



2022/01/17

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

مذكرة للعرض

على معالي وزير التجارة والصناعة

بشأن تحديد ضوابط تملك غير الكويتيين للأسهم
إعمالاً لأحكام القانون رقم 2000/20 في هذا الشأن

- نظراً لأن جميع الدول المتحضرة تعنى بوضع التشريعات المنظمة لأعمال التسجيل العقاري وسن القوانين التي تنظم المعاملات العقارية بين جمهور المتعاملين حفاظاً للملكية وتدعيماً للاتتمان العقاري، ومن هذا المنطلق صدر المرسوم رقم 1959/5 بقانون التسجيل العقاري.
- وبتاريخ 1979/11/14 صدر المرسوم بالقانون رقم 1979/74 بتنظيم تملك غير الكويتيين للعقارات بأن قصر تملك العقارات على الكويتيين، وحظر على الشركات التجارية التي يشترك فيها شركاء غير كويتيين تملك العقارات، واستثنى من هذا الحظر الشركات المساهمة التي يشترك فيها شركاء غير كويتيين ولا يكون من بين أغراضها التعامل في العقارات، حيث أجاز لها تملك العقارات لإدارتها أو لتحقيق أغراضها إذا صدر مرسوم بمنحها هذا الحق، واشترط هذا القانون على الأجنبي الذي تؤول إليه ملكة عقار التصرف فيه خلال سنة والإبيع حرراً بناءً على طلب الحكومة وفق الاجراءات المنصوص عليها بقانون المرافعات المدنية والتجارية المتعلقة ببيع العقار حرراً.
- ورتب هذا القانون البطلان المطلق على كل تصرف يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون ولا يجوز تسجيله، ويجوز لكل ذي شأن وللحكومة طلب الحكم بهذا البطلان وعلى المحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها، ويلاحظ أن هذا القانون كان قد صدر في وقت لم يكن مسموحاً فيه للأجنبي بتملك الأسهم.
- ثم بعد مرور أكثر من عشرين سنة من صدور المرسوم بقانون رقم 1979/74 - ثم بتاريخ 2000/05/17 صدر القانون رقم 2000/20 بشأن السماح لغير الكويتيين بتملك الأسهم في شركات المساهمة الكويتية، وقد جاء بالمذكرة الإيضاحية لهذا القانون ما يلي أيضاً:



" تسعى معظم الدول إلى توجيه مدخرات مواطنيها في الاستثمار في المجالات التي تخدم أهداف التنمية الاقتصادية إلى جانب تشجيع رؤوس الأموال الأجنبية على المشاركة في هذه الاستثمارات، وكانت الشركات المساهمة من أفضل التنظيمات القانونية التي تمكنت من احتواء هذه الاستثمارات المشتركة سواء لما توفره من سهولة من الانضمام إلى الشركة أو الخروج منها خلال عمليات التداول أو بما يترتب على ملكية أسهمها من حق الاشتراك في إدارتها والمشاركة في اقتسام أرباحها.

وعلى الرغم من التطورات الاقتصادية التي طرأت على الحياة في الكويت وما ترتب عليها من تغيرات إيجابية في السياسة الاقتصادية للدولة، فإن العمل على جذب رؤوس الأموال الأجنبية للاستثمار في الكويت بصطدم بكثير من العقبات أهمها ما فرضه قانون الشركات التجارية من قيد على مشاركة غير الكويتيين في شركات المساهمة يتمثل في ضرورة وجود حصة لاستثمار رأس مال أجنبي أو خبرة أجنبية وفي لزوم الحصول على ترخيص من وزير التجارة والصناعة على مشاركة غير الكويتيين في شركات المساهمة سواء عند انضمامهم لها أو حلول غيرهم محلهم عند خروجهم منها، وهو قيد من المناسب أن يتم التخليص منه حتى يتسنى لرأس المال الأجنبي أن يمتزج برأس المال الكويتي في استثمارات داخل الدولة، في ظل التنظيم القانوني الذي تقوم عليه شركات المساهمة.

وتحقيقاً لذلك تم تقديم هذا الاقتراح بقانون والذي تضمن نصاً يسمح لغير الكويتيين بتملك الأسهم في الشركات المساهمة القائمة وقت العمل بهذا القانون، والتي تؤسس بعد العمل به وكذلك سمح للأجنبي الاشتراك في تأسيس الشركات".

□ ولذلك جاء نص المادة الأول من هذا القانون كما يلي:

" يجوز لغير الكويتيين تملك الأسهم في شركات المساهمة الكويتية القائمة وقت العمل بهذا القانون أو التي تؤسس بعد العمل به، كما يجوز لهم الاشتراك في هذه الشركات وذلك وفقاً لأحكام المواد التالية".

ولم يشأ المشرع أن يضع ضوابط بعينها على تملك غير الكويتيين للأسهم، باعتبار أن تلك المسائل متغيرة وتحتاج إلى تعديل من وقت لآخر طبقاً لسير عجلة الحياة الاقتصادية، مما يستلزم أن يكون هناك أداة تشريعية أكثر مرونة وأكثر سرعة من القانون، ولذلك أناط بالسيد وزير التجارة والصناعة بعد موافقة مجلس الوزراء تحديد ضوابط مساهمة غير الكويتيين في الشركات المساهمة.

حيث جاء نص المادة الثانية من هذا القانون كالتالي:



" تحدد بقرار من وزير التجارة والصناعة بعد موافقة مجلس الوزراء ضوابط مساهمة غير الكويتين في شركات المساهمة الكويتية، بما في ذلك الحد الأقصى لما يمتلكونه من أسهمها والحقوق المترتبة على ذلك ".

ويبدو أنه لم يكن هناك حاجة ملحة منذ صدور هذا القانون في العام 2000 وحتى الآن عام 2021 - دعت إلى ضرورة استصدار مثل هذا القرار حتى الآن.

□ إلا أنه بتاريخ 2001/06/27 نشرت جريدة القبس خبراً مفاده إيقاف إدارة التسجيل العقاري بوزارة العدل إجراءات تسجيل العقارات المملوكة لشركة مدرجة بالبورصة لحين تقديمها بما يفيد عدم تملك غير الكويتين فيها - وهو أمر يكاد يكون مستحيلاً.

ذلك أن طبيعة عملية التداول في ذاتها وتسارعها وفي ظل سماح القانون لغير الكويتين بتملك الأسهم، وكون عمليات تداول الأسهم والتي بطبيعتها عملية ديناميكية وآلية متغيرة ليس فقط بشكل يومي بل ولحظي، وبالتالي فإنه يستحيل استيفاء مثل هذا الشرط بما يُفوت على الشركات المدرجة تسجيل ملكيتها للعقارات، بما من شأنه أن يهدر حقوقها العقارية ويؤثر على أوضاعها المالية، خاصة وأن ملكية العقارات لا تُثبت قانوناً إلا بالتسجيل كما هو مقرر قانوناً ومعلوم للكافة.

وبالتالي أحدث هذا الموقف إرباكاً في السوق العقاري بل في السوق الاقتصادي برمته، باعتبار أن الأمر يخص القطاع العقاري وهو أحد روافد القطاعات الاقتصادية من ناحية ويخص تداول الأوراق المالية من ناحية أخرى، ناهيك عن أنه يخاطب قطاع كبير من الشركات التجارية والتي بطبيعتها عملها تستهدف الربح في معاملاتها كافة، كما يخص القطاع المصرفي لارتباط حركة شراء وبيع العقارات بعملية التمويل.

فضلاً عن أن مثل هذا الحظر يمتد أيضاً للبنوك ذاتها فيما يتعلق بملكيتها العقارية، ذلك لأن القانون يسمح لغير الكويتين بتملك أسهم في البنوك والبنوك لها ملكيات عقارية خاصة بها، كل ذلك يكشف أن كافة قطاعات الاقتصاد المحورية والأساسية سوف يلحق بها ضرراً يتعذر تداركه في المستقبل إن استمر هذا الوضع قائماً بلا إطار تنظيمي.



ولذلك تقدمت بعض الشركات التي اصطلحت بهذا الموقف وتضررت منه إلى الاتحادات النوعية - اتحاد شركات الاستثمار وكذا اتحاد العقارين، بطلب التدخل والمساهمة في إيجاد حل لهذه المسألة بالغة الخطورة على الوضع الاقتصادي والقانوني.

ومن هنا قام الاتحاد بدوره باعتباره أحد الجهات والهيئات المعنية بالأنشطة الاقتصادية وبرعاية مصلحة أعضائها، وبإجراء مزيد من البحث والدراسة حول هذه المشكلة للوقوف على إبعادها وكيفية إيجاد وسيلة لحلها وعقد عدة اجتماعات ومناقشات، تبين بأن المشكلة لا تكمن في مسألة تسجيل العقارات في حد ذاتها، ذلك لأن القانون رقم 1979/74 يحظر على غير الكويتيين تملك العقارات، رغم أن الملكية إنما تنصرف إلى الشركة وليس إلى المساهم، وأن المساهم له ذمة مالية مستقلة عن الشركة التي يساهم فيها، بل ولا يُعد المساهم تاجراً أصلاً، وإنما اتضح أنه في حقيقة الأمر أن مقطع النزاع - يتمثل في عدم وجود - إطار تنظيمي ينظم ضوابط تملك غير الكويتيين للأسهم، ذلك لأن الخشية من تسجيل العقارات بأسماء شركات مساهمة يساهم فيها غير كويتيين تتمثل فيما لو قامت الشركة سواء أثناء حياتها أو عند التصفية بتوزيع أصولاً عقارية على مساهمها بمن فيهم المساهمين غير الكويتيين بما يتيح له ملكية العقارات، الأمر المحضور عليهم قانوناً، وبذلك يُعد تحايلاً والتفافاً على حظر تملك غير الكويتيين للعقارات.

وبالتالي فإننا نرى حل هذه الإشكالية يكمن بمنتهى البساطة في ضرورة إعمال وزارة التجارة والصناعة التفويض التشريعي الممنوح لها بتحديد ضوابط ملكية غير الكويتيين للأسهم، ومن بين هذه الضوابط ما يتعلق بحظر ملكية العقارات وغيرها من الحقوق المدنية المترتبة على ذلك.

ذلك لأن استمرار هذا الوضع - المتمثل في عدم إصدار قرار بتحديد مثل هذه الضوابط - يجعل هناك فراغ تنظيمي يتعلق بهذه المسألة يترتب عليه آثار خطيرة ووخيمة، ذلك أن الوضع القائم بعدم وجود إطار قانوني لتنظيم هذه المسألة يترتب عليه نتيجة حتمية مفادها أن للمساهم غير الكويتي ذات الحقوق للمساهم الكويتي بما في ذلك تملك العقارات في حال توزيع أصولاً عقارية أو غير عقارية، وذلك استناداً إلى عدة نصوص من بينها الآتي:

1. نص المادة الثالثة من القانون رقم 2000/20 بشأن السماح لغير الكويتيين بتملك الأسهم في الشركات المساهمة والتي جرت على أنه: "تسري قواعد التداول والتسوية والتقاص المعمول بها في سوق الكويت للأوراق المالية على ما يمتلكه غير الكويتيين من الأسهم في شركات المساهمة المدرجة في السوق".



2. نص المادة 177 من قانون الشركات التجارية والخاصة بحقوق والتزامات المساهمين والتي جرت على أنه: " يعتبر المؤسسون والمساهمون أعضاء في الشركة ويتمتعون بحقوق متساوية ويخضعون للالتزامات واحدة مع مراعاة أحكام القانون ".
3. ما نصت عليه المادة 178 من قانون الشركات التجارية على أنه: " يتمتع العضو في الشركة بوجه خاص بالحقوق التالية: ... 2 ... 3 ... 4 ...
5. الحصول على نصيب من موجودات الشركة عند التصفية بعد الوفاء بما عليها من ديون ".

ومعنى هذا ومؤداه أن أي مساهم غير كويتي يحق له قانوناً أن يتمسك بحقه - في الحصول على نصيب من موجودات الشركة عند التصفية - حيث لم يفرق القانون بين المساهم الكويتي والمساهم الأجنبي بل على العكس، أكد على أن جميع المساهمون يتمتعون بحقوق متساوية ويخضعون للالتزامات واحدة، وبالتالي فإن العقارات المملوكة للشركات المساهمة خاصةً المدرجة منها والمسجلة لدى إدارة التسجيل العقاري عُرضة في المستقبل لهذا الخطر الكبير الذي يتعارض مع النظم الاقتصادية التي تقوم عليها الدولة بما يهدد قواعد وأسس الأمن الاقتصادي بمطالبة المساهمين غير الكويتيين بحقوقهم فيها في تلك العقارات في حال إن تقرر توزيعها، وفي حال أن رفضت الدولة مساواة المساهم الأجنبي بالمساهم الكويتي رغم المساواة بينهما المقررة بقوة القانون ما يظهر الدولة بمظهر عدم إعمال مبدأ سيادة القانون، وأنها لا تحمي رأس المال الأجنبي وما قد يترتب على ذلك من آثار سلبية على المستويين الدولي والاقتصادي، في الوقت الذي تسعى فيه الدولة جاهدة على العمل على إصلاحات هيكلية لتعزيز دور القطاع الخاص واستقطاب رأس المال الأجنبي لمواكبة النمو الاقتصادي.

ولكل هذا - فإننا نرى أنه بات هناك ضرورة ملحة لإصدار قرار من معالي وزير التجارة والصناعة بتحديد ضوابط تملك غير الكويتيين للأسهم قارداً من شأنه لا يمنع الحق، وإنما ينظمه قراراً يلتزم بقوانين الدولة ويوفق بينها من حيث حظر تملك غير الكويتيين للعقارات، ومن حيث السماح لغير الكويتيين بتملك الأسهم.

ذلك على اعتبار أنه يجب النظر لتشريعات الدولة على أنها وحدة واحدة خاصةً التشريعات المتصلة ببعضها البعض مثل التشريعات الاقتصادية، وذلك كله لا يتأتى إلا بقرار يحدد ضوابط تملك غير الكويتيين للأسهم في الشركات المساهمة يكون من بين الضوابط تلك عدم جواز تملكه أصولاً عقارية - سواء عند تصفية الشركة - أو في حال حياة الشركة، وإنما يكتفي بما يقابله قيمتها نقداً على غرار ما نص عليه القانون رقم 1979/74 الذي حظر تملك غير الكويتيين للعقارات وقت إن كان غير مسموح للأجنبي بتملك الأسهم، وبالتالي فإن مثل هذا القرار يحمي الثروة العقارية لأن طوال السنوات المالية يتم تسجيل العقارات بأسماء الشركات المساهمة، بغض النظر عن أن



من بين المساهمين فيها أجنبى، ومثل هذا القرار يمنع المساهم الأجنبى من المطالبة مستقبلاً بحقوق عقارية نتيجة تملكه أسهماً في إحدى الشركات المساهمة.

وبالتالى فإن مثل هذا القرار - حال صدوره - يكون قد حقق التوازن المطلوب بين حماية الملكية العقارية وحماية رأس المال الأجنبى في آن واحد، ويمكن لوزارتكم الموقرة أن تضيف ما تراه من ضوابط أخرى يكون قد كشف عنها الواقع العملي أو ما يحافظ على الثوابت والأسس التي يقوم عليها الأمن الاقتصادي.

بناءً عليه نرفق لمعاليتكم مشروع القرار الوزاري - المقترح من قبلنا - وذلك لدراسته ومناقشته مع المختصين لديكم، آمليين منكم سرعة إصداره للحاجة الماسة والتي باتت ملحة ولوجود فراغ تنظيمي يتعلق بهذه المسألة كان أحد تداعيات هذا الفراغ التنظيمي تلك التي تتعلق بعدم تمكين الشركات المساهمة من تسجيل العقارات المملوكة لها، بما يمثل مساساً بحقوق الملكية ويعطل عمل الشركات، ونخشى من استمرار مثل هذه التداعيات وغيرها حال استمرار هذا الوضع كما هو عليه بعدم إصدار مثل هذا القرار الذي تأخر صدوره لسنوات عدة.

مسودة مشروع القرار الوزاري المقترح
بشأن ضوابط تملك غير الكويتيين الأسهم في شركات المساهمة الكويتية
والحقوق المترتبة عليها

بعد الاطلاع على أحكام الدستور،
وعلى المرسوم رقم 1959/5 بقانون التسجيل العقاري،
وعلى القانون رقم 1979/74 بتنظيم تملك غير الكويتيين للعقارات،
وعلى القانون رقم 2016/1 بإصدار قانون الشركات،
وعلى القانون رقم 2010/7 بإنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم الأوراق المالية،
وعلى أحكام القانون رقم 2000/20 بشأن السماح لغير الكويتيين بتملك الأسهم في شركات المساهمة الكويتية،
وبعد موافقة مجلس الوزراء، وتحققاً للمصلحة العامة،

مادة 1

يجوز لغير الكويتيين تملك الأسهم في الشركات المساهمة الكويتية، كما يجوز لهم الاشتراك في تأسيس هذه الشركات.

مادة 2

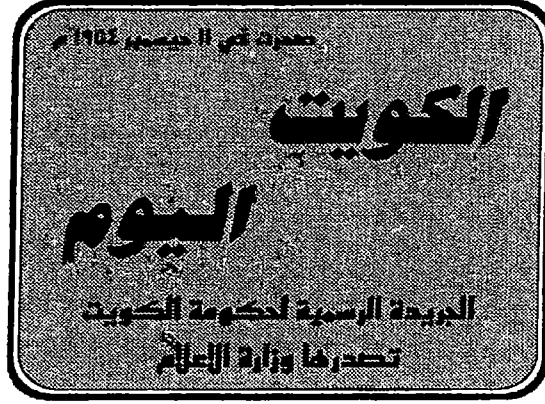
لا يجوز للشركات التجارية بكافة أنواعها سواء أثناء قيام الشركة أو عند تصفيتها توزيع أصولها العقارية على الشركاء أو المساهمين فيها على غير الكويتيين وإلا بيعت جبراً على أن يتقاضى غير الكويتي مقابل العقار نقداً.

مادة 3

على الجهات المعنية - كل فيما يخصه - تنفيذ أحكام هذا القرار ويبلغى كل حكم يتعارض معه ويُعمل به من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية.

وزير التجارة والصناعة

الأحد
٢٤ صفر ١٤٢١ هـ
٢٨ مايو (آيار) ٢٠٠٠ م



العدد
٤٦٤
السنة السادسة والأربعون

قانون رقم ٢٠ لسنة ٢٠٠٠
بشأن السماح لغير الكويتيين بتملك الأسهم
في شركات المساهمة الكويتية

بعد الاطلاع على الدستور،
وعلى القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٠ م بإصدار قانون الشركات
والقوانين المعدلة له،
وعلى القانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٦٨ م في شأن النقد والبنك المركزي
والمهنة المصرفية والقوانين المعدلة له،
وعلى المرسوم بالقانون رقم ٦٨ لسنة ١٩٨٠ م بإصدار قانون
التجارة والقوانين المعدلة له،
وعلى القانون رقم ٥٨ لسنة ١٩٨٢ م بالموافقة على الاتفاقية
الاقتصادية الموحدة بين دول مجلس التعاون،
وعلى المرسوم بالقانون رقم ٣٣ لسنة ١٩٨٨ م بشأن السماح
لمواطني دول مجلس التعاون بتملك الأسهم في الشركات المساهمة
الكويتية،
وعلى المرسوم بالقانون رقم ٣١ لسنة ١٩٩٠ م في شأن تنظيم تداول
الأوراق المالية وإنشاء صناديق الاستثمار،
وافق مجلس الأمة على القانون الآتي نصه، وقد صدقنا عليه
وأصدرناه،

مادة (١)

يجوز لغير الكويتيين تملك الأسهم في شركات المساهمة الكويتية
القائمة وقت العمل بهذا القانون أو التي تؤسس بعد العمل به، كما
يجوز لهم الاشتراك في تأسيس هذه الشركات وذلك وفقاً لأحكام المواد
التالية.

مادة (٢)

تحدد بقرار من وزير التجارة والصناعة بعد موافقة مجلس الوزراء ضوابط مساهمة غير الكويتيين في شركات المساهمة الكويتية بما في ذلك الحد الأقصى لما يمتلكونه من أسهمها والحقوق المترتبة على ذلك.

مادة (٣)

تسرى قواعد التداول والتسوية والتفاصيل المعمول بها في سوق الكويت للأوراق المالية على ما يمتلكه غير الكويتيين من الأسهم في شركات المساهمة المدرجة في السوق.

مادة (٤)

لا تخل أحكام هذا القانون بما لمواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية من حقوق ومزايا ترتبت لهم وفقاً لأحكام المرسوم بالقانون رقم ٣٣ لسنة ١٩٨٨ م المشار إليه والقرارات المنفذة له، وكذلك ما يترتب لهم من حقوق أو مزايا بعد العمل بهذا القانون.

مادة (٥)

على الوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ أحكام هذا القانون.

أمير الكويت
جابر الأحمد الصباح

صدر بقصر بيان في: ١٣ صفر ١٤٢١ هـ
الموافق: ١٧ مايو ٢٠٠٠ م

مذكرة إيضاحية للاقتراح بقانون بشأن السماح لغير الكويتيين بتملك الأسهم في شركات المساهمة الكويتية

تسعى معظم الدول إلى توجيه مدخرات مواطنيها في الاستثمار في المجالات التي تخدم أهداف التنمية الاقتصادية فيها إلى جانب تشجيع رؤوس الأموال الأجنبية على المشاركة في هذه الاستثمارات، وكانت شركات المساهمة من أفضل التنظيمات القانونية التي تمكنت من احتواء هذه الاستثمارات المشتركة سواء لما توفره من سهولة في الانضمام إلى الشركة أو الخروج منها من خلال عمليات التداول أو بما يترتب على ملكية أسهمها من حق الاشتراك في إدارتها والمشاركة في اقتسام أرباحها.

وعلى الرغم من التطورات الاقتصادية التي طرأت على الحياة في الكويت وما تترتب عليها من تغيرات إيجابية في السياسة الاقتصادية للدولة فإن العمل على جذب رؤوس الأموال الأجنبية للاستثمار في الكويت ظل يصطدم بكثير من العقبات أهمها ما فرضه قانون الشركات التجارية من قيد على مشاركة غير الكويتيين في شركات المساهمة يتمثل في ضرورة وجود حاجة لاستثمار رأس مال أجنبي أو خبرة أجنبية وفي لزوم الحصول على ترخيص من وزير التجارة والصناعة على مشاركة غير الكويتيين في شركات المساهمة سواء عند انضمامهم لها أو حلول غيرهم محلهم عند خروجهم منها، وهو قيود من المناسب أن يتم التخلص منه حتى يتسنى لرأس المال الأجنبي أن يمتزج برأس المال الكويتي في استثمارات داخل الدولة في ظل التنظيم القانوني الذي تقوم عليه شركات المساهمة.

وتحقيقاً لذلك تم تقديم هذا الاقتراح بقانون الذي تتضمن المادة الأولى منه نصاً يسمح لغير الكويتيين بتملك الأسهم في شركات المساهمة القائمة وقت العمل بهذا القانون والتي تؤسس بعد العمل به كذلك الاشتراك في تأسيس هذه الشركات. وتضمنت المادة الثانية منه نصاً ينيط بوزير التجارة والصناعة بعد موافقة مجلس الوزراء إصدار قرار بتحديد ضوابط مساهمة غير الكويتيين في شركات المساهمة بها في ذلك الحد الأقصى لما يملكونه من أسهمها والحقوق المدنية المترتبة على ذلك.

وأشارت المادة الثالثة إلى أن قواعد التداول والتسوية والتفاصيل المعمول بها في سوق الكويت للأوراق المالية تسري على ما يملكه غير الكويتيين من أسهم الشركات المدرجة في السوق أسوة بما هو مطبق على الكويتيين.

وحرصاً على عدم المساس بما تترتب من حقوق لمواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية في ظل أحكام المرسوم بالقانون رقم ٣٣ لسنة ١٩٨٨ أشارت المادة الرابعة إلى أن ما تترتب أو يترتب لهم من حقوق أو مزايا بعد العمل بهذا القانون يظل باقياً.

ونظراً لحاجة الدولة للاستثمارات الأجنبية سواء منها المباشر وغير المباشر، وتحقيقاً للمصلحة العامة فقد أعد هذا الاقتراح بقانون.

بسم الله الرحمن الرحيم
مرسوم بالقانون رقم ٧٤ لسنة ١٩٧٩
بتنظيم تملك غير الكويتيين للعقارات

تملكه ، والا تكون قد صدرت في حقه احكام مخلة بالشرف او الامانة طوال مدة اقامته بالكويت .
ب - ان يخصص العقار كله للسكنى الخاصة بطالب التملك وأسرتة .
ج - الا تزيد مساحة العقار المراد اكتساب ملكيته على الف متر مربع .
د - الا يكون مالكا لعقار آخر في الكويت .
هـ - شرط المعاملة بالمثل في البلد الذي ينتمى اليه طالب التملك .
و - الا تكون ملكية العين حصة شائعة مع كويتي .
ويجوز لمجلس الوزراء اضافة شروط أخرى .

مادة ٤

اذا آل لمن تملك طبقا للمادة السابقة عقار اخر او جزء منه بطريق الميراث ، وجب عليه التصرف في ايها خلال سنة ميلادية من تاريخ ايلولة الملكية اليه بحيث لا يبقى له الا عقار واحد ، فاذا لم يتم بالتصرف فيه خلال هذه المدة بيع جبرا عنه بناء على طلب الحكومة طبقا للاجراءات المنصوص عليها في قانون المرافعات المدنية والتجارية لبيع العقار جبرا .

وإذا ورث العربي عقارا أو جزءا منه ولم يكن مالكا لعقار غيره ، وجب عليه التصرف فيه خلال سنة من تاريخ ايلولته اليه والا يبيع جبرا عنه وفقا لما سلف ، ما لم يصدر مرسوم باعقائه من هذا التصرف .

اما اذا آل الى غير العربي عقار أو جزء منه بطريق الميراث فيجب عليه التصرف فيه خلال المدة المنصوص عليها في الفقرة السابقة والا يبيع جبرا عنه ، ويستثنى من ذلك الزوجة اذا كان لها ولد من المورث وتسرى في حقا أحكام الفقرة السابقة .

مادة ٥

اذا تصرف المالك في العقار الذي تملكه لم يجز له تملك غيره بغير طريق الميراث قبل مضي خمس سنوات من تاريخ التصرف في العقار الاول ، الا اذا كانت ملكيته مقصورة على حصة شائعة في العقار الاول ويريد تملك عقار بأكمله ، او نزلت ملكية عقارة للمنفعة العامة ويريد تملك غيره .

مادة ٦

في تطبيق احكام المواد ١٣ و ١٢ من هذا القانون تغني الزوائد التنظيمية التي يتقرر اضافتها الى العقار من شرط صدور مرسوم ، ويجوز ان تزيد مساحة العقار بسبب ذلك على الف متر مربع .

بعد الاطلاع على الامر الاميرى الصادر في ٤ من رمضان سنة ١٣٩٦ هـ الموافق ٢٩ من اغسطس سنة ١٩٧٦ م بتفويض المستور

وعلى المادة ١٨ من البستور

وعلى المرسوم رقم ٥ لسنة ١٩٥٩ بقانون التسجيل العقاري المعدل بالقانون رقم ٥ لسنة ١٩٦٢ والقانون رقم ٣ لسنة ١٩٧٢ و على المرسوم الاميرى رقم ٦ لسنة ١٩٦٠ بقانون المرافعات المدنية والتجارية والقوانين المعدلة له .
وعلى القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٠ بشأن الشركات التجارية والقوانين المعدلة له .

وعلى القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٧٥ بشأن معاملة رعايا المملكة العربية السعودية ودولتي البحرين والامارات العربية المتحدة معاملة الكويتيين

وعلى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٧٩ بمعاملة رعايا دولة قطر معاملة الكويتيين .

وبناء على عرض وزير العدل

وبعد موافقة مجلس الوزراء

اصدرنا القانون الآتي نصه

مادة ١

حق تملك العقارات في الكويت مقصور على الكويتيين ، ويشمل ذلك حق الملكية التامة وملكية الرقبة او حق الانتفاع ، مع مراعاة الاحكام الواردة في المواد التالية .

مادة ٢

يجوز للدول العربية والاجنبية ان تملك العقار المخصص لسفارتها أو مفوضيتها وقنصليتها وكذلك سكن رئيس البعثة الدبلوماسية بشرط المعاملة بالمثل و صدور مرسوم بالاذن لها بالتملك ، على الا تزيد مساحة العقار أو العقارات المراد اكتساب ملكيتها على اربعة آلاف متر مربع للدولة الواحدة .
ويستثنى من شرط الحد الاعلى للمساحة المشار اليه في الفقرة السابقة السفارات والقنصليات التي تملك مساحة تزيد على هذا القدر قبل العمل بهذا القانون .

مادة ٣

يجوز للعربي المنتمى بجنسيته الى بلد عربي أن يكتسب ملكية عقار واحد في الكويت في احدى المناطق السكنية التنظيمية اذا صدر مرسوم بمنحه هذا الحق ، ويكون التملك بالشروط الآتية :

أ - ان يكون طالب التملك مقيما بالكويت اقامة دائمة مشروعة ، وان يكون دخله يسمح له بشراء العقار المطلوب

مادة ٧

لا يقبل طلب تملك جديد ممن سبق له تملك عقار واتضح
انه استغله بغير الطريق المبين في القانون .

مادة ٨

يحظر على الشركات التجارية التي يشترك فيها شركاء غير
كويتيين تملك العقارات .
وعلى الشركات التي يشترك فيها شركاء غير
كويتيين عند العمل بهذا القانون التصرف فيما تملكه من عقارات
خلال سنة من تاريخ العمل به ، اما الشركات التي ينتقل فيها
نصيب شريك كويتي الى غير كويتي بعد العمل بهذا القانون
فعلينا التصرف فيما تملكه من عقارات خلال سنة من تاريخ
انتقال نصيب الشريك الكويتي والا بيعت جبرا عنها في الحالتين
وفقا لما هو مبين في الفقرة الاولى من المادة الرابعة من هذا
القانون .

واستثناء من احكام الفقرتين السابقتين يجوز للشركات
المساهمة التي يشترك فيها شركاء غير كويتيين ، ولا يكون من
بين أغراضها التعامل في العقارات ، تملك العقار اللازم لادارتها
او لتحقيق اغراضها ، اذا صدر مرسوم بمنحها هذا الحق ، مع
مراعاة أحكام المادة الخامسة من هذا القانون .

مادة ٩

يقع باطلا كل تصرف يتم بالمخالفة لاحكام هذا القانون ،
ولا يجوز تسجيله ، ويجوز لكل ذي شأن وللحكومة طلب
الحكم بهذا البطلان ، وعلى المحكمة أن تقضى به من
تلقاها نفسها .

مادة ١٠

مع عدم الاخلال بأحكام القانون رقم ٣٣ لسنة ١٩٧٥
والقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٧٨ المشار اليها ، يلغى كل نص
يخالف أحكام هذا القانون .

مادة ١١

على الوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ هذا القانون ،
ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية .

أمير الكويت
جابر الاحمد

رئيس مجلس الوزراء
سمعد العبد الله الصباح

وزير العدل
عبد الله ابراهيم الفرج

صدر بقصر السيف في ٢٤ ذو الحجة ١٣٩٩ هـ
الموافق ١٤ نوفمبر ١٩٧٩ م

بسم الله الرحمن الرحيم مذكرة إيضاحية

للمرسوم بقانون بتنظيم تملك غير الكويتيين للعقارات

والا يبيع جبراً عنه ، ما لم يصدر مرسوم باعفائه من هذا التصرف .

وفي الحالة الثالثة يجب التصرف على النحو السابق والا يبيع جبراً عنه ، وتستثنى من ذلك الزوجة إذا كان لها ولد من المورث بشرط صدور مرسوم باعفائها من التصرف .

وتنص المادة (٥) على انه اذا تصرف المالك في العقار الذي تملكه لم يجز له تملك غيره بغير طريق الميراث قبل مضي خمس سنوات من تاريخ التصرف في العقار الاول ، الا اذا كانت ملكيته مقصورة على حصة شائعة في العقار الاول ويريد تملك غيره .
وأعفت المادة (٦) الزوائد التنظيمية التي يقرر اضافتها الى العقار ، من شرط صدور مرسوم ، ويجوز أن تزيد مساحة العقار بسبب ذلك على (١٠٠٠) ٢م .

وجاءت المادة (٧) فنصت على عدم قبول تملك جديد ممن سبق له تملك عقار واتضح انه استغله بغير الطريق المبين في القانون .

وحظرت المادة (٨) تملك العقارات على الشركات التجارية التي يشترك فيها شركاء غير كويتيين . وأوجبت على هذه الشركات التصرف فيما تملكه من عقارات عند العمل بهذا القانون ، في خلال سنة من هذا التاريخ ، او من تاريخ انتقال نصيب الشريك الكويتي الى شركاء غير كويتيين والا يبعث جبراً عنها .

واجيز استثناء للشركة المساهمة التي يشترك فيها شركاء غير كويتيين ، ولا يكون من بين اغراضها التعامل في العقارات ، أن تملك العقار اللازم لادارتها أو لتحقيق أغراضها ، بشرط صدور مرسوم بمنحها هذا الحق .

ونصت المادة (٩) على بطلان كل تصرف مخالف للاحكام السابقة ولا يجوز تسجيله ، وبحكم بالبطلان بناء على طلب كل ذي شأن او بناء على طلب الحكومة ، وعلى المحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها لتعلقه بالنظام العام .

وألغت المادة (١٠) كل نص يخالف احكام هذا القانون ، مع عدم الاخلال بأحكام القانون رقم ٣٣ لسنة ١٩٧٥ الذي يقضى بمعاملة رعايا المملكة العربية السعودية ودولتي البحرين والامارات العربية المتحدة بمعاملة الكويتيين في المجالات المنصوص عليها فيه ، ومن بينها تملك العقارات ، وكذا القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٧٩ بمعاملة رعايا دولة قطر بمعاملة الكويتيين ، وذلك حتى لا يؤدي هذا القانون الى الغاء احكام القوانين المذكورين .

رؤى اصدار قانون خاص ينظم الاحكام المتعلقة بتملك غير الكويتيين للعقارات .

وقد قصرت المادة (١) من المشروع حق التملك على الكويتيين ، وأجازته المادة (٢) استثناء بالنسبة للدول العربية والدول الاجنبية الصديقة بالنسبة لسفاراتها أو مفوضيتها أو قنصليتها ، بشرط المعاملة بالمثل وصدور مرسوم بالاذن بذلك ، على ألا تزيد المساحة على (٤٠٠٠) ٢م ، واستثنى من شرط الحد الاعلى للمساحة السفارات والقنصليات التي تملك مساحة تزيد على هذا القدر قبل العمل بهذا القانون ، كما أجازت المادة (٣) التملك بالنسبة للعربي المنتمى بجنسيته الى بلد عربي على ان يكون ذلك لسكانه الخاصة بشرط المعاملة بالمثل وصدور مرسوم بالاذن بذلك ، ومع توفر باقي الشروط الاخرى المنصوص عليها في هذه المادة ، ومنها قصر هذا الحق على المناطق السكنية التنظيمية فقط ، وان يكون طالب التملك مقيماً بالكويت اقامة دائمة مشروعة ، وان يكون دخله يسمح له بشراء العقار المطلوب تملكه ، والا تكون قد صدرت في حقه احكام مخلة بالشرف أو الامانة طوال مدة اقامته والا تزيد مساحة العقار المراد اكتساب ملكيته على (١٠٠٠) ٢م ، والا يكون مالكا لعقار آخر في الكويت ، أو تكون ملكية العين حصة شائعة مع كويتي ، منعا من المتاجرة بالخصص الشائعة التي يجوز التصرف فيها وتملك عقار مفرز بأكمله قبل انقضاء المدة المقررة ودون حاجة الى موافقة مجلس الوزراء كنص المادة (٥) .

وقد فوض مجلس الوزراء في اضافة شروط أخرى اذا رأى ضرورة لها .

وتناولت المادة (٤) حالات التملك بطريق الميراث :
وتنحصر في :

(أ) العربي الذي يملك عقارا بطريق الشراء ثم يؤول اليه عقار آخر أو جزء منه بطريق الميراث .

(ب) العربي الذي يرث عقارا أو جزءا منه ولم يكن مالكا لعقار غيره .

(ج) غير العربي الذي يؤول اليه عقار او جزء منه بطريق الميراث .

ويكون من تملك بهذا الطريق بالخيار في الحالة الاولى بين أحد العقارين ، والتصرف في العقار الاخر خلال سنة من تاريخ ايلولة الملكية اليه ، والا يبيع جبراً عنه بناء على طلب الحكومة .

اما في الحالة الثانية فيجب التصرف فيه خلال المدة المذكورة