

صحة متخصصة أسبوعية تتمتع بقطاع العقار

للتواصل
T.orabi@alanba.com.kw
Realestate@alanba.com.kw
إعداد: طارق عرابي

عقار

عقاريون أكدوا أنها ستخفف الكثير عن كاهل المحاكم والقضاء

«عقود الإيجار الموحدة»

ضمان للمالك والمؤجر.. والمؤسسات الائتمانية



التي لا داعي لها على الإطلاق.
توحيد وربط الي

بدوره، أيد أمين سر الاتحاد

الكويتي لوسطاء العقار سعد

البيدان فكرة العقد الموحد،

مشيرا إلى أن عقد الإيجار

يجب أن يرتبط ألياً مع

الهيئة العامة للمعلومات

الدنية ويحدد من خلاله نوع

القيمة الإيجارية لكل عقار،

حيث أن لكل عقار طبيعته

وخصائصه ومميزاته التي

تختلف من عقار لآخر، وذلك

بناء على الموقع والتشطيب

والمساحة.

وأشار إلى أن الصيغة

الموحدة لشروط التأجير والتي

تتماشى مع قوانين الدولة،

من شأنها أن تخفف العبء

عن القضاء الكويتي الذي

أصبح مزدحماً بالآلاف قضايا

التأجير، ما شكل عبئاً حقيقياً

على الجهاز القضائي وأعاقه

عن تادية دوره الحقيقي في

باقي شؤون القضاء.

وأكد الفرج أن الكثير من

عقود التأجير الحالية فيها

غموض في عدد من الجوانب،

ما يجعل تفسيرها يختلف

من شخص لآخر، وبالتالي

لا بد من اللجوء للقضاء للبت

فيها، ومن ثم فإن توحيد

العقود واعتمادها من قبل

جهة مسؤولة بالدولة من

شأنه أن يحدد مسؤوليات

كل طرف، وأن يقضي على

المشاكل الحالية في عقود

الإيجار، ومن ثم تجنب

المحاكم الكثير من القضايا

للحصول على الائتمان أو في

حال إعادة البيع بسعر أعلى

من السعر الحقيقي.

أمر إيجابي

من جانبه، قال المقيم

العقاري عماد الفرج أن

تطبيق العقد الموحد سيكون

أمر إيجابياً بالنسبة لقطاع

العقار الكويتي، لكنه رفض

أن تتدخل الدولة في تحديد

القيمة الإيجارية لكل عقار،

حيث أن لكل عقار طبيعته

وخصائصه ومميزاته التي

تختلف من عقار لآخر، وذلك

بناء على الموقع والتشطيب

والمساحة.

وأشار إلى أن الصيغة

الموحدة لشروط التأجير والتي

تتماشى مع قوانين الدولة،

من شأنها أن تخفف العبء

عن القضاء الكويتي الذي

أصبح مزدحماً بالآلاف قضايا

التأجير، ما شكل عبئاً حقيقياً

على الجهاز القضائي وأعاقه

عن تادية دوره الحقيقي في

باقي شؤون القضاء.

وأكد الفرج أن الكثير من

عقود التأجير الحالية فيها

غموض في عدد من الجوانب،

ما يجعل تفسيرها يختلف

من شخص لآخر، وبالتالي

لا بد من اللجوء للقضاء للبت

فيها، ومن ثم فإن توحيد

العقود واعتمادها من قبل

جهة مسؤولة بالدولة من

شأنه أن يحدد مسؤوليات

كل طرف، وأن يقضي على

المشاكل الحالية في عقود

الإيجار، ومن ثم تجنب

المحاكم الكثير من القضايا



سعد البيدان

**البيدان: العقد
الموحد سيقتضي
على الفوضى
الحالية في
العقود الإيجارية**



عماد الفرج

**الفرج: العقد
الموحد إيجابي
بشروط عدم تدخل
الدولة بتحديد
القيمة الإيجارية**



محمد المخيزيم

**المخيزيم: العقد
الحكومي الموثق
سيكون حجة
دائمة يعتد بها
أمام المحاكم**

من سعره الحقيقي.

وأكد المخيزيم على إمكانية

تطبيق هذه الفكرة في الكويت،

لكن هذا الأمر قد يحتاج إلى

بعض الجهد والوقت من قبل

الإدارات الحكومية وعلى

رأسها إدارة العقار بوزارة

التجارة والصناعة وإدارة

التسجيل العقاري بوزارة

العدل، لكن تطبيقه سيمتد

بلا شك الغبن الذي يقع على

التجار والبنوك في حال بيع

العقار في المستقبل، لأن مالك

العقار سيكون ملزماً بما

جاء في العقد أو أنه سيكون

عرضة للقضاء، لاسيما في

حال قام بتضخيم قيمة العقار

المؤجرين والمستأجرين بسبب

عدم وضوح عقود التأجير

أو اختلافها من جهة لآخرى.

ويقول الخبير العقاري

والاقتصادي محمد المخيزيم أن

توحيد عقود التأجير العقاري

من شأنه أن يحمي كلا من

المالك والمؤجر، بالإضافة إلى

البنوك التي تقوم بتمويل ملاك

العقارات، لأن العقد الحكومي

الموثق سيكون بمنزلة حجة

دائمة يعتد بها أمام المحاكم،

ما من شأنه أن يمنع تلاعب

بعض الملاك الذين يلجأون في

بعض الأحيان إلى تضخيم قيم

العقود (صورياً) تحسباً لبيع

العقار مستقبلاً بسعر أعلى

تبدأ دائرة الأراضي

والأملاك في دبي اعتباراً من

مساريس المقبل تطبيق عقد

الإيجار الموحد إلزامياً، على

جميع المتعاملين في السوق

العقاري دبي، والذي تهدف

من خلاله إلى تحديد الحقوق

والواجبات لدى الأطراف

التعاقدية وترسيخ الشفافية

والمصادقية وضمان حقوق

أطراف العلاقة، إضافة إلى

مراقبة السوق العقاري، والحد

من الإجراءات الشخصية التي

تلتحق الضرر بالسوق.

هذه التجربة الجديدة

ستصبح أمراً واقعاً في سوق

دبي العقاري الذي يعتبر من

أكثر أسواق المنطقة نشاطاً

وتداولاً، لاسيما أنه يستقطب

شريحة كبيرة من المستثمرين

من جميع أنحاء العالم، ومما

لا شك فيه أن السوق الكويتي

يحتاج إلى مثل هذا الأمر،

خاصة أن القطاع العقاري

يعتبر المصدر الثاني للدخل في

الكويت بعد النفط، فضلاً عن

أن التداولات العقارية في هذا

السوق تقدر بنحو 3 مليارات

دينار سنوياً.

ويؤكد عدد من خبراء

العقار أهمية تطبيق مثل

هذا العقد الموحد في السوق

العقاري الكويتي، لأن ذلك

الأمر من شأنه أن يضمن

حقوق المتعاملين بالسوق

أولاً، ثم ضمان حقوق البنوك

ومؤسسات التمويل والائتمان

من جهة ثانية، فضلاً عن

تخفيف العبء عن المحاكم

القضائية التي أصبحت

تشهد إقامة دعاوى بالآلاف بين

واقع المزادات العقارية في الكويت

كثير اللغط حول المزادات العقارية، سواء التي أقيمت في قصر
العدل، أو التي نظمتها إحدى الشركات العقارية.

وكان من المستغرب جداً أن يجزم البعض ويؤكد طوال سنتين
الماضيتين، على أن تلك المزادات تعكس الحالة التي يمر بها سوق
العقار الكويتي سواء إيجاباً أو سلباً، وأيضاً يتدخل في شؤون
وقرارات ملاك تلك الأراضي المعروضة في المزاد، ويحرم عليهم
إعادة استغلالها بحجة الاحتكار.

بشرح مختصر أود أن أوضح هنا حقيقة تلك المزادات وطبيعتها،
وذلك من عدة نواح:

الجانب الفني للمزادات:

1- مزاد وزارة العدل: في هذا النوع من المزادات يتم عرض العقارات
بإحدى قاعات قصر العدل للراغبين بالشراء بهدف الزيادة،
وتطرح تلك المزادات نتيجة أمور قضائية بحثت بين ملاك تلك
العقارات وأطراف أخرى، لا لأمر وظروف السوق العقاري أو
الحالة الاقتصادية للدولة، ويحق للملاك الزيادة واستدخال تلك
الأراضي أو اتخاذ أي إجراء قانوني ضدها.

2- مزاد الشركات: لا يمكن الجزم وتحديد الأسباب الفعلية، أو الحكم
بطريقة مباشرة على تلك المزادات، ولكن برأي الشخصي أنها لا
تخرج عن عدد من الأسباب التي من بينها التناحر من أصول غير
مدررة إلى أصول مدررة كالمباني الاستثمارية والتجارية، أو بسبب
فرض الدولة قوانين وقرارات بمنع الشركات من تملك الأراضي
السكنية، وفرض رسوم سنوية عليها، وبالتالي تقوم الشركات
بالتخلص من الأصول (المزعجة) بالنسبة لها مع تحقيق عوائد
مجزية من فرق سعر الشراء الأساسي.

أفضلية الشراء من مزادات المحكمة أم مزادات الشركات العقارية؟
كثير ممن يرغبون في الشراء حالياً عن طريق المزادات العقارية،
لا يفقهون أصول وأنظمة التقدم والشراء، وما الأفضل بالنسبة
لهم، خصوصاً أنها تكرر خلال الفترة الأخيرة.

1- الشراء من خلال مزاد وزارة العدل: يحق لأي مواطن المشاركة في
تلك المزادات بعد إيداع شيك بقيمة 20٪ من إجمالي قيمة العقار
المعرض، ومن يرسى عليه المزاد يقوم باستكمال باقي الثمن،
ولكن من عيوب مزادات المحكمة أن أطراف النزاع يمكن حق
الاستدخال، وبالتالي احتمالية حصول تأخير في نقل ملكية العقار
للمشتري واردة، فأحياناً يستغرق الأمر فترة سنة أو أكثر وذلك
حسب القضية وتعقيدها، فيضطر المشتري لدفع تكاليف إضافية
للاستعانة بمحام أو قانوني لاستكمال إجراءات الدفاع والترافع
حتى تحويل العقار باسم المالك الجديد (المشتري).

2- الشراء من خلال مزاد الشركات العقارية:

مزادات الشركات متاحة لجميع المواطنين، وينفس شروط التقدم،
ولكن ما يميز هذا النوع من المزادات أنه لا يوجد خصوم أو
أطراف متنازعة، فمجرد ترسية المزاد وقبول سعر الزيادة
لصالح المشتري يتم السير بإجراءات تحويل العقار مباشرة، وفي
الغالب الفترة لا تتعدى شهرين من تاريخ المزاد.

برأي الشخصي، أن التقدم لمزاد مطروح ومنظم من قبل شركات
أفضل وأمن من المجازفة بدخول مزاد عام تابع لوزارة العدل.

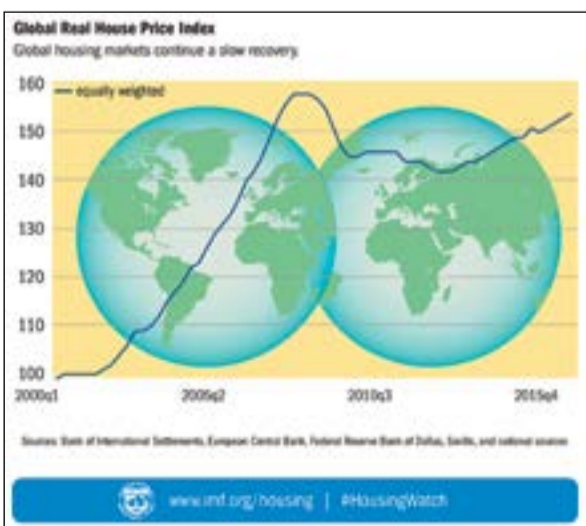
تحليل لآداء آخر مزاد على أراضي الفينيقس (بناير الماضي):

اتضح معالم تحسن شوية المستثمر العقاري مع بداية عام 2017
من خلال المزاد العقاري لشركة الإنماء الذي تضمن طرح 28 قطعة
أرض في منطقة الفينيقس يبعث بالكامل خلال أقل من ساعتين
وبنسبة ارتفاع من السعر الابتدائي وصلت إلى 29٪.

وبمقارنة مزاد يناير 2017 بأخر مزاد أقيم في أكتوبر 2016 لنفس
المنطقة، نجد أن نسبة الشراء كانت لا تتجاوز 60٪ من إجمالي
الأراضي المطروحة، حيث تم بيع 12 من 20 أرضاً فقط، وفي الوقت
نفسه ارتفع إجمالي قيمة مبيعات المزاد الأخير إلى الضعف لتصل
إلى 6,4 ملايين دينار، بينما بلغت مبيعات مزاد أكتوبر 2016 نحو
2,82 مليون دينار فقط.

وفي الختام، أود القول إن القفزة في عدد وقيمة الصفقات لم تات
من فراغ أو محض مصادفة، إنما جاءت نتيجة العديد من الأسباب
التي من بينها تحسن أسعار النفط المحلي، والهدوء السياسي الذي
ساد المنطقة في الأونة الأخيرة، واستيعاب الشارع الكويتي أن
العقار هو الملاذ الوحيد الآمن لرؤوس الأموال، واستشعار التأخير
الذي من الممكن أن يحصل على التوزيعات الإسكانية.

مؤشر العقارات السكنية العالمية يعاود نموه وأسعاره الإيجابية



مؤشر صندوق النقد الدولي



كشفت شركة بلوبرينت
القباضة بناء على دراسة
صادرة عن صندوق النقد
الدولي معاودة مؤشر
العقارات السكنية العالمية نمو
أسعاره الإيجابية مع نهاية
العام 2015، ما يؤكد أهمية هذا
القطاع على الصعيد العالمي،
حيث أظهرت الدراسة استمرار
ارتفاع أسعار العقارات
السكنية في معظم دول العالم على الرغم من الركود
الاقتصادي الذي تشهده معظم الاقتصادات العالمية.

قيس الغانم: لم أتحمل الوظيفة أكثر من شهرين قررت بعدها خوض غمار «العقار»

ذكريات عقاري



قيس الغانم

**أول مشروع لي
كان بالفحجيل
عام 1973.. عبارة
عن مجمع محال
تجارية**

60 ديناراً، مضيفاً القول
«لأن عقاراتنا في العام 1973
كانت بين العقارات الجديدة
في المنطقة في وقتها،
كان الطلب على ممتلكاتنا
التجارية كبيراً، حتى أننا
استطعنا تأجير المحلات في
مجمعنا التجاري بواقع 65
ديناراً للمحل شهرياً».

ويؤكد الغانم أن العمل
العقاري كان يأخذ من بيته
وأولاده بشكل كبير، حيث
كان يعود لبيته الساعة

الرابعة فجراً ليخرج من
جديد في الثامنة من صباح
اليوم نفسه، متناسياً الجهد
الكبير والتعب الذي كان
يجازي بمرود جيد يدفعه
للعمل أكثر وأكثر.

ويشير إلى أن من
بين أسباب نجاح الأعمال
في السابق هو البنوك
والشركات الكويتية التي
كانت تبني علاقة ثقة

متبادلة مع التجار، وهنا
يسرد الغانم إحدى القصص
التي قال أنه لا ينساها في
هذا الصدد، حيث يقول إنه

واجه في إحدى السنوات
تقصاً حاداً في الإسمتت
اللازم لتنفيذ أحد مشاريعه،
في وقت لم يكن يوجد في

الكويت سوى شركة اسمتت
واحدة، حيث توجه حينها
إلى مدير عام الشركة الذي
لم أكن أعرفه، ليكشف له

عن حاجته إلى 5000 كيس
اسمتت لبناء مجمع تجاري،
مؤكداً أن المدير المذكور لم
يتأخر عن تلبية طلبه من

الإسمتت الذي تسلمه في

اليوم التالي مباشرة دون
أن يدفع أي فلس مقابل..
وهذا يدل على الثقة المتبادلة
بين الشركات والتجار في
ذلك الوقت.

تجربة أخرى يرويها

الغانم مع مديري أحد
البنوك الكويتية، حيث
كانت تلك البنوك تتخذ

قرارها في نفس الوقت
وبدون الحاجة إلى لجان
أو اجتماعات، مشيراً إلى

أنه احتاج للمسئولة التي
فترة من الفترات لتنفيذ
بعض الأعمال وسداد بعض

الديون، حيث توجه إلى
أحد البنوك وعمره آنذاك
لا يتجاوز العشرينيات،

حيث فوجئت بمدير البنك
يقول له «يا ولد عبدالله
تديان لا تدمع عينك، فأنت

ابن رجل طيب»، وعندها
نادى الموظف المختص

ليأمره بإيداع 50 ألف
دينار في حسابي بدون أي
ضمانات، علماً بأن هذا المبلغ

في السبعينيات يعادل 5
ملايين دينار في أيامنا هذه،

الله وتوفيقه».