



مجلس الأمة

I\_08963\_2018

15/02/2018

مجلس



الأمانة العامة لمجلس الوزراء

2170 - 2018

١٥ شعبان ٢٠١٨

الموقر

معالي الأخ الفاضل / مرزوق علي الغانم

رئيس مجلس الأمة

تحية طيبة وبعد ،

أود أن أحيل لمعاليتكم نسخة من المرسوم رقم ( 67 ) لسنة 2018

بإحالة مشروعات القوانين التالية إلى مجلس الأمة :

- 1- مشروع قانون في شأن نظام السجل العيني .
- 2- مشروع قانون بتعديل بعض أحكام قانون الجزاء الصادر بالقانون رقم 16 لسنة 1960 .
- 3- مشروع قانون في شأن حظر تعارض المصالح .

أملين التكرم بعرضها على مجلسكم الموقر .

مع وافر التقدير والاحترام ،

رئيس مجلس الوزراء

جابر مبارك الحمد الصباح

يواجه في هوان أعمال اللجنة القادمة  
مجال اللجنة لشؤون التشريعية والقانونية

ع. م. م. م. م.

مرسوم رقم 67 لسنة 2018  
بإحالة بعض مشروعات القوانين إلى مجلس الأمة

- بعد الإطلاع على الدستور ،
- وبناءً على عرض وزير العدل ،
- وبعد موافقة مجلس الوزراء ،

رسمنا بالآتي

مادة أولى

يُقدم إلى مجلس الأمة مشروعات القوانين التالية :

- 1- مشروع قانون في شأن نظام السجل العيني .
- 2- مشروع قانون بتعديل بعض أحكام قانون الجزاء الصادر بالقانون رقم 16 لسنة 1960 .
- 3- مشروع قانون في شأن حظر تعارض المصالح .

مادة ثانية

على رئيس مجلس الوزراء إبلاغ هذا المرسوم إلى مجلس الأمة .

أمير الكويت

صباح الأحمد الجابر الصباح

رئيس مجلس الوزراء

جابر مبارك الحمد الصباح

وزير العدل

المستشار / د. فهد محمد محسن العفاسي

صدر بقصر السيف في : 25 جمادى الأولى 1439 هـ  
الموافق : 11 فبراير 2018 م



قانون رقم لسنة ٢٠١٨  
في شأن نظام السجل العيني

بعد الاطلاع على الدستور—ور:

- وعلى قانون التسجيل العقاري الصادر بالمرسوم رقم ٥ لسنة ١٩٥٩ والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم ٤ لسنة ١٩٦١ بإصدار قانون التوثيق المعدل بالقانون رقم ١ لسنة ١٩٦٥،
- وعلى القانون رقم ٣٣ لسنة ١٩٦٤ في شأن نزع الملكية والاستيلاء المؤقت للمنفعة العامة المعدل بالقانون رقم ٢ لسنة ٢٠٠٦،
- وعلى القانون رقم ١٨ لسنة ١٩٦٩ في شأن تحديد أملاك الدولة خارج خط التنظيم العام والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم ٥ لسنة ١٩٧٥ بشأن ادعاءات الملكية بسندات أو بوضع اليد على أملاك الدولة المعدل بالقانون رقم ٨ لسنة ١٩٨٠،
- وعلى قانون إيجار العقارات الصادر بالمرسوم بالقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ والقوانين المعدلة له،
- وعلى قانون تنظيم تملك غير الكويتيين للعقارات الصادر بالمرسوم بالقانون رقم ٧٤ لسنة ١٩٧٩ المعدل بالقانون رقم ١١٩ لسنة ١٩٨٦،
- وعلى قانون المرافعات المدنية والتجارية الصادر بالمرسوم بالقانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٨٠ والقوانين المعدلة له،



- وعلى قانون الإثبات الصادر بالمرسوم بالقانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٨٠ والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون المدني الصادر بالمرسوم بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٨٠ والقوانين المعدلة له،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم ٢٠ لسنة ١٩٨١ بإنشاء دائرة المحكمة الكلية لنظر المنازعات الإدارية المعدل بالقانون رقم ٦١ لسنة ١٩٨٢،
- وعلى قانون تنظيم القضاء الصادر بالمرسوم بالقانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٩٠ والقوانين المعدلة له،
- وعلى القانون رقم ٣٣ لسنة ٢٠٠٠ في شأن ادعاءات ملكية العقارات المملوكة للدولة،
- وعلى القانون رقم ٣٣ لسنة ٢٠١٦ بشأن بلدية الكويت،
- وافق مجلس الأمة على القانون الآتي نصه ، وقد صدقنا عليه وأصدرناه.

### الباب الأول أحكام عامة مادة (١)

السجل العيني هو مجموعة من الصفائف التي تبين أوصاف كل عقار وحالته القانونية والحقوق المترتبة له وعليه والمعاملات والتعديلات المتعلقة به.  
ويعتبر عقاراً - في تطبيق أحكام هذا القانون - كل قطعة أرض تقع في قسم مساحي واحد دون أن يفصل جزء منها عن سائر الأجزاء فاصل من ملك عام أو خاص، ودون أن يكون لجزء منها أو عليه من الحقوق ما ليس للأجزاء الأخرى أو عليها، سواء



كانت مملوكة لشخص واحد أو على الشيوع لأشخاص طبيعية أو اعتبارية ، وكذلك أملاك الدولة العامة أو الخاصة العقارية.

### مادة (٢)

تختص إدارة التسجيل العقاري وفروعها دون غيرها بأعمال السجل العيني .  
وينشأ سجل عيني تفرد فيه صحيفة خاصة لكل عقار، وتبين اللائحة التنفيذية كيفية تقديم طلبات القيد وترقيم وإمساك السجل وإجراءات القيد فيه والوثائق المتعلقة به.  
ويتم قيد جميع العقارات في السجل ، وتفرد لكل منها صحيفة تثبت بها الحقوق والحدود الطبيعية للعقار وكافة البيانات المتعلقة به.

كما ينشأ بالإدارة فهرس شخصي هجائي يكون فيه لكل مالك صحيفة خاصة يبين فيها العقارات التي يملكها وتدون بيانات هذا الفهرس من واقع البيانات الواردة في السجل العيني.

### مادة (٣)

لا يجوز أن تنقل من إدارة التسجيل العقاري أو فروعها أصول المحررات التي تم قيدها ولا السجلات والدفاتر والوثائق المتعلقة بالقيد في السجل العيني ، ويجوز للمحكمة أو النيابة العامة أو من تندبه أي منهما من الخبراء الاطلاع عليها في أماكن حفظها.

### مادة (٤)

تخضع التصرفات والحقوق الواردة في هذا القانون سواء فيما يتعلق بقيدها أو التأشير بها أو حفظها أو أية طلبات أخرى متعلقة بها للقواعد الخاصة برسوم التسجيل العقاري.



**مادة (٥)**

لا تقيد الحقوق في صحائف السجل إلا إذا كانت ثابتة بأحد المحررات المنصوص عليها في المادة (١٤) من قانون التسجيل العقاري المشار إليه ، أو كانت قد نشأت أو تقرر بسبب من أسباب كسب الحقوق العينية، وإذا كان سبب كسب هذا الحق تصرفاً أو حكماً وجب أن يكون قد سبق تسجيله.

**مادة (٦)**

في حالة وجود تناقض بين المحررات المسجلة عن عقار واحد تتولى إدارة التسجيل العقاري فحص المحررات المتناقضة ودراستها وإعداد تقرير بنتيجة الفحص وإحالته إلى اللجنة المنصوص عليها في المادة ( ٨ ) مع إخطار أصحاب الشأن .

**مادة (٧)**

تقوم إدارة التسجيل العقاري خلال سنة من تاريخ سريان القانون بالإعلان في الجريدة الرسمية عن البيانات الخاصة بكل عقار، ويتم إخطار ذوي الشأن الواردة أسماؤهم بكل صحيفة من صحائف العقار بما تم إثباته من بيانات خاصة بكل عقار والحقوق المترتبة له وعليه والمعاملات والتعديلات المتعلقة به .

**مادة (٨)**

تشكل بقرار من وزير العدل لجنة أو أكثر تتألف من عضوين من رجال القضاء - يندبهم المجلس الأعلى للقضاء - يتولى أحدهما رئاسة اللجنة - على ألا تقل درجته عن مستشار- وعضوين من العاملين ببلدية الكويت أحدهما مهندس من المختصين بتحديد الملكية وعضو من المختصين بإدارة التسجيل العقاري .



وتختص اللجنة بالنظر بما يحال إليها من إدارته التسجيل العقاري وفقاً للمادة ( ٦ ) وفي تظلمات ذوي الشأن من القرارات المتعلقة بتنفيذ أحكام هذا القانون ، على أن يقدم التظلم خلال ستين يوماً من تاريخ أخطارهم أو علمهم بالقرار موضوع التظلم أو النشر في الجريدة الرسمية .

ولا يجوز الطعن في هذه القرارات أمام المحكمة مباشرة قبل التظلم لهذه اللجنة .  
وتصدر قرارات اللجنة بأغلبية الآراء ، وتكون مسببة .  
وتبين اللائحة التنفيذية نظام وإجراءات عمل اللجنة .

#### مادة (٩)

تعفى الطلبات والتظلمات التي ترفع إلى اللجنة من الرسوم ، ومع ذلك إذا تبين للجنة أن الطلب يستر تصرفاً جديداً يراد به التهرب من الرسوم المستحقة عليه ضمنت قرارها أداء الرسوم، ولا ينفذ قرارها إلا بعد أداء الرسوم.

#### مادة (١٠)

ويجوز الطعن في القرارات الصادرة من اللجنة أمام الدائرة الإدارية بالمحكمة الكلية ويكون حكمها قابلاً للطعن فيه أمام محكمة الاستئناف والذي لا يجوز الطعن في الحكم الصادر منها بطريق التمييز .

#### مادة (١١)

يودع الطاعن مع صحيفة الطعن في قرار اللجنة كفالة يحدد مقدارها وفقاً لأحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية ، ولا تقبل الصحيفة ما لم تكن مصحوبة بما يثبت هذا الإيداع، ويسترد المستأنف مبلغ الكفالة إذا حكم لصالحه ، وتصادر الكفالة إذا خسر دعواه أياً كان السبب .

ولا يترتب على الطعن وقف تنفيذ قرار اللجنة إلا إذا أمرت المحكمة بذلك .



**الباب الثاني**  
**التصرفات والحقوق الواجب قيدها**  
**مادة (١٢)**

جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو التبعية أو نقلها أو تغييرها أو زوالها، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لأي من تلك التصرفات يجب قيدها في السجل العيني بما في ذلك الوقف والوصية وحق الإرث.

ويترتب على عدم القيد أن هذه الحقوق لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول بين ذوي الشأن ولا بين غيرهم، ولا يكون لهذه التصرفات أية آثار سوى الإلتزامات الشخصية بين ذوي الشأن.

**مادة (١٣)**

يجب التأشير بالمحركات المثبتة لدين من الديون العادية على المورث الثابتة بمحضر مصدق على التوقيع فيه أو موثق أو بموجب حكم قضائي نهائي في صحف السجل العيني المخصصة لأعيان التركة أو حقوقها ويجب على الدائن إعلان كل ذي شأن بقيام الدين قبل التأشير به، ويحتج بهذا التأشير من تاريخ حصوله ومع ذلك إذا تم التأشير خلال سنة من تاريخ قيد الإرث فللدائن أن يحتج بحقه على كل من تلقى من الوارث حقاً عينياً وقام بقيده قبل هذا التأشير.

**مادة (١٤)**

يجب قيد عقود الإيجار والسندات التي ترد على منفعة العقار إذا زادت على عشر سنوات ويترتب على عدم قيدها انعدام نفاذها في حق الغير فيما زاد على هذه المدة.



يجب أن تتضمن الدعاوى التي تتعلق بالحقوق أو التصرفات الواجب قيدها ما يفيد طلب إجراء التغيير في بيانات السجل العيني، ولا تقبل الدعوى إلا بعد تقديم شهادة دالة على حصول التأشير في السجل بمضمون هذه الطلبات.

### مادة (١٦)

يمنح المدعون في الدعاوى المشار إليها في المادة السابقة والتي تكون قيد التداول أمام المحاكم وقت العمل بهذا القانون ولم تسجل صحيفتها مهلة ٦٠ يوماً تحسب من التاريخ المذكور لطلب التأشير بمضمون الطلبات سألقة البيان، وإذا لم تقدم في أول جلسة بعد إنتهاء هذا الميعاد شهادة بحصول هذا التأشير توقف الدعوى، ولا يجوز الإستمرار في نظرها إلا بعد أن تتضمن الطلبات الختامية فيها إجراء التغيير في بيانات السجل بمضمون الطلبات المؤشر بها.

### مادة (١٧)

يؤشر في السجل العيني بمنطوق الحكم النهائي الصادر في الدعاوى المبينة في المادتين السابقتين خلال خمس سنوات محسوبة من تاريخ صيرورة الحكم نهائياً وإلا أعتبر التأشير بالصحيفة في السجل العيني كأن لم يكن .  
وتبدأ مدة الخمس سنوات بالنسبة للأحكام النهائية القائمة وقت العمل بهذا القانون، من تاريخ سريانه.

### مادة (١٨)

يترتب على التأشير بالدعاوى في السجل العيني أن حق المدعي متى تقرر بحكم مقيد به طبقاً للقانون خلال الأجل المنصوص عليه بالمادة السابقة أن يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق وأثبتت لمصلحتهم بيانات في السجل ابتداء من تاريخ التأشير بهذه الدعاوى في السجل.



مادة (١٩)

يجب التأشير بإعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة في صحيفة كل عقار، ويترتب على ذلك أنه إذا تقرر حق الشفيع بحكم قيد في السجل أعتبر حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ التأشير المذكور.

مادة (٢٠)

يكون للسجل العيني قوة إثبات لصحة البيانات الواردة فيه ولا يقبل في إثبات أصل الملكية أو الحق العيني سوى صحيفة العقار أو الشهادات المستخرجة من السجل العيني.

مادة (٢١)

لإدارة التسجيل العقاري أن تصحح الأخطاء المادية في السجل العيني من تلقاء نفسها، أو بناء على طلب أصحاب الشأن طالما لم يتم القيد، وفي حالة إتمام القيد يجب عدم إجراء التصحيح إلا بعد انقضاء ٦٠ يوماً من تاريخ إخطار ذوي الشأن بكتاب موسى عليه بعلم الوصول، وتحرر إدارة التسجيل العقاري محضراً توضح فيه أسباب الخطأ وكيفية إكتشافه.

مادة (٢٢)

تعديل بيانات السجل العيني وفقاً لما يتم من تغيير على العقار بسبب إضافة مباني وتعديلها أو إزالتها وذلك وفقاً للقواعد والإجراءات التي تحددها اللاحة التنفيذية.



مادة (٢٣)

لكل ذي شأن أن يطلب من المحكمة المختصة مباشرة  
محو التأشير المشار إليه في المادة (١٣) من هذا القانون .

مادة (٢٤)

إذا أُلغى المحو عاد لقيده الحق التبعية مرتبته الأصلية في السجل العيني  
ومع ذلك لا يكون لإلغائه أثر رجعي بالنسبة للقيود التي أجريت في الفترة  
ما بين المحو والإلغاء.

مادة (٢٥)

يخطر كل شخص بما تم من تغيير أو انقضاء في حقوقه بناء على أي قيد أو محو أو  
تأشير أو تصحيح وذلك بإعلان على يد مندوب الإعلان، وبخطاب موصى عليه بعلم  
الوصول على عنوانه أو موطنه المحدد في السجل العيني ، ويدرج القيد أو المحو أو  
التأشير أو التصحيح بأكمله في سند الملكية وفي الشهادة المستخرجة من السجل  
العيني.

مادة (٢٦)

تتم إجراءات القيد والتغيير والتصحيح بناء على طلب ذوي الشأن أو من يقوم مقامهم  
وفقاً للشروط والأوضاع التي ينص عليها القانون واللائحة التنفيذية ، وتدون الطلبات  
حسب تواريخ وساعة تقديمها في سجل يعد بذلك بإدارة التسجيل العقاري وفق أرقام  
مسلسلة وتبين في هذا السجل مراحل العمل في شأنها.



يسقط الطلب إذا لم يتم قيد المحرر في السجل العيني خلال سنة من تاريخ قيده بسبب عدم إستيفاء الطلب للأوراق والإجراءات المقررة ، ومع ذلك يجوز أن تمتد المدة المشار إليها لسنة أخرى فقط إذا قدم صاحب الشأن طلباً بمدتها قبل انتهائها بأسبوعين وبعد سداد الرسم المقرر، ويخطر الطالب بسقوط طلبه.

### مادة (28)

إذا قدم أكثر من طلب في شأن عقار واحد وجب أن تبحث هذه الطلبات وفقاً لأسبقية قيدها في سجل الطلبات وإذا تعذر إتمام الإجراءات الخاصة بالطلب الأسبق بسبب نقص أو عيب في البيانات أو في الأوراق اخطر صاحب الشأن في محل إقامته المبين في الطلب بكتاب موصى عليه بعلم الوصول لتلافي هذا النقص أو العيب خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تسلمه الإخطار وإلا سقطت أسبقية طلبه ويكون إسقاط الأسبقية بقرار مسبب من إدارة السجل العيني وتباشر الإدارة السير في إجراءات الطلب التالي في ترتيب الأسبقية.

### مادة (29)

يجوز لمن أشر على طلبه بإستيفاء بيان لا يرى وجهاً له ولمن تقرر سقوط طلبه أو أسبقيته أن يتظلم إلى اللجنة المشار إليها في المادة (8) خلال عشرة أيام من تاريخ إبلاغه أو علمه بالقرار على أن يبين في صحيفة التظلم الأسباب التي يستند إليها.



ويوقف فحص الطلبات التالية في ترتيب الأسبقية إلى أن يصدر قرار اللجنة،  
وتصدر اللجنة قراراً مسبباً على وجه السرعة، ويجوز الطعن على هذا القرار  
وفقاً للمادة (10) من هذا القانون وإذا تقرر بصفة نهائية قيد الطلب وجب إجراء  
القيد حسب أسبقية الطلب.

### مادة (30)

تسلم إلى كل مالك بناء على طلبه صورة من الصحيفة العقارية  
تسمى " سند الملكية " وفي حالة إمتلاك شخصين أو أكثر لعقار واحد على الشيوع،  
تسلم لكل منهم صورة من سند الملكية باسم جميع الملاك على الشيوع  
بعد أداء الرسم المقرر.

### مادة (31)

يصدر وزير العدل قرارات تعيين الأقسام المساحية التي يسري عليها القانون  
المرافق ، ويستمر العمل بقانون التسجيل العقاري المعمول به في المناطق التي لم  
يستكمل بها نظام السجل العيني .

### مادة (32)

يصدر وزير العدل اللائحة التنفيذية للقانون المرافق خلال ستة أشهر من تاريخ  
نشره .

**COUNCIL OF MINISTERS**  
LEGAL ADVICE & LEGISLATION



**مجلس الوزراء**  
الفتوى والتشريع

على الوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ أحكام هذا القانون وينشر في الجريدة الرسمية ، ويعمل به بعد سنة من تاريخ نشره .

**أمير الكويت**  
**صباح الأحمد الجابر الصباح**

صدر بقصر السيف في :  
الموافق : \_\_\_\_\_



التاريخ: .....

الاشارة: .....

## مذكرة إيضاحية

### لمشروع قانون نظام السجل العيني

كان العقار دائماً مثار اهتمام الانسان منذ القدم، ولذلك تحظى الملكية العقارية بأهمية بالغة في جميع الدول، حيث تظهر الحاجة إلى وسيلة تكفل العلانية لكافة التصرفات المتعلقة بهذه الملكية حتى يتسنى تحديد الوضع الحقيقي لكل وحدة عقارية من حيث المالك، وما لها من حقوق وما تنوء به من التزامات نظراً لما يؤدي إليه الجهل بهذه العناصر من خطر ضياع الحقوق وزعزعة الثقة في التعامل العقاري.

ومن هنا نشأ نظام الشهر العقاري ليدرأ تلك المخاطر ويؤمن المعاملات العقارية، وتوزعت التشريعات في هذا المجال بين نظامين أولهما نظام الشهر الشخصي الذي يعتبر فيه شخص مالك العقار أو صاحب الحق العيني أساساً في التسجيل، وبموجب هذا النظام يتم تسجيل كل تصرف عقاري يصدر من صاحب السند العقاري في سجل خاص، فإذا تعدد الشركاء فإن التصرف الصادر من كل شريك أو عدد من الشركاء يكون له تسجيل مستقل، وهو ما يترتب عليه أن هذا التسجيل لا يضيفي إلا صفة الرسمية على التصرفات التي يتم تسجيلها دون ضمان سلامة الملكية التي اكتسبها المتصرف إليه، ولذا فإن التعامل في العقار في ظل هذا النظام لا يتوافر فيه الأمان الكافي - حيث يمكن أن تتعرض الملكية



التاريخ: .....

الاشارة: .....

المكتسبة في كل وقت للمنازعة بما لا يوفر الاستقرار المنشود في الملكية العقارية.

أما النظام الثاني للشهر العقاري فهو نظام التسجيل العيني الذي يعتمد فيه التسجيل على أساس الوحدة العقارية فتخصص صحيفة لكل وحدة عقارية يدون فيها ما يرد عليهما من تصرفات بعد أن تتم إجراءات التسجيل الأول بما تتوافر فيها من علانية و ضمانات قضائية وهو ما يحقق ضمانات حقيقية عند التعامل في العقار حيث يكون لكل وحدة عقارية سجلها الخاص الذي يمكن الرجوع إليه لمعرفة جميع المعلومات الخاصة بأوصاف هذه الوحدة وحقوق ملكيتها وكافة الحقوق العينية عليها، ويترتب على الأخذ بهذا النظام عدة مبادئ أخصها مبدأ الحجية المطلقة في السجل العيني في مواجهة الكافة ومبدأ الشهر العام بمعنى أن أي تصرف أو واقعة متعلقة بالملكية العقارية لا توجد بالنسبة لطرفي التصرف أو بالنسبة للغير إلا بعد قيدها في السجل.

والواقع أن الكويت تأخذ بنظام الشهر الشخصي منذ عام ١٩٥٩ حيث صدر قانون التسجيل العقاري رقم ١٩٥٩/٥ وقد حقق ذلك النظام شيئاً من الأمن والاستقرار في مجال التداول العقاري إلا أن الأمل ظل معقوداً على تطبيق نظام السجل العيني لما يمتاز به من تحقيق استقرار الملكية العقارية وتدعيم الائتمان العقاري وبما يكفله من تبسيط عملية التسجيل وإنجازها بالسرعة المطلوبة وما يتضمنه من قضاء على الشكوى القائمة في ظل نظام الشهر الشخصي من تشابه الأسماء.



التاريخ: .....

الإشارة: .....

وتحقيقاً لكل ذلك فقد أعد مشروع القانون المرافق متوخياً كافة أوضاع المجتمع الكويتي الاجتماعية والاقتصادية والثقافية واسلوب العمل المتبع في الدولة - ومن ناحية أخرى فقد استلهم المشروع القواعد والأسس العامة التي يقوم عليها مشروع القانون العربي الموحد للتسجيل العقاري الذي وضعتة اللجنة الفنية المشكلة من قبل الأمانة العامة لمجلس وزراء العدل العرب، بما يحقق للمشروع المعروض انسجاماً تاماً وتنسيقاً كاملاً بين ما تضمنه من أحكام في كافة مجالات تطبيقه دون تعارض مع أحكام مشروع القانون الموحد.

واشتمل مشروع قانون نظام السجل العيني على بابين: الأول تضمن الأحكام العامة وتضمن الباب الثاني التصرفات والحقوق الوارد قيدها في السجل العيني.

### الباب الأول

#### أحكام عامة

عُيّنت المادة الأولى من مشروع القانون في فقرتها الأولى بوضع تعريف للسجل العيني، بأنه مجموعة من الصحائف التي تبين أوصاف كل عقار وحالاته القانونية والحقوق المترتبة له وعليه وما أجري به من تعديلات وما تعلق به من معاملات.

وحددت في فقرتها الثانية ما يعتبر عقاراً في تطبيق أحكام القانون بأنه كل قطعة أرض تقع في قسم مساحي واحد دون أن يفصل جزء منها عن سائر



التاريخ: .....

الإشارة: .....

الأجزاء فاصل من ملك عام أو خاص ودون أن يكون لجزء أو عليه من الحقوق ما ليس للأجزاء الأخرى سواء كانت القطعة مملوكة لشخص واحد أو على الشيوع لأشخاص طبيعية أو اعتبارية وكذلك أملاك الدولة العامة أو الخاصة العقارية.

ونصت المادة الثانية في فقرتها الأولى على أن تختص إدارة التسجيل العقاري وفروعها دون غيرها بأعمال السجل العيني ونصت في فقرتها الثانية على إنشاء سجل عيني تُفرد فيه صحيفة خاصة لكل عقار وأحالت في بيان كيفية تقديم طلبات القيد وترقيم وإمساك السجل وإجراءات القيد فيه والوثائق المتعلقة به إلى اللائحة التنفيذية، وأوجبت في فقرتها الثالثة قيد جميع العقارات في السجل على أن تُفرد لكل عقار صحيفة تثبت بها الحقوق والحدود الطبيعية للعقار وكافة البيانات المتعلقة به. وبذلك يمكن الرجوع إلى السجل لمعرفة جميع المعلومات الخاصة بأوصاف العقار والحقوق المترتبة له أو عليه وتسهيلاً لعملية البحث وتوفيراً للوقت فقد عنيت المادة في فقرتها الأخيرة النص على جواز إنشاء فهرس مركزي شخصي بالإدارة يخصص فيه لكل مالك صحيفة خاصة يبين فيها ما يملكه من عقارات - وتستمد بيانات هذا الفهرس من واقع بيانات السجل العيني.

وجاءت المادة الثالثة بحكم هام يكفل حماية أصول المحررات والسجلات والدفاتر والوثائق وصوناً لها من الضياع أو التلف أو الهلاك حين نصت على عدم جواز نقل هذه المحررات والسجلات وغيرها بأي حال من الأحوال من الإدارة أو فروعها إلى أي مكان آخر على أنه إذا كان أمر الاطلاع على هذه المحررات



التاريخ: .....

الاشارة: .....

أو السجلات أو غيرها مطلوباً في إحدى الدعاوى أجاز النص للمحكمة أو النيابة العامة أو لمن تتدبه من الخبراء الاطلاع عليها في أماكن حفظها.

وفيما يتعلق بالرسوم المستحقة على تسجيل التصرفات والحقوق المبينة في القانون وكذا طلبات القيد والتأشيريات وطلبات إصدار الشهادات وغيرها من الطلبات المتعلقة بالقيد في السجل، فقد أحالت المادة الرابعة في تحديدها إلى القواعد الخاصة برسوم التسجيل العقاري.

وحتى يكون السجل عنواناً للحقيقة ولا يتم قيد حق إلا لصاحبه فقد نصت المادة الخامسة على أن لا تُقيد الحقوق في صحف السجل إلا إذا كانت ثابتة بأحد المحررات المنصوص عليها في المادة (١٤) من قانون التسجيل العقاري أو كانت قد نشأت أو تقرررت بسبب من أسباب كسب الحقوق العينية وإذا كان سبب كسب الحق تصرفاً أو حكماً وجب أن يكون قد سبق تسجيله.

وعرّضت المادة السادسة لحالة ما قد يعرض من تناقض بين بيانات المحررات المسجلة عن عقار واحد وعندئذ نصت على أن تتولى إدارة التسجيل العقاري فحص المحررات المتناقضة ودراستها وإعداد تقرير بنتيجة الفحص وإحالته إلى اللجنة المنصوص عليها في المادة (٨) مع إخطار أصحاب الشأن.

وأوجبت المادة السابعة على إدارة التسجيل العقاري بأن تقوم خلال سنة من تاريخ سريان القانون بالإعلان في الجريدة الرسمية عن البيانات الخاصة بكل عقار، كما تقوم بإخطار ذوي الشأن الواردة أسماؤهم بكل صحيفة من صحائف



التاريخ: .....

الإشارة: .....

العقار بما تم إثباته من بيانات خاصة بكل عقار والحقوق المترتبة له وعليه  
والمعاملات والتعديلات المتعلقة به.

وجاءت المادة الثامنة من المشروع مبيّنة أنه يجوز لذوي الشأن التظلم من  
القرارات التي تصدرها إدارة التسجيل العقاري المتعلقة بتنفيذ أحكام هذا القانون  
خلال ستين يوماً من إخطارهم أو علمهم بها أمام لجنة تشكل بقرار من وزير  
العدل روعي في تشكيلها العنصر القضائي وعناصر متخصصة وهي تتألف من  
عضوين من رجال القضاء يندبهم المجلس الأعلى للقضاء - يتولى أقدمهم رئاسة  
اللجنة - على ألا تقل درجته عن مستشار وعضوين من العاملين ببلدية الكويت  
أحدهما مهندس متخصص بتحديد الملكية وعضو من المختصين بإدارة التسجيل  
العقاري كما تختص هذه اللجنة فيما يحال إليها من إدارة التسجيل العقاري وفقاً  
للمادة السادسة - ولا يجوز الطعن في قرارات إدارة التسجيل العقاري أمام  
المحكمة مباشرة قبل اللجوء إلى هذه اللجنة - وتصدر قرارات اللجنة بأغلبية  
الآراء وتكون مسببه.

وأحالت المادة في بيان نظام وإجراءات عمل اللجنة إلى اللائحة التنفيذية  
للقانون، وجاءت المادة التاسعة من المشروع تُقرر إعفاء الطلبات والتظلمات التي  
ترفع إلى اللجنة من الرسوم إلا أنه إذا تبين للجنة أن الطلب يستر تصرفاً جديداً  
يراد به التهرب من أداء الرسوم المستحقة عليه ضمنت اللجنة قرارها أداء الرسوم  
ولا ينفذ قرارها إلا بعد أداء الرسم.



التاريخ:

الاشارة:

وأشارت المادة العاشرة إلى أن قرارات اللجنة قابلة للطعن فيها أمام الدائرة الإدارية بالمحكمة الكلية وقصرت الطعن فيما تصدره من أحكام على طريق الاستئناف ويكون حكمها غير قابل للطعن فيه بطريق التمييز.

وأوجبت المادة الحادية عشر على الطاعن أن يودع مع صحيفة الطعن في قرار اللجنة كفالة يُحدد مقدارها وفقاً لأحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية. ويسترد الطاعن مبلغ الكفالة إذا حُكم لصالحه، وأشارت المادة في فقرتها الأخيرة إلى أنه لا يترتب على الطعن وقف تنفيذ قرار اللجنة إلا إذا أمرت المحكمة بذلك.

## الباب الثاني

### التصرفات والحقوق الواجب قيدها

أوجبت المادة الثانية عشر قيد جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو التبعية أو نقلها أو تغييرها أو زوالها - في السجل العيني - وحكمها في ذلك إنما جاء مطابقاً لما قضت به المادة السابعة من قانون التسجيل العقاري، ويلاحظ أن النص لم يستعمل كلمة العقود وإنما استخدم كلمة التصرفات لأنها أشمل في مدلولها من كلمة العقود وعلى ذلك فهي تتسع لتشتمل العقود كالبيع والمقايضة والهبة كما يخضع لحكمها التصرفات القانونية الصادرة من جانب واحد كالوقف والوصية، كما أوجبت قيد حق الإرث، ولم يقتصر حكم المادة سالفه الذكر على التصرفات المذكورة بل شمل الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك، إذ أن التصرفات الواجبة القيد قد تكون رضائية



التاريخ: .....

الإشارة: .....

تقتضي التجاء طرفيها بمحض اختيارهما لإدارة التسجيل العقاري للسير في إجراءات القيد بالسجل العيني ، وقد يماطل أحد أطرافها في مباشرة تلك الإجراءات مما يحول دون إتمام قيد تلك التصرفات ويضطر الطرف الآخر للالتجاء إلى القضاء للحصول على حكم يثبت التصرف الذي من شأنه إنشاء الحق العيني العقاري الأصلي أو نقله أو تغييره أو زواله ومن ثم فيجب قيد هذا الحكم بالسجل العيني، ونظرا لما لهذا القيد من أهمية بالغة في نظام السجل العيني فقد أورد المشرع ذلك الواجب بجزء تفرضه الفقرة الثانية حين نصت على أن عدم قيد هذه الحقوق محل تلك التصرفات أو الأحكام يترتب عليه عدم نشوئها أو انتقالها أو تغييرها أو زوالها لا بين ذوي الشأن ولا بالنسب للغير ، على أنه وإن كانت هذه التصرفات وتلك الأحكام لا تنتج آثارها بالنسبة لنشوئها أو انتقالها أو تغييرها أو زوالها بين ذوي الشأن أو بالنسبة للغير إلا أنها مع ذلك لا تفقد كل آثارها القانونية بعدم قيدها في السجل العيني بل تبقى مرتبة للالتزامات شخصية بين ذوي الشأن.

وفيما يتعلق بديون المورث العادية فقد أوجبت المادة الثالثة عشر التأشير بالمحركات المثبتة لدين من هذه الديون في صحف السجل العيني المخصصة لأعيان التركة أو حقوقها وأوجبت على الدائن إعلان ذوي الشأن بالدين قبل التأشير به وجعل الاحتجاج بهذا لتأشير مرهونا بتاريخ حصوله ومع ذلك إذا تم التأشير خلال سنة من تاريخ قيد الإرث فيكون للدائن أن يحتج بحقه على كل من تلقى من الوارث حقاً عينياً وقام بقيده قبل هذا التأشير.



التاريخ: .....

الإشارة: .....

كذلك أوجب المشروع في المادة الرابعة عشر قيد عقود الإيجار والسندات التي ترد على منفعة العقار إذا زادت مدتها على عشر سنوات وذلك في المادة الرابعة عشر ورتب على عدم قيد هذه العقود عدم نفاذها في حق الغير فيما زاد على هذه المدة وبذلك يكون المشروع قد أخضع بعض الحقوق الشخصية للقيد في السجل العيني وهي تلك التي تتعلق بديون التركة العادية وكذا التصرفات الواردة على منفعة العقار.

وأشارت المادة الخامسة عشر إلى حكم إجرائي عندما أوجبت تضمين الدعاوى التي تتعلق بالحقوق والتصرفات واجبة القيد طلب إجراء تغيير في بيانات السجل العيني - ولا تقبل الدعوى إلا بعد تقديم شهادة دالة على حصول التأشير في السجل بمضمون هذه الطلبات.

أما الدعاوى المتداولة أمام المحاكم وقت العمل بهذا القانون فقد نصت المادة السادسة عشر على منح المدعين فيها ميعاد ستين يوماً لطلب التأشير وتعديل الطلبات، فإذا لم تقدم في أول جلسة شهادة بحصول هذا التأشير توقف الدعوى، وأوجبت المادة السابعة عشر التأشير بمنطوق الحكم النهائي الذي يصدر في الدعاوى المشار إليها في المادتين السابقتين في السجل العيني خلال خمس سنوات من تاريخ صيرورة الحكم نهائياً، ورتبت على مخالفة ذلك اعتبار التأشير بصحيفة الدعوى كأن لم يكن وبالنسبة للأحكام النهائية القائمة وقت سريان القانون تبدأ مدة الخمس سنوات من تاريخ سريانه، وفي بيان أثر التأشير



التاريخ: .....

الاشارة: .....

بالدعاوى نصت المادة الثامنة عشر على أن حق المدعي إذا تقرر بحكم قيد بالسجل طبقاً للقانون خلال الأجل المنصوص عليه في المادة السابقة يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق أو أثبتت لمصلحتهم بيانات في السجل فلا تسري في حق المدعي أية حقوق عينية قد يرتبها خصمه للغير إذا ما قام بقيد الحكم الصادر لصالحه طبقاً للقانون - بمعنى أن أثر قيد الأحكام التي تصدر في هذه الدعاوى ينسحب إلى تاريخ التأشير بصحف الدعاوى في السجل فتنقل الملكية أو الحق العيني إلى المدعي من تاريخ هذا التأشير.

ولما كانت دعاوى الشفعة من الدعاوى المتعلقة بالحقوق العينية العقارية فقد نصت المادة التاسعة عشر على وجوب التأشير بإعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة في صحيفة العقار، ورتبت على ذلك أنه إذا تقرر حق الشفيع بحكم قيد في السجل اعتبر حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية على العقار ابتداءً من تاريخ التأشير المذكور.

### التغيير والتصحيح في بيانات السجل:

إن من أهم الخصائص في نظام السجل العيني أنه يتخذ من العقار أو الوحدة العقارية أساساً للقيد في الصحائف العينية ويعطي للقيد قوة ثبوت مطلقة ويقوم قرينة قانونية قاطعة لا تقبل إثبات العكس مقتضاها أن كل ما هو مقيد في السجل العيني هو حقيقة لا مطعن عليها إذ لا تنتقل الملكية والحقوق العينية إلا بالقيد - ومن ثم كان من المنطقي إعطاء هذه القيود قوة ثبوت مطلقة - فالسجل



التاريخ:

الاشارة:

العيني لا يمكن أن يحقق الغرض منه ما لم تكن القيود الواردة به محل ثقة من الجميع ولأن هذا المبدأ هو أساس نظام السجل العيني فلا يتصور قيام نظام كامل للسجل العيني بغير قوة ثبوت مطلقة وجاء نص المادة العشرون مقررًا ذلك بالنص على أن يكون للسجل العيني قوة إثبات لصحة البيانات الواردة فيه ولا يقبل في إثبات أصل الملكية أو الحق العيني سوى صحيفة العقار أو الشهادات المستخرجة من السجل العيني.

ولتلافي ما قد يقع في السجل العيني من أخطاء مادية فقد أجازت المادة الحادية والعشرون لإدارة التسجيل العقاري تصحيحها من تلقاء نفسها أو إذا طلب ذلك أصحاب الشأن طالما لم يتم القيد وفي حالة إتمامه فيجب عدم اتمام التصحيح إلا بعد انقضاء ستون يوماً من تاريخ إخطار ذوي الشأن على أن تقوم الإدارة بتحرير محضر تبين فيه أسباب الخطأ وكيفية اكتشافه.

وقد يطرأ على العقار تغيير بسبب إضافة مباني وتعديلها أو إزالتها وقد واجهت المادة الثانية والعشرون من المشروع هذه الحالة فأوجبت تعديل بيانات السجل العيني وفقاً لما يتم من تغيير وذلك وفقاً للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية.

وأجازت المادة الثالثة والعشرون لكل ذي شأن أن يطلب من المحكمة المختصة مباشرةً محو التأشير المشار إليه في المادة الثالثة عشر - وهو التأشير بالمحركات المثبتة للديون العادية على المورث - متى كان طعنهم على سند



التاريخ: .....

الاشارة: .....

الدين جدياً وتقدير جدية الطعن بطبيعة الحال متروك للمحكمة بحيث إذا تبين لها ان الطعن يقوم على أسباب جدية قضت بمحو التأشير.

ثم واجهت المادة الرابعة والعشرون حكم إلغاء محو قيد الحقوق العينية التبعية فنصت على أن يعود لقيد الحق مرتبته الأصلية في السجل العيني إذا ما ألغي المحو على أنه إذا ما تم إجراء أية قيود أخرى في الفترة ما بين المحو والإلغاء فإنه لا يكون للإلغاء أثر رجعي بالنسبة لهذه القيود.

وقد أشارت المادة الخامسة والعشرون إلى وجوب إخطار أي شخص تتأثر حقوقه بناء على قيد أو محو أو تأشير أو تصحيح - كما أوجبت إدراج هذه القيود والتأشيريات أو محوها أو تصحيحها في سند الملكية وفي الشهادة المستخرجة من السجل العيني.

### اجراءات القيد

وأوجبت المادة السادسة والعشرين أنه إذا كان القيد الأول يتم طبقاً لأحكام قانون السجل العيني بطريقة إلزامية ودون تقديم طلبات من ذوي الشأن فإن القيود التالية ذلك لا تتم إلا بناء على طلب يقدمه أصحاب الشأن أو من يقوم مقامهم وفقاً للشروط والأوضاع التي نص عليها القانون واللائحة التنفيذية على أن تدون الطلبات حسب تاريخ وساعة تقديمها في سجل يُعد لذلك بإدارة التسجيل العقاري



التاريخ:

الإشارة:

وفق أرقام مسلسلة وتبين في السجل مراحل العمل في شأنها وهو ما نصت عليه المادة السادسة والعشرون.

وعرضت المادة السابعة والعشرون للحالة التي يقدم فيها الطلب ولا يتم قيد المحرر في السجل العيني خلال سنة من تاريخ قيد الطلب بسبب عدم استيفائه للأوراق والإجراءات المقررة، فنصت على سقوط الطلب في هذه الحالة وأوجبت إخطار الطالب بذلك - على أنه إذا تقدم صاحب الشأن بطلب لمد المدة المشار إليها قبل انتهائها بأسبوعين وبعد سداد الرسم جاز مدها لسنة أخرى فقط.

وواجهت المادة الثامنة والعشرون حالة التزاحم بين الطلبات المقدمة في شأن عقار واحد فبينت أن بحث هذه الطلبات يتم وفقاً لأسبقية قيدها في سجل الطلبات - فإذا كان الطلب الأسبق قد تعذر إتمامه بسبب نقص أو عيب في البيانات أو في الأوراق أخطر صاحب الشأن لتلافي ذلك خلال مدة ثلاثين يوماً تبدأ من تاريخ استلامه للإخطار وإلا سقطت أسبقية طلبه ويكون إسقاط الأسبقية بقرار مسبب يصدر من إدارة التسجيل العقاري وتباشر الإدارة السير في إجراءات الطلب التالي في ترتيب الأسبقية، واتاحت المادة التاسعة والعشرون لمن تأثر على طلبه بإستيفاء بيان معين لا يرى وجهاً له أو بسقوط أسبقيته أن يتظلم إلى اللجنة المشار إليها في المادة الثامنة في خلال عشرة أيام من تاريخ إبلاغه أو علمه بالقرار وأوجبت على المتظلم أن يبين في صحيفة تظلمه ما يستند إليه من أسباب.



التاريخ: .....

الاشارة: .....

كما جعلت للتظلم أثراً واقفاً بالنسبة لفحص الطلبات التالية في ترتيب الأسبقية حتى إلى أن يصدر قرار اللجنة، وأوجبت أن يصدر القرار مسبباً وعلى وجه السرعة وأجازت الطعن على القرار وفقاً للمادة العاشرة من هذا المشروع وإذا تقرر قيد الطلب بصفة نهائية وجب إجراء القيد حسب أسبقية الطلب.

وتضمنت المادة الثلاثون النص على: تسليم كل مالك صورة من الصحيفة العقارية تسمى سند الملكية، فإذا كانت الوحدة العقارية مملوكة على الشيوع تسلم لكل منهم صورة من سند الملكية بأسمائهم جميعاً وذلك تفادياً لما قد يقع بينهم من خلاف ودرءاً لما يثور من مصاعب، وهذا الحكم يتفق مع ما أخذت به بعض تشريعات الدول الأخرى.

## وزارة العدل