قرار وزاري رقم (164) لسنة 2020

بشأن تنظيم مزاولة مهنة السمسرة العقارية

وزير التجارة والصناعة،

– بعد الاطلاع على القانون رقم (68) لسنة 1980 بإصدار قانون التجارة وتعديلاته.

– وعلى القانون رقم (62) لسنة 2007 بشأن قمع الغش والمعاملات التجارية.

– وعلى القانون رقم (106) لسنة 2013 بشأن مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

– وعلى القانون رقم (111) لسنة 2013 في شأن تراخيص المحلات التجارية.

– وعلى القانون رقم (1) لسنة 2016 بإصدار قانون الشركات.

– وعلى المرسوم رقم (191) لسنة 2015 في شأن تنظيم وزارة التجارة والصناعة.

– وعلى قرار مجلس الوزراء رقم (37 / تاسعاً) لسنة 2004 بالموافقة على إجراءات تنظيم سوق العقار وإنشاء شركة مقاصة عقارية.

– وعلى القرار الوزاري رقم (1) لسنة 1967 بشأن تنظيم مزاولة مهنة السمسرة.

– وعلى القرار الوزاري رقم (10) لسنة 1981 بشأن مسك السماسرة دفاتر السمسرة.

– وعلى القرار الوزاري رقم (136) لسنة 1991 بشأن التزامات وعقوبات سماسرة الأراضي والعقارات.

– وعلى القرار الوزاري رقم (137) لسنة 1991 بشأن قواعد تنظيم ممارسة مهنة سمسرة الأراضي والعقارات، والمعدل بالقرار الوزاري رقم (429) لسنة 2001.

– وعلى القرار الوزاري رقم (153) لسنة 2005 بشأن تنظيم أعمال الوساطة والمقاصة في سوق العقار والمعدل بالقرار رقم (327) لسنة 2007.

– وعلى القرار الوزاري رقم (154) لسنة 2005 بشأن قواعد تنظيم مهنة سمسرة الأراضي والعقارات، والمعدل بالقرار (452) لسنة 2008.

– وعلى القرار الوزاري رقم (119) لسنة 2011 بشأن تنظيم مهنة السمسرة.

– وعلى القرار الوزاري رقم (477) لسنة 2011 في شأن تنظيم مزاولة مهنة السمسرة العقارية.

– وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة

– وعلى ما عرضه وكيل الوزارة.

قرر

الفصل الأول

الترخيص بمزاولة أعمال السمسرة العقارية

والقيد في سجل سماسرة العقار

مادة (1)

لا يجوز مزاولة أعمال السمسرة العقارية دون الحصول على ترخيص بذلك من الجهات ذات الصلة والقيد في سجل سماسرة العقار طبقاً لأحكام هذا القرار.

مادة (2)

ينشأ بالوزارة سجلاً ورقياً أو الكترونياً لقيد سماسرة العقار المرخص لهم بمزاولة أعمال السمسرة العقارية يدون فيه كل البيانات الخاصة بالسمسار العقاري بما فيها اسمه وعنوان مقر عمله ورقم قيده وبريده الالكتروني وكل تغيير أو تعديل يطرأ على هذه البيانات. ويكون السجل متاحاً للاطلاع عليه من الجمهور.

ويلتزم المرخص له بمزاولة أعمال السمسرة العقارية بإخطار إدارة العقار بوزارة التجارة والصناعة عن أي تغيير يطرأ في البيانات والمعلومات الواردة في السجل في مدة أقصاها عشرة أيام عمل من تاريخ حدوث التغيير.

مادة (3)

يشترط فيمن يقيد في سجل سماسرة العقار ما يلي:

أولاً: بالنسبة للشخص الطبيعي:

-أن يكون كويتي الجنسية أو من مواطني إحدى دول مجلس التعاون الخليجي.

-ألا يقل عمره عن إحدى وعشرين سنة عند تقديم الطلب.

-أن يكون متمتعاً بالأهلية القانونية الكاملة وقت القيد.

-ألا يكون قد حكم عليه بجناية أو بجريمة مخلة بالشرف أو الأمانة ما لم يكن قد رد إليه اعتباره.

-ألا يكون مقيداً في سجل مقيمي العقار.

-أن يجتاز البرامج التدريبية والاختبارات التي تتطلبها إدارة العقار بوزارة التجارة والصناعة ويستثنى من ذلك السماسرة المرخص لهم بمزاولة أعمال السمسرة العقارية قبل العمل بهذا القرار.

-أن يخصص مقراً مستقلاً لممارسة أعمال السمسرة العقارية.

-قبول الالتزام بميثاق شرف المهنة.

ثانياً: بالنسبة للشخص المعنوي:

-أن تكون شركة وفقاً لأحكام قانون الشركات ويكون غرضها الأساسي مزاولة أعمال السمسرة العقارية.

-أن يكون مقرها في الكويت.

-ألا يكون سبق إشهار إفلاسها.

-أن تتوافر في المدير المسئول الشروط الواردة في الفقرة الأولى من هذه المادة.

مادة (4)

يقدم طلب القيد في سجل السماسرة إلى الإدارة المختصة على النموذج المعد لذلك ويرفق به المستندات الآتية:

-صورة طبق الأصل من البطاقة المدنية لطالب الترخيص بالنسبة للمؤسسات الفردية أو صورة من البطاقة المدنية للممثل القانوني للشركات التي تتقدم بطلب الحصول على رخصة السمسرة.

-صورة طبق الأصل من عقد ملكية مكتب السمسرة أو عقد الإيجار.

-صحيفة الحالة الجنائية لصاحب الترخيص أو من يمثله قانوناً.

-صورة طبق الأصل من عقد تأسيس الشركات وآخر التعديلات التي أجريت عليه إن وجدت.

-صورة طبق الأصل من الترخيص التجاري للشركة بشرط أن يكون ساري المفعول وقت تقديم الطلب.

-شهادة تفيد القيد لدى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية.

مادة (5)

تتولى الإدارة البت في الطلب وإخطار صاحب الشأن بقرارها. وإذا صدر القرار بالرفض وجب أن يكون مسبباً.

مادة (6)

تسلم الإدارة للمقيد في سجل سماسرة العقار بطاقة سمسار عقاري تتضمن اسمه ورقم قيده في السجل ومدة الترخيص وأية بيانات أخرى ترى الإدارة إضافتها.

مادة (7)

يجوز لإدارة العقار بوزارة التجارة والصناعة الترخيص للسمسار في إقامة نائب عنه تتوافر فيه ذات الشروط المنصوص عليها بالمادة الثالثة من هذا القرار، وملتزماً بالشروط والقواعد والتعليمات والتعاميم التي تصدرها إدارة العقار بوزارة التجارة والصناعة في شأن تنظيم مزاولة أعمال السمسرة.

مادة (8)

يلتزم كل سمسار بالتقدم بطلب تجديد قيده إلى إدارة العقار بوزارة التجارة والصناعة كل سنتين من خلال النموذج المخصص لذلك، وذلك قبل فيما لا يزيد عن (60) يوماً ولا يقل عن (30) يوماً من تاريخ انتهاء صلاحية شهادة القيد، وعلى الإدارة تجديد قيده في السجل بعد التثبت من توافر شروط التجديد.

الفصل الثاني

دفاتر السمسرة العقارية

مادة (9)

تصدر إدارة العقار بوزارة التجارة والصناعة دفاتر سمسرة عقارية ورقية أو الكترونية تحتوي على نماذج عقود قابلة للتعبئة من قبل السمسار، على أن تحمل اسم المرخص له وعنوانه، بالإضافة إلى رقم قيده بالسجل وتاريخ انتهاء صلاحية هذا القيد.

المحامي مسفر عايض
www.mesferlaw.com

مادة (10)

يشترط في دفاتر السمسرة العقارية الورقية ما يلي:

-أن يكون الدفتر مكوناً من عدد من الصفحات مرقمة ومسلسلة ومختومة ومعتمدة من وزارة التجارة والصناعة.

-أن يكون توقيع السمسار في موضع ظاهر من الدفتر ليكون حجة على أطراف عملية التوسط.

-التدوين بالدفتر يكون من قبل السمسار أو نائبه، ويتعين أن يكون خالياً من أي فراغ أو كشط أو تحشير أو إضافة سواء تم ذلك بالصلب أو الحواشي.

مادة (11)

عند تمام التعاقد تسلم نسخة لكل من البائع والمشتري والثالثة لإدارة العقار بوزارة التجارة والصناعة، على أن يتم تسليم باقي النسخ للجهات المبينة في الدفتر ويتم الاحتفاظ بنسخة أخيرة بالدفتر ليتم الرجوع إليها عند الاقتضاء، ويشترط أن تأخذ هذه الصورة ذات الأرقام التي يتم إعطائها للأصل.

مادة (12)

يلتزم السمسار أو نائبه بتسجيل كل سومة على حدة في الجزء المخصص لذلك من دفاتر السمسرة مبيناً ما يلي:

-اسم صاحب السومة ورقمه المدني ورقم هاتفه.

-قيمة السومة

-تاريخ السومة

-مدة بقاء السومة صالحة.

مادة (13)

في حالة التوقف عن مزاولة المهنة أو تغيير النشاط أو إغلاق المكتب أو سحب الترخيص أو لغير ذلك من الأسباب يتعين على السمسار أو ورثته أو ممثله القانوني أن يقوموا بتسليم دفاتر السمسرة إلى إدارة العقار بوزارة التجارة والصناعة خلال أسبوعين، وكذلك في حالة تحقق إحدى حالات سقوط صفة السمسرة.

مادة (14)

تسري الأحكام الخاصة بالدفاتر التجارية المنصوص عليها بالمرسوم بقانون رقم 68 لسنة 1980 بإصدار قانون التجارة وتعديلاته في كل ما لم يرد بشأنه نص خاص بهذا القرار.

الفصل الثالث

حقوق والتزامات سماسرة العقار

أولاً: حقوق السماسرة

مادة (15)

يحدد أجر أعمال السمسرة العقارية في عقود البيع وعقود التنازل عن حق الانتفاع بمقابل بنسبة 1 ٪ (واحد بالمائة) من قيمة العقد تدفع مناصفة بين طرفيه، كما يحدد الأجر في عقود الايجار بما يعادل نصف الأجرة الشهرية لشهر واحد. ويجوز لأطراف عقد السمسرة الاتفاق على خلاف ذلك.

إذا اشترك أكثر من سمسار في الوساطة أو المفاوضة من أجل التوصل إلى اتفاق وأدى ذلك إلى إتمام الاتفاق فإنهم يشتركون جميعاً بالأجر كما لو كانوا سمساراً واحداً ويقسم الأجر بينهم بالتساوي ما لم يكن هناك اتفاق آخر يحدد نسبة كل منهما في الأجر.

مادة (16)

يشترط لاستحقاق أجر السمسار ما يلي:

-أن تؤدي وساطته إلى إبرام العقد.

-إتمام إبرام العقد بين الطرفين.

-أن يكون عقد السمسرة مكتوباً.

-أن تكون عملية التوسط مثبتة بالدفتر الخاص بالسمسار. مع إثبات بياناتها الأساسية ووثائقها بهذا الدفتر.

-ألا يكون العقد معلقاً على شرط واقف، وإلا فإنه يستحق الأجر عند تحقق الشرط الواقف.

ومع مراعاة كل ما سبق، فإنه يجوز إثبات عقد السمسرة باعتباره من الأعمال التجارية بكافة طرق الإثبات ومنها البينة، والقرائن، وشهادة الشهود سواء في مواجهة السمسار أو الغير.

ثانياً: التزامات السماسرة

مادة (17)

-يلتزم السمسار أو نائبه بتقديم كافة المعلومات والبيانات والإحصاءات المتعلقة بنشاطه التي تطلبها منه الجهات المختصة.، وأصحاب الشأن على أن يتقيد بالحفاظ على السرية التي تقتضيها طبيعة هذه المهنة.

-يتعين على كل سمسار أن يقدم بكل ما تطلبه منه إدارة العقار بوزارة التجارة والصناعة، وعلى الأخص صور الدفاتر العقارية أو الترخيص فضلاً عن التزامه بأن يقرن اسمه برقم قيده في سجل إدارة العقار بوزارة التجارة والصناعة وتاريخ انتهاء صلاحيته في جميع المكاتبات والتقارير الصادرة عنه.

– على كل سمسار مقيد في السجل المذكور أعلاه موافاة الصورة الخاصة وزارة التجارة والصناعة من الدفاتر سنوياً.

-يجب على السمسار ونائبه القيام بأعمالهم طبقاً لأحكام القوانين والقرارات ذات الصلة وميثاق شرف المهنة.

-على السمسار أو نائبه أن يطلع العملاء على جميع تفاصيل المفاوضات ومراحل الوساطة التي يقوم بها، وكذلك على أية معلومات تعتبر ضرورية لتمكين العميل من اتخاذ القرار المناسب لإبرام الاتفاق مع المتعاقد الآخر. وبخاصة إطلاع العميل على الحالة المالية للطرف الآخر في الصفقة بحيث لا يقدم للطرف الآخر عميل يعلم أنه معسر

-على السمسار أو نائبه ولو لم يكن مفوضاً إلا من أحد طرفي الصفقة

المحامي مسفر عايض
www.mesferlaw.com

أن يعرضها عليهما معاً عرضاً أميناً وأن يطلعهما على جميع الظروف التي يعلمها عنها ويكون مسئولاً قبلهما عن كل غش أو خطأ يصدر منه في ذلك.

-يتعين على السمسار أو نائبه أن يقوم باطلاع المشتري على كافة الوثائق والمستندات التي زوده بها البائع بحيث يكون مسئولا عن الأضرار التي قد تلحق بالمشتري نتيجة إهماله أو تقصيره في الوفاء بهذا الالتزام بصرف النظر عن سوء أو حسن نيته في ذلك.

-لا يجوز للسمسار ونائبه إفشاء أسرار العملاء للغير.

-يكون السمسار أو نائبه بمثابة الأمين على أية مبالغ أو أوراق مالية أو سندات أو أية أشياء تكون قد سلمت إليه من أي من الطرفين لحفظها أو لتوصليها إلى أحد الطرفين، ويجب عليه تأديتها أو تسليمها طبقاً لما اشترط عليه بينهما، وتسري القواعد القانونية الحاكمة للأمانة على السمسار أو نائبه فيما يتعلق بكل هذه الأمور.

-يكون السمسار أو نائبه مسئولاً عن أية خسائر أو أضرار تلحق بأي من المتعاقدين أو الغير نتيجة قيام السمسار بعمله عن طريق الغش أو الخداع أو دون مراعاة للأصول الواجب اتباعها طبقاً لأحكام هذا القرار.

-يحظر على السمسار أو نائبه العمل لمصلحة أياً من طرفي العقد بما يخالف التزاماته تجاه من يمثله أو أن يقبل من أحدهما وعداً بالحصول على منفعة ما في ظروف تمنع فيها قواعد حسن النية من قبول هذا الوعد.

-يتعين على السمسار أو نائبه أن يبلغ فوراً إدارة العقار بوزارة التجارة والصناعة إذا فقد الدفتر أو تلف جزئياً أو كلياً وعن الظروف التي جرى فيها ذلك.

-على السمسار أن يحتفظ بسجل لكل صفقة عقارية بحيث يحتوي هذا السجل على اسم البائع والمشتري وقيمة العقد وتاريخ إبرامه، وكذا صورة من البيانات والمعلومات والوثائق الهامة التي وصلت إليه أثناء عملية التوسط على أن يظل التزامه بحفظ هذا الملف لمدة خمس سنوات من تاريخ انعقاد العقد، كما يتعين أن تتم عملية الحفظ وفق ترتيبات تسهل عملية استرجاعه إذا طلب منه ذلك من الجهات المختصة أو أي من طرفي العقد أو خلفهما الخاص.

-لا يجوز للسمسار ونائبه استخدام السومة لأغراض التسويق العقاري أو المفاوضات أو أي استخدام آخر لمدة لا تتجاوز أسبوعين من تاريخ تسجيلها في دفتر السمسرة.

الفصل الرابع

لجنة تحقيق المخالفات

مادة (18)

ينشأ بالوزارة لجنة تتكون من خمسة أعضاء يصدر بتشكيلها قرار من الوزير يحدد فيه اختصاصاتها، وآلية عملها وحجية قراراتها.

وتحال إلى اللجنة كافة المخالفات التي يرتكبها السمسار وكذلك كافة الشكاوى المقدمة ضده أو ما يتكشف للوزارة من أفعال أو تصرفات تمثل مخالفة لأحكام قانون التجارة أو لأحكام هذا القرار أو لشروط القيد، وكذلك يحال إليها إخلال السمسار أو نائبه بأي من الالتزامات المنصوص عليها بالبند ثانياً من الفصل الرابع من هذا القرار ويتعين أن تباشر اللجنة المذكورة مهامها وفق القواعد والإجراءات التي تضمن سرعة الفصل في المنازعات وتحقيق العدالة بين الخصوم.

الفصل الخامس

العقوبات التأديبية

مادة (19)

للجنة المختصة بالتأديب توقيع أي من الجزاءات التالية:

–التنبيه والإنذار.

–وقف الترخيص لمدة لا تتجاوز 6 أشهر بحيث لا يحق له خلالها مزاولة أعمال السمسرة. فضلاً عن التزامه بتسليم الدفاتر العقارية عليه بهذا القرار إلى إدارة العقار بوزارة التجارة والصناعة.

–إلغاء الترخيص.

مادة (20)

يكون إلغاء الترخيص بقرار يصدر من وزير التجارة والصناعة بناء على توصية من اللجنة المنصوص عليها بالمادة (18)، ويبين فيه أسباب الإلغاء.

ويحق للسمسار الذي تم إلغاء قيده من السجل حق التظلم من قرار إلغاء القيد أمام الوزير المختص وللوزير الحق في تأييد القرار أو تعديله أو إلغائه في ضوء ما يقدم إليه من أسباب، ويعتبر عدم الرد على المتظلم بمثابة رفض التظلم.

مادة (21)

تسقط صفة السمسار، ويتم إلغاء ترخيصه وقيده في الحالات التالية:

–ترك السمسار أعمال السمسرة نهائياً، وإشعار إدارة العقار بوزارة التجارة والصناعة بذلك.

–فقدانه لأي شرط من الشروط الواجب توافرها لممارسة المهنة

والمنصوص عليها بالمادة (3) من هذا القرار.

-إذا تبين أن تسجيله كان نتيجة لبيانات كاذبة قدمها للوزارة أو إحدى إداراتها المختصة.

-صدور قرار من الوزير المختص بإلغاء قيده لإخلاله بالقواعد والإجراءات التي تضعها وزارة التجارة والصناعة.

مادة (22)

يتعين على إدارة العقار بوزارة التجارة والصناعة إخطار الجهات المعنية بالقرار الصادر بإلغاء الترخيص أو وقفه.

الفصل السادس

الأحكام الختامية

مادة (23)

على كل من يزاول أعمال السمسرة العقارية توفيق أوضاعه وفقاً لأحكام هذا القرار قبل تاريخ 01-10-2021

مادة (24)

يلغى العمل بأحكام القرارات الوزارية السابقة على هذا القرار بشأن تنظيم مهنة السمسرة، كما يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القرار.

مادة (25)

على المسئولين – كل فيما يخصه – تنفيذ هذا القرار، ويعمل به من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية.

وزير التجارة والصناعة

خالد ناصر الروضان

صدر في: 10 ربيع الأول 1442 هـ

الموافق: 27 أكتوبر 2020 م