



الفصل التشريعي الحادي عشر
دور الاتعداد العادي الثالث
لجنة شئون الاسكان
التقرير الثاني التكميلي

السيد / رئيس مجلس الأمة المحترم

تحية طيبة وبعد ،،،

يسرني ان أقدم لكم التقرير التكميلي للتقرير الثاني للجنة المؤرخ ٢٣/١/٢٠٠٨م بتعديل عنوان وبعض أحكام القانون رقم (٥٠) لسنة ١٩٩٤م في شأن تنظيم استغلال الأراضي الفضاء ، والمزمع نظره في الجلسة الخاصة المقرر عقدها يوم الخميس ٢٤/١/٢٠٠٨م .

مع خالص التحية ،،،

رئيس اللجنة

أحمد عبدالعزيز السعدون

التاريخ : ١٥ محرم ١٤٢٩هـ

الموافق : ٢٤ يناير ٢٠٠٨م



التقرير التكميلي للتقرير الثاني

للجنة شئون الاسكان

بتعديل عنوان وبعض أحكام القانون رقم (٥٠) لسنة ١٩٩٤م في شأن

تنظيم استغلال الأراضي الفضاء

بتاريخ ٢٢/١/٢٠٠٨م أحال السيد / رئيس مجلس الأمة إلى اللجنة الاقتراحين
بقانونين في شأن ضبط اسعار الأراضي السكنية (والاقتراحان متطابقان) :

- ١- الاقتراح المقدم من السادة الاعضاء / د . فيصل علي المسلم ، د. حسن
عبدالله جوهر ، خضير عقلة العنزي ، د. علي صالح العمير ، د. وليد
مساعد الطبطائي .
- ٢- الاقتراح المقدم من السادة الاعضاء / د . جمعان ظاهر الحريش ، د.
ناصر جاسم الصانع ، د. محمد محسن البصيري ، جمال احمد الكندري ،
دعيج خليفه الشمري .

وقد تدارست اللجنة في اجتماعها المعقود بتاريخ ٢٣/١/٢٠٠٨م الأحكام التي
تضمنها كل من الاقتراحين ورأت الآتي :

- أ- تضمين المادة الأولى من الاقتراحين ، مشروع القانون الذي سبق أن أعدته
اللجنة في تقريرها الثاني المؤرخ في ٢٣/١/٢٠٠٨م مع ادخال بعض
التعديلات عليها ليكون نصها كالاتي :



State of Kuwait
National Assembly

دولة الكويت
مجلس الأمة

" مع عدم الاخلال بأحكام القانونين رقمي ٤٧ لسنة ١٩٩٣م و ٢٧ لسنة ١٩٩٥م المشار اليهما ، تلتزم المؤسسة العامة للرعاية السكنية خلال ثلاث سنوات من تاريخ العمل بهذا القانون باستصلاح الأراضي اللازمة لتوفير مائة الف قسيمة سكنية ، على أن يتم إسناد تنفيذ استصلاح هذه الاراضي وفقاً للاجراءات المتبعة في المؤسسة " .

على أن ترد في الاقتراح الذي سبق أن أعدته اللجنة ، بعد المادة الثالثة ، ليكون النص الجديد برقم المادة الرابعة ، وهو ما يقتضي تعديل رقمي المادتين الأخيرتين لتكونا المادة الخامسة والمادة السادسة ، بدلاً من المادة الرابعة والمادة الخامسة .

كما اقتضى ذلك إجراء بعض الإضافات إلى ديباجة الاقتراح ومذكرته الايضاحية ، ومرفق طيه الاقتراح في صيغته النهائية ومذكرته الايضاحية بعد إضافة المادة المقترحة والاضافات المشار إليها في ديباجة الاقتراح ومذكرته الايضاحية .

ب- تبقى باقي مواد الاقتراحين بقانونين سالف الذكر على جدول أعمال اللجنة لتقدم فيها تقريراً مستقلاً بعد دراستها ومناقشتها مع الحكومة وسائر الجهات المعنية .

وبعد المناقشة وتبادل الآراء وافقت اللجنة بإجماع آراء اعضائها الحاضرين على ذلك .

واللجنة تعرض رأيها الذي انتهت إليه على المجلس الموقر لاتخاذ مايراه مناسباً بصدده .

مقرر اللجنة
د. فيصل علي المسلم



لمرفقات

الأقترح بقانون

كم و فقت

غنيه لجنة

ومذكرته

الإيضاحية



State of Kuwait
National Assembly

دولة الكويت
مجلس الأمة

اقتراح بقانون

بتعديل عنوان وبعض أحكام القانون رقم (٥٠) لسنة ١٩٩٤م

في شأن تنظيم استغلال الأراضي الفضاء

- بعد الاطلاع على الدستور .
- وعلى المرسوم رقم (٥) لسنة ١٩٥٩م بقانون التسجيل العقاري والقوانين المعدلة له ،
- وعلى القانون رقم (١٥) لسنة ١٩٦٠م باصدار قانون الشركات التجارية .
- وعلى القانون رقم (٣٣) لسنة ١٩٦٤ في شأن نزع الملكية والاستيلاء المؤقت للمنفعة العامة ،
- وعلى القانون رقم (٣٢) لسنة ١٩٦٩م بشأن تنظيم تراخيص المحلات التجارية والقوانين المعدلة له .
- وعلى القانون رقم (٤٧) في شأن الرعاية السكنية والقوانين المعدلة له ،
- وعلى القانون رقم (٥٠) لسنة ١٩٩٤م في شأن تنظيم استغلال الأراضي الفضاء ،
- وعلى القانون رقم (٢٧) لسنة ١٩٩٥م في شأن إسهام نشاط القطاع الخاص في تعمير الاراضي الفضاء المملوكة للدولة لاغراض الرعاية السكنية والقوانين المعدلة له
- وعلى القانون رقم (٥) لسنة ٢٠٠٥م في شأن بلدية الكويت .
- وافق مجلس الأمة على القانون الآتي نصه وقد صدقنا عليه واصدرناه :



State of Kuwait
National Assembly

دولة الكويت
مجلس الأمة

مادة أولى

يستبدل بعنوان القانون رقم (٥٠) لسنة ١٩٩٤م في شأن تنظيم استغلال الاراضي
الفضاء العنوان التالي :
" قانون رقم (٥٠) لسنة ١٩٩٤م في شأن استغلال القسائم والبيوت المخصصة
لاغراض السكن الخاص " .

مادة ثانية

يستبدل بنص المادة الأولى من القانون رقم (٥٠) لسنة ١٩٩٤م المشار إليه
النص التالي :

مادة اولى : اذا زادت مساحة قسائم السكن الخاص غير المبنية المملوكة لأحد
الاشخاص الطبيعيين في أي موقع وفي أي مشروع يتضمن قسائم
مخصصة لاغراض السكن الخاص سواء كانت هذه القسائم في موقع
واحد او في مواقع متعددة وفي مشروع واحد او في مشاريع متعددة ،
على خمسة الاف متر مربع في مجموعها فرض على كل متر مربع
يجاوز هذه المساحة رسم سنوي مقداره عشرة دنانير كويتية .

ولاعتبر القسيمة مبنية وفقاً لاحكام هذه المادة الا اذا بلغت مساحة البناء مائتي متر
مربع (٢٠٠م^٢) او عشرين في المائة (٢٠%) من مساحة القسيمة ايها اكبر .

ولاتسرى احكام الفقرتين السابقتين على المساكن الخاصة التي تقام على اراض
تزيد مساحتها على ما هو منصوص عليه فيها مهما بلغت مادام لم يصدر من بلدية
الكويت قرار بتنظيمها وفرزها الى قسائم متعددة او مادام قد صدر قرار من البلدية
بدمجها .



State of Kuwait
National Assembly

دولة الكويت
مجلس الأمة

مادة ثالثة

تضاف الى القانون رقم (٥٠) لسنة ١٩٩٤م المشار اليه بعد المادة الاولى منه ثلاث مواد جديدة بأرقام مادة اولى مكرراً ، مادة اولى مكرراً (أ) ، مادة اولى مكرراً (ب) نصها جميعاً كالاتي :

مادة اولى مكرراً : يستحق الرسم السنوي المقرر في المادة السابقة اعتباراً من أول الشهر التالي لانقضاء سنة من تاريخ العمل بهذه المادة أو من أول الشهر التالي لانقضاء سنتين من تاريخ الموافقة على مشروع التقسيم الخاص أو أي مشروع يتضمن قسائم مخصصة للسكن الخاص من قبل بلدية الكويت ايهما أبعد . وباستثناء القسائم المملوكة للدولة ، يستحق هذا الرسم سواء كان مالك القسيمة شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً .

مادة اولى مكرراً (أ) : يقدم وزير المالية الى مجلس الوزراء في فترة لا تجاوز أسبوعين من انقضاء شهر على تاريخ استحقاق الرسم المقرر بهذا القانون كشفاً بأسماء الملاك الذين تخلفوا عن سداد هذا الرسم وعدد القسائم التي لم تسدد عنها الرسوم والمبالغ المستحقة على كل منهم مع بيان الإجراءات التي اتخذت لتحصيل هذه المستحقات .

وفي جميع الاحوال لايجوز اتمام اجراءات نقل الملكية أو اصدار توكيل بالتصرف في أي من هذه القسائم للغير الا بموافقة خطية من وزارة المالية بعد استيفاء الرسوم المستحقة للدولة وفقاً لاحكام المادة الاولى من هذا القانون ، ويقع باطلاً بطلاناً مطلقاً وكان لم يكن كل نقل للملكية وكل حوالة حق وكل توكيل بالتصرف في القسيمة للغير وبأي صورة متى تم ذلك بالمخالفة لأحكام هذا القانون .



State of Kuwait
National Assembly

دولة الكويت
مجلس الأمة

وباستثناء ما تنتقل ملكيته بالوراثة لايجوز اعادة بيع القسائم او البيوت المخصصة لاغراض السكن الخاص التي يتم شراؤها بعد العمل بهذه المادة الا بعد سنة واحدة من تاريخ نقل ملكية أي منها في السجل العقاري وصدور وثيقة الملكية باسم الغير ، ولا يعتد باي نقل للملكية على خلاف ذلك .

مادة اولى مكرراً (ب) : يحظر على جميع الشركات والمؤسسات الفردية التعامل بالبيع او الشراء او الرهن او اصدار حوالة حق او اصدار توكيل بالتصرف للغير او قبول وكالة بالتصرف عن الغير في القسائم او البيوت المخصصة لاغراض السكن الخاص في أي موقع وضمن أي مشروع كان ، سواء كان ذلك بشكل مباشر او غير مباشر ، ويعتبر باطلاً بطلاناً مطلقاً وكأن لم يكن كل تعامل من هذا القبيل وكل اجراء من شأنه نقل ملكية القسائم والبيوت المخصصة لاغراض السكن الخاص يجرى بالمخالفة لاحكام هذا القانون .

مادة رابعة

مع عدم الاخلال بأحكام القانونين رقمي ٤٧ لسنة ١٩٩٣م و ٢٧ لسنة ١٩٩٥م المشار اليهما ، تلتزم المؤسسة العامة للرعاية السكنية خلال ثلاث سنوات من تاريخ العمل بهذا القانون باستصلاح الاراضي اللازمة لتوفير مائة الف قسيمة سكنية ، على ان يتم اسناد تنفيذ استصلاح هذه الاراضي وفقاً للاجراءات المتبعة في المؤسسة .



مادة خامسة

يلغى كل حكم يتعارض مع هذا القانون .

مادة سادسة

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

أمير دولة الكويت
صباح الاحمد الجابر الصباح



المذكرة الإيضاحية

للاقتراح بقانون بتعديل عنوان وبعض أحكام القانون رقم (٥٠)

لسنة ١٩٩٤م في شأن تنظيم استغلال الأراضي الفضاء

من الحقائق البارزة أن الدولة أخفت في مواكبة احتياجات مستحقي الرعاية السكنية بتوفير المساكن الكافية التي كان من الواجب ان تتناسب مع الطلبات المتزايدة ، فضلا عن انها تراخت وتباطأت أيضاً في استصلاح الأراضي الفضاء التي تملكها للمساعدة في مواجهة هذه الاحتياجات ، الأمر الذي ترتب عليه زيادة الطلب على قسائم السكن الخاص المملوكة للقطاع الخاص لمواجهة احتياجات المواطنين الذين امتدت فترة انتظارهم لسنوات طويلة ، مما أدى الى ارتفاع مستمر ومضطرد في أسعار هذه الأراضي ، وإذا ما أضفنا الى ذلك اتجاه الملاك الى الاحتفاظ بها مدداً طويلة دون استغلال بما يمكنهم من المضاربة عليها وصولاً الى أعلى سعر ممكن للبيع ، تبين لنا حقيقة معاناة المواطنين خاصة مستحقي الرعاية السكنية في توفير المسكن المناسب بتكاليف مقبولة .

وإذا كان القانون رقم (٥٠) لسنة ١٩٩٤م قد صدر لمحاولة معالجة هذا الوضع إلا أنه تبين عدم فاعليته ، ولذلك فإنه لا سبيل الى تفريغ كربة المواطنين وتخفيف معاناتهم من هذه المشكلة التي أصبحت مزمنة الا بزيادة المعروض وذلك باستصلاح الأراضي المملوكة للدولة وتوفيرها بأسعار رمزية لمستحقي الرعاية السكنية وهو ما يجب أن تسرع الحكومة الى تنفيذه ، هذا من جهة ومن جهة أخرى يجب تعديل بعض نصوص القانون رقم (٥٠) لسنة ١٩٩٤م بهدف فك احتكار الأراضي غير المستغلة ومواجهة مواقف ملاكها الذين يحجبونها عن التداول بقصد رفع أسعارها والمضاربة عليها في سوق العقار.



State of Kuwait
National Assembly

دولة الكويت
مجلس الأمة

ومن أجل ما تقدم أعد هذا الاقتراح بقانون بتعديل عنوان وبعض أحكام القانون رقم (٥٠) لسنة ١٩٩٤م حيث تضمنت المادة الاولى من الاقتراح بقانون تعديل عنوان القانون ليصبح القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٩٤م في شأن استغلال القسائم والبيوت المخصصة لأغراض السكن الخاص ، أما المادة الثانية منه فقد تضمنت في فقرتها الاولى تعديلاً لأحكام المادة الاولى من القانون المشار اليه لتصبح قيمة الرسم المستحق على القسائم غير المبنية عشرة دنانير كويتية على كل متر مربع يزيد على المساحة المعفاة من دفع هذا الرسم والمملوكة لأحد الاشخاص الطبيعيين وهي خمسة آلاف متر مربع وذلك في أي موقع وفي أي مشروع يتضمن قسائم مخصصة لأغراض السكن الخاص وسواء كانت هذه القسائم في موقع واحد أو في مواقع متعددة ، وفي مشروع واحد أو في مشاريع متعددة ، على ان يستمر فرض هذا الرسم حتى يكتمل بناؤها وفقاً لحكم المادة ذاتها ، وحسماً لاي نزاع قد ينشأ في تعريف القسائم غير المبنية فقد نصت الفقرة الثانية من المادة ذاتها بان القسيمة لاتعتبر مبنية الا اذا بلغت مساحة البناء مائتي متر مربع (٢٠٠م) أو عشرين في المائة من مساحة القسيمة ايهما اكبر أي انه اذا قل البناء عن ذلك اعتبرت في حكم غير المبنية واستحقت عليها الرسوم .

ونصت الفقرة الثالثة على ان لاتسرى احكام الفقرتين السابقتين على المساكن التي تقام على اراض تزيد مساحتها على ذلك مهما بلغت هذه المساحة ، وهذا من غير شك يسري على ما هو قائم منها وما قد يقام منها مستقبلاً مادامت هذه الاراضي التي تقام عليها هذه المساكن الخاصة اما لم يصدر قرار من بلدية الكويت بتنظيمها وفرزها الى قسائم متعددة او ان تكون قسائم متعددة ولكن صدر بدمجها في قسيمة واحدة مهما بلغت مساحتها قرار من بلدية الكويت .



ونصت المادة الثالثة من الاقتراح بقانون على ان تضاف الى القانون رقم (٥٠) لسنة ١٩٩٤م المشار اليه بعد المادة الاولى منه ثلاث مواد جديدة بارقام مادة اولى مكرراً ، مادة اولى مكرراً (أ) ، مادة اولى مكرراً (ب) حيث نصت المادة الاولى مكرراً على استحقاق الرسم السنوي المقرر في المادة السابقة اعتباراً من أول الشهر التالي لانقضاء سنة من تاريخ العمل بهذه المادة أو من أول الشهر التالي لانقضاء سنتين من تاريخ الموافقة على مشروع التقسيم الخاص أو من تاريخ الموافقة على أي مشروع يتضمن قسائم مخصصة لاغراض السكن الخاص من قبل بلدية الكويت ايها أبعد ، على ان يستحق هذ الرسم سواء كان مالك القسيمة شخصاً طبيعياً أو شخصاً اعتبارياً مع استثناء القسائم المملوكة للدولة من هذ الرسم .

ولمتابعة تحصيل الرسوم المستحقة نصت الفقرة الاولى من المادة الاولى مكرراً (أ) على ان يقدم وزير المالية الى مجلس الوزراء في فترة لا تجاوز أسبوعين من انقضاء شهر على تاريخ استحقاق الرسم المقرر بهذا القانون كشفاً بأسماء الملاك الذين تخلفوا عن السداد وعدد القسائم التي لم تسدد عنها الرسوم والمبالغ المستحقة على كل منهم والإجراءات التي اتخذت لتحصيل هذه المستحقات .

ومن أجل احكام الرقابة فقد نصت الفقرة الثانية من المادة ذاتها على حظر اتمام اجراءات نقل الملكية أو اصدار توكيل بالتصرف في أي من هذه القسائم للغير الا بموافقة خطية من وزارة المالية بعد استيفاء الرسوم المستحقة للدولة وفقاً لاحكام المادة الاولى من هذا القانون ، على ان يقع باطلاً بطلاناً مطلقاً وكأن لم يكن كل نقل للملكية وكل حوالة حق وكل توكيل بالتصرف في القسيمة للغير وبأي صورة كانت بالمخالفة لأحكام هذا القانون .



State of Kuwait
National Assembly

دولة الكويت
مجلس الأمة

ووفقاً للمضاربة على اراضي السكن الخاص سواء كانت قسائم او بيوت فقد نصت الفقرة الثالثة من المادة ذاتها على حظر بيع القسائم والبيوت المخصصة لاغراض السكن الخاص التي يتم شراؤها بعد العمل بهذه المادة الا بعد سنة واحدة من تاريخ نقل ملكية أي منها وقيدها في السجل العقاري وصدور وثيقة الملكية باسم الغير ، على ان لايعتد باي نقل للملكية على خلاف ذلك كأن يكون باصدار وكالة للغير او باي صورة اخرى ، وقد استثنى من هذا الحظر الحالات التي تنتقل فيه الملكية بالوراثة ففي هذه الحالة يمكن اعادة البيع بغض النظر عن الفترة التي انقضت على شراء العقار .

وتأكيداً على عدم المتاجرة في العقارات المخصصة لاغراض السكن الخاص فقد نصت المادة الاولى مكرراً (ب) على الحظر على الشركات والمؤسسات الفردية التعامل بالبيع او الشراء او الرهن اصدار حوالة حق او اصدار توكيل بالتصرف للغير او قبول الوكالة بالتصرف عن الغير في القسائم او البيوت المخصصة لاغراض السكن الخاص في أي موقع وضمن أي مشروع كانت ، سواء كان ذلك بشكل مباشر او غير مباشر ، ويعتبر باطلاً بطلاناً مطلقاً وكأن لم يكن كل تعامل من هذا القبيل وكل اجراء من شأنه نقل ملكية القسائم والبيوت المخصصة لاغراض السكن الخاص يجرى بالمخالفة لاحكام هذا القانون ، ويلاحظ أن الحظر في هذه المادة قد شمل جميع الشركات المرخصة وفقاً لاحكام القانون رقم (١٥) لسنة ١٩٦٠م بإصدار قانون الشركات التجارية وكذلك المؤسسات الفردية المرخصة وفقاً لاحكام القانون رقم (٣٢) لسنة ١٩٦٩م ، بشأن تنظيم تراخيص المحلات التجارية على حد سواء .



State of Kuwait
National Assembly

دولة الكويت
مجلس الأمة

ومن أجل العمل على زيادة عدد القسائم المعروضة ومع التزامها بتنفيذ ماورد في القانونين رقمي (٤٧) لسنة ١٩٩٣م و (٢٧) لسنة ١٩٩٥م ، فقد نصت المادة الرابعة على أنه مع عدم الاخلال بأحكام القانونين رقمي (٤٧) لسنة ١٩٩٣م و (٢٧) لسنة ١٩٩٥م المشار اليهما ، تلتزم المؤسسة العامة للرعاية السكنية خلال ثلاث سنوات من تاريخ العمل بهذا القانون باستصلاح الاراضي اللازمة لتوفير مائة الف قسيمة سكنية ، على ان يتم اسناد تنفيذ استصلاح هذه الاراضي وفقاً للاجراءات المتبعة في المؤسسة .

أما المادة الخامسة فقد نصت على الغاء كل حكم يتعارض مع احكام هذا القانون .



المرفقات

مرفقات التقرير التكميلي للتقرير الثاني

- ١- الاقتراح بقانون المقدم من السادة الاعضاء / د . فيصل علي المسلم ، د. حسن عبدالله جوهر ، خضير عقلة العنزي ، د. علي صالح العمير ، د. وليد مساعد الطببائي في شأن ضبط اسعار الاراضي السكنية .
- ٢- الاقتراح بقانون المقدم من السادة الاعضاء / د . جمعان ظاهر الحربش ، د. ناصر جاسم الصانع ، د. محمد محسن البصيري ، جمال احمد الكندري ، دعيخ خليفه الشمري في شأن ضبط اسعار الاراضي السكنية .

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



State of Kuwait
National Assembly

دولة الكويت
مجلس الأمة

الرقم : ١٢٥ / ٢٠٠٨

التاريخ : ٢٢ يناير ٢٠٠٨

المحترم

السيد / رئيس مجلس الأمة
تحية طيبة .. وبعد ،،

نتقدم بالاقتراح بقانون المرفق في شأن ضبط أسعار الأراضي السكنية ،
مشفوعاً بمذكرته الإيضاحية ، برجاء التفضل بعرضه على مجلس الأمة
الموقر ، مع إعطائه صفة الاستعجال .

مع خالص التحية ،،

مقدمو الاقتراح

د. حسن عبدالله جواهر

د. فيصل علي المسلم

د. علي صالح العمير

خضير عقلة العنزوي

د. وليد مساعد الطبطاوي

محال إلى لجنة الشؤون التشريعية ولقاءات
مع إعطائه صفة الاستعجال

٢٠٠٨ / ١ / ٢٢



اقتراح بقانون

في شأن ضبط أسعار الأراضي السكنية

- 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 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 ٤٧ لسنة ١٩٩٣ بشأن الرعاية السكنية والقوانين المعدلة له ،
- وعلى القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٩٤ بتنظيم استغلال الأراضي الفضاء ،
- وعلى القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٥ في شأن إسهام نشاط القطاع الخاص في ترمير الأراضي الفضاء المملوكة للدولة لأغراض الرعاية السكنية .
- وافق مجلس الأمة على القانون الآتي نصه وقد صدقنا عليه وأصدرناه.

(المادة الأولى)

تلتزم الحكومة خلال سنتين من تاريخ العمل بهذا القانون ، باستصلاح الأراضي اللازمة لتوفير ثمانين ألف قسيمة سكنية . ويسند استصلاح هذه الأراضي إلى الشركات العاملة في مجال مقاولات العقار والتشييد بحسب القدرة الاستيعابية لكل شركة ، على ألا يقل ما يسند إليها عن مائتي قسيمة ولا يزيد على ألف قسيمة . ويتم التعاقد معها وفق نموذج عقد موحد بهامش ربح مقداره ١٥% ويجوز أن يتزامن الاستصلاح مع تشييد وحدات سكنية على الأراضي التي يتم استصلاحها .

(مادة ثانية)

تقوم الحكومة خلال شهرين من تاريخ العمل بهذا القانون بحصر الشركات العاملة في مجال العقار والتشييد مع تحديد حجم قدرتها الاستيعابية وفق معايير فنية ومهنية .



State of Kuwait
National Assembly

دولة الكويت
مجلس الأمة

وفي حالة التصرف في الأرض بأي وسيلة ناقلة للملكية ، تسري المدة المتبقية من المدة الأصلية في مواجهة المالك الجديد الذي يلتزم بدفع الضريبة عند حلول الأجل المحدد لأدائها .

(المادة الرابعة)

لا يجوز التصرف بالبيع في العقار السكني إلا بعد ستة أشهر من تاريخ قيده في السجل العقاري ويحظر على الشركات العقارية المضاربة على العقارات السكنية بصور مباشرة أو غير مباشرة .

(المادة الخامسة)

تعتبر جميع التصرفات بالبيع الواردة على العقار السكني بطريق الوكالة باطلة ما لم يكن هذا التصرف للأقارب حتى الدرجة الرابعة .

(المادة السادسة)

تعد وزارة التجارة والصناعة سجلاً لقيود قيمة العقارات السكنية وذلك خلال شهرين من تاريخ العمل بهذا القانون .

ولا يجوز التصرف بالبيع في عقار لم يتم قيد قيمته في هذا السجل وإلا كان البيع باطلاً . وتقوم الوزارة ببناء على طلب ذوي الشأن بتحديد القيمة السوقية للعقار مقابل رسم تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

ولا يجوز التصرف بالبيع في أي عقار سكني بثمن يزيد أو يقل عن القيمة المسجل بها بنسبة ١٠% عن القيمة المسجل بها إلا بناء على تقييم جديد يقدمه مالك العقار

(المادة السابعة)

مع عدم الإخلال بما صدر قبل تاريخ العمل بهذا القانون من قرارات في شأن تغيير استعمالات الأراضي لا يجوز تغيير أغراض العقارات السكنية لأي أغراض أخرى .

(المادة الثامنة)

تقوم الدولة بتأهيل الأراضي الفضاء السكنية المملوكة لها وتقييمها خلال سنتين من تاريخ العمل بهذا القانون وعرضها خلال هذه المدة لأغراض السكن الخاص عن طريق المزايمة العلنية أو عرضها بقيمتها السوقية على أصحاب طلبات الرعاية السكنية بحسب أولويتهم .

(المادة التاسعة)

يحظر تصدير مواد البناء الأساسية إلا إذا دفع مالكاها ضريبة إعادة تصدير مقدارها ١٠% من قيمتها ، أو قدم



State of Kuwait
National Assembly

دولة الكويت
مجلس الأمة

(المادة العاشرة)

على جميع ذوي الشأن تسوية جميع الأوضاع القائمة خلافاً لأحكام هذا القانون خلال سنة من تاريخ العمل به ، ويجوز مد هذه المدة سنة أخرى بقرار من مجلس الوزراء .

(المادة الحادية عشرة)

مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها قانون آخر ، يعاقب على مخالفة أحكام المواد (٣ ، ٤ ، ٧ ، ٩ ، ١٠) من هذا القانون بالحبس مدة لا تزيد على ثلاث سنوات أو الغرامة التي لا تزيد على ثلاثة آلاف دينار .

(المادة الثانية عشرة)

تصدر اللائحة التنفيذية لهذا القانون بقرار من مجلس الوزراء بناء على عرض وزير الدولة لشئون الإسكان .

(المادة الثالثة عشرة)

يلغى كل حكم يتعارض مع أحكام هذا القانون ، كما يلغى القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٩٤ المشار إليه فيما يتعارض مع أحكامه .

(المادة الرابعة عشرة)

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

أمير الكويت
صباح الأحمد الصباح



**المذكرة الإيضاحية
للاقتراح بقانون
في شأن ضبط أسعار الأراضي السكنية**

تتلاقى الجوانب المختلفة للمشكلة الإسكانية في الكويت بمجموعة عوامل متداخلة تشكل فيما بينها ما يمكن التعبير عنه بتراكمات إهمال المنظومة الإسكانية مع حقائق أدت لتعاظمها ، وهي :-

- ١- ندرة الأراضي المستصلحة من قبل الحكومة لغرض الرعاية السكنية .
- ٢- احتكار خاطئ للأراضي السكنية بسبب تدخل الشركات العقارية واعتبارها سلعة للمضاربة التجارية والاستثمارية .
- ٣- السماح ببيع الأراضي بطريق الوكالة .
- ٤- عدم وجود تسعير مهني للأراضي .
- ٥- عدم وجود ضرائب على استخدامات الأراضي المخصصة للرعاية السكنية .
- ٦- وجود أراض فضاء للدولة غير مستخدمة تصلح لأغراض الرعاية السكنية .
- ٧- ارتفاع أسعار مواد البناء والسماح بتصديرها خارج البلاد .

لذا فإن مواجهة هذه المشكلة تستلزم مواجهة مسبباتها ، لذا فإن وجود تشريع ينص على مجموعة من المبادئ القانونية يحل هذه المشكلة ويقضى عليها .

لذا ربي تقديم هذا الاقتراح بقانون فنص في المادة الأولى على أن تلتزم الحكومة باستصلاح ثمانين ألف قسيمة سكنية خلال مدة أقصاها سنتان من تاريخ العمل بهذا القانون ، وذلك أن تسند الحكومة استصلاح الأراضي لكافة الشركات والمؤسسات الحكومية والخاصة العاملة في مجال مقاولات أعمال العقار والبناء ، بحسب قدرتها الاستيعابية في استصلاح الأراضي .

ويجوز أن يتزامن مع الاستصلاح إقامة وحدات سكنية وفقاً للمواصفات المعتمدة في هذا الشأن ، على ألا يقل ما يتم إنشاده عن مائتي قسيمة ولا يزيد على ألف قسيمة لكل مؤسسة . ويتم التعاقد مع هذه الشركات أو المؤسسات بنموذج عقد موحد بنظام هامش ربح ١٥% .



State of Kuwait
National Assembly

دولة الكويت
مجلس الأمة

كما نصت المادة الحادية عشرة على أن من يخالف أحكام المواد (٣، ٤، ٧، ٩، ١٠) من هذا القانون يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاث سنوات أو الغرامة التي لا تزيد على ثلاثة آلاف دينار وذلك مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد منصوص عليها في قانون آخر.

ونصت المادة الثانية عشرة على أن تصدر اللائحة التنفيذية لهذا القانون بقرار من مجلس الوزراء بناء على عرض وزير الدولة لشئون الإسكان .

ونصت المادة الثالثة عشرة على أن يلغى كل حكم يتعارض مع أحكام هذا القانون كما يلغى القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٩٤ بتنظيم استغلال الأراضي الفضاء فيما يتعارض مع أحكامه .

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



State of Kuwait
National Assembly

دولة الكويت
مجلس الأمة

الرقم : ٤٥٤ / ٥٠

التاريخ : ٢٢ يناير ٢٠٠٨

المحترم

السيد / رئيس مجلس الأمة
تحية طيبة .. وبعد ..

نتقدم بالاقتراح بقانون المرفق في شأن ضبط أسعار الأراضي السكنية ،
مشفوعاً بمذكرته الإيضاحية ، برجاء التفضل بعرضه على مجلس الأمة
الموقر ، مع إعطائه صفة الاستعجال .

مع خالص التحية ،،

مقدمو الاقتراح

د. ناصر جاسم الصانع

د. جمعان ظاهر الحربش

جمال أحمد الكندري

د. محمد محسن البصيري

دعيج خلف الشمري

جمال الى لجنة الشؤون التشريعية والقانونية
مع إعطائه صفة الاستعجال



State of Kuwait
National Assembly

دولة الكويت
مجلس الأمة

اقتراح بقانون في شأن ضبط أسعار الأراضي السكنية

- 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 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 ٤٧ لسنة ١٩٩٣ بشأن الرعاية السكنية والقوانين المعدلة له ،
- وعلى القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٩٤ بتنظيم استغلال الأراضي الفضاء ،
- وعلى القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٥ في شأن إسهام نشاط القطاع الخاص في تعميم الأراضي الفضاء المملوكة للدولة لأغراض الرعاية السكنية .
- وافق مجلس الأمة على القانون الآتي نصه وقد صدقنا عليه وأصدرناه.

(المادة الأولى)

تلتزم الحكومة خلال سنتين من تاريخ العمل بهذا القانون ، باستصلاح الأراضي اللازمة لتوفير ثمانين ألف قسيمة سكنية . ويسند استصلاح هذه الأراضي إلى الشركات العاملة في مجال مقاولات العقار والتشييد بحسب القدرة الاستيعابية لكل شركة ، على ألا يقل ما يسند إليها عن مائتي قسيمة ولا يزيد على ألف قسيمة . ويتم التعاقد معها وفق نموذج عقد موحد بهامش ربح مقداره ١٥% ويجوز أن يتزامن الاستصلاح مع تشييد وحدات سكنية على الأراضي التي يتم استصلاحها .

(مادة ثانية)

تقوم الحكومة خلال شهرين من تاريخ العمل بهذا القانون بحصر الشركات العاملة في مجال العقار والتشييد مع تحديد حجم قدرتها الاستيعابية وفق معايير فنية ومهنية .



State of Kuwait
National Assembly

دولة الكويت
مجلس الأمة

وفي حالة التصرف في الأرض بأي وسيلة ناقلة للملكية ، تسري المدة المتبقية من المدة الأصلية في مواجهة المالك الجديد الذي يلتزم بدفع الضريبة عند حلول الأجل المحدد لأدائها .

(المادة الرابعة)

لا يجوز التصرف بالبيع في العقار السكني إلا بعد ستة أشهر من تاريخ قيده في السجل العقاري ويحظر على الشركات العقارية المضاربة على العقارات السكنية بصور مباشرة أو غير مباشرة .

(المادة الخامسة)

تعتبر جميع التصرفات بالبيع الواردة على العقار السكني بطريق الوكالة باطلة ما لم يكن هذا التصرف للأقارب حتى الدرجة الرابعة .

(المادة السادسة)

تعد وزارة التجارة والصناعة سجلاً لقيمتها العقارات السكنية وذلك خلال شهرين من تاريخ العمل بهذا القانون .

ولا يجوز التصرف بالبيع في عقار لم يتم قيد قيمته في هذا السجل وإلا كان البيع باطلاً . وتقوم الوزارة بناء على طلب ذوي الشأن بتحديد القيمة السوقية للعقار مقابل رسم تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

ولا يجوز التصرف بالبيع في أي عقار سكني بثمن يزيد أو يقل عن القيمة المسجل بها بنسبة ١٠% عن القيمة المسجل بها إلا بناء على تقييم جديد يقدمه مالك العقار

(المادة السابعة)

مع عدم الإخلال بما صدر قبل تاريخ العمل بهذا القانون من قرارات في شأن تغيير استعمالات الأراضي لا يجوز تغيير أغراض العقارات السكنية لأي أغراض أخرى .

(المادة الثامنة)

تقوم الدولة بتأهيل الأراضي الفضاء السكنية المملوكة لها وتقييمها خلال سنتين من تاريخ العمل بهذا القانون وعرضها خلال هذه المدة لأغراض السكن الخاص عن طريق المزايمة العلنية أو عرضها بقيمتها السوقية على أصحاب طلبات الرعاية السكنية بحسب أولويتهم .

(المادة التاسعة)

يحظر تصدير مواد البناء الأساسية إلا إذا دفع مالكاها ضريبة إعادة تصدير مقدارها ١٠% من قيمتها ، أو قدم شهادة رسمية تفيد أن ما يرغب في تصديره فائض عن احتياجات السوق المحلية .



State of Kuwait
National Assembly

دولة الكويت
مجلس الأمة

(المادة العاشرة)

على جميع ذوي الشأن تسوية جميع الأوضاع القائمة خلافاً لأحكام هذا القانون خلال سنة من تاريخ العمل به ، ويجوز مد هذه المدة سنة أخرى بقرار من مجلس الوزراء.

(المادة الحادية عشرة)

مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها قانون آخر ، يعاقب على مخالفة أحكام المواد (٣ ، ٤ ، ٧ ، ٩ ، ١٠) من هذا القانون بالحبس مدة لا تزيد على ثلاث سنوات أو الغرامة التي لا تزيد على ثلاثة آلاف دينار .

(المادة الثانية عشرة)

تصدر اللائحة التنفيذية لهذا القانون بقرار من مجلس الوزراء بناء على عرض وزير الدولة لشئون الإسكان .

(المادة الثالثة عشرة)

يلغى كل حكم يتعارض مع أحكام هذا القانون ، كما يلغى القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٩٤ المشار إليه فيما يتعارض مع أحكامه .

(المادة الرابعة عشرة)

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

أمير الكويت
صباح الأحمد الصباح



المذكرة الإيضاحية

للاقتراح بقانون

في شأن ضبط أسعار الأراضي السكنية

تتلاقى الجوانب المختلفة للمشكلة الإسكانية في الكويت بمجموعة عوامل متداخلة تشكل فيما بينها ما يمكن التعبير عنه بتراكمات إهمال المنظومة الإسكانية مع حقائق أدت لتعاظمها ، وهي :-

- ١- ندرة الأراضي المستصلحة من قبل الحكومة لغرض الرعاية السكنية .
- ٢- احتكار خاطئ للأراضي السكنية بسبب تدخل الشركات العقارية واعتبارها سلعة للمضاربة التجارية والاستثمارية .
- ٣- السماح ببيع الأراضي بطريق الوكالة .
- ٤- عدم وجود تسعير مهني للأراضي .
- ٥- عدم وجود ضرائب على استخدامات الأراضي المخصصة للرعاية السكنية .
- ٦- وجود أراض فضاء للدولة غير مستخدمة تصلح لأغراض الرعاية السكنية .
- ٧- ارتفاع أسعار مواد البناء والسماح بتصديرها خارج البلاد .

لذا فإن مواجهة هذه المشكلة تستلزم مواجهة مسبباتها ، لذا فإن وجود تشريع ينص على مجموعة من المبادئ القانونية يحل هذه المشكلة ويقضى عليها .

لذا رئي تقديم هذا الاقتراح بقانون فنص في المادة الأولى على أن تلتزم الحكومة باستصلاح ثمانين ألف قسيمة سكنية خلال مدة أقصاها سنتان من تاريخ العمل بهذا القانون ، وذلك أن تسند الحكومة استصلاح الأراضي لكافة الشركات والمؤسسات الحكومية والخاصة العاملة في مجال مقاولات أعمال العقار والبناء ، بحسب قدرتها الاستيعابية في استصلاح الأراضي .

ويجوز أن يتزامن مع الاستصلاح إقامة وحدات سكنية وفقاً للمواصفات المعتمدة في هذا الشأن ، على ألا يقل ما يتم إنشاده عن مائتي قسيمة ولا يزيد على ألف قسيمة لكل مؤسسة . ويتم التعاقد مع هذه الشركات أو المؤسسات بنموذج عقد موحد بنظام هامش ربح ١٥% .

ونصت المادة الثانية على أن تتولى الحكومة تسجيل كافة الشركات القائمة في مجال أعمال العقار



State of Kuwait
National Assembly

دولة الكويت
مجلس الأمة

وحتى تتم الاستفادة من الأراضي الفضاء لما هو أكثر من ألفي متر مربع للفرد البالغ وألف متر مربع لكل فرد من أفراد أسرته من الدرجة الأولى ، نصت المادة الثالثة على أن تفرض ضريبة تصاعدية على هذه الأراضي تبدأ بـ ١٠% في السنة الأولى من تاريخ العمل بهذا القانون و ١٥% في السنة الثانية ، و ٢٠% سنوياً بعد ذلك ، ما لم يقيم مالكوها بمباشرة أعمال البناء فيها أو التصرف فيها . وفي حالة التصرف في العقار بأي وسيلة ناقلة للملكية تسري المدة المتبقية من المدة الأصلية في مواجهة المالك الجديد حيث يلتزم بدفع الضريبة عند حلول الأجل المحدد بهذه المادة .

ونظراً للغلاء الفاحش للعقارات السكنية فإن المادة الرابعة نصت على حظر المضاربة التجارية بها مما يرفع أسعارها ارتفاعاً غير طبيعي ، ولا يجوز للأفراد التصرف فيها عند تملكهم لها إلا بعد ستة أشهر من تاريخ قيدها في السجل العقاري .

ونصت المادة الخامسة على اعتبار كافة التصرفات الواردة على أي عقار بطريق الوكالة باطلّة ولا يجوز توثيقها لدي كاتب العدل . إلا للأقارب حتى الدرجة الرابعة .

كما نصت المادة السادسة على أن تنشأ في وزارة التجارة والصناعة إدارة لتسجيل قيمة العقارات وذلك خلال شهرين من تاريخ العمل بهذا القانون ، ولا يجوز التصرف بالبيع في عقار إلى أن يتم قيده قيمته ، وتقوم الوزارة بناء على طلب صاحب المصلحة بتقدير قيمة العقار السوقية مقابل رسوم يتم تحصيلها منه ، ولا يجوز أن يتم بيع أي عقار بسعر يزيد أو يقل عن القيمة المسجل بها بنسبة ١٠% ، إلا بناء على تقييم جديد يقدمه مالك العقار لإدارة تسجيل قيمة العقارات .

كما نصت المادة السابعة على أنه لا يجوز تغيير أغراض العقار السكنية لأي أغراض أخرى وذلك مع عدم الإخلال بما صدر من قرارات في شأن تغيير طبيعة استخدام الأراضي قبل تاريخ العمل بهذا القانون .

ونصت المادة الثامنة على أن تقوم الدولة بإعادة تأهيل كافة الأراضي الفضاء السكنية العائدة لمليكتها وتعرض بعد تقييمها خلال سنتين في السوق لغرض السكن الخاص عن طريق المزايدة أو بقيمتها السوقية بين أصحاب الطلبات لدى المؤسسة العامة للرعاية السكنية بحسب أولويتهم .

وقضت المادة التاسعة على أن يمنع تصدير مواد البناء الأساسية إلا إذا دفع المالك نسبة ١٠% ضريبة إعادة تصدير ، أو شهادة تفيد أن ما يرغب بتصديره يمثل فائضاً عن احتياجات السوق الكويتي .

ونصت المادة عشرة على أن تسوي جميع الأوضاع والمخالفات القائمة خلافاً لما هو وارد في أحكام هذا القانون ، خلال سنة من تاريخ العمل به وتمدد لسنة أخرى في حالة توفر ظروف قاهرة .



State of Kuwait
National Assembly

دولة الكويت
مجلس الأمة

كما نصت المادة الحادية عشرة على أن من يخالف أحكام المواد (٣، ٤، ٧، ٩، ١٠) من هذا القانون يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاث سنوات أو الغرامة التي لا تزيد على ثلاثة آلاف دينار وذلك مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد منصوص عليها في قانون آخر.

ونصت المادة الثانية عشرة على أن تصدر اللاحة التنفيذية لهذا القانون بقرار من مجلس الوزراء بناء على عرض وزير الدولة لشئون الإسكان .

ونصت المادة الثالثة عشرة على أن يلغى كل حكم يتعارض مع أحكام هذا القانون كما يلغى القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٩٤ بتنظيم استغلال الأراضي الفضاء فيما يتعارض مع أحكامه .



