

بسم الله الرحمن الرحيم  
مرسوم بالقانون رقم ٤٠ لسنة ١٩٧٨  
في شأن تنظيم القطع التنظيمية

اتمام جميع الاجراءات المالية والادارية واجراءات نقل الملكية اللازمة لتنفيذ القرار المذكور بما في ذلك اجراءات التسجيل العقاري . فاذا تأخر ذوو الشأن عن القيام بذلك دون عذر يقبله رئيس البلدية كان للبلدية اتمام هذه الاجراءات نيابة عنهم وعلى نفقتهم .

مادة رابعة

مع عدم الاخلال بأحكام المادة ٢٢ من القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٧٢ المشار اليه يكون قرار المجلس البلدى بتنظيم القطع التنظيمية نافذا ولا يوقف هذا النفاذ أى اعتراض أو طعن أو قيام نزاع قضائي بين ذوى الشأن وتنتقل حقوق هؤلاء الى القسائم او المساحات المخصصة او الاثمان او التعويضات أو الفروق المستحقة بحسب الاحوال .

وفي حالة العقار الذى لا يعرف مالكة الحقيقي عند تنظيم القطعة التنظيمية تقوم البلدية باتمام الاجراءات الخاصة به ، وينتقل حق المالك عند تعيينه الى القسائم او المساحات المخصصة أو الثمن أو التعويض أو الفروق المستحقة .

وللبلدية في جميع الاحوال اتخاذ الاجراءات اللازمة لتنفيذ هذا القرار بما في ذلك الاجراءات المنصوص عليها في المادة السابقة وكذلك الاخلاء بالطريق الادارى على أن يسبق هذا الاخلاء قرار من رئيس البلدية .

مادة خامسة

تسرى أحكام هذا القانون على القطع التنظيمية التي يصدر بتنظيمها قرارات من المجلس البلدى بعد تاريخ نفاذه وكذلك القطع التي سبق صدور قرارات بتنظيمها ولم تتم اجراءاتها حتى هذا التاريخ .

مادة سادسة

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

امير الكويت  
جابر الأحمد

رئيس مجلس الوزراء  
سعد العبد الله الصباح

وزير الدولة لشئون مجلس الوزراء بالنيابة  
جاسم خالد المرزوق

صدر بقصر السيف في : ٣٠ رمضان ١٣٩٨ هـ  
الموافق : ٢ سبتمبر ١٩٧٨ م

بعد الاطلاع على الامر الاميري الصادر بتاريخ ٤ من رمضان سنة ١٣٩٦ هـ الموافق ٢٩ من أغسطس سنة ١٩٧٦ بتنتيح الدستور ،

وعلى المادة ١٦ من الدستور ،

وعلى القانون رقم ٥ لسنة ١٩٥٩ في شأن التسجيل العقاري المعدل بالقانونين رقم ٥ لسنة ١٩٦٢ ورقم ٢ لسنة ١٩٧٢ ،

وعلى القانون رقم ٣٣ لسنة ١٩٦٤ في شأن نزع الملكية والاستيلاء المؤقت للمنفعة العامة ،

وعلى انقانون رقم ١٥ لسنة ١٩٧٢ في شأن بلدية الكويت المعدل بالقانونين رقم ٩٥ لسنة ١٩٧٦ ورقم ١٢٢ لسنة ١٩٧٧ ،

وبناء على عرض وزير الدواة لشئون مجلس الوزراء ،

وبعد موافقة مجلس الوزراء ،

اصدرنا القانون الاتي نصه :

مادة أولى

مع عدم الاخلال بحكم المادة ٢٠/٢ رابع عشر من القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٧٢ المشار اليه تختص بلدية الكويت بتنظيم وتوزيع القطع التنظيمية ( البلوكات ) وضم واقتطاع واستبدال القسائم والجيوب والزوائد المترتبة على التنظيم وفقا للقواعد والاجراءات التي يصدر بها قرار من المجلس البلدى .

ويراعى في تقدير التعويض عن المباني المخالفة للتنظيم أحكام المادة ٢١ من القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٧٢ المشار اليه .

وإذا كان العقار الداخلى في التنظيم يخضع بحسب مساحته لنسب الاقتطاع وفقا لنظام تقسيم وتجزئة الاراضي المعمول به في البلدية تقتطع النسبة المقررة للمرافق دون مقابل بحسب مساحته ولا يعتد عند التخصيص أو التعويض الا بالمساحة المتبقية من العقار بعد الاقتطاع .

مادة ثانية

يصدر بالموافقة النهائية على تنظيم القطع التنظيمية قرار من المجلس البلدى وينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية ، وبعد نشره لا يجوز لذوى الشأن أو الوزارات والجهات الادارية المعنية اتخاذ أى اجراء او الاعتداد بأى تصرف على العقار الذى يشمل هذا القرار الا اذا كان متفقا مع أحكامه ، أو كان مقيدا له طلب تسجيل لدى ادارة التسجيل العقاري والتوثيق قبل نشره ، شريطة أن تباشر اجراءات تسجيل التصرف في موضوع الطلب خلال ثلاثين يوما من تاريخ النشر والا اعتبر كأن لم يكن ، ويقع باطلا كل اجراء أو تصرف يخالف ذلك .

مادة ثالثة

يجب على ذوى الشأن خلال ستة أشهر على الاكثر من تاريخ نشر قرار المجلس البلدى المنصوص عليه في المادة السابقة

## بسم الله الرحمن الرحيم

## مذكرة ايضاحية

## للمرسوم بقانون في شأن تنظيم القطع التنظيمية

وإذا كانت من صلاحيات المجلس البلدي في هذا الشأن أن يقرر القواعد والاجراءات والاثمان والتعويضات التي تنظم وتحكم القطع التنظيمية الا أن الفقرة الثانية من هذه المادة قد تضمنت نصا خاصا بأن يراعي في تقدير التعويض عن المباني التي تكون مخالفة لتنظيم القطعة التنظيمية ذات القواعد الواردة في المادة ٢١ من قانون بلدية الكويت بشأن تقدير التعويض عن المباني المخالفة لقرارات المجلس البلدي بمنع البناء أو فرض القيود عليه وذلك عند استملاك هذه المباني وذلك توحيدا لاسس التعويض بين الحالتين لتساؤلها من حيث الاوضاع والاعتبارات التي تحكم التعويض .

كما نصت الفقرة الثالثة من هذه المادة على أنه اذا كان العقار الداخل في التنظيم يخضع بحسب مساحته لنسب الاقتطاع وفقا لنظام تقسيم وتجزئة الاراضي المعمول به في البلدية تقتطع النسبة المقررة للمرافق دون مقابل بحسب مساحته ، ولا يعتمد عند التخصيص أو التعويض الا بالمساحة المتبقية من العقار بعد الاقتطاع وذلك لان العلة في الاقتطاع واحدة في الحالتين اذ أن هذا الاقتطاع يتم كأجراء تنظيمي يقتضيه امكان الانتفاع بالقسائم التي يشملها التقسيم أو التجزئة وهو يتم في حدود النسبة المعقولة للمرافق والشوارع التي تخدم هذه القسائم والتي تعود منفعتها أصلا واساسا على هذه القسائم . وهذا المبدأ مقرر فعلا ومعمول به حاليا ولكن رؤى التأكيد عليه في النص مع وجوب التسوية بين الحالتين في نسب الاقتطاع .

وقد تضمنت المادة الثانية حكما قاطعا بوجوب التزام الكفاية بقرار المجلس البلدي بتنظيم القطعة التنظيمية سواء في ذلك ذوى الشأن أو الجهات الحكومية المعنية وعدم اتخاذ أى اجراء أو الاعتداد بأى تصرف على العقار الذى يشمل القرار الا اذا كان متفقا مع احكامه ، أو كان مقيدا له طلب تسجيل لدى ادارة التسجيل العقارى والتوثيق قبل نشره ، شريطة ان تباشر اجراءات تسجيل التصرف في موضوع الطلب خلال مدة لا تتجاوز ثلاثين يوما من تاريخ النشر والا اعتبر الطلب كأن لم يكن، ويقع باطلا كل اجراء أو تصرف يخالفه .

كما واجهت المادة الثالثة حالة تراخي اصحاب الشأن عن اتمام الاجراءات المالية والادارية لتنفيذ قرار المجلس البلدي بتنظيم القطعة التنظيمية الامر الذى يفوت الغاية من التنظيم ويعطل مصالح آخرين ترتبط تسوية اوضاع ملكياتهم بتنفيذ قرار التنظيم ولذلك فقد اوجب النص على اصحاب الشأن

نص قانون بلدية الكويت رقم ١٥ لسنة ١٩٧٢ في البند الرابع عشر من المادة ٢٠ على اختصاص المجلس البلدي بتنظيم وتوزيع القطع التنظيمية ( البلوكات ) وضم واقتطاع الجيوب والزوائد المترتبة على التنظيم وقرار مشروعات تقسيم وتجزئة الاراضي المعدة للبناء وفقا للاوضاع والاجراءات بالاثمان التي يحددها المجلس البلدي .

وعند قيام البلدية بمباشرة اختصاصها في تنظيم القطع التنظيمية بناء على هذا النص وكجزء من نشاطها في وضع وقرار المخططات التنظيمية لمختلف مناطق الكويت على نحو يكفل التقدم العمراني في الكويت واجهتها كثير من الصعوبات والمشاكل التي حالت دون تحقيق الاهداف التي تنشدها ولم تتمكن البلدية في حالات كثيرة من التغلب على هذه الصعوبات والمشاكل لقصور ونقص النصوص الحالية ولعل أبرز ما واجهته البلدية في هذا الشأن معارضة بعض الملاك في قبول الوضع التنظيمي الجديد لعقاراتهم أو تقاعسهم طوال سنوات عديدة عن انتهاء الاجراءات المالية والادارية المترتبة على التنظيم أو عدم اخلائهم للعقارات مما يؤدي الى تعطيل تنفيذ التنظيم المقرر من قبل البلدية أو وجود مشاكل قانونية تتمثل في قيام منازعات حول الملكية أو عدم تعيين المالك أو عدم اتفاق الورثة أو غير ذلك من الاسباب التي تؤدي الى تأخير تسوية وضع العقار حسب التنظيم المقرر وهو تأخير لا يقتصر أثره على هذا العقار فقط وانما يمتد الى تأخير انتهاء الوضع بالنسبة لسلسلة أخرى من العقارات في القطعة التنظيمية يرتبط تنظيمها به وتتأثر اجراءاتها بالتالي تبعاله .

ولعلاج هذه المشاكل والصعوبات فقد برزت الحاجة الى اعداد مشروع قانون خاص بتنظيم القطع التنظيمية يتضمن الاحكام الكفيلة بالتغلب على المشاكل التي كشف عنها التطبيق العملي وذلك بنصوص واضحة متكاملة وفي نفس الوقت ترك الامور التفصيلية لتعالج بقرارات من المجلس البلدي بما يحقق المرونة اللازمة في هذا الشأن .

وتحقيقا لهذا الغرض أعد المشروع المرافق ، وقد تضمنت المادة الاولى تأكيد اختصاص بلدية الكويت المقرر في المادة ٢٠/ رابع عشر من القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٧٢ بتنظيم وتوزيع القطع التنظيمية وأن هذا المشروع وان تناول كمشروع خاص احكام القطع التنظيمية الا انه يتفق مع القانون الاساسي في شأن بلدية الكويت وما أورده من صلاحيات للمجلس البلدي .

اتمام جميع الاجراءات المالية والادارية اللازمة لتنفيذ القرار المذكور فاذا تأخر ذوو الشأن عن القيام بذلك دون عذر كان للبلدية اتمام جميع هذه الاجراءات بما في ذلك اجراءات التسجيل العقارى نيابة عنهم وعلى نفقتهم •

وعالجت المادة الرابعة أوضاعا كانت تحول دون تنفيذ التنظيم على الوجه المطلوب كأعترض ذوى الشأن أو قيام نزاع قضائي او عدم تعيين المالك الحقيقي ولذلك فقد نصت هذه المادة على ان قرار المجلس البلدى يعتبر نافذا - الا في حالة اعتراض مجلس الوزراء عليه - ولا يوقف نفاذ القرار أى اعتراض أو طعن او قيام نزاع قضائي مع عدم المساس بحقوق ذوى الشأن وتنتقل هذه الحقوق الى القسائم او المساحات المخصصة أو الأثمان او الفروق المستحقة بحسب الاحوال •

وكذلك فان للبلدية في حالة عدم معرفة المالك الحقيقي أن تقوم باتمام الاجراءات الخاصة بالعقار مع حفظ حق المالك عند تعيينه • وللبلدية في جميع الاحوال اتخاذ الاجراءات اللازمة لتنفيذ قرار المجلس البلدى بما في ذلك الاخلاء بالطريق الادارى على أن يسبق هذا الاخلاء قرار من رئيس البلدية •

كما قضت المادة الخامسة صراحة على ان تسرى أحكام هذا القانون على القطع التنظيمية التي يصدر بتنظيمها قرارات من المجلس البلدى بعد تاريخ نفاذه وكذلك القطع التي سبق صدور قرارات بتنظيمها ولم تتم اجراءاتها حتى هذا التاريخ ، وذلك كي لا يكون هناك خلاف حول سريان القانون عليها •