

مرسوم بقانون رقم 7 لسنة 2025

بتعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون رقم 74 لسنة

1979 بتنظيم تملك غير الكويتيين للعقارات

- بعد الاطلاع على الدستور،
 - وعلى الأمر الأميري الصادر بتاريخ 2 ذو القعدة 1445 هـ،
 الموافق 10 مايو 2024م،
 - وعلى قانون التسجيل العقاري الصادر بالمرسوم رقم 5 لسنة
 1959، والقوانين المعدلة له،
 - وعلى المرسوم بالقانون رقم 74 لسنة 1979 بتنظيم تملك غير
 الكويتيين للعقارات، المعدل بالمرسوم بالقانون رقم 119 لسنة
 1986،
 - وعلى القانون المدني الصادر بالمرسوم بقانون رقم 67 لسنة
 1980، والمعدل بالقانون رقم 15 لسنة 1996، والمرسوم بقانون
 رقم 4 لسنة 2025،
 - وعلى القانون رقم 20 لسنة 2000 بشأن السماح لغير الكويتيين
 بتملك الأسهم في شركات المساهمة الكويتية،
 - وعلى القانون رقم 1 لسنة 2004 بمعاملة رعايا دول مجلس
 التعاون لدول الخليج العربية معاملة الكويتيين فيما يتعلق بتملك
 الأراضي والعقارات المبنية في دولة الكويت، المعدل بالقانون رقم 18
 لسنة 2009،
 - وعلى القانون رقم 7 لسنة 2010 بإنشاء هيئة أسواق المال
 وتنظيم الأوراق المالية، والقوانين المعدلة له،
 - وعلى القانون رقم 116 لسنة 2013 بشأن تشجيع الاستثمار
 المباشر في دولة الكويت،
 - وعلى قانون الشركات الصادر بالقانون رقم 1 لسنة 2016،
 والقوانين المعدلة له،
 - وعلى القانون رقم 18 لسنة 2018 في شأن السجل التجاري،
 - وعلى القانون رقم 21 لسنة 2019 في شأن نظام السجل العيني،
 - وعلى القانون رقم 10 لسنة 2020 بشأن التوثيق،
 - وبناءً على عرض وزير العدل،
 - وبعد موافقة مجلس الوزراء،
 - أصدرنا المرسوم بقانون الآتي نصه :
 مادة أولى
 يُستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة (4) من المرسوم بقانون رقم
 (74) لسنة 1979 المنشار إليه النص الآتي:

طراً على قيمة العملة من انخفاض، كما أُنسبت الفقرة الخامسة منها
 فألغى نظام ضم ملف حكم أول وثاني درجة المعمول به حالياً،
 وأصبح واجباً على الطاعن تقديم صورة رسمية من الحكمين والمستندات
 التي تؤيد طعنه التي كانت مقدمه لمحكمة الموضوع وذلك حتى تحافظ
 محكمة التمييز على وظيفتها الأولى بوصفها محكمة القانون وعدم
 إنفاذها الوقت في قراءة ومراجعة أوراق تتصل بأمور موضوعية تخرج
 بطبيعتها عن مهمتها ولا يقتضيها الفصل في الطعن بالتمييز وعدم
 تعطيل الفصل في الطعون انتظاراً لورود الملف أو تعريض بعض أوراقه
 للفق أو التلف، وأجاز لمحكمة التمييز - متى رأت ضرورة لذلك -
 أن تأمر بضم ملف الدعوى الصادر فيها الحكم المطعون فيه، وأوجب
 المشروع على إدارة كتاب المحكمة التي أصدرت الحكم إذا ما أودعت
 صحيفة الطعن لديها إرسال الأوراق إلى محكمة التمييز في اليوم التالي
 لإيداع الصحيفة لتتولى إعلان صحيفة الطعن. كما عدل المشروع نص
 الفقرة الأخيرة من تلك المادة والتي تنظم نظر طلب وقف تنفيذ الحكم
 المطعون فيه مؤقتاً أمام محكمة التمييز وكلف الطاعن بإعلان المطعون
 ضده بالجلسة المحددة لنظر الطلب وحدد جزاء في حالة عدم الإعلان
 وهو اعتبار الطلب كأن لم يكن إذا لم يعلن. كما أوجب على المحكمة
 - إذا أمرت بوقف التنفيذ - أن تحدد جلسة لنظر الموضوع وتطلب
 مذكرة النيابة مما يؤدي إلى توفير الوقت والجهد في إعادة بحث موضوع
 الطعن من جديد عند عرضه مرة أخرى في غرفة مشورة والثانية سرعة
 الفصل في الطعون.
 استبدلت الفقرة الأولى من المادة (154) على نحو لا يستوجب فيها
 ضم ملف القضية الصادر فيها الحكم المطعون فيه بعد أن ضمن
 الفقرة الخامسة من المادة (153) حكماً يتضمن إلغاء نظام ضم
 الملفات على نحو ما سلف بيانه. كما عدلت إجراءات نظر خصومة
 الطعن في غرفة مشورة ويشترط إيداع نيابة التمييز مذكرة برأيها خلال
 ستين يوماً وذلك لتحقيق سرعة الفصل في الطعون لما أثبتته الواقع
 العملي من أن انتظار رأي النيابة في كل الطعون يتقرب كاهل النيابة
 ويُؤخر الفصل في الطعون، كما أجاز للمحكمة التقرير
 في غرفة مشورة بعدم قبول الطعن لإقامته على أسباب تخالف ما
 استقر عليه قضاؤها وكان فيه ما يكفي للرد على تلك الأسباب ولا
 وجه للعدول عنه.
 - حمل المشروع حكماً جديداً في نص المادة (155) من قانون
 المرافعات إذ ألقى على عاتق إدارة الكتاب مهمة إخطار الخصوم
 بالجلسة المحددة لنظر الطعن بعد إيداع النيابة مذكرة برأيها فيه، وهو
 ما يكفل للخصوم الاستعداد لإبداء دفاعهم قبل جلسة نظر الطعن.

المذكرة الايضاحية

للمرسوم بقانون رقم 7 لسنة 2025

بتعديل بعض أحكام المرسوم بقانون رقم 74 لسنة 1979

بتنظيم تملك غير الكويتيين للعقارات

صدر المرسوم بقانون رقم (74) لسنة 1979 بشأن تنظيم تملك غير الكويتيين للعقارات داخل دولة الكويت، واستهدف المشرع به قصر حق تملك العقارات على الكويتيين، (ويشمل ذلك الملكية النامة، وملكية الرقبة أو حق الانتفاع)، وألزم من يملك عقاراً بعد صدور هذا القانون بالميراث أن يبيعه خلال سنتين، ما لم يصدر له مرسوم بالإذن بالتملك، وإلا بيع جبراً عنه، واستثنى من ذلك من ينتمي إلى جنسية بلد عربي بالضوابط التي صاغها القانون، وللبعثات الدبلوماسية... بشروط، كما استثنى المعاملين بالقانون رقمي (33) لسنة 1975 و(56) لسنة 1979، وهم مواطنو دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية الذين يُعاملون معاملة الكويتيين، وفقاً للقانون رقم (1) لسنة 2004 بشأن معاملتهم معاملة الكويتيين، فيما يتعلق بتملك الأراضي والعقارات المبنية في دولة الكويت المعدل بالقانون رقم 18 لسنة 2009.

وامتد هذا الحظر الذي فرضه القانون على تملك الشركات التجارية للعقارات، على نحو ما جرى به نص المادة (8) منه، بحظر تملك الشركات التي يشترك فيها شركاء غير كويتيين للعقارات، وألزمها بالتصرف فيما تملكه من عقارات خلال سنة من تاريخ العمل بالقانون، وإلا يبيعت جبراً، كما ألزم الشركات التي تنتقل فيها حصة الشريك الكويتي إلى غير كويتي بعد العمل بأحكام القانون التصرف فيما تملكه من عقارات خلال سنة أيضاً، وإلا يبيعت جبراً.

واستثناء من حكم الفقرتين الآنفيتين؛ أجاز القانون لشركات المساهمة (التي يشترك فيها شركاء غير كويتيين) ولا يكون من أغراضها التعامل في العقارات، تملك العقار اللازم لإدارتها أو لتحقيق أغراضها، إذا صدر مرسوم بمنحها هذا الحق، مع مراعاة حكم المادة (5)، ورتب القانون البطلان على مخالفة أحكامه، وحظر تسجيل التصرفات التي تتم بالمخالفة لأحكامه، وجعله من النظام العام، تقضي به المحكمة من تلقاء نفسها، ولكل ذي شأن طلب الحكم بالبطلان.

وإذ صدر القانون رقم 20 لسنة 2000 وسمح لغير الكويتيين بتملك وتداول أسهم الشركات المساهمة المدرجة في البورصة، وكان من المنطقي أن تطبق عليها آليات التداول في البورصة التي تتسم بالديناميكية والحركة السريعة، والتغير المستمر، حيث تجري عمليات البيع والشراء في البورصة وفق نظم آلية غاية في السرعة والتعقيد، ومن ثم يكون من الصعوبة مراقبة دخول وخروج غير الكويتي على أسهم الشركة المدرجة من أجل إخضاعها لنص المادة (8) من المرسوم بقانون رقم (74) لسنة 1979 المشار إليه.

وإذا ورتث العربي عقاراً أو جزءاً منه ولم يكن مالكاً لعقار غيره، وجب عليه التصرف فيه خلال سنتين من تاريخ أيلولته إليه وإلا بيع جبراً عنه وفقاً لما سلف، ما لم يصدر مرسوم بإعفائه من هذا التصرف، ويُعفى من التصرف إذا آلت إليه الملكية بالميراث عن والدته الكويتية.}

مادة ثانية

تضاف فقرتين جديدتين لنص المادة (8) من المرسوم بقانون رقم (74) لسنة 1979 المشار إليه نصهما الآتي:

{ويجوز للشركات التي يشترك فيها شركاء غير كويتيين المدرجة في البورصات المرخصة في الكويت، وكذا الصناديق العقارية، والمخافض الاستثمارية المرخصة من الجهات المختصة الكويتية ويكون من بين أغراضها التعامل في العقارات أن تملك العقارات، وفقاً للضوابط التي يصدر بها مرسوم في هذا الشأن، وفي جميع الأحوال يقتصر توزيع الحصص العينية العقارية حال انقضاء أي من هذه الشركات أو الصناديق أو المخافض على الكويتيين، وتوزيع مقابل قيمتها نقداً على غيرهم.

كما يجوز الإذن للكيانات الاستثمارية، الرخص لها وفقاً لأحكام القانون رقم (116) لسنة 2013 المشار إليه، بتملك العقارات اللازمة لمباشرة أنشطتها أو إدارتها أو لسكن أي من المستثمرين أو العاملين بها، بشرط ألا يكون الغرض من هذا التملك المضاربة العقارية، ويصدر مرسوم بالقواعد والضوابط المنظمة لهذا الإذن وتحديد المناطق التي يجوز فيها تملك هذه العقارات، على أن يتضمن هذا المرسوم كافة الشروط والضوابط والقيود الخاصة بالتصرف في تلك العقارات أو رهنها.}

مادة ثالثة

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

أمير الكويت

مشعل الأحمد الجابر الصباح

رئيس مجلس الوزراء

أحمد عبد الله الأحمد الصباح

وزير العدل

المستشار / ناصر يوسف محمد السميح

صدر بقصر السيف في: 11 شعبان 1446 هـ

الموافق: 10 فبراير 2025 م

مرسوم رقم 22 لسنة 2025

بنقل اختصاص تنفيذ استكمال مشروع ميناء مبارك
الكبير إلى وزارة الأشغال العامة

- بعد الاطلاع على الدستور،
- وعلى الأمر الأميري الصادر بتاريخ 2 ذو القعدة 1445 هـ الموافق 10 مايو 2024م،
- وعلى المرسوم الصادر في 8 صفر 1399 هـ الموافق 7 يناير 1979 م في شأن وزارة الأشغال العامة،
- وعلى المرسوم رقم 240 لسنة 2012 بإنشاء جهاز تطوير مدينة الحرير (الصبيبة) وجزيرة بويان، المعدل بالمرسوم رقم 274 لسنة 2012، والمرسوم رقم 154 لسنة 2014،
- وبناء على عرض رئيس مجلس الوزراء،
- وبعد موافقة مجلس الوزراء،

رسمنا بالآتي

مادة أولى

- يُنقل إلى وزارة الأشغال العامة الاختصاص المقرر في البند (4) من المادة الثانية من المرسوم رقم 240 لسنة 2012 المشار إليه، والمتعلق في متابعة الأعمال الخاصة بإنجاز وإدارة ميناء مبارك الكبير وتشغيله .
مادة ثانية
تُنقل الاعتمادات المالية المخصصة لإنجاز وإدارة ميناء مبارك الكبير وتشغيله إلى وزارة الأشغال العامة .

مادة ثالثة

يُلغى كل حكم يخالف أحكام هذا المرسوم.

مادة رابعة

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

أمير الكويت

مشعل الأحمد الجابر الصباح

رئيس مجلس الوزراء

أحمد عبد الله الأحمد الصباح

صدر بقصر السيف في: 10 شعبان 1446 هـ

الموافق: 9 فبراير 2025 م

كما صدر الأمر الأميري بتاريخ 10/5/2024 ونصت المادة (4) منه على أن تصدر القوانين بمراسيم بقوانين، لذا أعد مشروع المرسوم بقانون المائل، نصت المادة الأولى منه على استبدال الفقرة الثانية من المادة (4) من المرسوم بقانون رقم (74) لسنة 1979 المشار إليه، بإضافة حكم لها يُعفى بموجبه الشخص الذي ينتمي إلى جنسية دولة عربية من التصرف في العقار أو جزء منه إذا آلت إليه الملكية عن طريق الميراث عن والدته الكويتية.

ونصت المادة الثانية من مشروع المرسوم بقانون المائل على إضافة فقرتين جديدتين لنص المادة (8) من المرسوم بقانون رقم (74) لسنة 1979 المشار إليه، تجيز الأولى منهما للشركات والصناديق العقارية والمحافظ الاستثمارية التي يشترك فيها شركاء غير كويتيين أن تمتلك العقارات متى كان من بين أغراضها التعامل في العقارات وقصر توزيع الحصص العينية على الشركاء الكويتيين، على أن يُوزع على غير الكويتيين قيمة مقابل حصصهم نقداً على أن يصدر مرسوم بوضع ضوابط ذلك.

وتجيز الفقرة الثانية المضافة الإذن للكيانات الاستثمارية، المُرخص لها وفقاً لأحكام قانون تشجيع الاستثمار المباشر بتملك العقارات اللازمة لمباشرة أنشطتها بشرط ألا يكون ذلك بقصد المضاربة العقارية، ويصدر مرسوم بالقواعد والضوابط المنظمة لهذا الإذن. وألزمت المادة الثالثة من مشروع المرسوم بقانون كل من رئيس مجلس الوزراء والوزراء بتنفيذه، ونصت على نشره بالجريدة الرسمية، على أن يعمل به من تاريخ النشر.