنبية التي تشترك في المعارض العقارية داخل البلاد التي تقوم بالتسويق

State of Kuwait

مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

دولة الكويت

لمشروعات بالخارج ويتعذر على المتعاقد معها معرفة حقيقتها أو التحقق من مصداقيتها، بل أن وجودها على هذه الحالة و مباشرتها لنشاطها تحت بصر و سمع الجهات المختصة والسماح لها بالقيام بحملاتها الدعائية يجعل لهذه الشركات المصداقية لدى الناس مما يستوجب وضع قواعد صارمة تضمن جدية تلك المشروعات وعدم السماح بطرح أراض 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 تضطلع بدورها في التحقق من صدق ما يقدم إليها بتواصلها مع الجهات المعنية في تلك الدول، ومن ثم لن يتقدم لتسويق مشروعاته سوى الجاد منها و من له المصداقية عسى أن تكون هذه الخطوات و ما يعقبها من خطوات أخرى كافية للقضاء على مافيا النصب العقاري.

ومن خلال تقرير لجنة الشكاوى والعرائض ومن بعض الأحكام الجزائية بالنيابة العامة ثبت بأن هناك مافيا للنصب العقاري، وهناك قصور بالجهات الرسمية بالدولة بالتعامل مع تلك الشركات.

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 صياغة قانون لتعويض المتضررين من جراء عمليات النصب العقاري.