2022/02/02

ملاحظات اتحاد شركات الاستثمار بشأن تسجيل عقارات الشركات التي يساهم فيها غير كويتيين

خاطب اتحاد شركات الاستثمار هيئة أسواق المال بشأن المعوقات التي تواجه الشركات التي يساهم فيها غير كويتيين عن تسجيل عقاراتها لدى وزارة العدل، موضحاً أنه عند مراجعة بعض الشركات لإدارة التسجيل والتوثيق العقاري بوزارة العدل بشأن تسجيل أحد العقارات المشتراة باسمها فوجئ ممثلو تلك الشركات بأن موظفي الإدارة يطالبون بضرورة إرفاق ضمن أوراق المعاملة كشف بمساهمي الشركة عند تأسيسها وكشف مساهميها الحاليين من واقع سجلات الشركة الكويتية للمقاصة، وقد برروا ذلك بوجود تعليمات بإيقاف نقل أي عقار إلى أي شركة مساهمة عامة كانت أو مقفلة، إلا بعد أن يتم إحضار الكشوف المذكورة، وأن هذه التعليمات جاءت تطبيقاً للمادة الثامنة من المرسوم بقانون رقم 74 لسنة 1979 بتنظيم تملك غير الكويتيين للعقارات، التي نصت على حظر تملك العقارات للشركات التجارية التي يشترك فيها شركاء غير كويتيين، وأن تلتزم تلك الشركات بأن تضمن بعدم وجود أي مساهم أجنبي ضمن قائمة المساهمين في الشركة.

وتكررت ذات الواقعة مع بعض صناديق الاستثمار العقارية المرخصة من هيئة أسواق المال والتي لها الشخصية الاعتبارية المستقلة والتي تمكنها من تملك العقارات باسمها.

فيما يأتي أمثلة على بعض الشركات التي واجهت مشكلة التسجيل العقاري في وزارة العدل:

اسم الشركة	معاملة التسجيل العقاري التي تم رفضها من قبل وزارة العدل
شركة أركان الكويت العقارية	شراء عقار استثماري
شركة مجموعة الأوراق المالية	شراء عقار استثماري وتجاري
شركة المركز المالي الكويتي (بصفتها مدير صندوق المركز العقاري)	تسجيل عقار استثماري باسم صندوق المركز العقاري

حل المشكلة

بات من الضروري تطوير التشريعات القانونية بخصوص ما يتعلق بنظام تملك غير الكويتيين للعقارات والذي صدر قبل 42 عاماً، خاصةً مع تزايد وتيرة الأعمال التجارية وتوسع الاقتصاد الوطني، وإتاحة نظام التداول في البورصة لغير الكويتيين بيع وشراء الأسهم، وهذا يعني بالتبعية إمكانية قيام غير الكويتي بتملك أسهم الشركات

P.O. Box: 27555 Safat, 13136 Kuwait
Mezzanine, Kuwait Chamber of Commerce & Industry Building, Kuwait City.
Tel.: +965 2228 0370 Fax: +965 2249 0091/2
E- mail: uic@unioninvest.org
www.unioninvest.org

المدرجة، عقارية أو غير عقارية، فضلاً عن تملك وحدات بالصناديق الاستثمارية العقارية، وبالتالي حرمان تلك الشركات والصناديق الاستثمارية من تسجيل أي عقار داخل الكويت والتأثير على أعمال الشركات المدرجة في بورصة الكويت، كما أن من شأن هذا التوجه إصابة الصناديق العقارية المدرّة للدخل (المتداولة) REITS بالشلل التام وانتفاء الغرض من طرحها بالبورصة. كما لا يخفى ما لهذا التوجه من آثار سلبية على الاستثمارات الأجنبية ومغادرتها السوق الكويتي وبالتالي التأثير المباشر على فرص ترقي بورصة الكويت وتضمينها في المؤشرات العالمية.

P.O. Box: 27555 Safat, 13136 Kuwait
Mezzanine, Kuwait Chamber of Commerce & Industry Building, Kuwait City.
Tel.: +965 2228 0370 Fax: +965 2249 0091/2
E- mail: uic@unioninvest.org
www.unioninvest.org