

مرسوم بقانون رقم 7 لسنة 2025

بتعديل بعض أحكام المرسوم بقانون 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 بقانون رقم 74 لسنة 1979 بتنظيم تملك غير الكويتيين للعقارات، المعدل بالمرسوم بقانون 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 المنبئة 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 المشار إليه النص الآتي:

الملذكرة الأيضاحية

للمرسوم بقانون رقم 7 لسنة 2025

بتعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون رقم 74 لسنة 1979

بتنظيم ثملك غير الكويتيين للعقارات

صدر المرسوم بالقانون رقم (74) لسنة 1979 بشأن تنظيم ثملك غير الكويتيين للعقارات داخل دولة الكويت، واستهدف المشرع به قصر حق ثملك العقارات على الكويتيين، (ويشمل ذلك الملكية التامة، وملكية الرقبة أو حق الانتفاع)، وألزم من يملك عقاراً بعد صدور هذا القانون بالمرث أن يبيعه خلال سنتين، ما لم يصدر له مرسوم بالإذن بالتملك، وإلا بيع جبراً عند، واستثنى من ذلك من ينتمي إلى جنسية بلد عربي بالضوابط التي صاغها القانون، وللمبعثات الدبلوماسية... بشروط، كما استثنى المعاملين بالقانونين رقمي (33) لسنة 1975 و(56) لسنة 1979، وهم مواطنو دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية الذين يعاملون 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 ثملك الشركات التجارية للعقارات، على نحو ما جرى به نص المادة (8) منه، بحظر ثملك الشركات التي يشترك فيها شركاء غير كويتيين للعقارات، وألزمها بالتصرف فيما تملكه من عقارات خلال سنة من تاريخ العمل بالقانون، وإلا بيعت جبراً، كما ألزم الشركات التي تنتقل فيها حصة الشريك الكويتي إلى غير كويتي بعد العمل بأحكام القانون بالتصرف فيما تملكه من عقارات خلال سنة أيضاً، وإلا بيعت جبراً.

واستثناء من حكم الفقرتين الأفتين، أجاز القانون لشركات المساهمة (التي يشترك فيها شركاء غير كويتيين) ولا يكون من أغراضها التعامل في العقارات، ثملك 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 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 الكويتيين على أسهم الشركة المدرجة من أجل إخضاعها لنص المادة (8) من المرسوم بقانون رقم (74) لسنة 1979 المشار إليه.

{وإذا ورث العربي عقاراً أو جزءاً منه ولم يكن مالكاً لعقار غيره، وجب عليه التصرف فيه خلال سنتين من تاريخ أيلوثته إليه وإلا بيع جبراً عنه وفقاً لما سلف، ما لم يصدر مرسوم بإعفائه من هذا التصرف، ويعني من التصرف إذا آلت إليه الملكية بالمرث 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، والحفاظ 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 الحفاظ 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 أيا 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 ثملك 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

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 فترتين جديدتين لنص المادة (8) من المرسوم بقانون رقم (74) لسنة 1979 المشار إليه، تميز الأولى منهما للشركات والصناديق العقارية واحفاظ 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 تقدماً على أن يصدر مرسوم بوضع ضوابط ذلك.

وتميز الفقرة الثانية المضافة الإذن للكيانات الاستثمارية، المرخص 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 تنفيذه، ونصت على نشره بالجريدة الرسمية، على أن يعمل به من تاريخ النشر.