قانون رقم ١٨ لسنة ١٩٦٩
فى شان تحديد املاك الدولة خارج خط التنظيم العام

نحن صباح السالم الصباح أمير الكويت

بعد الاطلاع على المواد ١٧ و ١٨ و ٦٥ و ١٣٨ و ١٨٠ من الدستور

وعلى الامر الاميري الصادر فى ١٩٥٣/١٠/١٩ والمعدل بالامر الاميري الصادر فى ١٩٥٦/١/٢٣ فى شان الاراضى الاميرية

وعلى المرسوم الاميرى رقم ٥ لسنة ١٩٥٩ بقانون التسجيل العقارى

وعلى المرسوم الاميري رقم ١٩ لسنة ١٩٥٩ بقانون تنظيم القضاء ، والقوانين المعدلة له

وعلى القانون رقم ١١ لسنة ١٩٦٤ فى شان بلدية الكويت

وعلى القانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٦٤ فى شان نزع الملكية والاستيلاء على العقارات للمنفعة العامة .

وعلى قانون المرافعات المدنية والتجارية

وافق مجلس الامة على القانون الاتى نصه وقد صدقنا عليه واصدرناه

مادة اولى

تعتمد خطوط التحديد العامة للاراضي الاميرية (خط التنظيم العام) وفق المبين بالامر الاميرى الصادر فى ١٩٥٦/١/٢٣ ووفق المخططات الاتية المرافقة لهذا القانون :

أ ــ المخطط رقم م/٢١٩٧٧ ويبين خط الملكية لمدينة الكويت وضواحيها الممتدة من الساحل حتى [illegible] .

ويعتبر فى حكم ما هو داخل خط [illegible] من وثائق شرعية بصفة الشهية [illegible] قرار المجلس البلدى رقم سب/١٤٧/١٢/٦٥ بتاريخ ١٩٦٥/١٢/٧ .

ب ــ المخطط رقم م/٢٢٠٢٠ ويبين خط الملكية لقرية الجهراء .

جـ ــ المخطط رقم م/٢٢٦٨٨ ويبين خط الملكية داخل جزيرة فيلكا .

ويعتمد خط التنظيم العام للشاطىء بمرسوم وفقا لحد المد الاعلى .

وتكون جميع الاراضي الواقعة خارج هذه الخطوط من املاك الدولة .

مادة ثانية

بغير الاخلال بالحقوق المقررة وفق احكام هذا القانون لا يعتد بوضع اليد على املاك الدولة بقصد تملكها ولا يجوز التصرف فيها ــ من جانب الافراد او الهيئات الخاصة ــ بالبيع او الهبة او الوصية او اى نوع من التصرفات القانونية الاخرى ، كما لا يجوز الحجز عليها لصالحهم .

وللدولة الحق ــ بالطرق الادارية ــ فى منع اى تعرض لاملاكها دون تعويض المعترض .

مادة ثالثة

دون اخلال بالحقوق الشخصية للمتعاقدين فيما بينهم ، لا يعتد فى مواجهة الدولة بأى تصرف صادر من الافراد او الهيئات الخاصة على املاك الدولة ولو كان مسجلا .

مادة رابعة

استثناء من احكام المادة السابقة ، يمنح كل من يبده وثيقة تملك شرعية مسجلة قبل ١٩٥٦/١/٢٣ لاراضي خارج خطوط التحديد المبينة فى المادة الاولى من هذا القانون تعويضا يوازى قيمة الارض المسجلة بأسمه وفق الاسعار السائدة فى شهر يناير ١٩٥٦ مضافا اليها ٢٥٪ من هذه الاسعار .

ولا يجوز بالنسبة الى اى وثيقة تملك مسجلة قبل ١٩٥٦/١/٢٣ ان يزيد التعويض بحال على قيمة ما يوازى تسعين الف قدم مربع ، اذا تضمنت هبة أو اثبات وضع يد او غيرهما من اسباب كسب الملكية بدون مقابل ، فاذا باع صاحب الوثيقة فى هذه الحالة ارضه بوثيقة مسجلة قبل ١٩٥٦/١/٢٣ فلا تعويض للمشترى وفق السعر المبين فى الفقرة الاولى من هذه المادة الا بمقدار الثمن الذى دفعه والثابت فى وثيقة شرائه .

[illegible] المبين فى هذه المادة [illegible] والاعتراض المنصوص عليهما فى القانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٦٤ فى شأن نزع الملكية والاستيلاء للمنفعة العامة [illegible] .

ولا يعتد فى تقدير التعويض بأى مبان أو منشآت او غروس تمت بعد ١٩٥٦/١/٢٣ .

وتسرى احكام هذه المادة على وثائق التملك التى تم تسجيلها حتى نهاية عام ١٩٥٦ .

مادة خامسة

تعوض الحكومة فى تقدير القيمة التى تراعى لمن يحمل وثيقة تملك المسجلة بعد ١٩٥٦/١٢/٣١ عن ارض خارج خط التحديد المبين فى المادة الاولى من هذا القانون على أن لا تجاوز القيمة ما يوازى قيمة عشرة آلاف قدم مربع حسب الاسعار السائدة فى يناير سنة ١٩٥٦ . ويضع مجلس الوزراء ــ بقرار منه ــ قواعد واجراءات وشروط تحديد هذه المنح وصرفها ، وطريقة

المحامي مسفر عايض
mesferlaw.com

التظلم من تقديرها والجهة التى تفصل نهائيا فى التظلم ولا يجوز الطعن بأى طريق من طرق الطعن القضائية ، فى القرار النهائي الصادر بتحديد هذه المنحة .

مادة سادسة

تقوم الجهة المختصة بادارة املاك الحكومة بتأجير اراضي الدولة المبينة فى المادة الاولى من هذا القانون لمن اقام عليها مباني او منشآت او استغلها للزراعة او غيرها وظل يحوزها منذ قبل سنة ١٩٦٠ ، وذلك وفقا للقواعد والشروط التي يفوض مجلس الوزراء فى وضعها خلال ثلاثة شهور من تاريخ العمل بهذا القانون .

مادة سابعة

تسرى أحكام هذا القانون على جميع المنازعات مع الدولة على ملكية أراض خارج خطوط التحديد المبينة فى المادة الاولى ، ما لم يكن قد صدر فى موضوعها حكم قضائي نهائي .

مادة ثامنة

على رئيس مجلس الوزراء والوزراء ـ كل فيما يخصه ـ تنفيذ هذا القانون ، ويعمل به من تاريخ نشره فى الجريدة الرسمية .

أمير الكويت
صباح السالم الصباح

صدر فى : ٢١ صفر ١٣٨٩ هـ
الموافق : ٧ مايو ١٩٦٩ م

مذكرة ايضاحية
للاقتراح بقانون الخاص بتحديد املاك الدولة خارج خط التنظيم العام

سبق أن قدمت الحكومة الى مجلس الامة مشروع قانون فى شأن تحديد املاك الدولة والاراضي المدعى تملكها بوضع اليد . وقد تناول ذلك المشروع تحديد املاك الدولة وانشاء لجنة ادارية شبه قضائية تنظر ادعاءات الافراد بتملك بعض تلك الاملاك خارج خط التنظيم العام سواء بوثائق شرعية مسجلة أو بوضع يد قديم كما تنظر ادعاءات الافراد بتملك بعض املاك الدولة داخل خط التنظيم العام .

وقد رأت اللجنة أن تتبنى اقتراحا بمشروع قانون معدل بالاتفاق مع الحكومة ينهي الاوضاع المعلقة خارج خط التنظيم العام بشكل حاسم ، دون حاجة الى تحقيق او منازعات قضائية امام المحاكم او امام لجنة شبه قضائية . وراعت فى المشروع ان يحسم اوضاعا يخشى تفاقمها . وتركت موضوع السندات وادعاءات الملكية داخل خط التنظيم العام وخارجه لمشروع قانون مستقل .

وقد نصت المادة الاولى من الاقتراح على تحديد تشريعي لخطوط الاراضي الاميرية فى مدينة الكويت وقرية الجهراء وجزيرة فيلكا ، استند فى اساسه الى الامر الاميرى الصادر فى ١٩٥٦/١/٢٣ ، والى مخططات البلدية بعد ذلك عن جزيرة فيلكا وسترفق هذه المخططات بالقانون عند اقراره ونشره لتكون جزءا منه . كما فوضت المادة فى تحديد خط التنظيم العام للشاطىء مرسوما يصدر وفق خط المد الاعلى ، الامر الذى كانت تتولاه البلدية من قبل . وراعى الاقتراح فى الفقرة (أ) من المادة الاولى منه احترام الحقوق المكتسبة لاصحاب الوثائق المسلحة بقضاء بناء على قرار المجلس البلدى الصادر فى ١٩٦٥/٤/٧ فى منطقة الشعيبة فاعتبرها فى حكم الاراضي الداخلة فى خط التنظيم العام .

ووضعت المادة الثانية ذات الحماية التى وضعتها المادة الثانية من مشروع الحكومة بعدم الاعتداد بوضع اليد على املاك الدولة بقصد تملكها او التصرف فيها بأى نوع من التصرفات . واضافت فقرة تجعل للدولة بمقتضاها حق منع التعرض لاملاكها بالطريق الادارى دون تعويض لواضع اليد ، وهذا يعنى ان الدولة لها ان تزيل منشآت او زروع او مبان يقوم بانشائها او غراسها الافراد او الهيئات الخاصة دون التجاة الى القضاء ، وهذه هي الحماية اللازمة للدولة نحو اراضيها ، كل ذلك دون اخلال بالحقوق المقررة فى هذا القانون من حيث احترام الملكيات القديمة ، وتيسير استمرار الاستغلال القديم على صورة استئجار من الدولة .

وقضت المادة الثالثة بعدم الاعتداد ـ فى مواجهة الدولة ـ بأى تصرف على املاكها من الافراد او الهيئات الخاصة على الاملاك الاميرية ، وذلك باعتبار ان الامر الاميري قد استرد للدولة كل الاملاك الخارجة عن خطوط التنظيم دون دفع اى تعويض ، وهو ما كان يملكه الامر الاميري فى ذلك الوقت ، ولكن المادة فتحت الباب بالاعتداد بمثل هذه العقود بين الاطراف المتعاقدة من حيث رجوع بعضهم على بعض بما يستحقه قبله من تعويض .

المحامي مسفر عايض
mesferlaw.com

واذا كانت الاوامر الاميرية الصادرة عامي ١٩٥٣ و ١٩٥٦ تملك نزع الملكية او استرداد ملكية الدولة دون تعويض ، فأن العدالة اقتضت الاستثناء من تلك القواعد فى هذا المشروع بالنسبة لمن بيدهم وثائق تملك شرعية سابقة على ١٩٥٦/١/٢٣ على النحو الذى بينته المادة الرابعة منه وفصلته من ثلاث صور :

الاولى ــ من بيده وثيقة شرعية مسجلة قبل ١٩٥٦/١/٢٣ فقد قررت الفقرة الاولى منحه تعويضا وفق الاسعار السائدة فى يناير سنة ١٩٥٦ ايا كانت مساحة ارضه ما دام قد تملكها بمقابل .

الثانية ــ من بيده وثيقة شرعية مسجلة قبل ١٩٥٦/١/٢٣ لهبة او اثبات وضع يد او غيرهما من اسباب كسب الملكية دون مقابل ، فقد قصرت تعويضه على ما لا يجاوز تسعين الف قدم مربع مما هو ثابت فى وثيقته .

الثالثة ــ اذا كان الشخص الذى تملك بدون مقابل قد باع ما هو ثابت فى وثيقته وسجل البيع قبل ١٩٥٦/١/٢٣ ، استحق المشترى منه تعويضا وفق الصورة الاولى او وفق السعر الذى دفعه والثابت فى وثيقة شرائه ايهما اكبر .

وفى كل هذه الحالات احالت المادة الى لجنتى التثمين والاعتراض المنصوص عليهما فى قانون نزع الملكية والاستيلاء المؤقت للمنفعة العامة تقدير هذه التعويضات وذلك تلافيا لانشاء اكثر من جهة للتقدير من ناحية ، ولدراية هذه اللجان والتقديرات من جهة اخرى .

واذا كانت المادة الرابعة قد حددت التعويض الذى سيمنح بالاسعار السائدة فى يناير سنة ١٩٥٦ ، فانها قد اضافت عليه ٢٥٪ من هذه الاسعار كتعويض تقديرى عن التأخر فى وفاء تلك الاسعار فى حينها . وهذه الاضافة منحة من الدولة لاصحاب الوثائق المشار اليها .

ورغبة فى عدم التمييز بين من اسعده الحظ فسجل عقده قبل ١٩٥٦/١/٢٣ وبين من سجل بعده ، وقد يكونا قد قدما طلب التسجيل معا ، فقد قضت المادة بالمساواة بين جميع من يحملون وثائق تملك مسجلة خلال عام ١٩٥٦ ، وأجرت احكام المادة الرابعة عليهم .

أما الوثائق المسجلة بعد صدور الامر الاميري فى ١٩٥٦/١/٢٣ ، والتى لا تسرى عليها تبعا لذلك احكام المادة الرابعة ، فقد رأى المشروع فى المادة الخامسة أن يمنح اصحابها منحة رمزية فوض الحكومة فى تقديرها ، وفق قرار من مجلس الوزراء يبين اسس التقدير واجراءاته وطريقة التظلم منه . وجعل قرار الجهة التى تنظر التظلم نهائيا غير قابل للطعن فيه امام القضاء منعا لاستمرار المنازعات حول هذه الوثائق . ووضع حدا اعلى لهذه المنحة الرمزية بأن جعلها لا تجاوز بحال قيمة ما يوزاى عشرة الاف قدم مربع حسب الاسعار السائدة فى يناير سنة ١٩٥٦ دون اية اضافة .

ولما كانت بعض املاك الدولة تستغل فعلا بواسطة بعض الاشخاص ببناء او منشآت أو اغراس سابق على التصوير الجوى عام ١٩٦٠ ، فقد قضت المادة السادسة من المشروع ان تقوم الدولة ــ بواسطة الجهة المختصة بادارة املاكها ــ بتأجير هذه الاراضي الى هؤلاء الاشخاص الذين يستغلونها . وفوضت مجلس الوزراء فى اصدار قرار بقواعد وشروط هذه الاجارة والزمته ان يصدر قراره فى هذا الشأن خلال ثلاثة اشهر من تاريخ العمل بهذا القانون .

وهكذا كان المشروع فى صورته الحالية قد حسم المنازعات حول املاك الدولة ، فلم يعد هناك مبرر لبقاء مثل هذه المنازعات معروضة امام القضاء كثغرة فى الحل المتكامل الذى جاء به المشروع . ولذلك نصت المادة السادسة من المشروع على سريان احكامه على جميع المنازعات مع الدولة فى خصوص ما جاء فيه ولو عرضت على القضاء ، الا اذا كان قد فصل بحكم قطعي نهائي ، فان هذا الحكم سيحترم وتتخذ اجراءات تنفيذه عينا او بالتعويض حسب الاحوال .

ونصت المادة الثامنة والاخيرة على تنفيذ هذا القانون من تاريخ نشره فى الجريدة الرسمية وكلفت رئيس مجلس الوزراء والوزراء ــ كل فيما يخصه ــ تنفيذه .

المحامي مسفر عايض
mesferlaw.com