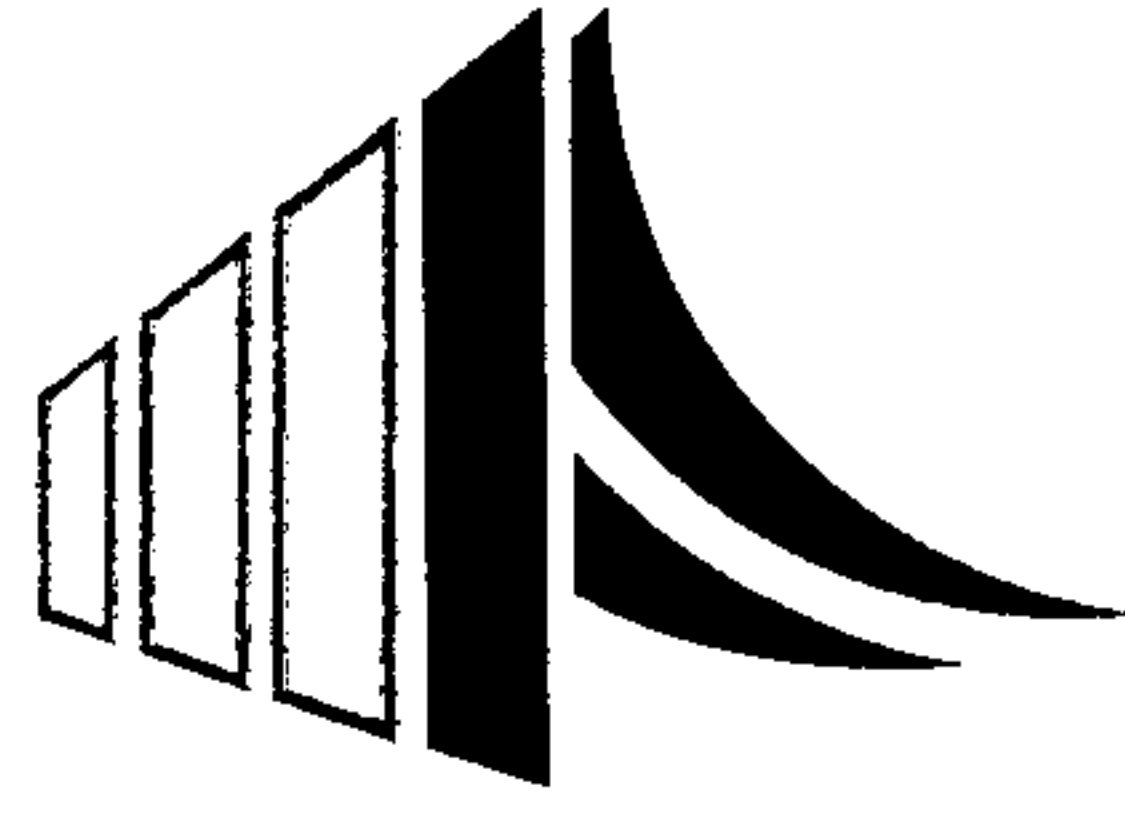




مجلس الأمة

NATIONAL ASSEMBLY

State of Kuwait

دولة الكويت

الفصل التشريعي الخامس عشر
دور الانعقاد العادي الثالث

التقرير (72)

قطاع اللجان

لجنة الشؤون التشريعية والقانونية

التاريخ : ٢٨ جمادى الآخرة ١٤٤٠ هـ
الموافق : ٥ مارس ٢٠١٩ م

المحترم

السيد / رئيس مجلس الأمة

تحية طيبة وبعد ،

يسرني أن أقدم لكم التقرير الثاني والسبعين للجنة الشؤون التشريعية والقانونية عن مشروع القانون في شأن نظام السجل العيني .

برجاء عرضه على المجلس الموقر لاتخاذ ما يراه مناسباً بصدده .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

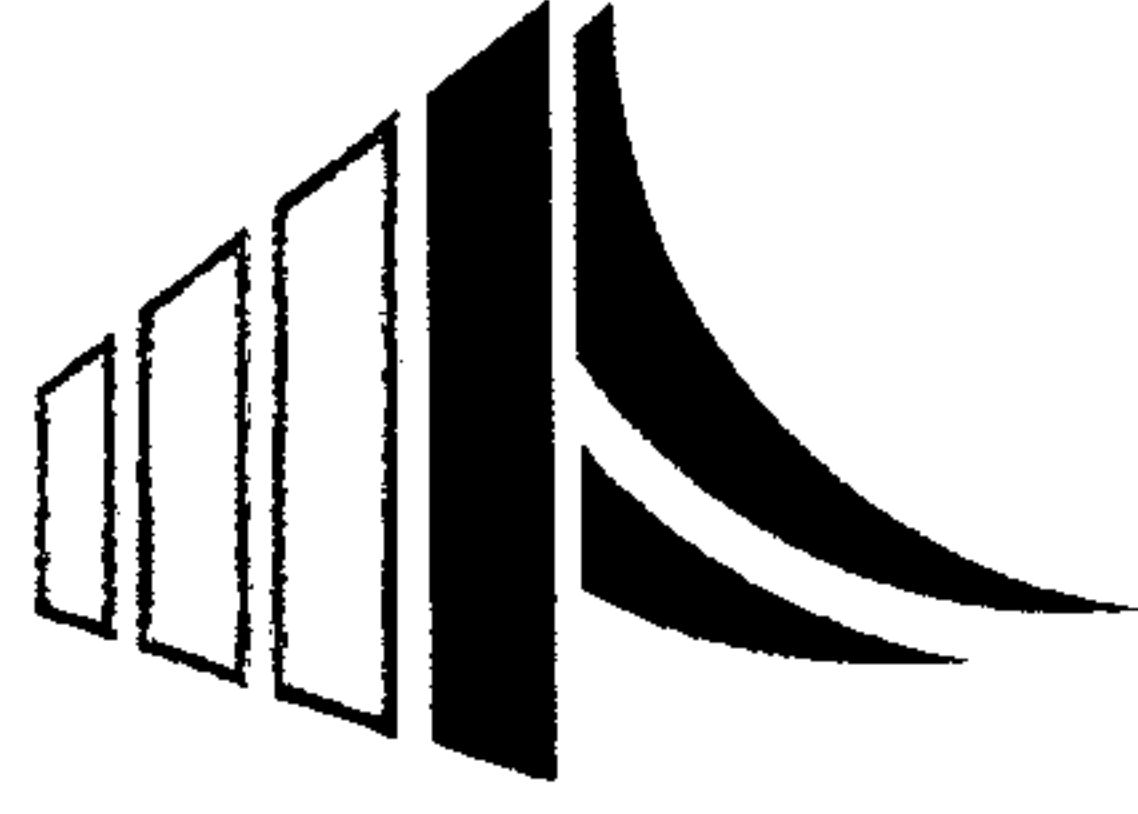
رئيس اللجنة

خالد حسين الشطي

عنه / امير اللجنة
[Signature]

يدرج في جدول أعمال جلسة يوم
الاثنين الموافق ١٦/٣/١٩١٣ هـ

[Signature]
١٦/٣/١٩١٣ هـ



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

دولة الكويت

State of Kuwait

الفصل التشريعي الخامس عشر
دور الانعقاد العادي الثالث

التاريخ : ٢٨ جمادى الآخرة ١٤٤٠هـ
الموافق : ٥ مارس ٢٠١٩م

التقرير الثاني والسبعون
للجنة الشؤون التشريعية والقانونية

عن

مشروع القانون في شأن نظام السجل العيني

الإحالة:

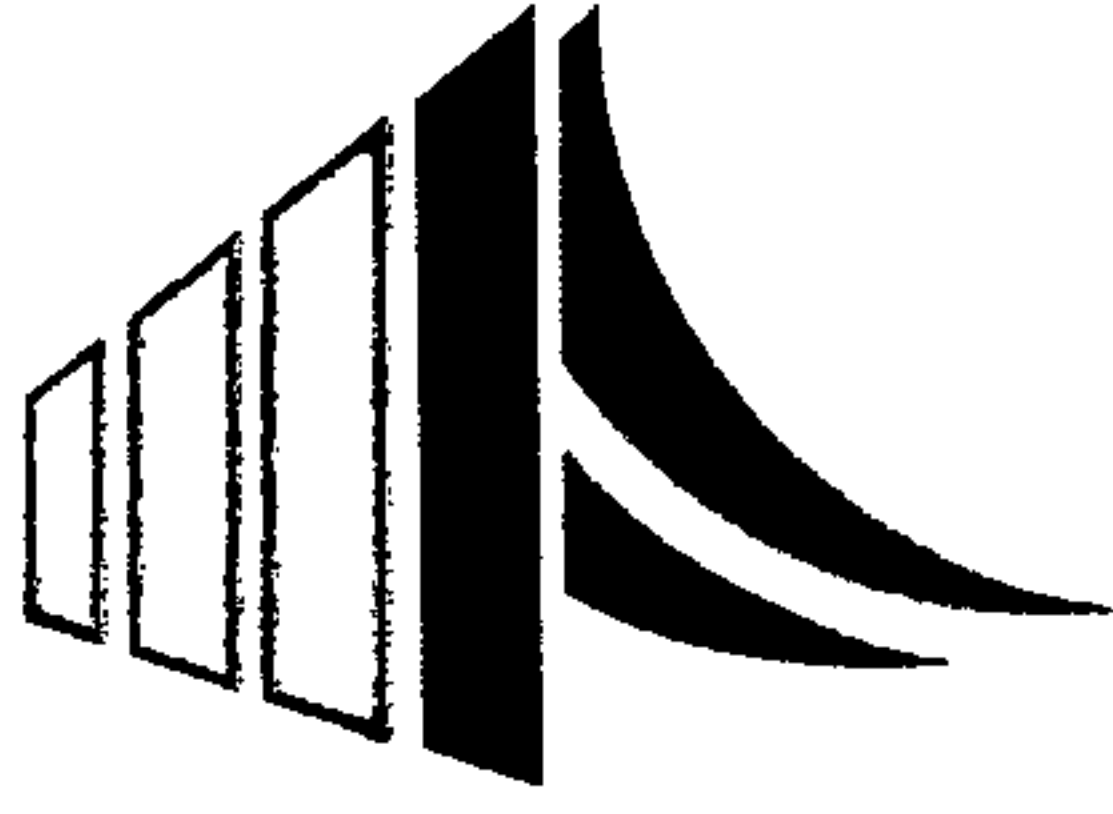
أحال السيد رئيس مجلس الأمة إلى لجنة الشؤون التشريعية والقانونية مشروع القانون المشار إليه بتاريخ 2018/2/18، وذلك لدراسته وتقديم تقرير بشأنه إلى المجلس .

اجتماعات اللجنة :

عقدت اللجنة لهذا الغرض عدة اجتماعات بتاريخ 2018/3/12 ، 2018/3/19 ، 2019/1/14 ، 2019/1/28 ، 2019/2/19 ، حضر جانباً منها بدعوة من اللجنة :

وزارة العدل :

- | | |
|---------------------------------|---------------------------------|
| 1- السيد / زكريا الأنصاري | الوكيل المساعد للشؤون القانونية |
| 2- السيد / خالد عباس الرشيد | مدير إدارة التسجيل العقاري |
| 3- المستشار / عبدالمنعم إبراهيم | رئيس المكتب الفني |
| 4- المستشار / ياسر جلال | عضو المكتب الفني |



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

State of Kuwait

دولة الكويت

بلدية الكويت :

- 1- المستشار / وداد المخلد
 - 2- السيدة / مريم عباس الكندري
 - 3- السيدة / صفاء حمزة
 - 4- السيد / هشام البلام
- رئيس المكتب الفني لوزير الدولة لشؤون البلدية
مساعد مستشار بمكتب وزير الدولة لشؤون البلدية
مساعد مستشار بمكتب رئيس المكتب الفني
مدير إدارة تحديد الملكية العقارية

اتحاد العقاريين :

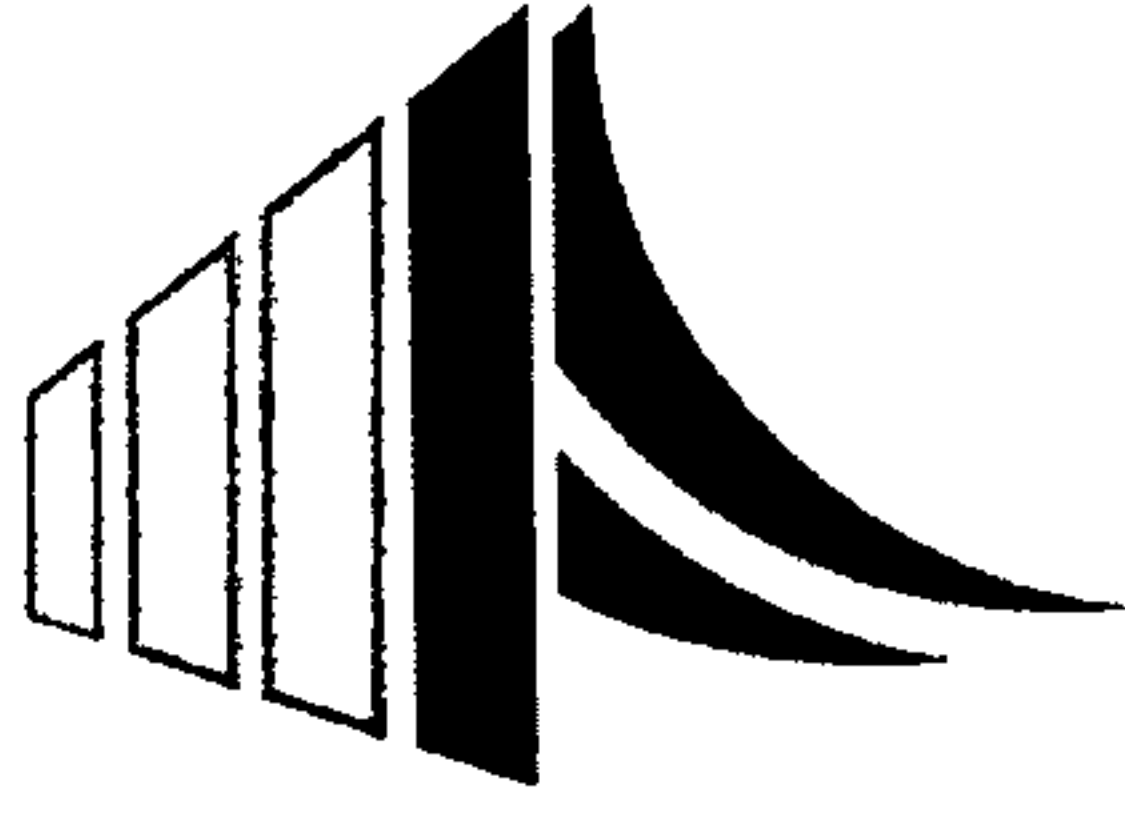
- 1- السيد/ عبدالله العوضي
- عضو مجلس إدارة اتحاد العقاريين

موضوع مشروع القانون:

تبين للجنة من خلال مطالعة نصوص مشروع القانون المشار إليه أنه يتضمن (33) مادة مقسمة إلى بابين على النحو التالي :

■ الباب الأول (أحكام عامة) المواد (1 - 11):

عُني الباب الأول بوضع تعريف للسجل العيني وتعريف لما يعتبر عقاراً في تطبيق أحكام هذا القانون ، كما حدد جهة الاختصاص بأعمال السجل العيني واختصاصاتها وأقسامها وأحكام القيد فيها ، ونص على مجموعة من الأحكام وأهمها أن تشكل جهة تختص بنظر ما يحال إليها من إدارة السجل العقاري وفقاً للمادة السادسة ، وتظلمات ذوي الشأن من القرارات المتعلقة بتنفيذ أحكام هذا القانون ، وبين كيفية تشكيلها والرسوم وقواعد التظلم على القرارات والطعن على قرارات اللجنة أمام القضاء.



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

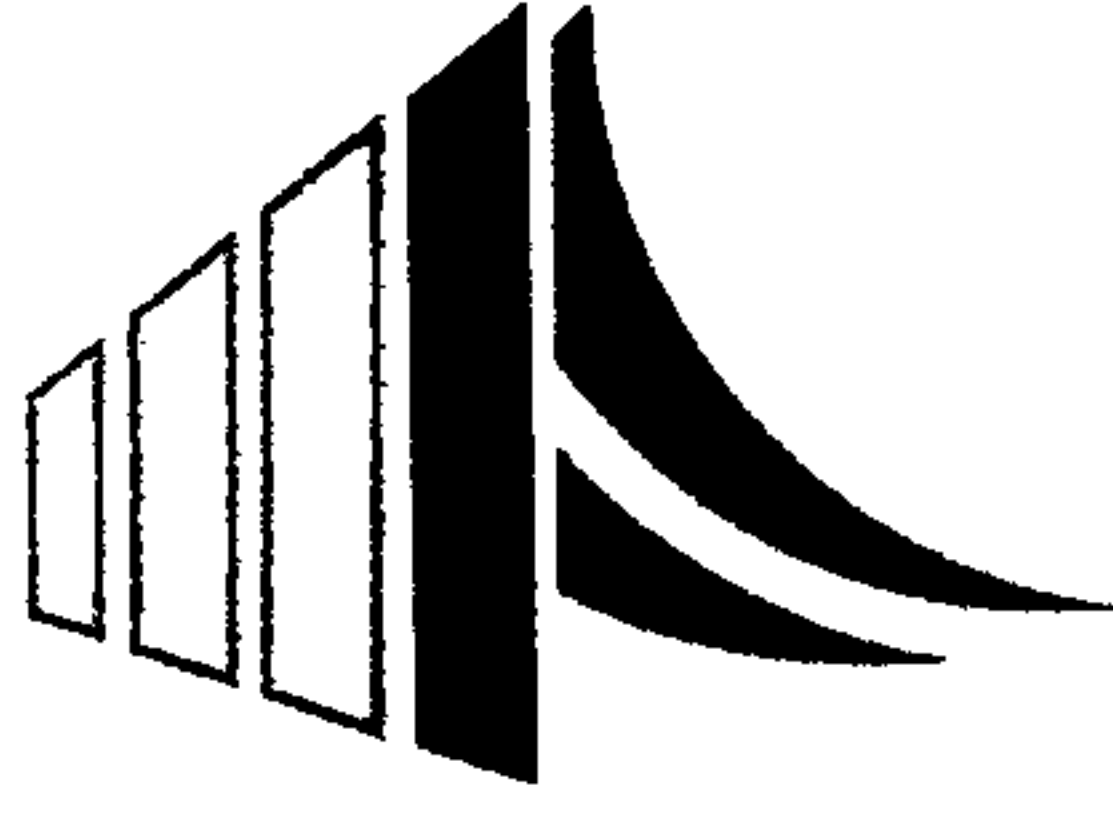
دولة الكويت

State of Kuwait

■ الباب الثاني (التصرفات والحقوق الواجب قيدها) المواد (12 - 33):

نص الباب الثاني على وجوب قيد جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق عيني عقاري (أصلي أو تبعي) أو نقلها أو تغييرها أو زوالها ، والأحكام النهائية المثبتة لأي من تلك التصرفات ، وكذلك الوقف والوصية وحق الإرث وما يتعلق فيه ، كما نص على وجوب قيد عقود الإيجار والسندات التي ترد على منفعة العقار إذا زاد على 10 سنوات ويترتب على عدم قيدها انعدام نفاذها في حق الغير فيما زاد عن هذه المدة ، ورتب آثار التأشير بالدعوى في السجل العيني ، كما حدد إجراءات حق الشفعة ، وإجراءات تصحيح الأخطاء المادية في السجل العيني ، وأحكام وإجراءات تعديل بيانات السجل العيني ، وكذلك إجراءات طلب القيد والتغيير والتصحيح وسقوط الطلب وحالة تقديم أكثر من طلب.

يهدف مشروع القانون - حسبما جاء في مذكرته الإيضاحية - إلى تحقيق الضمانات الحقيقية عند التعامل في العقار وتحقيق استقرار الملكية العقارية وتدعيم الائتمان العقاري وتبسيط عملية التسجيل وانجازها بالسرعة المطلوبة ، والقضاء على الشكوى القائمة في ظل نظام الشهر الشخصي من تشابه الأسماء ، وتحقيقاً لذلك راعى مشروع القانون كافة أوضاع المجتمع الكويتي الاجتماعية والاقتصادية والثقافية وأسلوب العمل المتبع في الدولة ، مستلهماً بذلك القواعد والأسس العامة التي يقوم عليها مشروع القانون العربي الموحد للتسجيل العقاري الذي وضعته اللجنة الفنية المشكلة من قبل الأمانة العامة لمجلس وزراء العدل العرب ، بما يحقق الإنسجام التام والتنسيق الكامل بما تضمنه مشروع القانون من أحكام ودون تعارض مع أحكام مشروع القانون الموحد .



مَجْلِسُ الْأُمَمِ
NATIONAL ASSEMBLY

State of Kuwait

دولة الكويت

رأي الجهات المعنية :

وجهت اللجنة دعوة إلى الجهات الحكومية المعنية وكذلك اتحاد العقاريين لحضور اجتماعها وذلك للاستماع إلى وجهة نظرهم حول الموضوع ، حيث قدموا مذكراتهم بالرأي أرفقت ضمن التقرير ، ونوجز أهم ما جاء من آراء على النحو التالي :

أولاً : وزارة العدل :

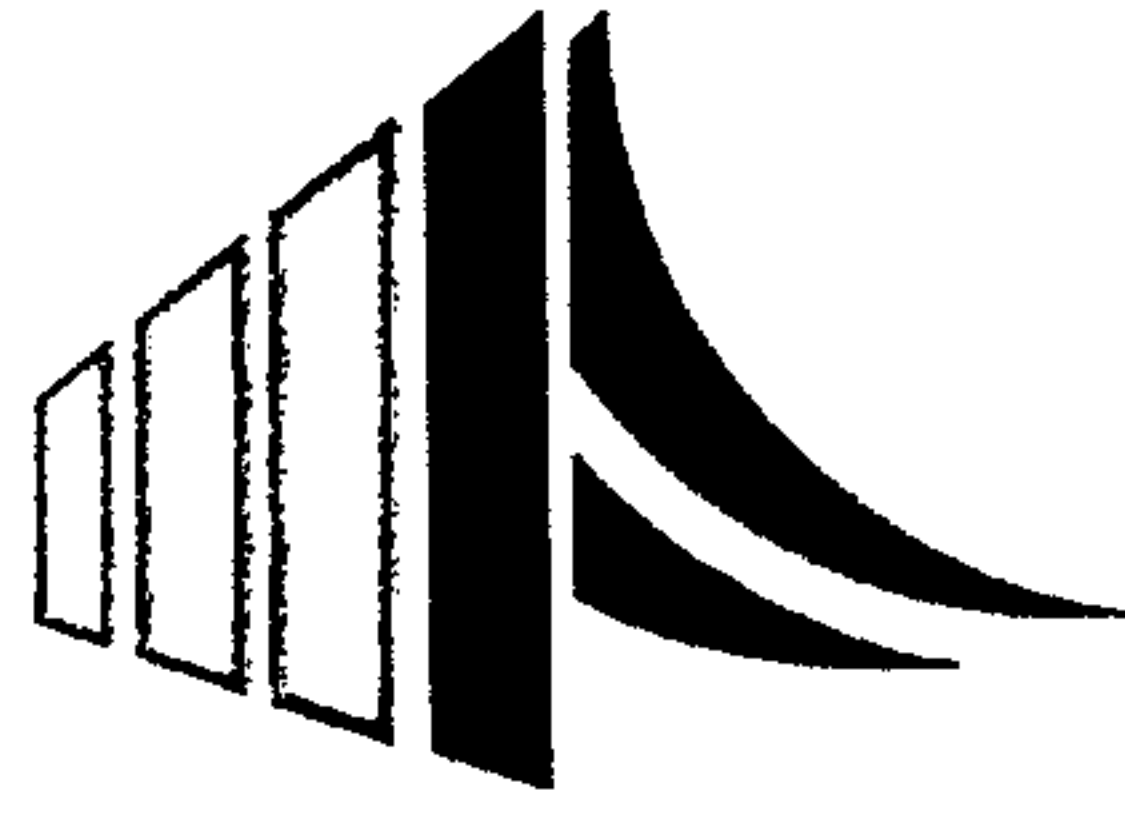
أبدت الوزارة وجهة نظرها في مشروع القانون حيث أكدت على أهمية هذا المشروع باعتباره جاءت متوافقاً مع المشروع العربي الموحد للتسجيل العقاري ، كما أن المشروع سيُطبق على مراحل ، وهذه المراحل تتم بناء على قرارات تصدر من وزير العدل تحدد المساحات التي سيُطبق عليها القانون ويستمر العمل بقانون التسجيل الحالي لحين استكمال المناطق .

كما قدمت وزارة العدل إلى اللجنة مذكرة بالرد على جميع ملاحظات بلدية الكويت أوردناها بالتفصيل في الجدول المقارن وفق هذا التقرير .

ثانياً : بلدية الكويت :

أبدت وجهة نظرها في الموضوع كما قدمت مذكرة بالرأي القانوني حول مشروع القانون المشار إليه انتهت فيها إلى أن الفكرة التي بنى عليها مشروع القانون نبيلة إلا أنها أبدت بعض الملاحظات أهمها جاءت على النحو التالي :

- الفقرة الثالثة من المادة (2) : الخاصة بمحتويات القيد في السجل العيني، حيث جاءت الملاحظة بأن تكون حدود العقار وفقاً للبيانات المعتمدة من قبل بلدية الكويت والجهات الأخرى ذات الاختصاص .



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

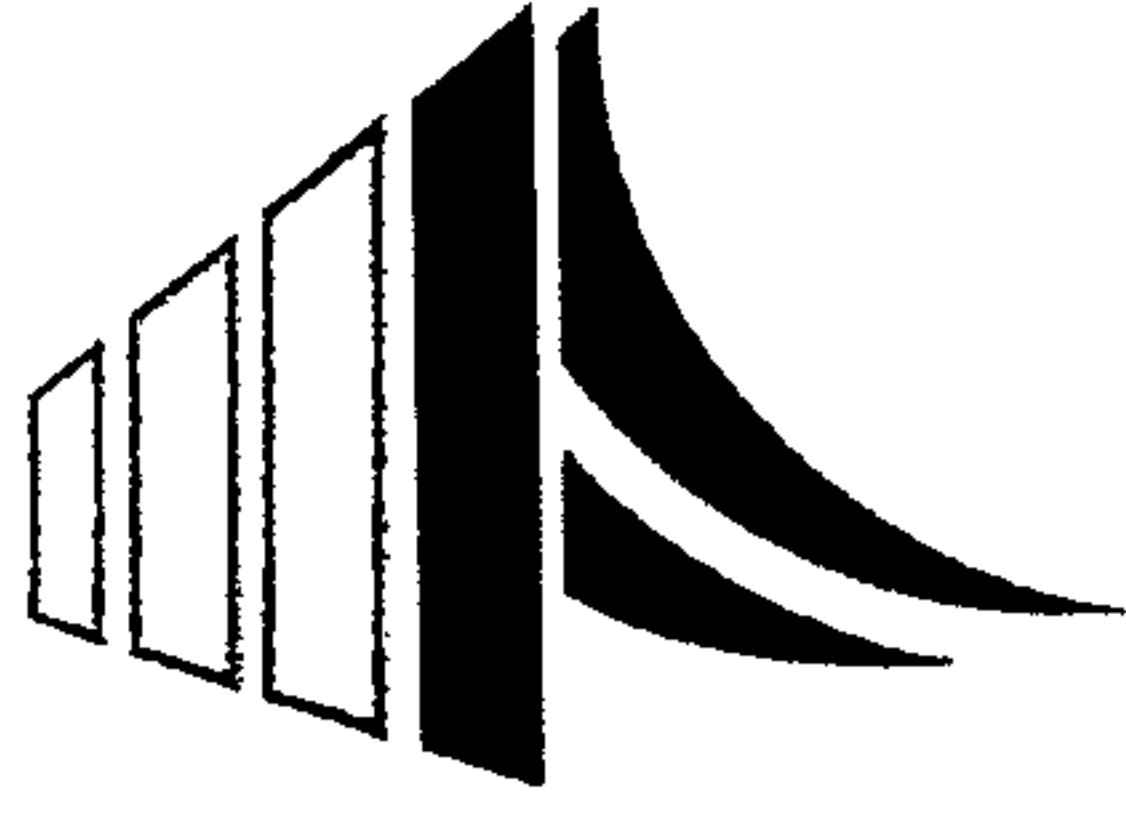
دولة الكويت

State of Kuwait

- المادة (6) : الخاصة بفحص المحررات المسجلة المتناقضة، حيث جاءت الملاحظة بأن تدرس هذه المحررات من قبل إدارة السجل العقاري وتعد تقريرها بنتيجة الفحص تأسيساً على البيانات والمخططات المعتمدة من بلدية الكويت وجهات الاختصاص الأخرى.
- المادة (8) : الخاصة بتشكيل اللجنة المنصوص عليها في ذات المادة، حيث جاءت الملاحظة بأن يضاف إلى تشكيل اللجنة عضوان من وزارة المالية أحدهما من إدارة أملاك الدولة والعضو الآخر من إدارة نزع الملكية .
- المادة (14) : الخاصة بقيد عقود الإيجار والسندات التي ترد على منفعة عامة في السجل العيني ، فقد جاءت الملاحظة في أن يكون قيد هذه العقود والسندات دون التقيد بمدة معينة.
- المادة (17) : الخاصة بطلب التأشير في السجل العيني، حيث جاءت الملاحظة بإضافة فقرة جديدة تستثني الأحكام الصادرة لصالح الدولة من حكم هذه المادة.
- المادة (31) : الخاصة بتعيين الأقسام المساحية التي يسري عليها القانون، حيث جاءت الملاحظة بإلغاء المادة لتعارض كل من نظام السجل العيني والسجل الشخصي.

ثالثاً : اتحاد العقاريين :

- أبدى اتحاد العقاريين في اجتماع اللجنة وجهة نظره في مشروع القانون ، كما قدم ممثله مذكرة مكتوبة في رأي الاتحاد وملاحظاتهم على مشروع القانون ، حيث حوت المذكرة على (11) ملاحظة مكتوبة على المشروع ، تم إرفاقها بالتقرير .



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

دولة الكويت

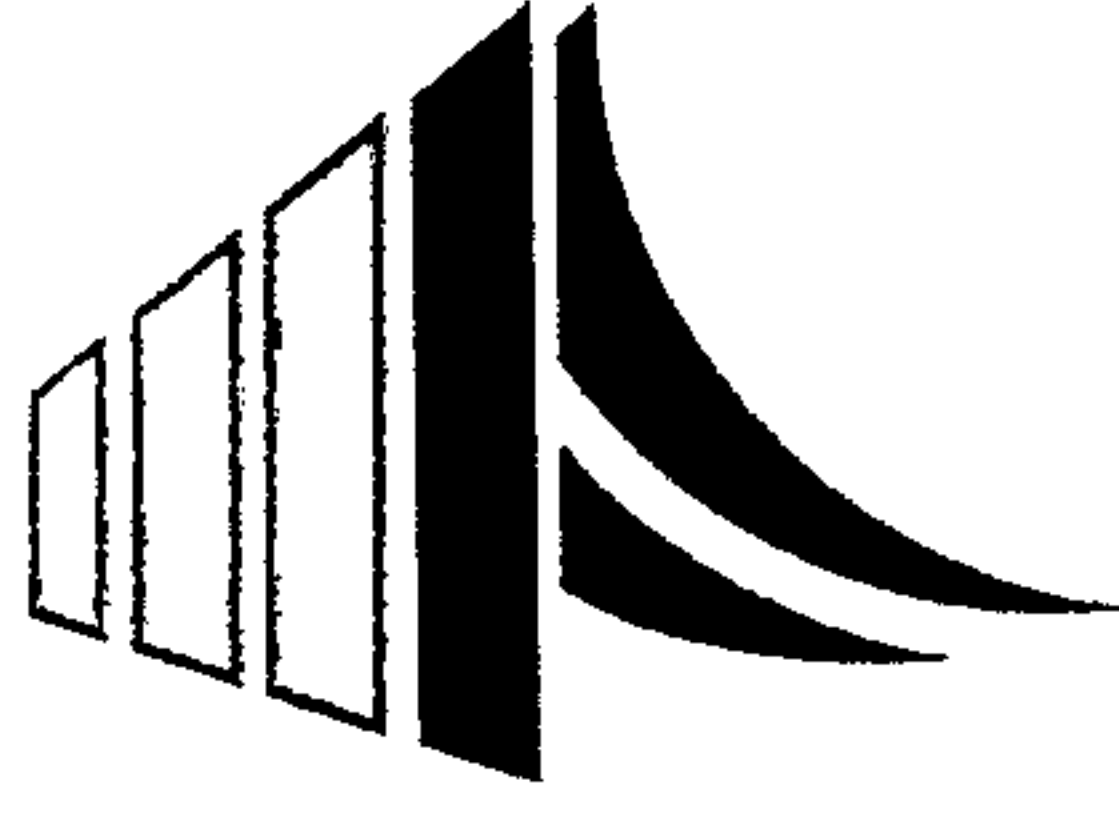
State of Kuwait

عرض عمل اللجنة :

بعد البحث والدراسة تبين للجنة أنه لتحقيق الأهمية التي تتجلى من وراء نظام التسجيل العقاري لجأت أكثر الدول إلى تنظيم شهر وتسجيل هذه الحقوق أو التصرفات متبعة في ذلك أحد نظامين هما نظام الشهر الشخصي الذي أخذت به دولة الكويت منذ عام 1959 حيث صدر المرسوم رقم (5) لسنة 1959 بقانون التسجيل العقاري ، ونظام الشهر العيني .

حيث يعد نظام السجل الشخصي من أقدم الأنظمة العقارية في العالم إذ تبنت معظم الدول اللاتينية كإيطاليا وبلجيكا لهذا النظام، وهو يعتمد على سجلات ترتب بحسب أسماء الأشخاص مالكي العقارات والصادرة لصالحهم التصرفات في شأنها. أي أن العقارات لا تُعرف بهويتها ومواقعها وإنما بأسماء مالكيها، فمن أراد الكشف عن عقار ما وجب عليه إجراء البحث باسم مالكة، ومن أهم خصائص هذا النظام أنه طريق للعانية فقط وليس سبباً لانتقال حق الملكية أو الحقوق العينية الأخرى إذ أنه لا يظهر عيوب العقد ولا يحمي المشتري من أداء المالك الحقيقي كونه لا يتمتع بالثبوتية وليس له الحجية المطلقة وعليه يعد بيع ملك الغير من أهم عيوب هذا النظام.

أما نظام السجل العيني والذي يعد من أحدث الأنظمة ظهوراً وانتشاراً والذي تسعى إليه مختلف دول العالم حيث نشأ هذا النظام في استراليا وتبنته كثير من الدول على رأسها الجمهورية الفرنسية ودول شمال إفريقيا والأردن ومصر، حيث يقوم على أساس الوحدات العقارية، وعليه يتألف السجل العقاري من مجموعة صحائف عينية تختص كل منها بعقار واحد تدون فيها جميع الحقوق والالتزامات والقيود المتعلقة بالعقار، بحيث تعد هذه الصحيفة



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

دولة الكويت

State of Kuwait

بمطابقة سجل الحالة المدنية للأفراد، وفي هذا النظام يتم شهر التصرفات وفقاً للعقارات وليس وفقاً لأسماء مالكيها أو أصحاب الحقوق العينية عليها كما هو الحال في السجل العقاري الشخصي .

ومن ثم فقد تبين للجنة من خلال مطالعة نصوص مشروع القانون ومذكرته الإيضاحية بصورة جلية مدى نبل الغاية والفكرة التي انبنى عليها، إذ أن دولة الكويت لا تزال تأخذ بنظام التسجيل الشخصي في شأن تسجيل الحقوق العقارية وذلك بترتيب التسجيل طبقاً لأسماء الأشخاص الذين تصدر عنهم التصرفات، لا طبقاً لمواقع الأعيان المعمول به في نظام التسجيل العيني ولا يزال التسجيل في دولة الكويت ليس له حجية كاملة في ذاته إذ أن التصرف يسجل على ما به من علل إن وجدت والتي لا يستطيع نظام التسجيل العقاري في دولة الكويت تداركه إلا بإدخال وتطبيق نظام التسجيل العيني .

وبعد الدراسة والبحث انتهت اللجنة إلى الموافقة على مجمل ما جاء من مواد مشروع القانون مع إجراء تعديلاتها من الناحية القانونية وضبط الصياغة في الديباجة والمواد (1 ، 2 ، 3 ، 6 ، 7 ، 8 ، 9 ، 10 ، 12 ، 14 ، 16 ، 17 ، 18 ، 19 ، 21 ، 22 ، 23 ، 26 ، 27 ، 28 ، 31 ، 32 ، 33) .

كما رأت اللجنة حذف المادة (11) من مشروع القانون وترك تنظيمها للقواعد العامة، وإعادة ترتيب تسلسل مواد مشروع القانون ، تم إيضاح جميع هذه التعديلات بالتفصيل في الجدول المقارن المرفق .

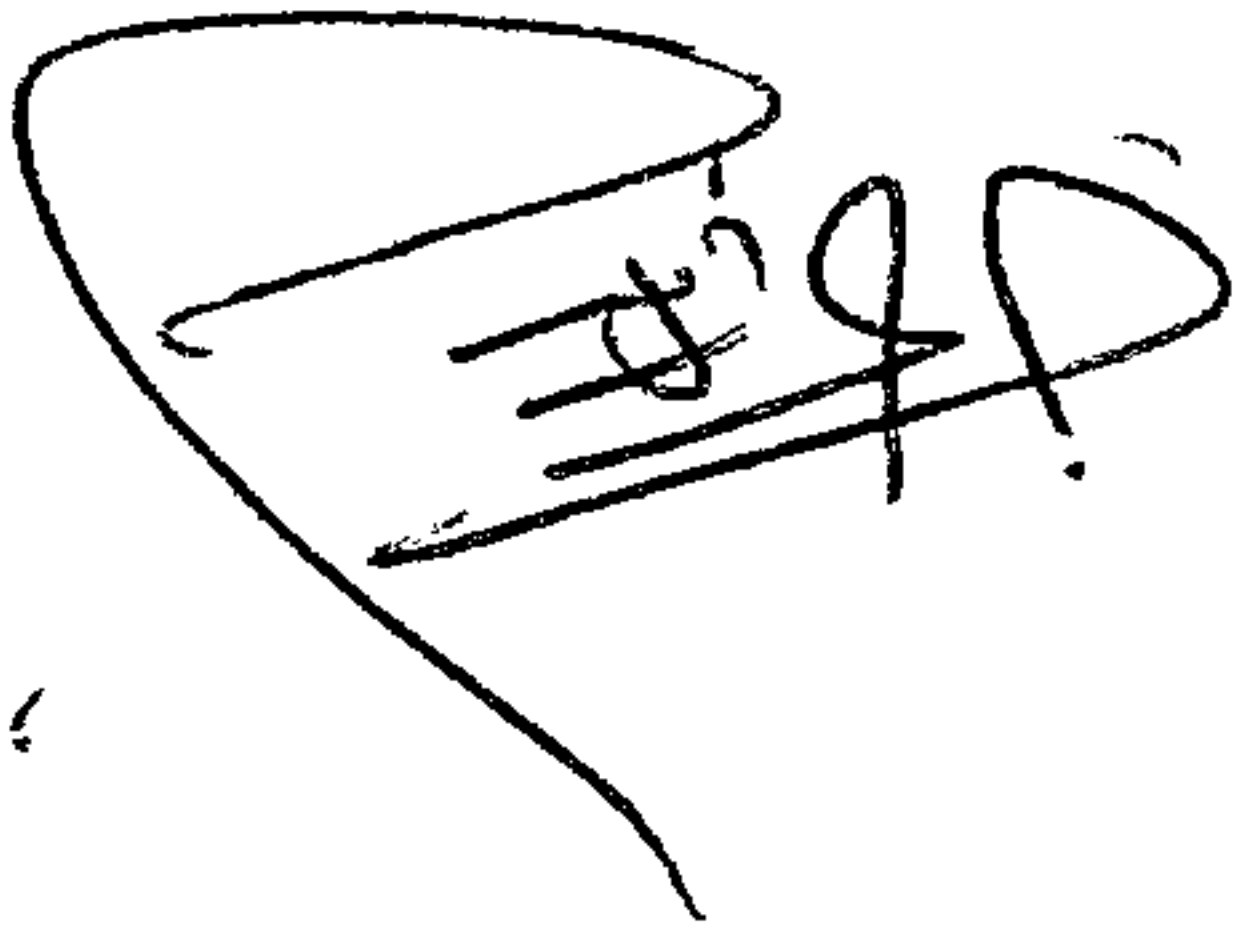
رأي اللجنة (التصويت):

بعد المناقشة وتبادل الآراء انتهت اللجنة إلى الموافقة بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها

على مشروع القانون وفق النص الذي انتهت إليه اللجنة كما هو موضح في الجدول المقارن
رفق هذا التقرير .

واللجنة تقدم تقريرها إلى المجلس الموقر لاتخاذ ما يراه مناسباً بصدده.

مقرر اللجنة
د. خليل عبد الله أبل

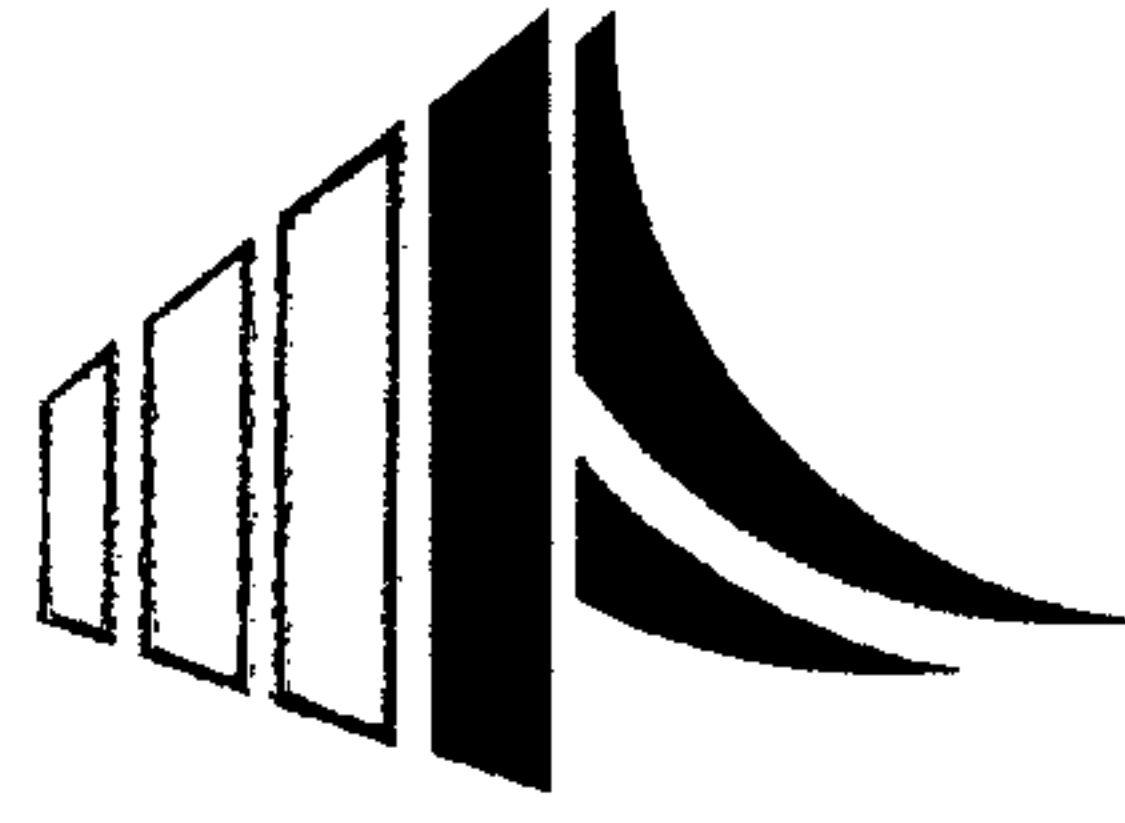


*** المرفقات : صور ضوئية من :**

- مرفق رقم (1) : مشروع القانون كما أعدته اللجنة ومذكرته الإيضاحية .
- مرفق رقم (2) : جدول مقارنة .
- مرفق رقم (3) : مشروع القانون .
- مرفق رقم (4) : مذكرة برأي وزارة العدل .
- مرفق رقم (5) : مذكرة برأي بلدية الكويت .
- مرفق رقم (6) : مذكرة برأي اتحاد العقاريين .

مرفق رقم (1)

مشروع القانون كما أعدته اللجنة ومذكرته الإيضاحية



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

دولة الكويت

State of Kuwait

مشروع قانون رقم () لسنة 2019

في شأن نظام السجل العيني

- بعد الاطلاع على الدستور ،

- وعلى المرسوم رقم (5) لسنة 1959 بقانون التسجيل العقاري ، والقوانين المعدلة له ،

- وعلى القانون رقم (4) لسنة 1961 بإصدار قانون التوثيق ، والقوانين المعدلة له ،

- وعلى المرسوم بالقانون رقم (35) لسنة 1978 في شأن إيجار العقارات ، والقوانين المعدلة له ،

- وعلى المرسوم بالقانون رقم (38) لسنة 1980 بإصدار قانون المرافعات المدنية والتجارية، والقوانين المعدلة له ،

- وعلى القانون رقم (39) لسنة 1980 بشأن الإثبات في المواد المدنية والتجارية ، والقوانين المعدلة له ،

- وعلى المرسوم بالقانون رقم (67) لسنة 1980 بإصدار القانون المدني ، المعدل بالقانون رقم (15) لسنة 1996 ،

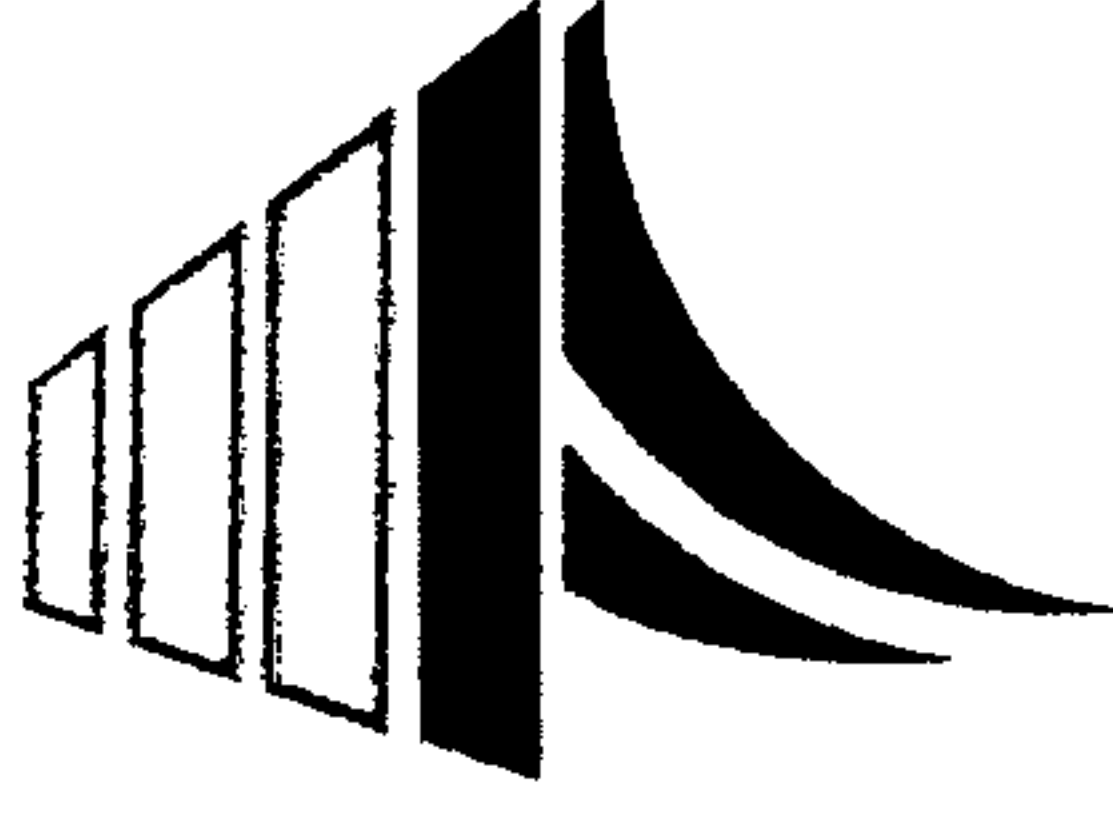
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (20) لسنة 1981 بإنشاء دائرة بالمحكمة الكلية لنظر المنازعات الإدارية ، المعدل بالقانون رقم (61) لسنة 1982 ،

- وعلى المرسوم بالقانون رقم (23) لسنة 1990 بشأن قانون تنظيم القضاء ، والقوانين المعدلة له ،

- وعلى القانون رقم (33) لسنة 2000 في شأن ادعاءات ملكية العقارات المملوكة للدولة ،

- وعلى القانون رقم (33) لسنة 2016 بشأن بلدية الكويت ، المعدل بالقانون رقم (1) لسنة 2018 ،

- وافق مجلس الأمة على القانون الآتي نصه ، وقد صدقنا عليه وأصدرناه .



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

State of Kuwait

دولة الكويت

الباب الأول

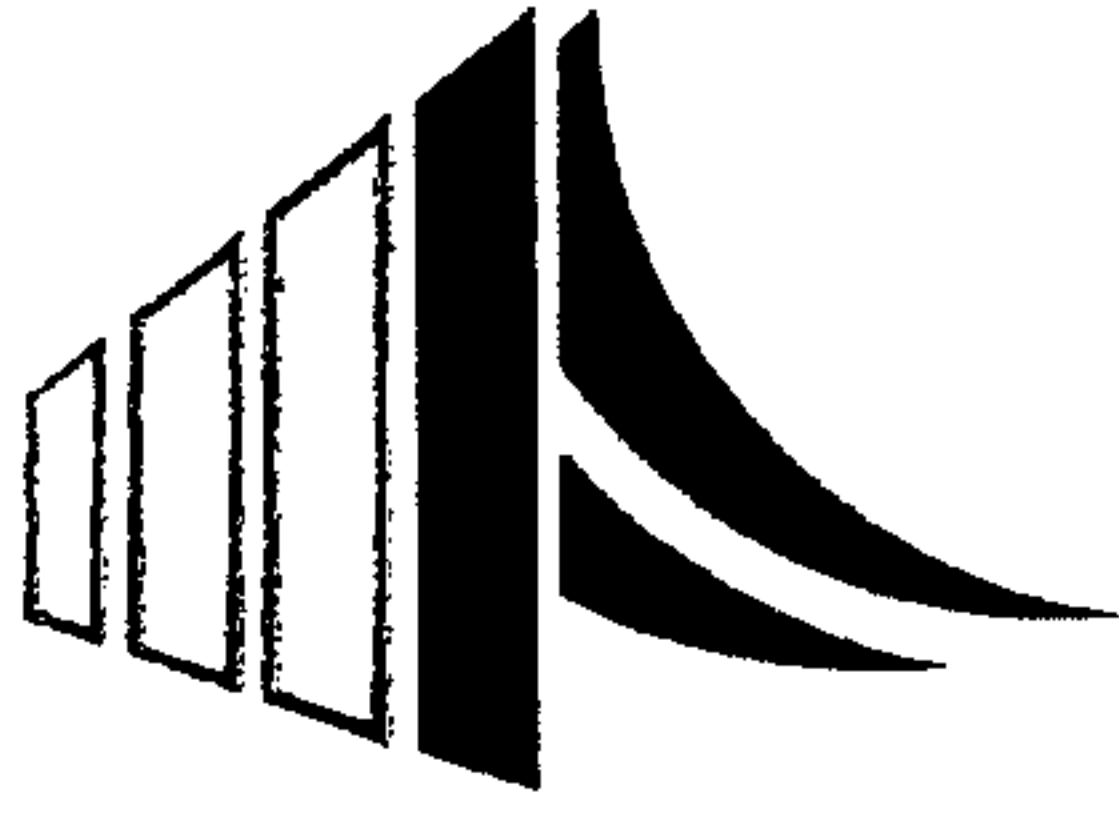
أحكام عامة

مادة (1)

السجل العيني هو مجموعة من الصحائف التي تبين أوصاف كل عقار وحالته القانونية والحقوق المترتبة له وعليه والمعاملات المتعلقة به .
ويُعتبر عقاراً - في تطبيق أحكام هذا القانون - كل قطعة أرض تقع في قسم مساحي واحد دون أن يفصل جزء منها عن سائر الأجزاء بفاصل من ملك عام أو خاص ، ودون أن يكون لجزء منها أو عليها 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 (2)

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، وتُفرد لكل عقار منها صحيفة تثبت بها الحقوق والحدود وكافة البيانات المتعلقة به.
كما ينشأ بإدارة فهرس شخصي هجائي يكون فيه لكل مالك صحيفة خاصة يُبين فيها العقارات التي يملكها وتُدون بيانات هذا الفهرس من واقع البيانات الواردة في السجل العيني .



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

دولة الكويت

State of Kuwait

مادة (3)

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

مادة (4)

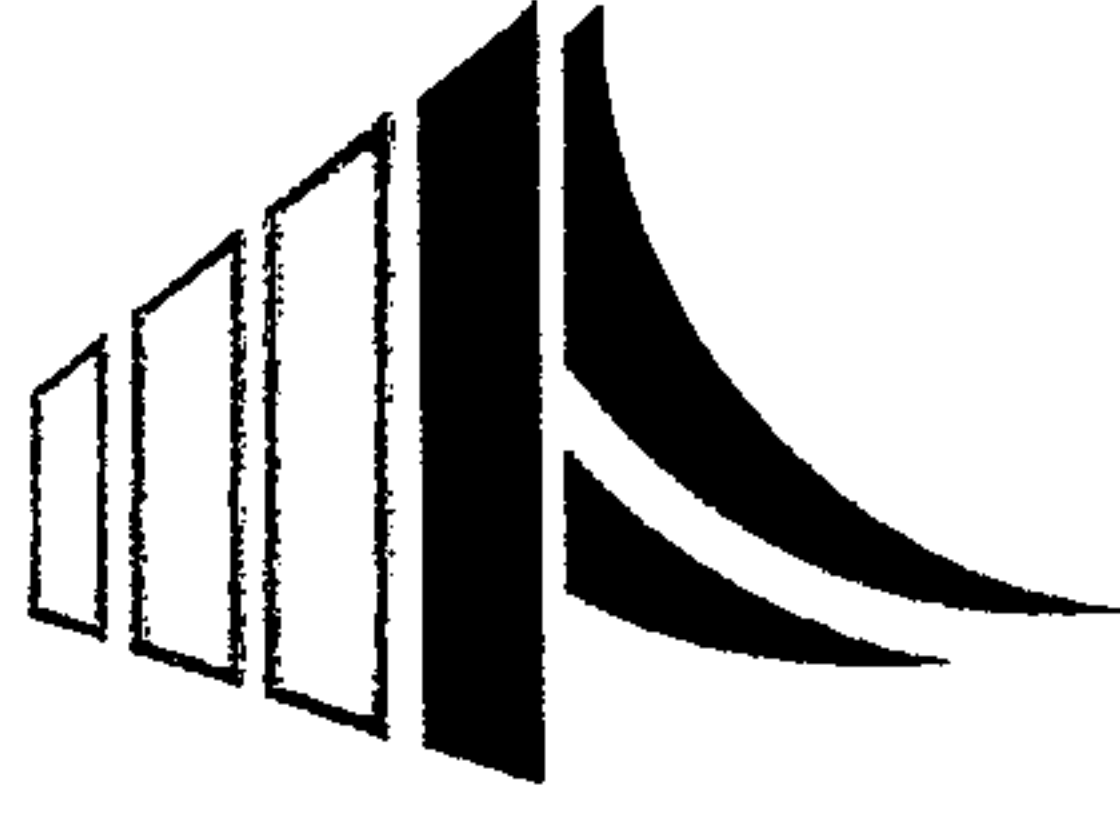
تخضع التصرفات والحقوق الواردة في هذا القانون سواء فيما يتعلق بقيدها أو التأشير بها أو حفظها أو أية طلبات أخرى متعلقة بها للقواعد الخاصة برسوم التسجيل العقاري .

مادة (5)

لا تقيد الحقوق في صحائف السجل إلا إذا كانت ثابتة بأحد المحررات المنصوص عليها في المادة (14) من قانون التسجيل العقاري المشار إليه ، أو كانت قد نشأت أو تقررت بسبب من أسباب كسب الحقوق العينية ، وإذا كان سبب كسب الحق تصرفاً أو حكماً وجب أن يكون قد سبق تسجيله .

مادة (6)

في حالة وجود تناقض بين المحررات المسجلة عن عقار واحد ، تتولى إدارة التسجيل العقاري فحص المحررات المتناقضة ودراستها وإعداد تقرير بنتيجة الفحص وإحالاته إلى اللجنة المنصوص عليها في المادة (8) مع إخطار ذوي الشأن .



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

دولة الكويت

State of Kuwait

مادة (7)

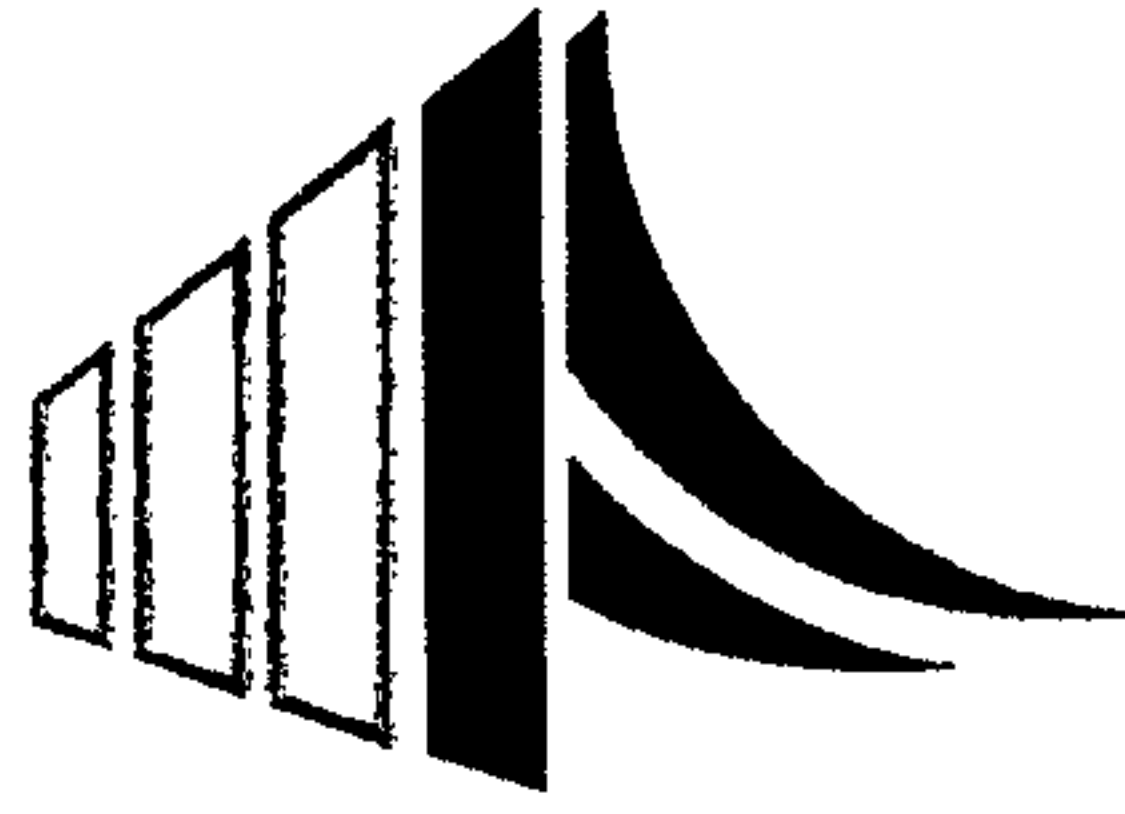
تقوم إدارة التسجيل العقاري خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون بالإعلان في الجريدة الرسمية عن البيانات الخاصة بكل عقار ، كما تقوم بإخطار ذوي الشأن الواردة أسماؤهم بكل صحيفة من صحائف العقار بما تم إثباته من بيانات خاصة بكل عقار والحقوق المترتبة له وعليه والمعاملات والتعديلات المتعلقة به .

مادة (8)

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

وتختص اللجنة بالنظر فيما يحال إليها من إدارة التسجيل العقاري وفقاً للمادة (6) وفي تظلمات ذوي الشأن من القرارات المتعلقة بتنفيذ أحكام هذا القانون ، على أن يقدم التظلم خلال ستين يوماً من تاريخ إخطارهم أو علمهم بالقرار موضوع التظلم أو النشر في الجريدة الرسمية. ولا يجوز الطعن في القرار الذي تصدره اللجنة أمام القضاء مباشرة قبل التظلم منه أمام اللجنة وإصدار قرارها فيه .

وتصدر اللجنة قراراتها بأغلبية مجموع أعضائها ، وتكون مسببة . ويعتبر انقضاء مدة الستين يوماً على تقديم التظلم دون أن تصدر اللجنة قرارها فيه بمثابة رفضه . وتبين اللائحة التنفيذية نظام وإجراءات عمل اللجنة.



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

دولة الكويت

State of Kuwait

مادة (9)

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

مادة (10)

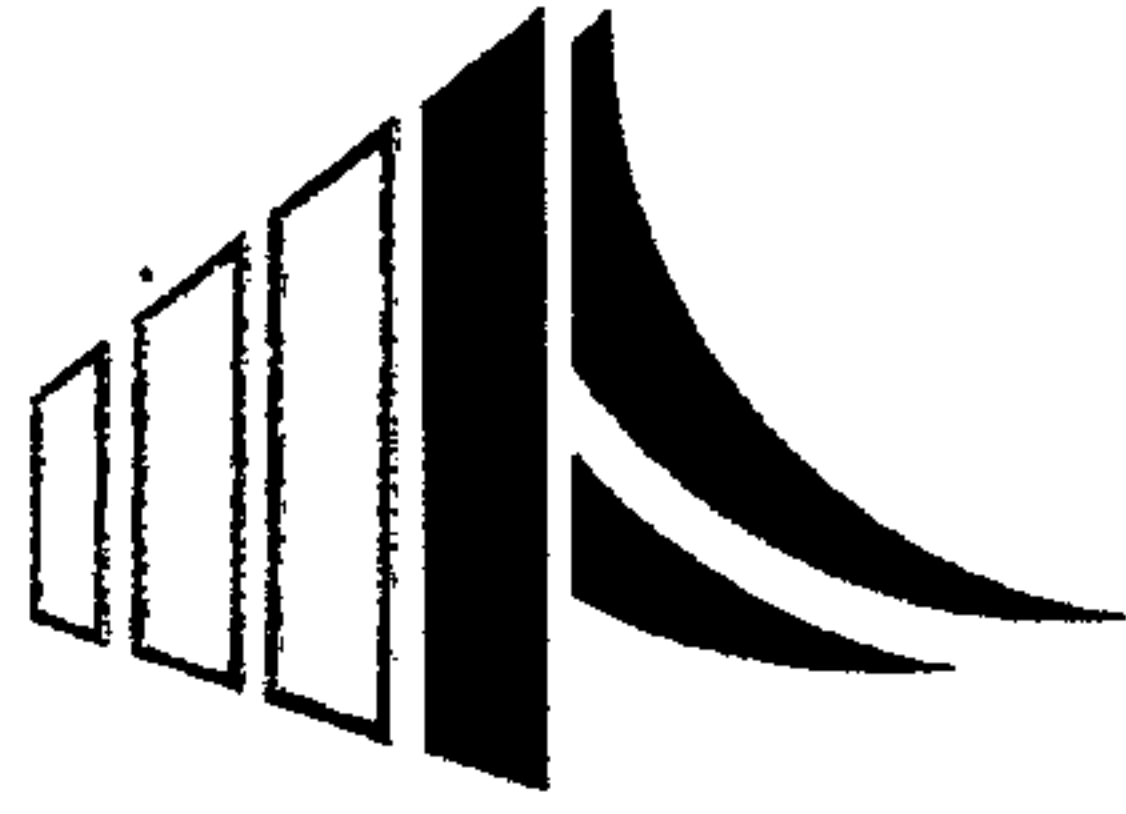
يجوز الطعن في القرارات الصادرة من اللجنة أمام الدائرة الإدارية بالمحكمة الكلية ويكون حكمها قابلاً للطعن فيه أمام محكمة الاستئناف ، ولا يجوز الطعن في الحكم الصادر منها بطريق التمييز .

الباب الثاني

التصرفات والحقوق الواجب قيدها

مادة (11)

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 بما في ذلك الوقف والوصية وحق الإرث يجب قيدها في السجل العيني .
ويترتب على عدم القيد أن هذه الحقوق لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم ، ولا يكون للتصرفات غير المقيدة أية آثار سوى الالتزامات الشخصية بين ذوي الشأن .



مجلس الأمة

NATIONAL ASSEMBLY

دولة الكويت

State of Kuwait

مادة (12)

يجب التأشير بالمحررات المثبتة لدين من الديون العادية على المورث الثابتة بمحرر 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 (13)

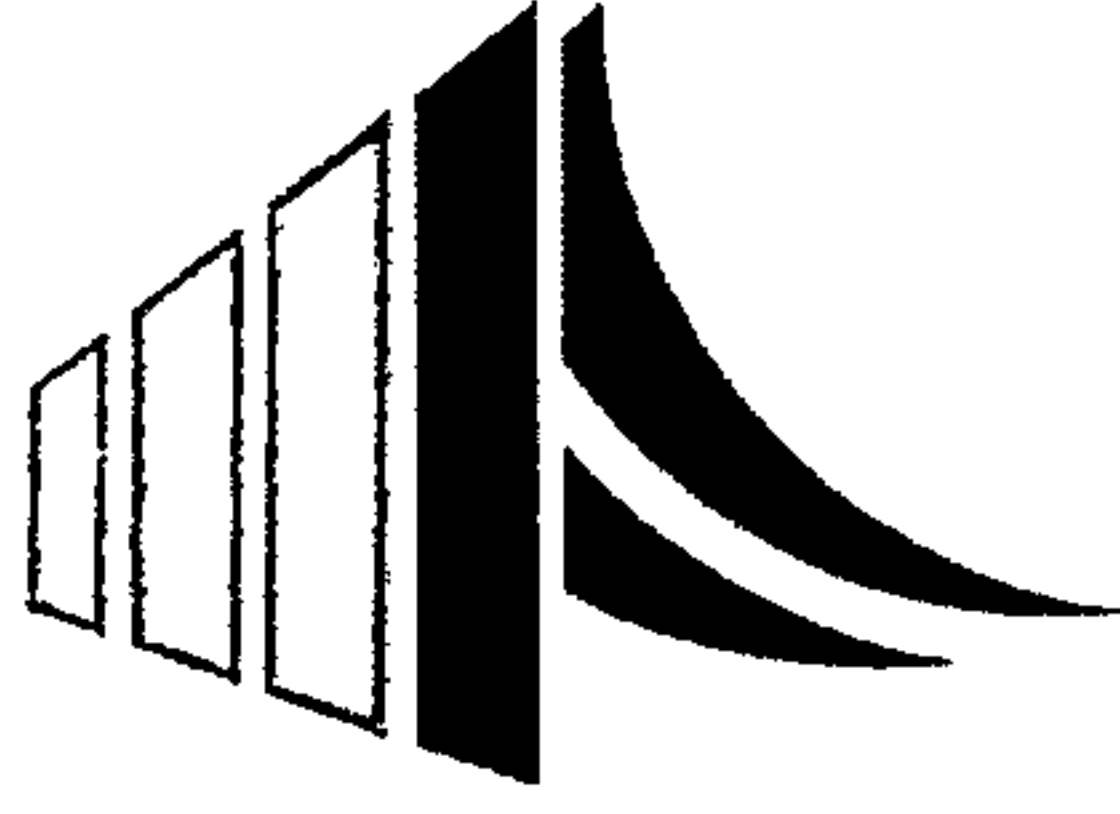
يجب قيد عقود الإيجار والسندات التي ترد على منفعة العقار إذا زادت مدتها على عشر سنوات ، ويترتب على عدم قيدها انعدام نفاذها في حق الغير فيما زاد على هذه المدة .

مادة (14)

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 (15)

يمنح المدعون في الدعاوى المشار إليها في المادة السابقة ، والتي تكون قيد التداول أمام المحاكم في تاريخ العمل بهذا القانون ، ولم تسجل صحيفتها مهلة 60 يوماً تحسب من التاريخ المذكور لطلب التأشير بمضمون الطلبات سالفه البيان ، وإذا لم تقدم في أول جلسة بعد انتهاء هذه المدة شهادة بحصول هذا التأشير توقف الدعوى ، ولا يجوز استئناف السير في الدعوى إلا بعد تقديم ما يفيد إجراء التغيير في بيانات السجل بمضمون الطلبات المؤشر بها .



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

دولة الكويت

State of Kuwait

مادة (16)

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

مادة (17)

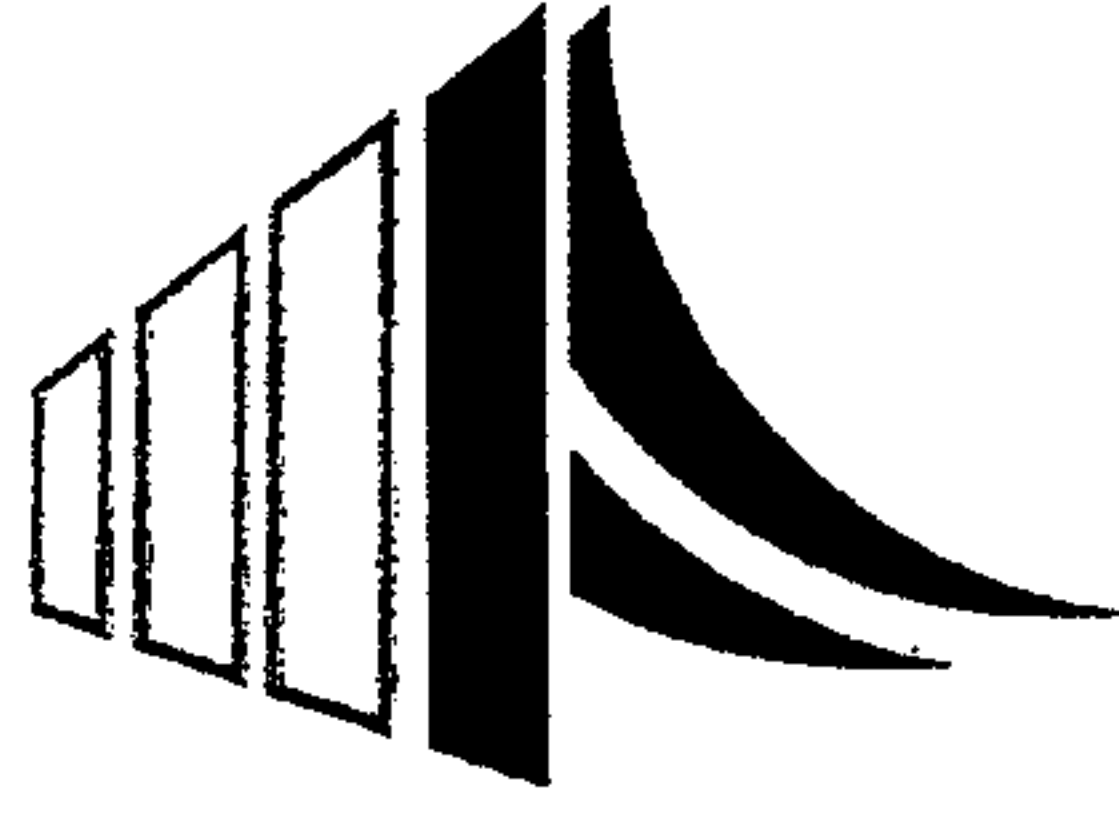
يترتب على التأشير بالدعاوى في السجل العيني أن حق المدعي متى تقرر بحكم قيد السجل طبقاً للقانون خلال الأجل المنصوص عليه بالمادة السابقة أن يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق أو أثبتت لمصلحتهم بيانات في السجل ابتداءً من تاريخ التأشير بصحف الدعاوى في السجل .

مادة (18)

يجب التأشير بإعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة في صحيفة العقار ، ويترتب 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 .

مادة (19)

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 .



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

دولة الكويت

State of Kuwait

مادة (20)

لإدارة التسجيل العقاري أن تصحح الأخطاء المادية في السجل العيني من تلقاء نفسها ، أو بناءً على طلب ذوي الشأن طالما لم يتم القيد ، وفي حالة إتمام القيد يجب عدم إجراء التصحيح إلا بعد انقضاء 60 يوماً من تاريخ إخطار ذوي الشأن بكتاب موصى عليه بعلم الوصول ، وتحرر إدارة التسجيل العقاري محضراً توضح فيه أسباب الخطأ وكيفية اكتشافه .

مادة (21)

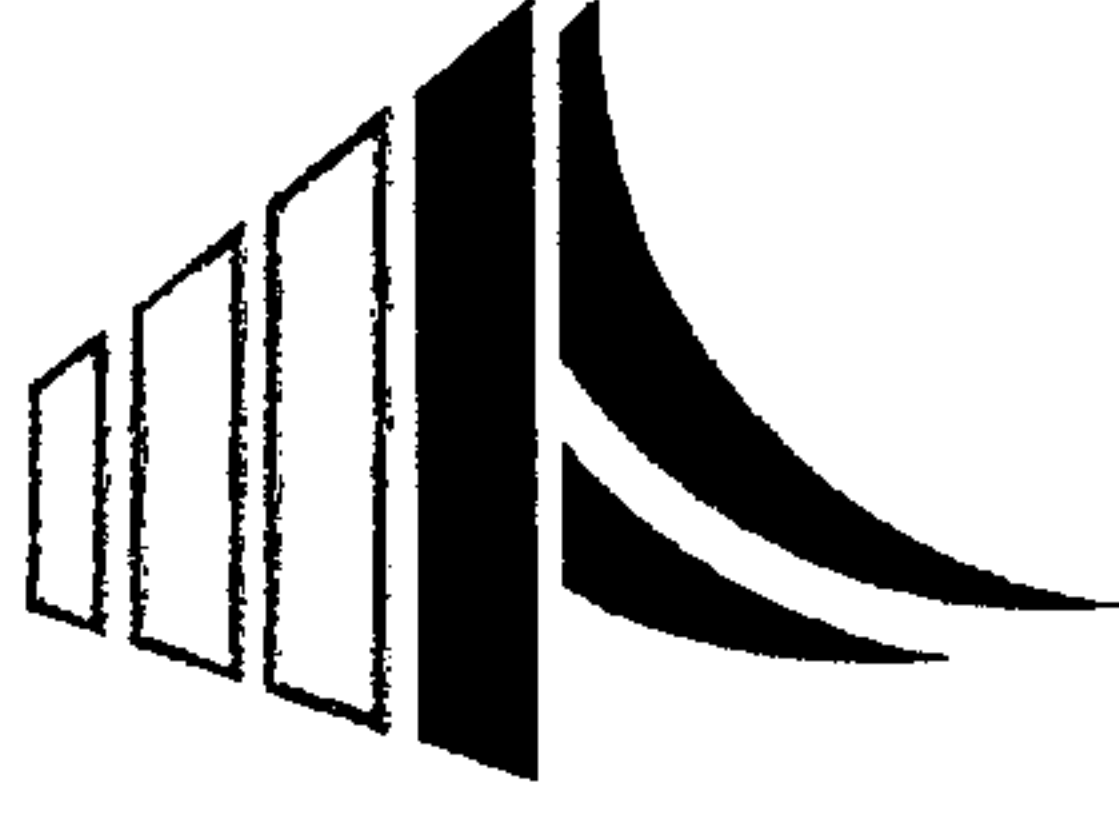
تعدل بيانات السجل العيني وفقاً لما يتم من تغيير على العقار بسبب إضافة مباني أو تعديلها أو إزالتها وذلك وفقاً للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية .

مادة (22)

لكل ذي شأن أن يطلب من المحكمة المختصة مباشرة محو التأشير المشار إليه في المادة (12) من هذا القانون .

مادة (23)

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



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

دولة الكويت

State of Kuwait

مادة (24)

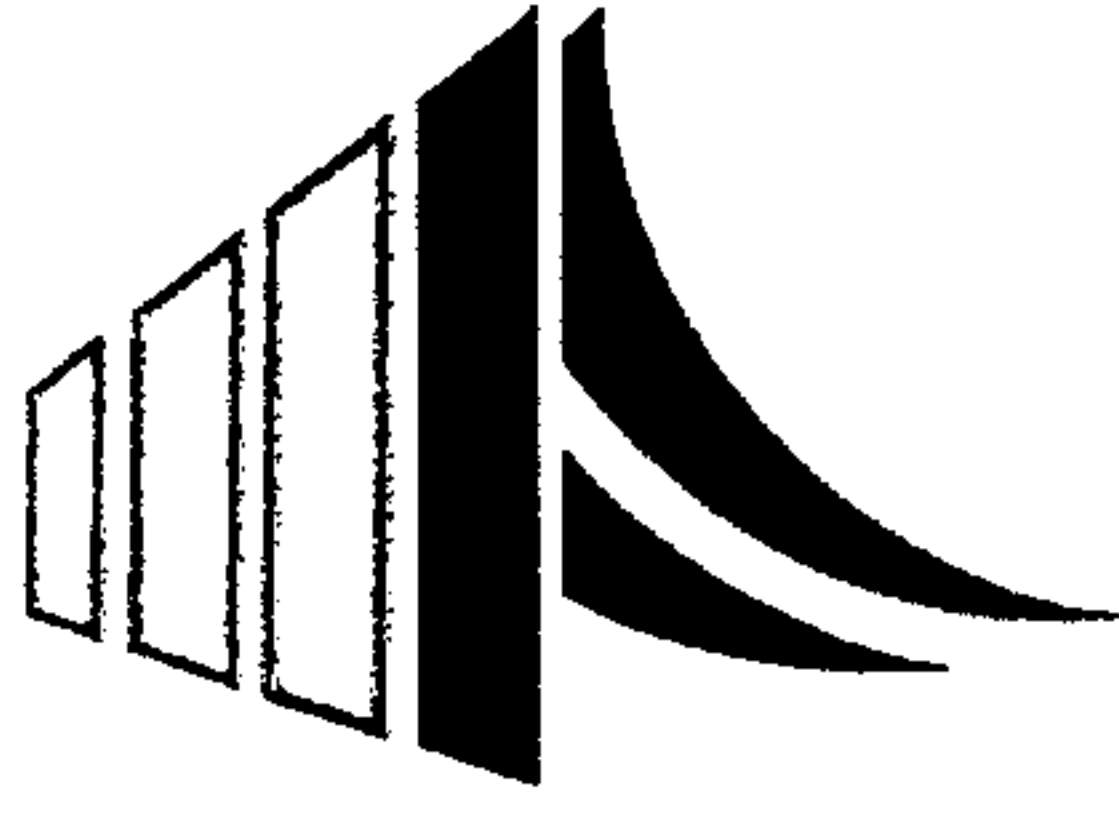
يخطر كل شخص بما تم من تغيير أو انقضاء في حقوقه بناء على أي قيد أو محو أو تأشير أو تصحيح وذلك بإعلان على يد مندوب الإعلان ، وبخطاب موصى عليه بعلم الوصول على عنوانه أو موطنه المحدد في السجل العيني ، ويدرج القيد أو المحو أو التأشير أو التصحيح بأكمله في سند الملكية وفي الشهادة المستخرجة من السجل العيني .

مادة (25)

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 تاريخ وساعة تقديمها في سجل يعد لذلك بإدارة التسجيل العقاري وفق أرقام سلسلة وتبين في هذا السجل مراحل العمل في شأنها .

مادة (26)

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



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

دولة الكويت

State of Kuwait

مادة (27)

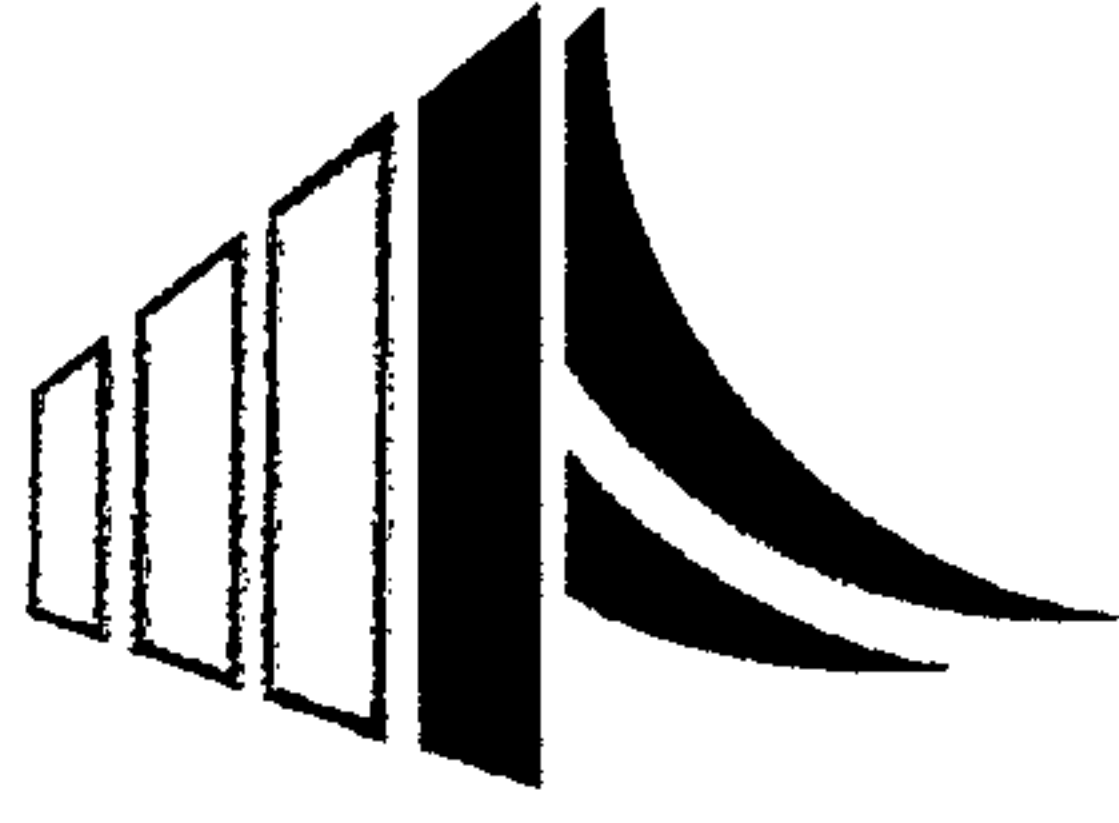
إذا قدم أكثر من طلب في شأن عقار واحد وجب أن تبحث هذه الطلبات وفقاً لأسبقية قيدها في سجل الطلبات وإذا تعذر إتمام الإجراءات الخاصة بالطلب الأسبق بسبب نقص أو عيب في البيانات أو في الأوراق أخطر صاحب الشأن في محل إقامته المبين في الطلب بكتاب موصى عليه بعلم الوصول لتلافي هذا النقص أو العيب خلال ثلاثين يوماً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

مادة (28)

يجوز لمن أشر على طلبه باستيفاء 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 (29)

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



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

دولة الكويت

State of Kuwait

مادة (30)

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

مادة (31)

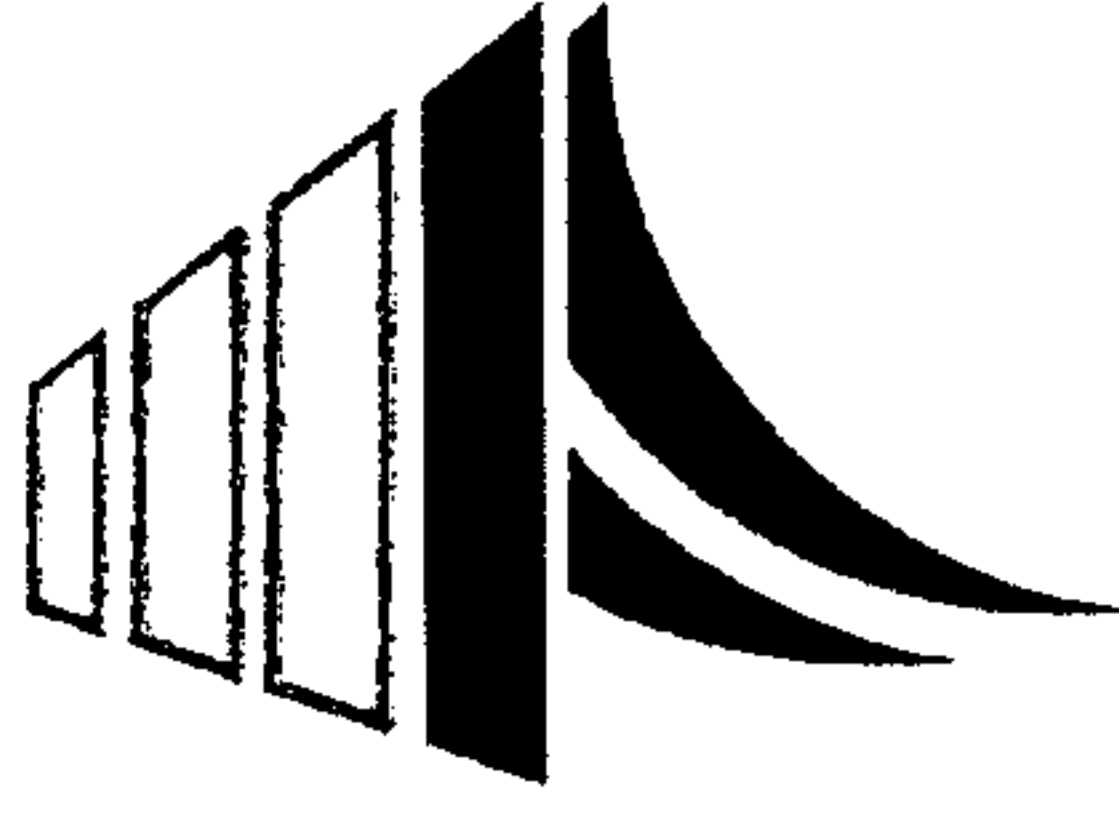
يصدر وزير العدل اللائحة التنفيذية لهذا القانون خلال ستة أشهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية .

مادة (32)

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

أمير الكويت

صباح الأحمد الصباح



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

دولة الكويت

State of Kuwait

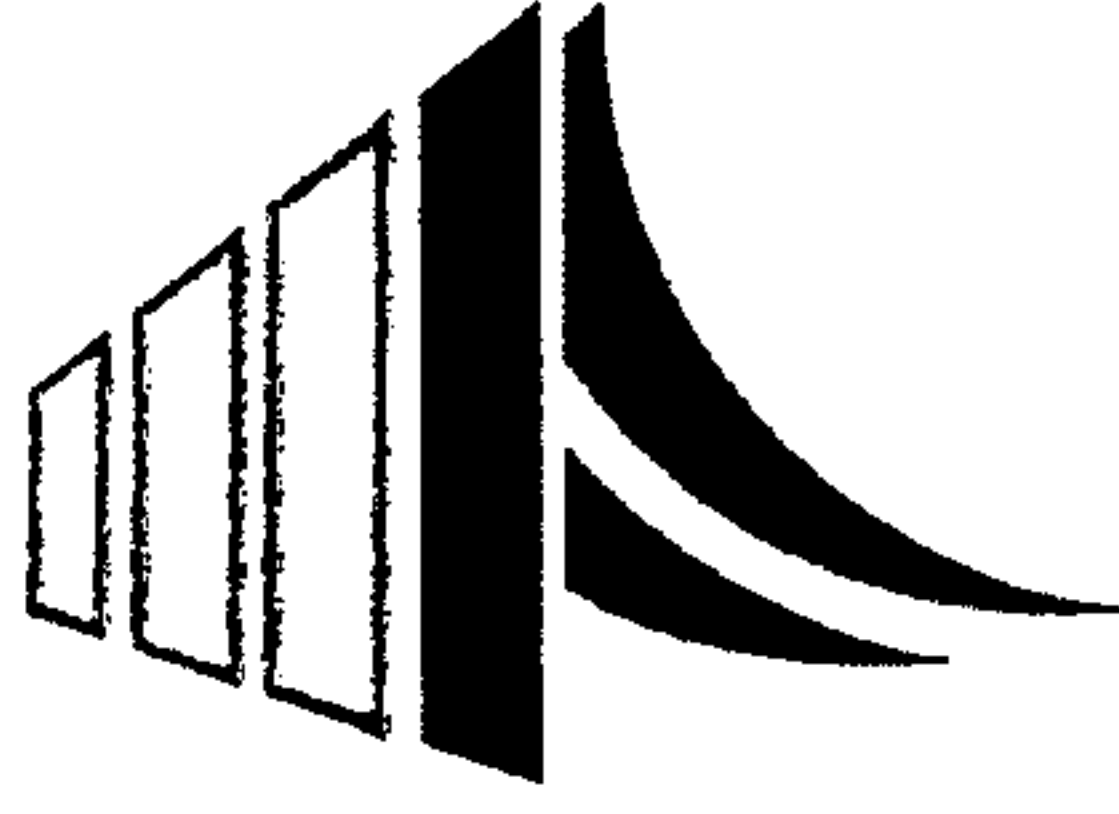
المذكرة الإيضاحية

لمشروع القانون رقم () لسنة 2019

في شأن نظام السجل العيني

كان العقار دائماً مثار اهتمام الإنسان 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 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 يضيف 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 المكتسبة في كل وقت للمنازعة بما لا يوفر الاستقرار المنشود في الملكية العقارية . أما النظام الثاني العقاري فهو نظام التسجيل العيني الذي يعتمد فيه التسجيل على أساس الوحدة العقارية فتخصص صحيفة لكل وحدة عقارية يدون فيها ما يرد عليها 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



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

دولة الكويت

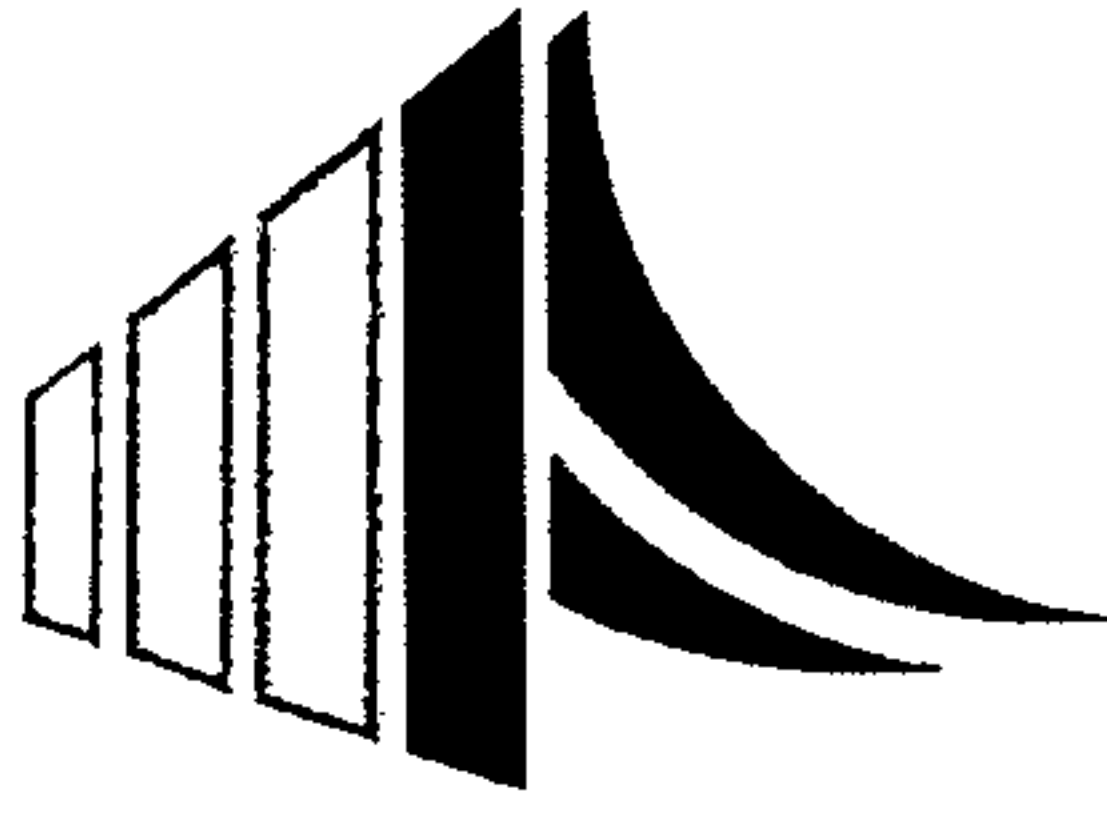
State of Kuwait

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 كافة ، 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 1959 حيث صدر المرسوم رقم (5) لسنة 1959 بقانون التسجيل العقاري 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 .

وتحقيقاً لكل ذلك فقد أعد مشروع القانون متوخياً كافة أوضاع المجتمع الكويتي الاجتماعية والاقتصادية والثقافية وأسلوب العمل المتبع في الدولة ، ومن ناحية أخرى فقد استلهم المشروع القواعد والأسس العامة التي يقوم عليها مشروع القانون العربي الموحد للتسجيل العقاري الذي وضعته 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 الواجب قيدها في السجل العيني .



مَجْلِسُ الْأُمَمِ
NATIONAL ASSEMBLY

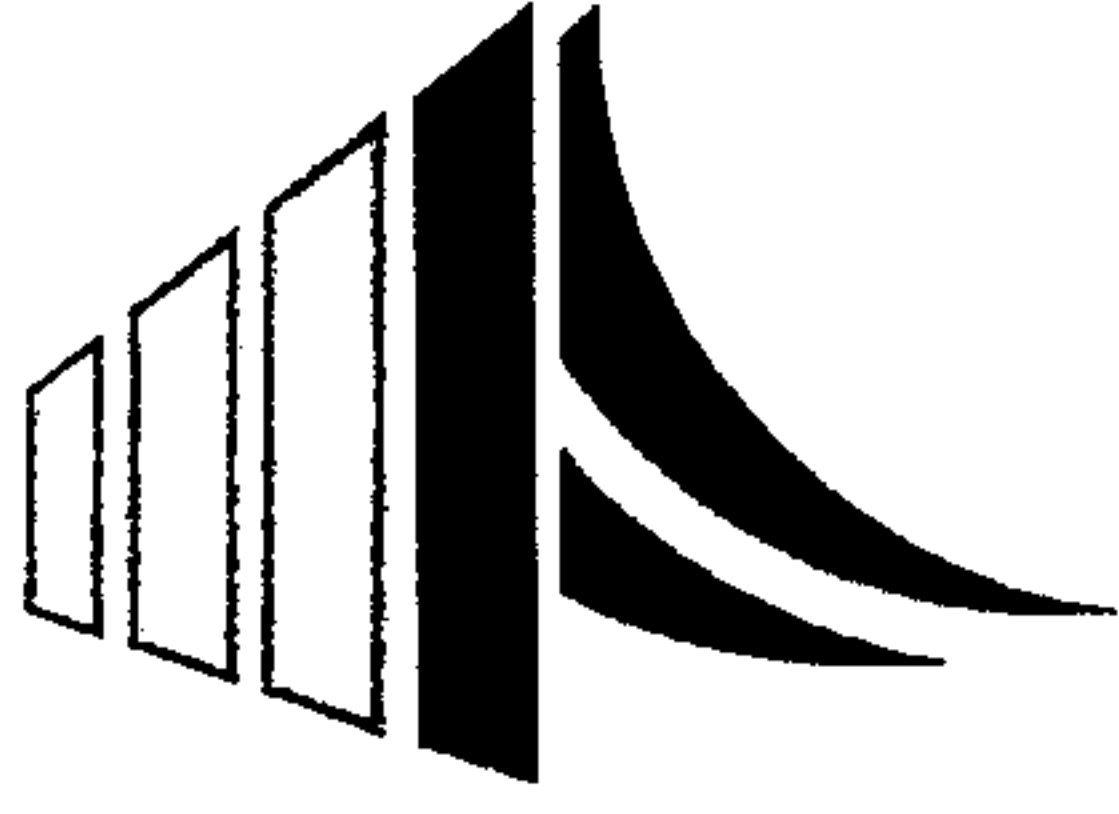
دولة الكويت

State of Kuwait

الباب الأول أحكام عامة

عُنيت 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 الأجزاء بفاصل من ملك عام أو خاص ودون أن يكون لجزء منها أو عليها من الحقوق ما ليس للأجزاء 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 تفرد 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 تُثبت بها الحقوق والحدود 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 عُنيت 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 .



مَجْلِسُ الْأُمَمِ
NATIONAL ASSEMBLY

دولة الكويت

State of Kuwait

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 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 والتأشيرات 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 (14) من قانون التسجيل العقاري ، أو كانت قد نشأت أو تقررت بسبب من أسباب كسب الحقوق العينية ، وإذا كان سبب كسب الحق تصرفاً أو حكماً وجب أن يكون قد سبق تسجيله.

وعرضت 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 وإحالاته إلى اللجنة المنصوص عليها في المادة (8) مع إخطار أصحاب ذوي الشأن .



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

دولة الكويت

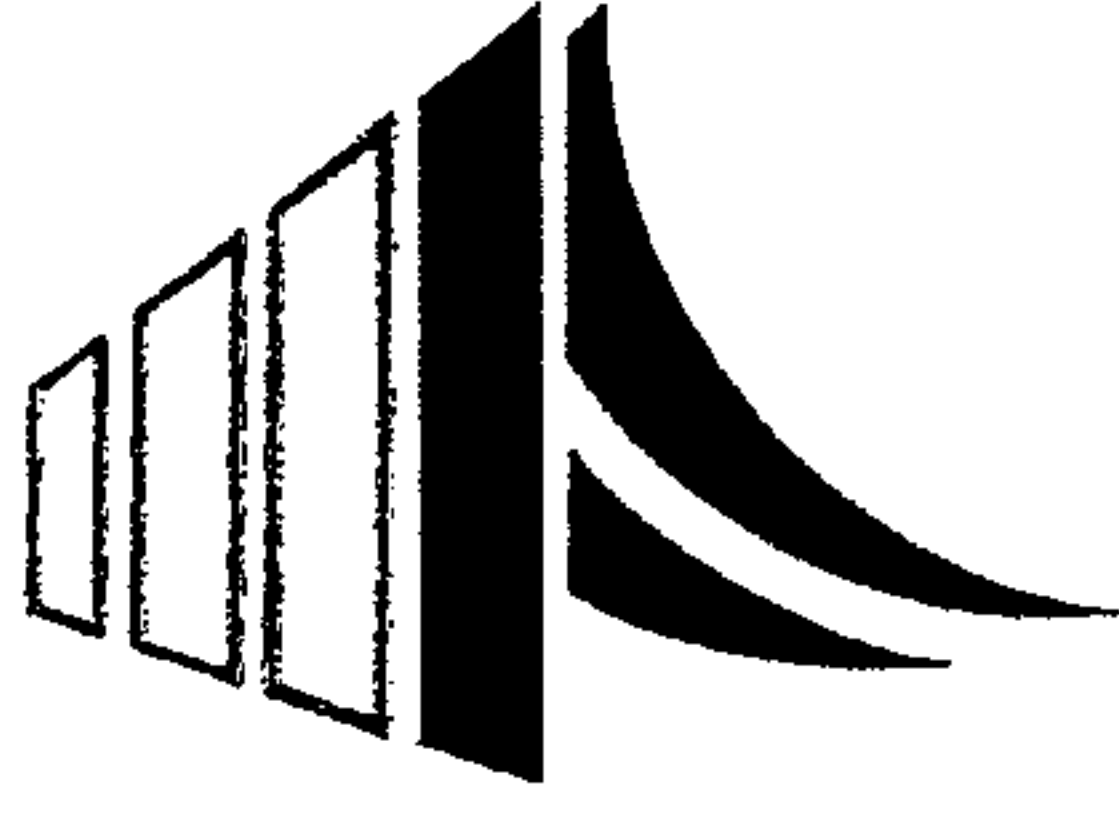
State of Kuwait

وأوجبت المادة السابعة على إدارة التسجيل العقاري بأن تقوم خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون بالإعلان في الجريدة الرسمية عن البيانات الخاصة بكل عقار، كما تقوم بإخطار 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 .

وجاءت المادة الثامنة من المشروع مبينة 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 القضاء مباشرة قبل اللجوء إلى هذه اللجنة - وتصدر قرارات اللجنة بأغلبية مجموع أعضائها وتكون مسببة ، وأحالت المادة في بيان نظام وإجراءات عمل اللجنة إلى اللائحة التنفيذية للقانون .

وجاءت المادة التاسعة من المشروع بإعفاء 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 .

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



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

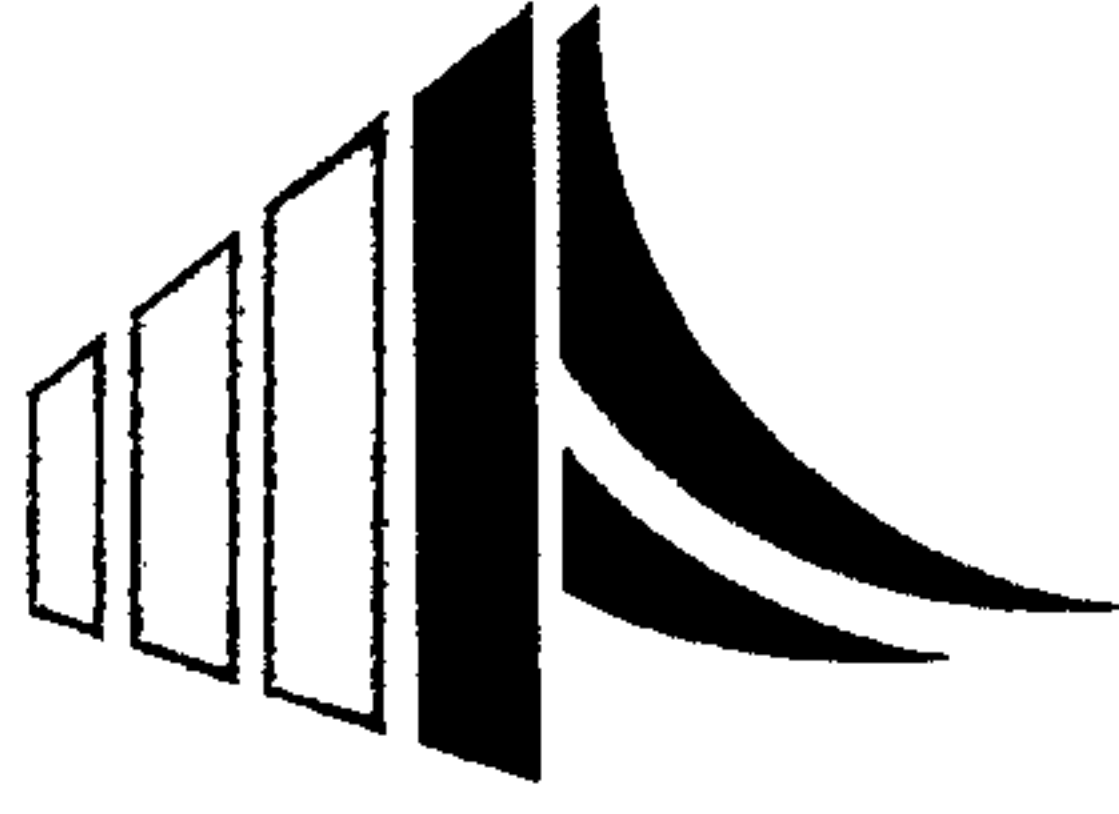
State of Kuwait

دولة الكويت

الباب الثاني

التصرفات والحقوق الواجب قيدها

أوجبت المادة الحادية 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 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، ونظراً لما لهذا القيد من أهمية بالغة في نظام السجل العيني فقد أردف المشروع 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 بالنسبة 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.



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

دولة الكويت

State of Kuwait

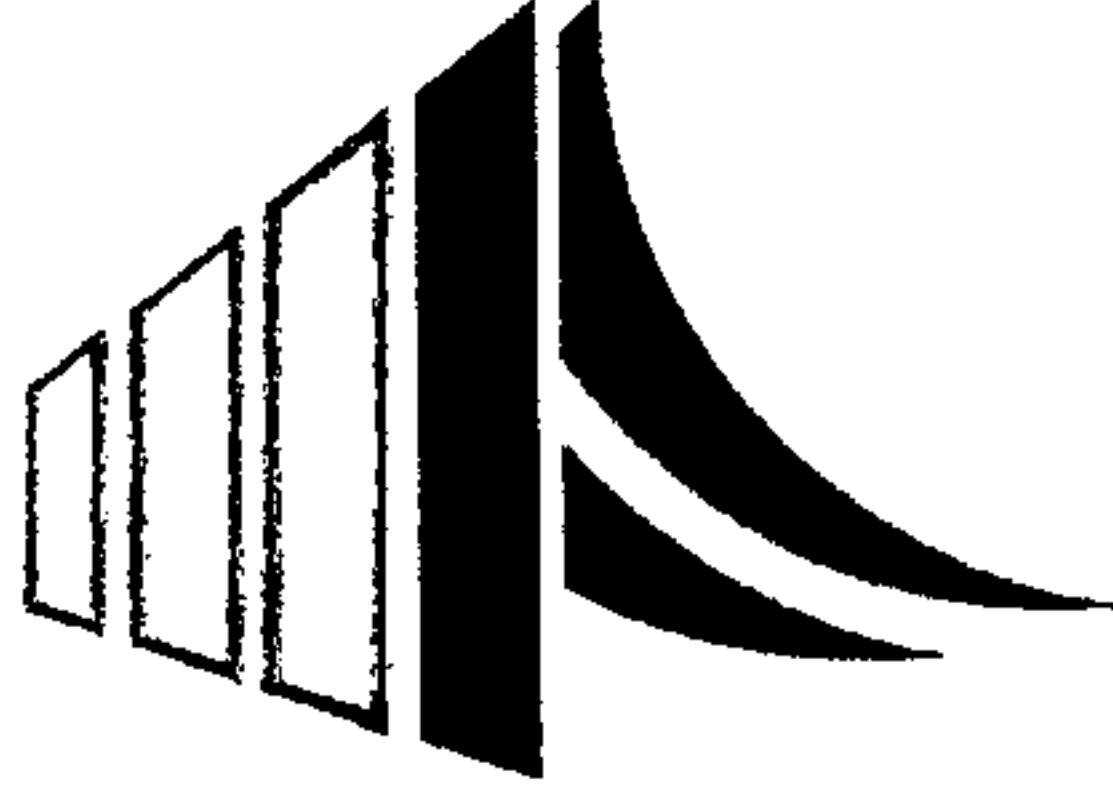
وفيما يتعلق بديون المورث العادية فقد أوجبت المادة الثانية عشر التأشير بالمحررات المثبتة لدين من هذه الديون في صحف السجل العيني المخصصة لأعيان التركة أو حقوقها وأوجبت على الدائن إعلان ذوي الشأن بالدين قبل التأشير به وجعل الاحتجاج بهذا التأشير مرهوناً بتاريخ حصوله ومع ذلك إذا تم التأشير خلال سنة من تاريخ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

كذلك أوجب المشروع في المادة الثالثة عشر قيد عقود الإيجار والسندات التي ترد على منفعة العقار إذا زادت مدتها على عشر سنوات ، 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 وكذلك التصرفات الواردة على منفعة العقار .

وأشارت المادة الرابعة عشر إلى حكم إجرائي عندما أوجبت تضمين الدعاوى التي تتعلق بالحقوق والتصرفات واجبة القيد طلب إجراء تغيير في بيانات السجل العيني ، ولا تقبل الدعاوى 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 الخامسة 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 السادسة 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 العمل به.



مَجْلِسُ الْأُمَمِ

NATIONAL ASSEMBLY

دولة الكويت

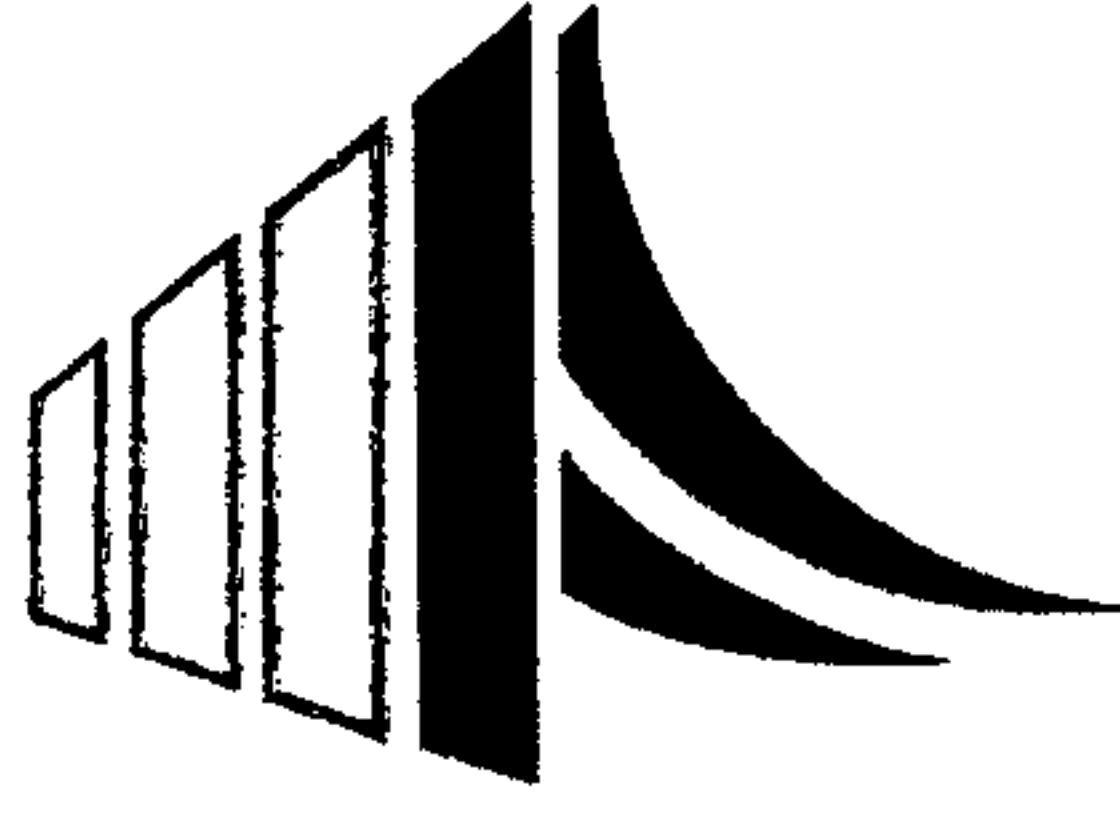
State of Kuwait

وفي بيان أثر التأشير بالدعوى نصت المادة السابعة 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 الدعوى ينسحب إلى تاريخ التأشير بصحف الدعوى في السجل - فتنتقل الملكية أو الحق العيني إلى المدعي من تاريخ هذا التأشير .

ولما كانت دعوى الشفعة من الدعوى المتعلقة بالحقوق العينية العقارية فقد نصت المادة الثامنة عشر على وجوب التأشير بإعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة في صحيفة العقار، ورتبت على ذلك أنه إذا تقرر حق الشفعين 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 ويقيم 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 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 التاسعة عشر مقررأً 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 الشهادة المستخرجة من السجل العيني .



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

دولة الكويت

State of Kuwait

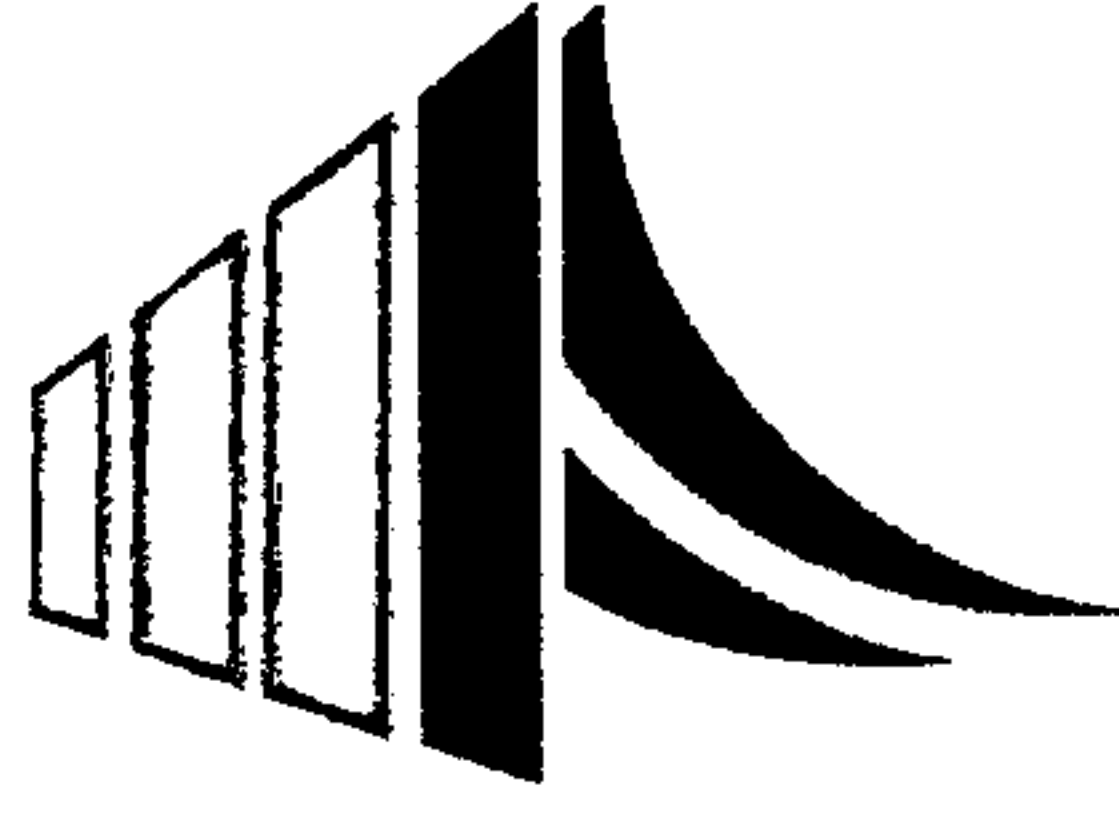
ولتلافي ما قد يقع في السجل العيني من أخطاء مادية فقد أجازت المادة العشرون لإدارة التسجيل العقاري تصحيحها من تلقاء نفسها أو إذا طلب ذلك أصحاب الشأن طالما لم يتم القيد وفي حالة إتمامه فيجب عدم إتمام التصحيح إلا بعد انقضاء ستون يوماً من تاريخ إخطار ذوي الشأن على أن تقوم الإدارة بتحرير محضر تبين فيه أسباب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

وقد يطرأ على العقار تغيير بسبب إضافة مباني وتعديلها أو إزالتها وقد واجهت المادة الحادية 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 الثانية والعشرون لكل ذي شأن أن يطلب من المحكمة المختصة مباشرة محو التأشير المشار إليه في المادة الثانية عشر - وهو التأشير بالمحركات المثبتة للديون العادية على المورث - متى كان طعنهم على سند الدين جدياً ، وتقدير جدية الطعن بطبيعة الحال متروك للمحكمة بحيث إذا تبين لها أن الطعن يقوم على أسباب جدية قضت بمحو التأشير.

ثم واجهت المادة الثالثة 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 الرابعة 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.



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

دولة الكويت

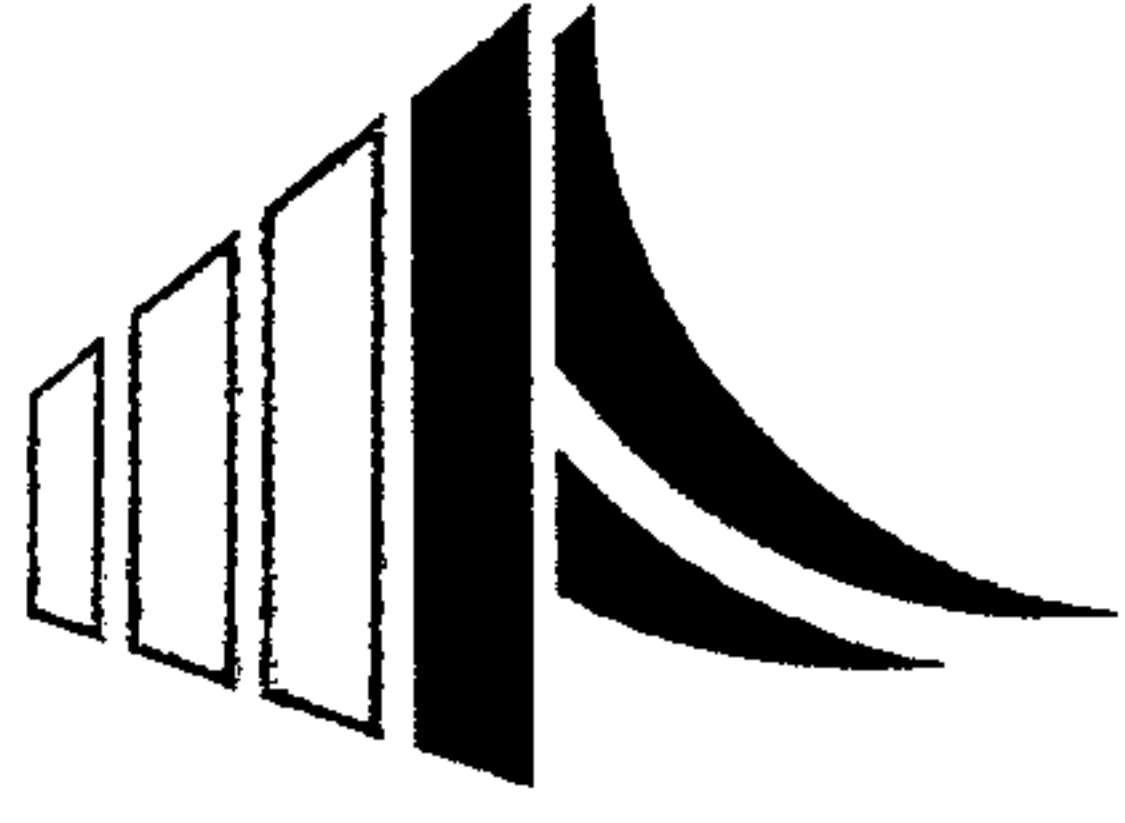
State of Kuwait

إجراءات القيد

أوجبت المادة الخامسة والعشرون أنه إذا كان القيد الأول يتم طبقاً لأحكام قانون السجل العيني بطريقة إلزامية ودون تقديم طلبات من ذوي الشأن فإن القيود التالية لذلك 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 وفق أرقام سلسلة وتبين في السجل مراحل العمل في شأنها وهو ما نصت عليه المادة الخامسة والعشرون.

وعرضت المادة السادسة 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 على الأقل وبعد سداد الرسم جاز مدها لسنة أخرى فقط .

وواجهت المادة السابعة 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 .



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

State of Kuwait

دولة الكويت

وأُتاحت المادة الثامنة والعشرون لمن تأثر على طلبه باستيفاء 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، وأُوجبت على المتظلم أن يبين في صحيفة تظلمه ما يستند إليه من أسباب.

كما جعلت للتظلم أثراً واقفاً بالنسبة لفحص الطلبات التالية في ترتيب الأسبقية إلى أن يصدر قرار اللجنة، وأُوجبت أن يكون صدور 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 التاسعة والعشرون 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 .

مرفق رقم (2)
جدول مقارن

جدول مقارن سن

مشروع القانون في شأن نظام السجل العيني (الحال بتاريخ 2018/2/18)

ملاحظات	النص كما أضيف إليه اللجنة	النص بمشروع القانون
التصويت : - الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها . رأي اللجنة : - تم الاكتفاء بوضع القوانين ذات العلاقة المباشرة بالمشروع ، وحذف ما عداها .	مشروع قانون رقم () لسنة 2019 في شأن نظام السجل العيني - بعد الاطلاع على الدستور ، - وعلى المرسوم رقم (5) لسنة 1959 بقانون التسجيل العقاري ، والقوانين المعدلة له ، - وعلى القانون رقم (4) لسنة 1961 بإصدار قانون التوثيق ، والقوانين المعدلة له ، - وعلى المرسوم بالقانون رقم (35) لسنة 1978 في شأن إيجار العقارات ، والقوانين المعدلة له ، - وعلى المرسوم بالقانون رقم (38) لسنة 1980 بإصدار قانون المرافعات المدنية والتجارية ، والقوانين المعدلة له ، - وعلى القانون رقم (39) لسنة 1980 بشأن الإثبات في المवाद المدنية والتجارية ، والقوانين المعدلة له ، - وعلى المرسوم بالقانون رقم (67) لسنة 1980 بإصدار القانون المدني ، المعدل بالقانون رقم (15) لسنة 1996 ، - وعلى المرسوم بالقانون رقم (20) لسنة 1981 بإنشاء دائرة بالمحكمة الكلية لتنظر المنازعات الإدارية ، المعدل بالقانون رقم (61) لسنة 1982 ،	مشروع قانون رقم () لسنة 2018 في شأن نظام السجل العيني - بعد الاطلاع على الدستور: - وعلى قانون التسجيل العقاري الصادر بالمرسوم رقم 5 لسنة 1959 والقوانين المعدلة له ، - وعلى القانون رقم 4 لسنة 1961 بإصدار قانون التوثيق المعدل بالقانون رقم 1 لسنة 1965 ، - وعلى القانون رقم 33 لسنة 1964 في شأن نزاع الملكية والاستيلاء المؤقت للمنفعة العامة المعدل بالقانون رقم 2 لسنة 2006 ، - وعلى القانون رقم 18 لسنة 1969 في شأن تحديد أملاك الدولة خارج خط التنظيم العام والقوانين المعدلة له ، - وعلى القانون رقم 5 لسنة 1975 بشأن ادعاءات الملكية بسندات أو بوضع اليد على أملاك الدولة المعدل بالقانون رقم 8 لسنة 1980 ، - وعلى قانون إيجار العقارات الصادر بالمرسوم بالقانون رقم 35 لسنة 1978 والقوانين المعدلة له ،

الحذف



الإضافة



التعديل



ملاحظات	المصدر كذا المصدر إلى المصدر	المصدر كذا المصدر إلى المصدر
رأي بلدية الكويت : - إضافة القانون رقم 39 لسنة 2002 بشأن بعض الأحكام المتعلقة بحماية الملكية العقارية للديباجة . رأي وزارة العدل : - الموافقة على إضافة القانون رقم 39 لسنة 2002 إلى الديباجة .	- وعلى المرسوم بالقانون رقم (23) لسنة 1990 بشأن قانون تنظيم القضاء ، والقوانين المعدلة له ، - وعلى القانون رقم (33) لسنة 2000 في شأن ادعاءات ملكية العقارات المملوكة للدولة ، - وعلى القانون رقم (33) لسنة 2016 بشأن بلدية الكويت ، المعدل بالقانون رقم (1) لسنة 2018 ، - وافق مجلس الأمة على القانون الآتي نصه ، وقد صدقنا عليه وأصدرناه .	- وعلى قانون تنظيم تملك غير الكويتيين للعقارات الصالح بالمرسوم بالقانون رقم 74 لسنة 1979 المعدل بالقانون رقم 119 لسنة 1986 ، - وعلى قانون المرافعات المدنية والتجارية الصادر بالمرسوم بالقانون رقم 38 لسنة 1980 والقوانين المعدلة له ، - وعلى قانون الإثبات الصادر بالمرسوم بالقانون رقم 39 لسنة 1980 والقوانين المعدلة له ، - وعلى القانون المدني الصادر بالمرسوم بالقانون رقم 67 لسنة 1980 والقوانين المعدلة له ، - وعلى المرسوم بالقانون رقم 20 لسنة 1981 بإنشاء دائرة بالمحكمة الكلية لنظر المنازعات الإدارية المعدل بالقانون رقم 61 لسنة 1982 ، - وعلى قانون تنظيم القضاء الصادر بالمرسوم بالقانون رقم 23 لسنة 1990 والقوانين المعدلة له ، - وعلى القانون رقم 33 لسنة 2000 في شأن ادعاءات ملكية العقارات المملوكة للدولة ، - وعلى القانون رقم 33 لسنة 2016 بشأن بلدية الكويت ، - وافق مجلس الأمة على القانون الآتي نصه ، وقد صدقنا عليه وأصدرناه .

ملاحظات	النص كما استعمل إليه اللجنة	النص المقترح المفقود
التصويت : - الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها . رأي اللجنة : - استبدال كلمة " بفصل " بكلمة " فاصل " ، وكلمة " عليها " ، بكلمة " عليه " لضبط الصياغة التشريعية .	الباب الأول أحكام عامة مادة (1) السجل العيني هو مجموعة من الصفائف التي تبين أوصاف كل عقار وحالته القانونية والحقوق المترتبة له وعليه والمعاملات المتعلقة به . ويُعتبر عقاراً - في تطبيق أحكام هذا القانون - كل قطعة أرض تقع في قسم مساحي واحد دون أن يفصل جزء منها عن سائر الأجزاء بفصل من ملك عام أو خاص ، ودون أن يكون لجزء منها أو عليها 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 .	الباب الأول أحكام عامة مادة (1) السجل العيني هو مجموعة من الصفائف التي تبين أوصاف كل عقار وحالته القانونية والحقوق المترتبة له وعليه والمعاملات المتعلقة به . ويُعتبر 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 .

التصويت :

- الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها .

رأي اللجنة :

- حذف عبارة " الطبيعية للعقار " لأنها تزيد في المعنى .

رأي بلدية الكويت :

مادة 2 :

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 ، ويُفرد لكل منها صحيفة تثبت بها كافة البيانات المتعلقة بالعقار وحقوقه وحدوده وفقاً للبيانات المعتمدة من البلدية والجهات الأخرى ذات الاختصاص .

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

رأي وزارة العدل :

- المادة الثانية : الموافقة على حذف كلمة الطبيعية لأن في عبارة (الحدود وكافة البيانات المتعلقة بالعقد) ما يفى بالمقصود ولا توافق الوزارة على إضافة (وفقاً للبيانات المعتمدة من البلدية والجهات الأخرى) لأن المادة الخامسة من المشروع تنص على أنه : (لا تقيد في صحائف السجل إلا إذا كانت ثابتة بإحدى المحررات المنصوص عليها في المادة (14) من قانون التسجيل العقاري أو كانت قد نشأت أو تقررت بسبب من أسباب كسب الحقوق العينية وإذا كان هذا السبب تصرف أو حكماً وجب أن يكون قد سبق تسجيله .

مادة (2)

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 ، ويُفرد لكل عقار منها صحيفة تثبت بها الحقوق والحدود وكافة البيانات المتعلقة به .

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

مادة (2)

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 ، ويُفرد 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 يُبين فيها العقارات التي يملكها وتُدون بيانات هذا الفهرس من واقع البيانات الواردة في السجل العيني .

المادة 3	النص كما أضيف إليه	النص المقترح
التصويت : - الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها . رأي اللجنة : - إضافة عبارة " إلى أي مكان آخر " للتوكيد بعدم اخراج أصول المحررات من إدارة التسجيل العقاري .	مادة (3) لا يجوز أن تقل من إدارة التسجيل العقاري أو فروعها إلى أي مكان آخر أصول المحررات التي تم قيدها ولا السجلات والدفاتر والوثائق المتعلقة بالقيد في السجل العقاري ، ويجوز للمحكمة أو النيابة العامة أو من تنبيه أي منهما من الخبراء الإطلاع عليها في أماكن حفظها .	مادة (3) لا يجوز أن تقل من إدارة التسجيل العقاري أو فروعها أصول المحررات التي تم قيدها ولا السجلات والدفاتر والوثائق المتعلقة بالقيد في السجل العقاري ، ويجوز للمحكمة أو النيابة العامة أو من تنبيه أي منهما من الخبراء الإطلاع عليها في أماكن حفظها .

ملاحظات	النص كما نصحت إليه اللجنة	النص المقترح من المندوبين
التصويت : - الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها .	مادة (4) تخضع التصرفات والحقوق الواردة في هذا القانون سواء فيما يتعلق ببيعها أو التأسيس بها أو حفظها أو أية طلبات أخرى متعلقة بها للقواعد الخاصة برسوم التسجيل العقاري .	مادة (4) تخضع التصرفات والحقوق الواردة في هذا القانون سواء فيما يتعلق ببيعها أو التأسيس بها أو حفظها أو أية طلبات أخرى متعلقة بها للقواعد الخاصة برسوم التسجيل العقاري .

د
ر

المادة	النص كما أضيف إلى القانون	النص وفقاً للقانون
التصويت : - الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها . المرسوم بالقانون رقم (5) لسنة 1959 بقانون التسجيل العقاري مادة (14) : لا يقبل من المحررات فيما يتعلق بإثبات أصل الملكية أو الحق العيني وفقاً لأحكام المادة السابقة إلا ما يأتي : 1- المحررات التي سبق تسجيلها . 2- المحررات التي ثبت تاريخها أو صودق عليها لدى كاتب العدل بالكويت أو المحاكم الشرعية قبل 26-4-1960 . 3- المحررات التي صدرت أو صودق عليها من المحاكم الشرعية وتتضمن تصرفاً إلى ما بعد الموت قبل 26-4-1959 . ولا يقبل في إثبات التاريخ - في حكم هذه المادة - غير ما نص عليه فيها .	مادة (5) لا تقيد الحقوق في صحائف السجل إلا إذا كانت ثابتة بأحد المحررات المنصوص عليها في المادة (14) من قانون التسجيل العقاري المشار إليه ، أو كانت قد نشأت أو تقررّت بسبب من أسباب كسب الحقوق العينية ، وإذا كان سبب كسب الحق تصرفاً أو حكماً وجب أن يكون قد سبق تسجيله .	مادة (5) لا تقيد الحقوق في صحائف السجل إلا إذا كانت ثابتة بأحد المحررات المنصوص عليها في المادة (14) من قانون التسجيل العقاري المشار إليه ، أو كانت قد نشأت أو تقررّت بسبب من أسباب كسب الحقوق العينية ، وإذا كان سبب كسب هذا الحق تصرفاً أو حكماً وجب أن يكون قد سبق تسجيله .

الهيئة العامة للغذاء والدواء	المجلس الأعلى للصحة العامة	المجلس الأعلى للصحة العامة
التصويت : - الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها . رأي اللجنة : - استبدال عبارة " إخطار ذوي الشأن " بعبارة " إخطار أصحاب الشأن " باعتباره اللفظ المستخدم في المشروع. رأي بلدية الكويت : مادة 6 : في حالة وجود تناقض بين المحررات المسجلة عن عقار واحد تتولى إدارة التسجيل العقاري فحص المحررات المتناقضة ودراستها وإعداد تقرير بنتيجة الفحص مؤسساً على البيانات والمخططات المعتمدة من البلدية وجهات الاختصاص الأخرى وإحالته إلى اللجنة المنصوص عليها في المادة (8) في إخطار أصحاب الشأن . رأي وزارة العدل : - المادة السادسة : لا مبرر للإضافة لأن تقدير الرجوع إلى هذه الجهات يرجع إلى إدارة التسجيل العقاري عند بحث التعارض بين المحررات ولأن قرائنها تقبل التنظيم أمام اللجنة المشكلة بموجب المادة الثامنة من المشروع والتي أوجبت أن يكون قرارها مسيئاً كما أن هذه الإضافة تعتبر تحصيل حاصل لأن الفحص والدراسة لابد أن يكون مؤسساً على مستندات مقبولة قانوناً .	مادة (6) 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 (8) مع إخطار ذوي الشأن .	مادة (6) 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 (8) من إخطار أصحاب الشأن .

المادة	النص كما أوردته اللجنة	النص المقترح من اللجنة
المصويت : - الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها . <u>رأي اللجنة :</u> - استبدال بعض الألفاظ لضبط الصياغة التشريعية .	<u>مادة (7)</u> تقوم إدارة التسجيل العقاري خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون بالإعلان في الجريدة الرسمية عن البيانات الخاصة بكل عقار ، كما تقوم بإخطار 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 .	<u>مادة (7)</u> 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 .

٧

ملاحظات	النص كما اقترحت إليه اللجنة	النص المقترح القانون
التصويت : الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها . رأي اللجنة : - استبدال الفقرتين الثالثة والرابعة من المشروع بقانون ، وذلك استكمالاً لأحكامها الناقصة ، واستبدال بعض الألفاظ لضبط الصياغة التشريعية . رأي بلدية الكويت : مادة 8 : 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 بلدية الكويت أحدهما مهندس من المختصين بتحديد الملكية وعضو من المختصين بإدارة التسجيل العقاري وعضوين من وزارة المالية (إدارة أملاك الدولة - إدارة نزع الملكية) وتختص اللجنة بالنظر بما يحال إليها من إدارة التسجيل العقاري وفقاً للمادة (6) وفي تظلمات ذوي الشأن من القرارات المتعلقة بتنفيذ أحكام هذا القانون ، على أن يقدم النظم خلال ستين يوماً من تاريخ إخطارهم أو علمهم بالقرار موضوع النظم أو النشر في الجريدة الرسمية . ولا يجوز الطعن في هذه القرارات أمام المحكمة مباشرة قبل النظم لهذه اللجنة . وتصدر قرارات اللجنة بأغلبية الآراء ، وتكون مسببة . وتبين اللاحة التنفيذية نظام وإجراءات عمل اللجنة . رأي وزارة العدل : - المادة الثامنة : الإبقاء على النص لأن توفر معلومات لدى الجهات المذكورة لا يبرر عضويتهم فيه لجنة نظر تظلمات ذوي الشأن من القرارات المقامة بتنفيذ القانون ، وبإضافة أن اللجنة لها أن تستعلم من أي جهة عن المعلومات اللازمة سواء فنية أو مساحية في إدارة أملاك الدولة أو نزع الملكية ويمكن التأكيد على ذلك في اللاحة التنفيذية التي تحدد نظم وإجراءات عمل اللجنة وفقاً لمعجز المادة .	مادة (8) تشكل بقرار من وزير العدل لجنة أو أكثر تتألف من عضوين من رجال القضاء - يندبهم المجلس الأعلى للقضاء - يتولى إحداهما رئاسة اللجنة - على ألا تقل درجته عن مستشار - وعضوين من العاملين بلدية الكويت أحدهما مهندس من المختصين بتحديد الملكية والآخر من المختصين بإدارة التسجيل العقاري . وتختص اللجنة بالنظر فيما يحال إليها من إدارة التسجيل العقاري وفقاً للمادة (6) وفي تظلمات ذوي الشأن من القرارات المتعلقة بتنفيذ أحكام هذا القانون ، على أن يقدم النظم خلال ستين يوماً من تاريخ إخطارهم أو علمهم بالقرار موضوع النظم أو النشر في الجريدة الرسمية . ولا يجوز الطعن في القرار الذي تصدره اللجنة أمام القضاء مباشرة قبل النظم منه أمام اللجنة وإصدار قرارها فيه . وتصدر اللجنة قراراتها بأغلبية مجموع أعضائها ، وتكون مسببة . ويعتبر انقضاء مدة الستين يوماً على تقديم النظم دون أن تصدر اللجنة قرارها فيه بمثابة رفضه . وتبين اللاحة التنفيذية نظام وإجراءات عمل اللجنة .	مادة (8) 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 بلدية الكويت أحدهما مهندس من المختصين بتحديد الملكية وعضو من المختصين بإدارة التسجيل العقاري . وتختص اللجنة بالنظر بما يحال إليها من إدارة التسجيل العقاري وفقاً للمادة (6) وفي تظلمات ذوي الشأن من القرارات المتعلقة بتنفيذ أحكام هذا القانون ، على أن يقدم النظم خلال ستين يوماً من تاريخ إخطارهم أو علمهم بالقرار موضوع النظم أو النشر في الجريدة الرسمية . ولا يجوز الطعن في هذه القرارات أمام المحكمة مباشرة قبل النظم لهذه اللجنة . وتصدر قرارات اللجنة بأغلبية الآراء ، وتكون مسببة . وتبين اللاحة التنفيذية نظام وإجراءات عمل اللجنة .

المادة 9	النص كقانون تنظيمي	النص كقانون دستوري
التصويت : - الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها . رأي اللجنة : - استبدال كلمة " منه " بكلمة " به " لضبط الصياغة التشريعية . رأي بلدية الكويت : مادة 9 : تعفى الطلبات والتظلمات التي ترفع إلى اللجنة من الرسوم ، ومع ذلك إذا تبين للجنة أن الطلب يستر تصرفاً جديداً يرد منه التهريب من الرسوم المستحقة عليه ضمنت قرائنها أداء الرسوم ، ولا ينفذ قرائنها إلا بعد أداء الرسوم . رأي وزارة العدل : - <u>المادة التاسعة :</u> الموافقة على التعديل .	مادة (9) تعفى الطلبات والتظلمات التي ترفع إلى اللجنة من الرسوم ، ومع ذلك إذا تبين للجنة أن الطلب يستر تصرفاً جديداً يرد منه التهريب من الرسوم المستحقة عليه ضمنت قرائنها أداء الرسوم ، ولا ينفذ قرائنها إلا بعد أداء الرسوم .	مادة (9) تعفى الطلبات والتظلمات التي ترفع إلى اللجنة من الرسوم ، ومع ذلك إذا تبين للجنة أن الطلب يستر تصرفاً جديداً يرد به التهريب من الرسوم المستحقة عليه ضمنت قرائنها أداء الرسوم ، ولا ينفذ قرائنها إلا بعد أداء الرسوم .

المادة	النص كما أقرته اللجنة	النص مقترحاً للكون
التصويت : - الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها .	مادة (10) يجوز الطعن في القرارات الصادرة من اللجنة أمام الدائرة الإدارية بالمحكمة الكلية ويكون حكمها قابلاً للطعن فيه أمام محكمة الاستئناف ، ولا يجوز الطعن في الحكم الصادر منها بطريق التمييز .	مادة (10) 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 .

المادة 11	المادة 11	المادة 11
التصويت : - عدم الموافقة بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها . رأي اللجنة : - حذف المادة (11) ، وترك تنظيمها للقواعد العامة في قانون المرافعات المدنية والتجارية . - احادة تسلسل مواد المشروع بعد الحذف . رأي بلدية الكويت : مادة 11 : يودع الطاعن مع صحيفة الطعن في قرار اللجنة كفاية يحدد مقدارها وفقاً لأحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية ، ولا تقبل الصحيفة ما لم تكن مصحوبة بما يثبت هذا الإيداع ، ويسترد الطاعن مبلغ الكفالة إذا صدر حكم نهائي لصالحه ، وتصادر الكفالة إذا خسر دعواه أيأ كان السبب . رأي وزارة العدل : - <u>المادة الحادية عشر :</u> الموافقة على استبدال كلمة "الطاعن" بكلمة "المستأنف" . ولا توافق على إلغاء الفقرة الأخيرة لأن قرار اللجنة واجب النفاذ ولا يترك أمر وقفه لإدارة التسجيل ويجب أن يكون بأمر من المحكمة .	عدم الموافقة	مادة (11) يودع الطاعن مع صحيفة الطعن في قرار اللجنة كفاية 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 أيأ كان السبب . ولا يترتب على الطعن وقف تنفيذ قرار اللجنة إلا إذا أمرت المحكمة بذلك .

المادة	النص كما أضيف إليه اللجنة	النص المقترح التعديلي
التصويت : - الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها . رأي اللجنة : - استبدال بعض الألفاظ لضبط الصياغة التشريعية .	الباب الثاني <u>التصرّفات والحقوق الواجب قيدها</u> <u>مادة (11)</u> 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 بما في ذلك الوقف والوصية وحق الإرث يجب قيدها في السجل العيني . ويترتب على عدم القيد أن هذه الحقوق لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالتسوية إلى غيرهم ، ولا يكون للتصرفات غير المعيدة أية آثار سوى الالتزامات الشخصية بين ذوي الشأن .	الباب الثاني <u>التصرّفات والحقوق الواجب قيدها</u> <u>مادة (12)</u> 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 الالتزامات الشخصية بين ذوي الشأن .

ملاحظات	النص كما أوردته اللجنة	النص المقترح
التصويت : - الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها .	مادة (12) يجب التأشير بالمحررات المثبتة لدين من الديون العادية على المورث الثابتة بمحرر مصدق على التوقيع فيه أو موثق أو بموجب حكم قضائي نهائي في صفح 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 بقيدته قبل هذا التأشير..	مادة (13) يجب التأشير بالمحررات المثبتة لدين من الديون العادية على المورث الثابتة بمحرر مصدق على التوقيع فيه أو موثق أو بموجب حكم قضائي نهائي في صفح 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 بقيدته قبل هذا التأشير..

ملاحظات	النص كما أضيف إلى النص	النص المقترح القانون
التصويت : - الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها . رأي بلدية الكويت : مادة 14 : يجب قيد عقود الإيجار والسندات التي ترد على منفعة عقار ويترتب على عدم قيدها انعدام نفاذها في حق الغير فيما زاد على هذه المدة . رأي وزارة العدل : - <u>المادة الرابعة عشر</u> : لا مبرر للتعديل لأن الأمر يتعلق بعدم نفاذ عقود الإيجار في حق الغير فيما زاد على مدة عشر سنوات وفي الالتزام بقيد كافة عقود الإيجار فيه إرهاب للنوي الشأن .	مادة (13) يجب قيد عقود الإيجار والسندات التي ترد على منفعة العقار إذا زادت مدتها على عشر سنوات ، ويترتب على عدم قيدها انعدام نفاذها في حق الغير فيما زاد على هذه المدة .	مادة (14) 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 .

س

المادة 14	المادة 15	المادة 16
التصويت : - الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها .	مادة (14) 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 (15) 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 .

	المادة 15	المادة 16
التصويت : - الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها . رأى اللجنة : - اعادة صياغة العبارة الأخيرة من المادة (15) لتوضيح ما شابها من غموض ، مع تعديل بعض الألفاظ لضبط الصياغة التشريعية .	مادة (15) يمنح المدعون في الدعاوى المشار إليها في المادة السابقة، والتي تكون قيد التداول أمام المحاكم في تاريخ العمل بهذا القانون، ولم تسجل صحتها مهلة 60 يوماً تحسب من التاريخ المذكور لطلب التأشير بضمون الطلبات سائلة البيان، وإذا لم تقدم في أول جلسة بعد انتهاء هذه المدة شهادة بحصول هذا التأشير توقف الدعوى ، ولا يجوز استئناف السير في الدعوى إلا بعد تقديم ما يثبت إجراء التغيير في بيانات السجل بضمون الطلبات المؤشر بها .	مادة (16) يمنح المدعون في الدعاوى المشار إليها في المادة السابقة والتي تكون قيد التداول أمام المحاكم وقت العمل بهذا القانون ولم تسجل صحتها مهلة 60 يوماً تحسب من التاريخ المذكور لطلب التأشير بضمون الطلبات سائلة البيان ، وإذا لم تقدم في أول جلسة بعد انتهاء هذا الميعاد شهادة بحصول هذا التأشير توقف الدعوى ، ولا يجوز الاستمرار في نظرها إلا بعد أن تتضمن الطلبات الختامية فيها إجراء التغيير في بيانات السجل بضمون الطلبات المؤشر بها .

المادة 16	المادة 16	المادة 17
التصويت : - الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها . رأي اللجنة : - استبدال بعض الألفاظ لضبط الصياغة التشريعية. رأي بلدية الكويت : مادة 17 : يقدم المحكوم له بطلب التأشير في السجل العيني بمنطوق الحكم النهائي الصادر في الدعاوى المبينة في المادتين السابقتين خلال خمس سنوات محسوبة من تاريخ صيرورة الحكم نهائياً وإلا اعتبر التأشير بالصحيفة في السجل العيني كان لم يكن . وتبدأ مدة الخمس سنوات بالنسبة للأحكام النهائية القائمة وقت العمل بهذا القانون ، من تاريخ سريانه . ويستثنى من أحكام هذه المادة الأحكام الصادرة لصالح الدولة المثبتة لحقوقها العقارية . رأي وزارة العدل : - <u>المادة السابعة عشر :</u> النص لا يحتاج تعديل لأن التأشير يكون بناء على طلب ذوي الشأن . واستثناء الأحكام الصادرة لصالح الدولة من التأشير في صحائف السجل خلال خمس سنوات من صدورها فيه شبهة عدم دستورية للمسايز بين المراكز القانونية - فضلاً أن ذلك يؤدي إلى تراخي المختصين في الدولة في قيد الأحكام الصادرة لصالح الدولة .	مادة (16) يؤشر في السجل العيني بمنطوق الحكم النهائي الصادر في الدعاوى المبينة في المادتين السابقتين خلال خمس سنوات محسوبة من تاريخ صيرورة الحكم نهائياً وإلا اعتبر التأشير بصحيفة الدعوى في السجل العيني كان لم يكن . وتبدأ مدة الخمس سنوات بالنسبة للأحكام النهائية القائمة وقت العمل بهذا القانون ، من تاريخ العمل به .	مادة (17) يؤشر في السجل العيني بمنطوق الحكم النهائي الصادر في الدعاوى المبينة في المادتين السابقتين خلال خمس سنوات محسوبة من تاريخ صيرورة الحكم نهائياً وإلا اعتبر التأشير بالصحيفة في السجل العيني كان لم يكن . وتبدأ مدة الخمس سنوات بالنسبة للأحكام النهائية القائمة وقت العمل بهذا القانون ، من تاريخ سريانه .

ملاحظات	النص كما أوصفت إليه اللجنة	النص المقترح القانون
<u>التصويت :</u> - الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها . <u>رأي اللجنة :</u> - استبدال بعض الألفاظ لضبط الصياغة النشرية.	<u>مادة (17)</u> يترتب على التأشير بالاعاوى في السجل المعني أن حق المدعي متى تقرر بحكم قيد السجل طبقاً للقانون خلال الأجل المنصوص عليه بالمادة السابقة أن يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق أو أثبتت لمصلحتهم بيانات في السجل ابتداءً من تاريخ التأشير بصحف الاعاوى في السجل .	<u>مادة (18)</u> يترتب على التأشير بالاعاوى في السجل المعني 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 ابتداءً من تاريخ التأشير بهذه الاعاوى في السجل .

ملاحظات	النص كما أضيف إلى النص	النص المقترح للتأويل
<u>التصويت :</u> - الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها . <u>رأي اللجنة :</u> - استبدال وإضافة بعض الألفاظ لضبط الصياغة التشريعية .	<u>مادة (18)</u> يجب التأشير بإعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة في صحيفة العقار ، ويترتب 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 .	<u>مادة (19)</u> يجب التأشير بإعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة في صحيفة كل عقار ، ويترتب على ذلك أنه إذا تقرر حق الشفيع بحكم قيد في السجل اعتبر حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداءً من تاريخ التأشير المذكور .

المادة 19	المادة 20	المادة 21
التصويت : - الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها . رأي بلدية الكويت : مادة 20 : يكون للسجل العيني قوة إثبات لصحة البيانات الواضحة الواردة فيه المؤسسة على المخططات والبيانات المعتمدة من البلدية والجهات ذات الاختصاص ولا يقبل في إثبات أصل الملكية أو الحق العيني سوى صحيفة العقار أو الشهادات المستخرجة من السجل العيني .	مادة (19) 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 (20) 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 .

	المادة (20)	المادة (21)
التصويت : - الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها . رأي اللجنة : - استبدال عبارة " إخطار ذوي الشأن " بعبارة " إخطار أصحاب الشأن " باعتبارها اللفظ المستخدم في المشروع. رأي بلدية الكويت : مادة 21 : لإدارة التسجيل العقاري أن تصحح الأخطاء المادية في السجل العيني من تلقاء نفسها ، أو بناء على طلب أصحاب الشأن طالما لم يتم القيد وذلك بعد مراجعتها وفقاً للبيانات المستمدة من مخططات والبيانات المعتمدة من البلدية والجهات ذات الاختصاص ، وفي حالة إتمام القيد يجب عدم إجراء التصحيح إلا بعد انقضاء 60 يوماً من تاريخ إخطار ذوي الشأن بكتاب موسى عليه بعلوم الوصول ، وتحرر إدارة التسجيل العقاري محضراً توضح فيه أسباب الخطأ وكيفية اكتشافه . رأي وزارة العدل : - <u>المادة (21) :</u> لا مبرر للإضافة لأن الأمر يتعلق بتصحيح خطأ مادي في السجل ذاته ولذات المبررات الواردة في المادة السابقة بشأن حجية بيانات السجل .	مادة (20) لإدارة التسجيل العقاري أن تصحح الأخطاء المادية في السجل العيني من تلقاء نفسها ، أو بناءً على طلب ذوي الشأن طالما لم يتم القيد ، وفي حالة إتمام القيد يجب عدم إجراء التصحيح إلا بعد انقضاء 60 يوماً من تاريخ إخطار ذوي الشأن بكتاب موسى عليه بعلوم الوصول ، وتحرر إدارة التسجيل العقاري محضراً توضح فيه أسباب الخطأ وكيفية اكتشافه .	مادة (21) 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 60 يوماً من تاريخ إخطار ذوي الشأن بكتاب موسى عليه بعلوم الوصول ، وتحرر إدارة التسجيل العقاري محضراً توضح فيه أسباب الخطأ وكيفية اكتشافه .

المادة 21	المادة 21	المادة 22
التصويت : - الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها . رأي بلدية الكويت : مادة 22 : تعدل بيانات السجل العيني وفقاً لما يتم من تغيير على العقار بناءً على المعلومات المستمدة من بلدية الكويت والجهات الأخرى المختصة وذلك وفقاً للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية . رأي وزارة العدل : - المادة (22) : العبارة الواردة في نص المشروع (بسبب إضافة مباني أو تعديلها أو إلزالتها) يندرج تحتها كل الصور التي أورثتها البلدية في ملاحظاتها - ولا مبرر لإضافة عبارة بناءً على المعلومات المستمدة من بلدية الكويت والجهات الأخرى المختصة ذلك أن اللائحة التنفيذية ستضع قواعد وإجراءات التعديل وحرصاً على حجية بيانات السجل.	مادة (21) تعدل بيانات السجل العيني وفقاً لما يتم من تغيير على العقار بسبب إضافة مباني أو تعديلها أو إلزالتها وذلك وفقاً للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية .	مادة (22) تعدل بيانات السجل العيني وفقاً لما يتم من تغيير على العقار بسبب إضافة مباني وتعديلها أو إلزالتها وذلك وفقاً للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية .

	المادة (22)	المادة (23)
التصويت : - الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها .	مادة (22) لكل ذي شأن أن يطلب من المحكمة المختصة مباشرة محو التأشير المشترك إليه في المادة (12) من هذا القانون .	مادة (23) لكل ذي شأن أن يطلب من المحكمة المختصة مباشرة محو التأشير المشترك إليه في المادة (13) من هذا القانون .

المادة 23	النص كما اقتضته اللجنة	النص المقترح من اللجنة
التصويت : - الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها .	مادة (23) إذا أُلغى المحو عاد لقيد 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 (24) إذا أُلغى المحو عاد لقيد الحق التبعية مرتبته الأصلية في السجل العيني ومع ذلك لا يكون لإلغائه أثر رجعي بالنسبة للقيود التي أجريت في الفترة ما بين المحو والإلغاء .

المادة	المادة	المادة
التصويت : - الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها .	مادة (24) يخطر كل شخص بماتم من تغيير أو انقضاء في حقوقه بناء على أي قيد أو محو أو تأثير 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 التأثير أو التصحيح بأكمله في سند الملكية وفي الشهادة المستخرجة من السجل العيني .	مادة (25) يخطر كل شخص بما تم من تغيير أو انقضاء في حقوقه بناء على أي قيد أو محو أو تأثير 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 التأثير أو التصحيح بأكمله في سند الملكية وفي الشهادة المستخرجة من السجل العيني .

التصويت :		مادة (25)	
- الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها . <u>رأي اللجنة :</u> - استبدال بعض الألفاظ لضبط الصياغة التشريعية.		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 تاريخ وساعة تقديمها في سجل يعد لذلك بإدارة التسجيل العقاري وفق أرقام مستلمة وتبين في هذا السجل مراحل العمل في شأنها .	
		مادة (26)	
		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 مستلمة وتبين في هذا السجل مراحل العمل في شأنها .	

التصويت : - الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها . رأي اللجنة : - إضافة عبارة " على الأقل " لحماية حقوق الأشخاص ذوي الشأن باعتبارها مواعيد تنظيمية.	مادة (26) يسقط الطلب إذا لم يتم قيد المحرز في السجل العيني خلال سنة من تاريخ تقديمه بسبب عدم استيفاء الطلب للأوراق والإجراءات المقررة ، ومع ذلك يجوز أن تمت المدة المشارة إليها لسنة أخرى فقط إذا قدم صاحب الشأن طلباً بمدتها قبل انتهائها بأسبوعين على الأقل وبعد سداد الرسم المقرر ، ويخطر الطالب بسقوط طلبه .	مادة (27) يسقط الطلب إذا لم يتم قيد المحرز في السجل العيني خلال سنة من تاريخ قيده بسبب عدم استيفاء الطلب للأوراق والإجراءات المقررة ، ومع ذلك يجوز أن تمت المدة المشار إليها لسنة أخرى فقط إذا قدم صاحب الشأن طلباً بمدتها قبل انتهائها بأسبوعين وبعد سداد الرسم المقرر ، ويخطر الطالب بسقوط طلبه .

	المجلس التنفيذي للمحافظة	المجلس التنفيذي للمحافظة
التصويت : - الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها . رأي اللجنة : - استبدال عبارة " التسجيل العقاري " بعبارة " السجل العيني " لعدم وجود إدارة السجل العيني .	مادة (27) 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 أخطر 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 انقضى أسبقية طلبه ويكون إسقاط الأسبقية بقرار مسبب من إدارة التسجيل العقاري وتباشر الإدارة السير في إجراءات الطلب التالي في ترتيب الأسبقية .	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 أخطر 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 انقضى أسبقية طلبه ويكون إسقاط الأسبقية بقرار مسبب من إدارة السجل العيني وتباشر الإدارة السير في إجراءات الطلب التالي في ترتيب الأسبقية .

3/

المادة 28	المادة 29	المادة 30
التصويت : - الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها .	مادة (28) يجوز لمن أثير على طلبه باستيفاء 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 مسيئاً 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 (29) يجوز لمن أثير على طلبه باستيفاء 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 مسيئاً 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 .

<u>التصويت :</u> - الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها .	<u>مادة (29)</u> تسلم إلى كل مالك بناء على طلبه صورة من الصحيفة العقارية تسمى " سند الملكية " وفي حالة امتلاك شخصين أو أكثر لعقار واحد على الشيوع ، تسلم لكل منهم صورة من سند الملكية باسم جميع الملاك على الشيوع بعد أداء الرسم المقرر .	<u>مادة (30)</u> تسلم إلى كل مالك بناء على طلبه صورة من الصحيفة العقارية تسمى " سند الملكية " وفي حالة امتلاك شخصين أو أكثر لعقار واحد على الشيوع ، تسلم لكل منهم صورة من سند الملكية باسم جميع الملاك على الشيوع بعد أداء الرسم المقرر .

ملاحظات	النص كما أضيف إليه اللجنة	النص كما ورد في القانون
<u>التصويت :</u> - الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها . <u>رأي اللجنة :</u> - استبدال كلمة " هذا " بكلمة " المرافق " لضبط الصياغة التشريعية . <u>رأي بلدية الكويت :</u> <u>مادة 31 :</u> إلغاء هذه المادة . <u>رأي وزارة العدل :</u> - <u>المادة (31) :</u> ليس هناك تعارض بين تعيين الأقسام المساحية التي يسري عليها القانون وبين اختصاص البلدية بمسح وتحديد العقارات وهما أمران مختلفان وعبرة نص المشروع واضحة الدلالة على سريان نظام السجل العقاري (السجل الشخصي) على الأقسام التي لم يستكمل بها نظام السجل العقاري ولا يتضمن نص المشروع ما يفهم منه إلغاء قانون التسجيل العقاري ويتعين الإبقاء على نص المشروع وعند استكمال نظام السجل العقاري فلا يكون محل للسجل الشخصي الوارد بالقانون الحالي .	<u>مادة (30)</u> يصدر وزير العدل قرارات تعيين الأقسام المساحية التي يسري عليها هذا القانون ، ويستمر العمل بقانون التسجيل العقاري المعمول به في المناطق التي لم يستكمل بها نظام السجل العقاري .	<u>مادة (31)</u> 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 العقاري .

<u>التصويت :</u> - الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها . <u>رأي اللجنة :</u> - إضافة عبارة " في الجريدة الرسمية " استكمالاً لأحكام المادة ، واستبدال بعض الألفاظ لضبط الصياغة التشريعية .	مادة (31) يصدر وزير العدل اللائحة التنفيذية لهذا القانون خلال ستة أشهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية .	مادة (32) يصدر وزير العدل اللائحة التنفيذية للقانون المرافق خلال ستة أشهر من تاريخ نشره .

ملاحظات	النص كما ورد في مشروع القانون	النص المقترح في القانون
التصويت : - الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها . رأي اللجنة : - إضافة عبارة " رئيس مجلس الوزراء و " لاستكمال أحكام هذه المادة . - ورد خطأ مادي في مشروع القانون وصحته " يعمل " .	مادة (32) على رئيس مجلس الوزراء والوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ هذا القانون ونشر في الجريدة الرسمية ، ويعمل به بعد ستة من تاريخ نشره . أمير الكويت صباح الأحمد الصباح	مادة (33) على الوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ أحكام هذا القانون ونشر في الجريدة الرسمية ، ويعمل به بعد ستة من تاريخ نشره . أمير الكويت صباح الأحمد الجابر الصباح

مرفق رقم (3)
نسخة من مشروع القانون

The Prime Minister

State of Kuwait



Office of His Highness The Prime Minister

رئيس مجلس الوزراء
دولة الكويت

مجلس الأمة

I_08963_2018

15/02/2018



الموqr

معالي الأخ الفاضل / مرزوق علي الغانم

رئيس مجلس الأمة

تحية طيبة وبعد ،

أود أن أحيل لمعاليكم نسخة من المرسوم رقم (76) 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

يبرمج في جدول أعمال اللجنة القادمة
حال إلى لجنة الشؤون التشريعية والقانونية

عبدالله بن محمد
C.18/18



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

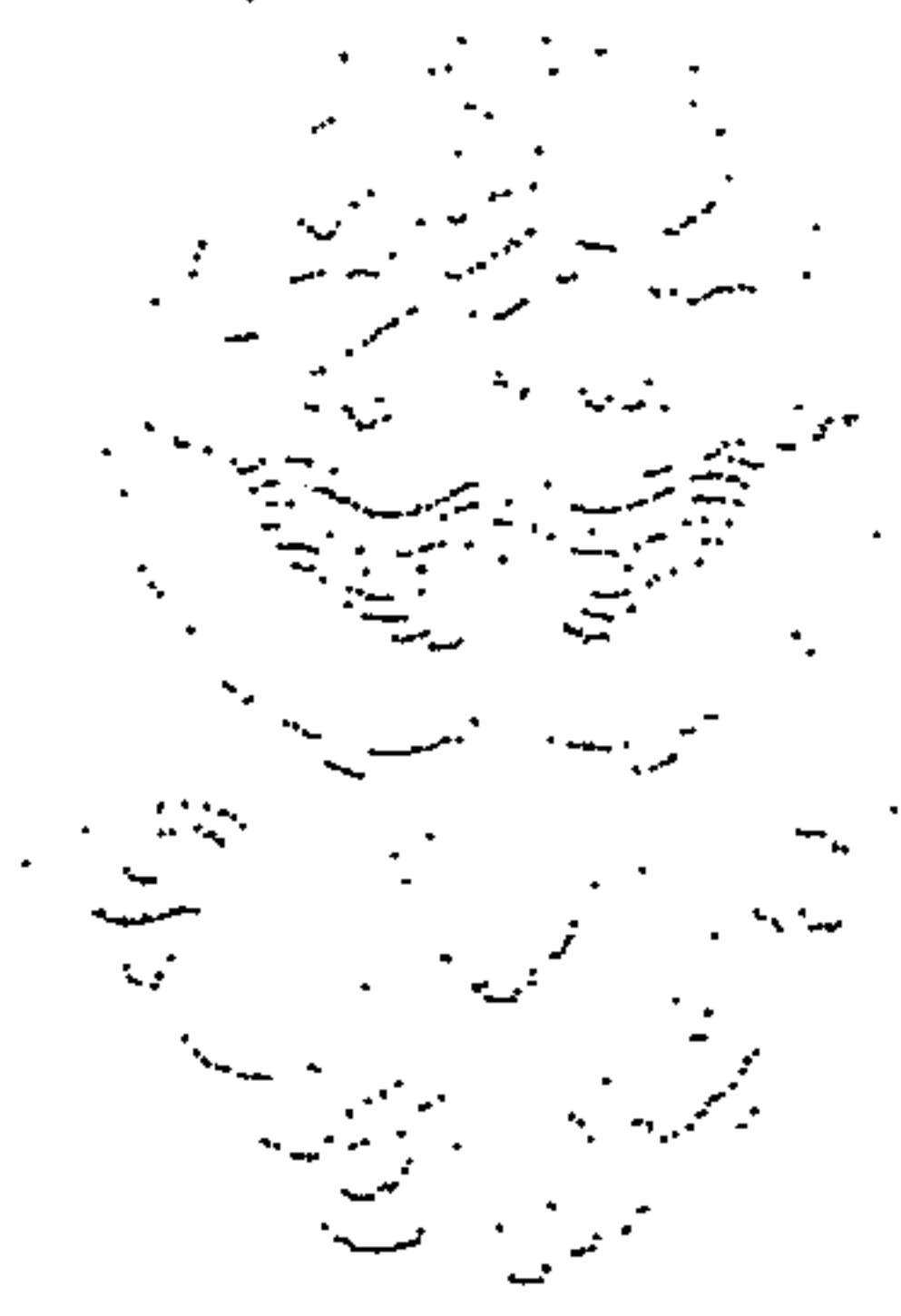
- بعد الإطلاع على الدستور ،
- وبناءً على عرض وزير العدل ،
- وبعد موافقة مجلس الوزراء ،

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

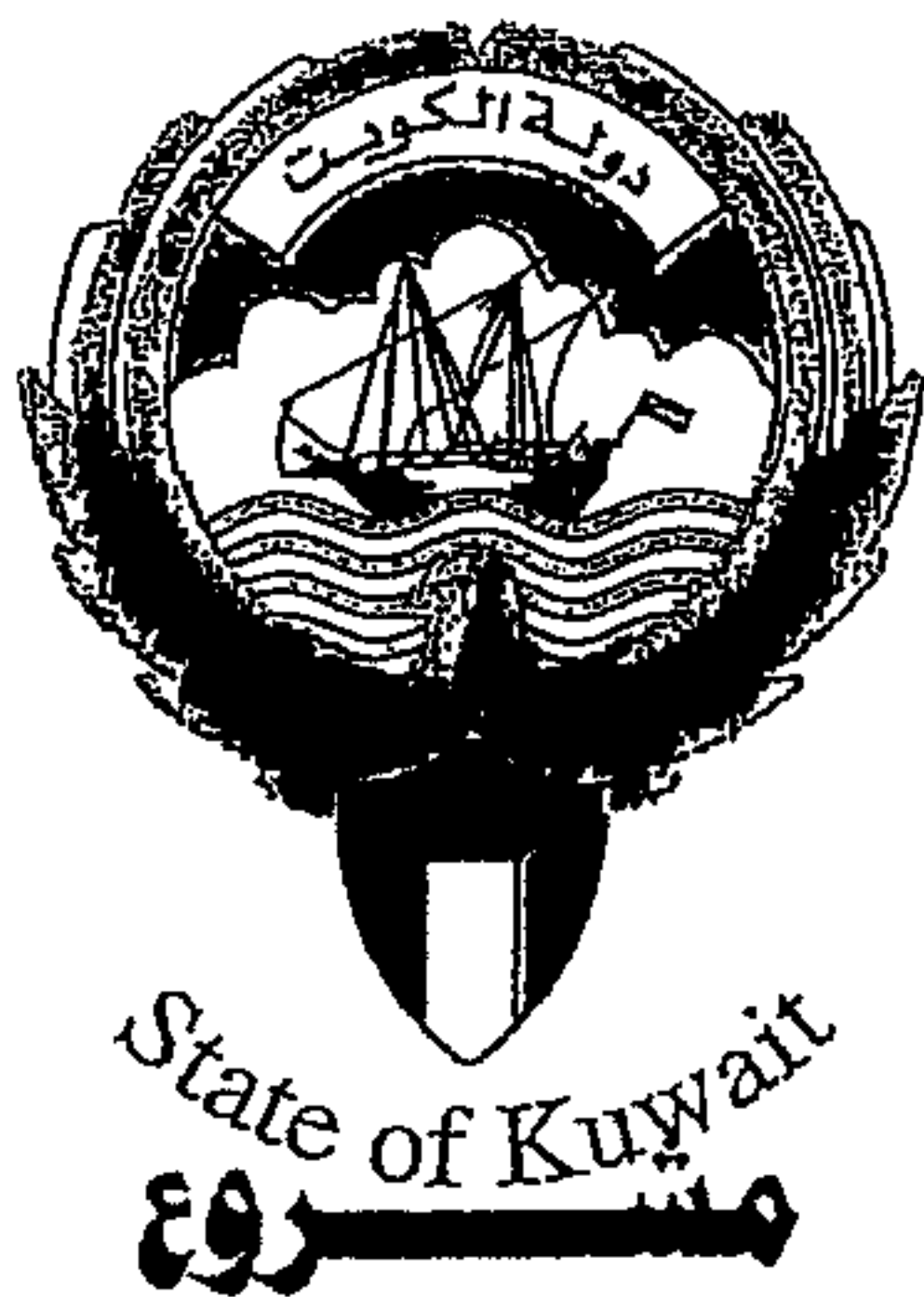
رئيس مجلس الوزراء

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 بالمحكمة 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 ، وقـد صدقنا عليه وأصدرناه.

الباب الأول
أحكام عامة
مادة (١)

السجل العيني هو مجموعة من الصحائف 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
أملك 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 ، وتُفرد 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 وتُدون 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 تتدبه 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 وإحالاته 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 إدارة 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 التهريب 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 أيّاً 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 بالمحررات المثبتة لدين من الديون العادية على المورث الثابتة بمحرر مصدق على التوقيع فيه أو موثق أو بموجب حكم قضائي نهائي في صحف السجل العيني المخصصة لأعيان الشركة 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.

COUNCIL OF MINISTERS

LEGAL ADVICE & LEGISLATION



مجلس الوزراء

الفتوى والتشريع

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 سائلة البيان، وإذا لم تقدم في أول جلسة بعد انتهاء 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 اعتبر التأشير بالصحيفة في السجل العيني كأن لم يكن .
وتبدأ مدة الخمس سنوات بالنسبة للأحكام النهائية القائمة وقت العمل بهذا القانون، من تاريخ سريانه.

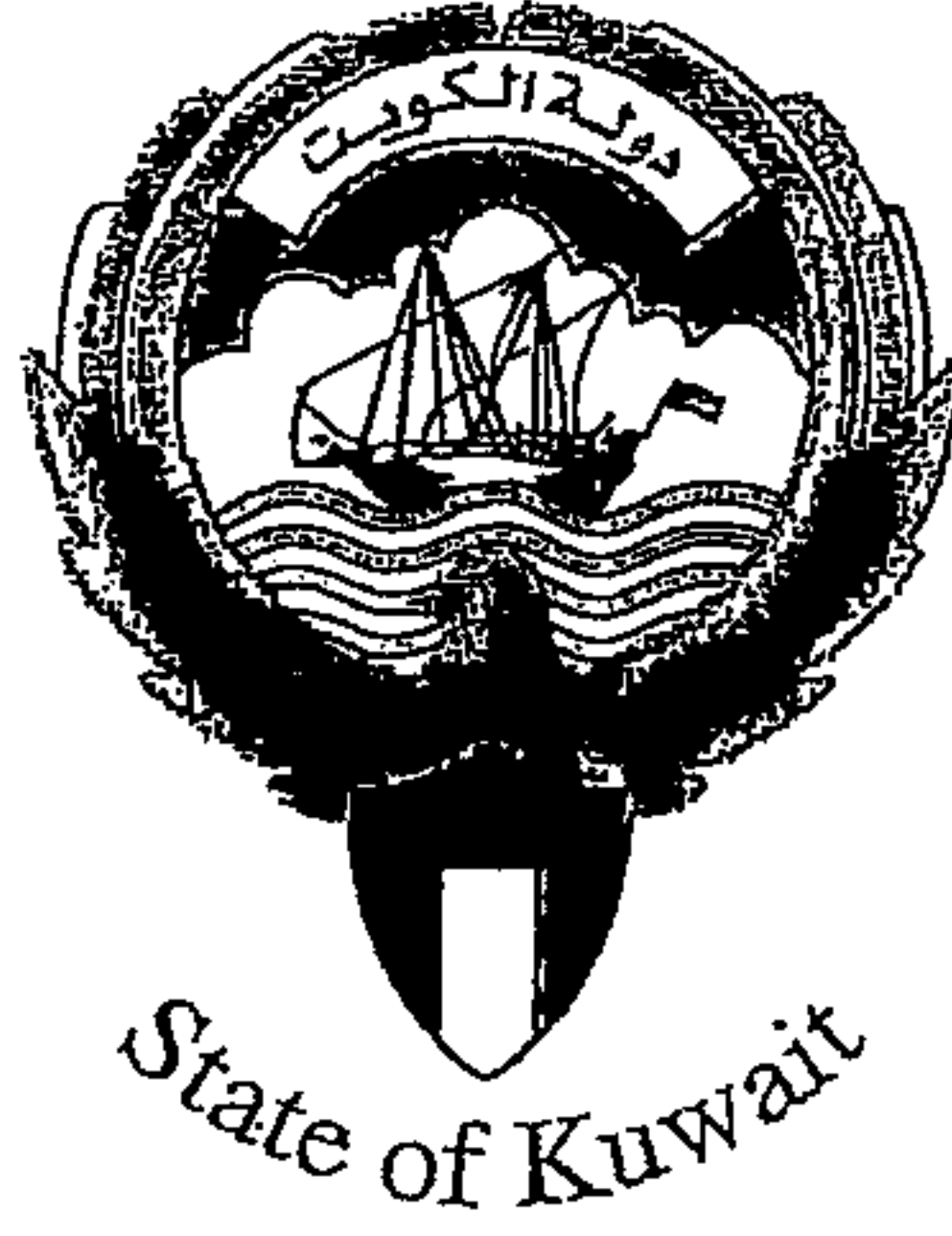
مادة (١٨)

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.

٧٩

COUNCIL OF MINISTERS

LEGAL ADVICE & LEGISLATION



مجلس الوزراء الفتوى والتشريع

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 موصى عليه بعلم الوصول، وتحرر إدارة التسجيل العقاري محضراً توضح فيه أسباب الخطأ وكيفية اكتشافه.

مادة (٢٢)

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

COUNCIL OF MINISTERS

LEGAL ADVICE & LEGISLATION



مجلس الوزراء

الفتوى والتشريع

مادة (٢٣)

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

مادة (٢٤)

إذا ألغى المحو عاد لقيد 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)

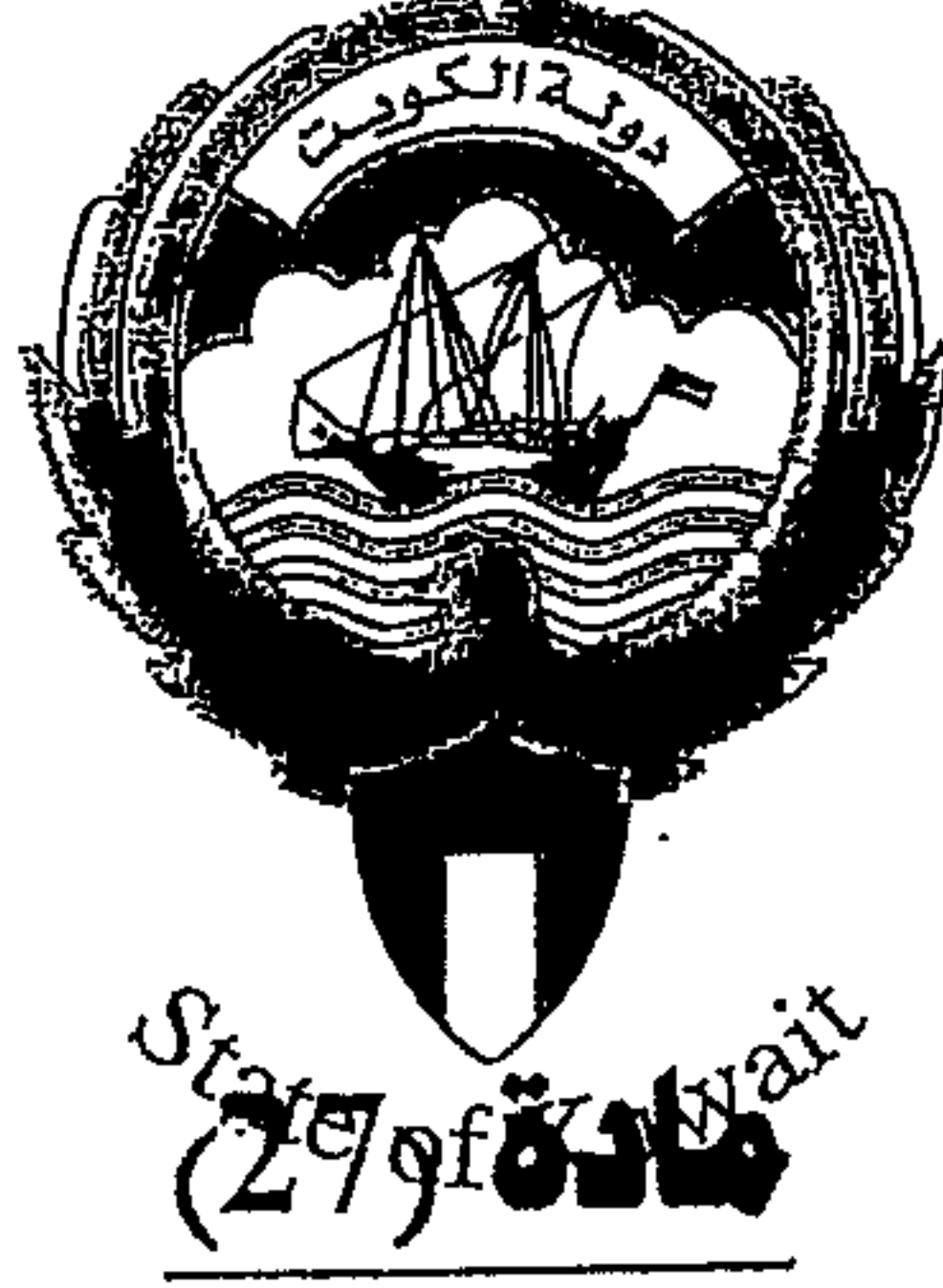
يخطر كل شخص بما تم من تغيير أو انقضاء في حقوقه بناء على أي قيد أو محو أو
تأشير أو تصحيح وذلك بإعلان على يد مندوب الإعلان، وبخطاب موصى عليه بعلم
الوصول على عنوانه أو موطنه المحدد في السجل العيني ، ويدرج القيد أو المحو أو
التأشير أو التصحيح بأكمله في سند الملكية وفي الشهادة المستخرجة من السجل
العيني.

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.

COUNCIL OF MINISTERS

LEGAL ADVICE & LEGISLATION



مجلس الوزراء

الفتوى والتشريع

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 أخطر صاحب الشأن في محل إقامته المبين في الطلب بكتاب موصى عليه بعلم الوصول لتتلافى 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 اللاحة 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 ، وبعمل به بعد سنة من تاريخ نشره .

أمير الكويت
صباح الأحمد الجابر الصباح

صدر بقصر السيف في :
الموافق : _____

١٤

١٢



التاريخ:

الاشارة:

مذكرة إيضاحية

مشروع 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 عليها من تصرفات بعد أن تتم إجراءات التسجيل الأول بما تتوفر فيها من علانية وضمانات 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:

الاشارة:

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

عُينت المادة الأولى من مشروع القانون في فقرتها الأولى بوضع تعريف للسجل العيني، بأنه مجموعة من الصفائف 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 تفرد 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 عيّنت 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 والتأشيرات 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 صفح السجل إلا إذا كانت ثابتة بأحد المحررات المنصوص عليها في المادة (١٤) من قانون التسجيل العقاري أو كانت قد نشأت أو تقررّت 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:

الاشارة:

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

وجاءت المادة الثامنة من المشروع مبينه 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 تقرر إعفاء الطلبات والتظلمات التي ترفع إلى اللجنة من الرسوم إلا أنه إذا تبين للجنة أن الطلب يستر تصرفاً جديداً يراد به التهريب من أداء الرسوم المستحقة عليه ضمنت اللجنة قرارها أداء الرسوم ولا ينفذ قرارها إلا بعد أداء الرسم.

٩٠



التاريخ:

الإشارة:

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:

الاشارة:

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 حقا عينيا 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:

بالدعوى 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 يربتها خصمه للغير إذا ما قام بقيد الحكم الصادر لصالحه طبقاً للقانون - بمعنى أن أثر قيد الأحكام التي تصدر في هذه الدعوى ينسحب إلى تاريخ التأشير بصحف الدعوى في السجل فتنتقل الملكية أو الحق العيني إلى المدعي من تاريخ هذا التأشير.

ولما كانت دعوى الشفعة من الدعوى 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 الشفع 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 ويقيم 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 مباشرة محو التأشير المشار إليه في المادة الثالثة عشر - وهو التأشير بالمحررات 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 لذلك 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

٩٦



التاريخ:

الاشارة:

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 واقعاً 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

مرفق رقم (4)
نسخة من مذكرة برأي وزارة العدل

Ministry of Justice
Minister's Office



وزارة العدل
مكتب الوزير

الإشارة ٢٥١٨٠١٠٣٧٦ / ٢٥١٨ / ٢٥١٨

التاريخ: ٢٥١٨ - ٥ - ٧

الموقع

مجلس الأمة

L_10851_2018

08/05/2018

معالي الأخ الفاضل / مرزوق علي الغانم

رئيس مجلس الأمة

تحية طيبة وبعد ...

بالإشارة إلى طلب لجنة الشؤون التشريعية والقانونية بمجلسكم الموقر تزويدها بملاحظات بلدية الكويت على مشروع قانون في شأن نظام السجل العيني مكتوبة وفقاً للتفصيل والملاحظات الواردة به.

نرسل لمعاليتكم الكتاب الوارد لنا من بلدية الكويت المرفق به جدول بملاحظاتنا على مشروع القانون المشار إليه معطاً عليه من وزارة العدل على تلك الملاحظات. للتفضل بالإطلاع وإتخاذ ما ترونه مناسباً.

وتفضلوا بقبول وافر التحية والتقدير...

بحالة لجنة الشؤون التشريعية والقانونية

المستشار د. فهد محمد العفاسي

وزير العدل

وزير الأوقاف والشؤون الإسلامية



أ ٢٥١٨/٤/٢٥

جدول قانون السجل العيني

رأي وزارة العدل في الملاحظات	ملاحظات	تعديل البلدية	النص المقترح
موافقة على إضافة القانون في الديباجة		إضافة القانون رقم (٣٩) لسنة ٢٠٠٢ بشأن بعض الأحكام المتعلقة بحماية الملكية العقارية للديباجة	الديباجة
		لا يوجد	<u>الباب الأول</u> <u>أحكام عامة</u> <u>مادة (١)</u> السجل العيني هو مجموعة 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 وخاص 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.

رأي وزارة العدل في الملاحظات	ملاحظات	تعديل البلدية	النص المقترح
موافقة على إضافة القانون في الديباجة		إضافة القانون رقم (٣٩) لسنة ٢٠٠٢ بشأن بعض الأحكام المتعلقة بحماية الملكية العقارية للديباجة	الديباجة
المادة الثانية: نوافق على حذف كلمة الطبيعية لأن في عبارة (الحدود وكافة البيانات المتعلقة بالعقد) ما يفي بالمقصود ولا توافق الوزارة على إضافة [وفقاً للبيانات المعتمدة من البلدية والجهات الأخرى] لأن المادة الخامسة من المشروع ينص على أنه: [لا تقيد في صحائف السجل إلا إذا كانت ثابتة بإحدى المحررات المنصوص عليها في المادة (١٤) من قانون التسجيل العقاري أو كانت قد نشأت أو تقررت بسبب من أسباب كسب الحقوق العينية وإذا كان هذا السبب تصرف أو حكماً وجب أن يكون قد سبق تسجيله.	تم تعديل الفقرة الثالثة من النص بإلغاء كلمة (طبيعية) الواردة بعد كلمة (الحدود) بإعتبار أن كلمة (الحدود الطبيعية) يندرج تحتها اعتماد تجاوزات الحدود التي قد تتم على العقار بالطبيعة والتي تخالف ما هو ثابت بمخططات البلدية ووثائق التسجيل العقاري. لحسن الصياغة القانونية تم تعديل الفقرة الثالثة للتأكيد على أن تستمد بيانات العقار من المخططات المساحية الموجودة بالبلدية والجهات الأخرى ذات الاختصاص (مثل إدارة نزع الملكية بوزارة المالية والهيئة العامة للإسكان).	مادة (٢): تختص إدارة التسجيل العقاري وفروعها 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 وتدور بيانات هذا الفهرس من واقع البيانات الواردة في السجل العيني.	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 وتدور بيانات هذا الفهرس من واقع البيانات الواردة في السجل العيني.

رأي وزارة العدل في الملاحظات	ملاحظات	تعديل البلدية	النص المقترح
موافقة على إضافة القانون في الديباجة		إضافة القانون رقم (٣٩) لسنة ٢٠٠٢ بشأن بعض الأحكام المتعلقة بحماية الملكية العقارية للديباجة	الديباجة
		لا يوجد	<u>مادة (٣):</u> لا يجوز أن تنقل من إدارة التسجيل العقاري وفروعها أصول المحررات التي تم قيدها ولا السجلات والدفاتر والوثائق المتعلقة بالقيود في السجل العيني، ويجوز للمحكمة أو النيابة العامة أو من تتدببه أيأ منهما من الخبراء الإطلاع عليها في أماكن حفظها.
		لا يوجد	<u>مادة (٤):</u> 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.
		لا يوجد	<u>مادة (٥):</u> لا تقييد الحقوق في صحائف السجل إلا إذا كانت ثابتة بإحدى المحررات المنصوص عليها في المادة (١٤) من قانون التسجيل العقاري المشار إليه، أو كانت قد نشأت أو تقررت بسبب من أسباب إكتساب الحقوق العينية، وإذا كان هذا السبب تصرفاً أو حكماً وجب أن يكون قد سبق تسجيله.

رأي وزارة العدل في الملاحظات	ملاحظات	تعديل البلدية	النص المقترح
موافقة على إضافة القانون في الديباجة		إضافة القانون رقم (٣٩) لسنة ٢٠٠٢ بشأن بعض الأحكام المتعلقة بحماية الملكية العقارية للديباجة	الديباجة
المادة السادسة: لا مبرر للإضافة لأن تقدير الرجوع إلى هذه الجهات يرجع إلى إدارة التسجيل العقاري عند بحث التعارض بين المحررات ولأن قراراتها تقبل التظلم أمام اللجنة المشكلة بموجب المادة الثامنة من المشروع والتي أوجبت أن يكون قرارها مسبباً كما أن هذه الإضافة تعتبر تحصيل حاصل لأن الفحص والدراسة لا بد أن يكون مؤسساً على مستندات مقبولة قانوناً.	تم تعديل المادة بإضافة عبارة (مؤسساً على البيانات والمخططات المعتمدة من البلدية وجهات الاختصاص الأخرى) للتأكيد على ضرورة الرجوع للبلدية باعتبارها الجهة المختصة بمسح وتحديد العقارات وتعتبر الأرشيف العقاري للدولة وأيضاً الجهات الأخرى ذات الاختصاص (مثل إدارة نزاع الملكية بوزارة المالية) عند فحص المحررات المتناقضة.	مادة (٦): في حالة قيام تناقض بين المحررات المسجلة عن عقار واحد تتولى إدارة التسجيل العقاري فحص المحررات المتناقضة ودراستها وإعداد تقرير بنتيجة الفحص وإحالاته إلى اللجنة المنصوص عليها في المادة (٨) مع إخطار أصحاب الشأن.	مادة (٦): في حالة قيام تناقض بين المحررات المسجلة عن عقار واحد تتولى إدارة التسجيل العقاري فحص المحررات المتناقضة ودراستها وإعداد تقرير بنتيجة الفحص وإحالاته إلى اللجنة المنصوص عليها في المادة (٨) مع إخطار أصحاب الشأن.
		لا يوجد	مادة (٧): تقوم إدارة التسجيل 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 والتمتعديلات المتعلقة به.

رأي وزارة العدل في الملاحظات	ملاحظات	تعديل البلدية	النص المقترح
موافقة على إضافة القانون في الديباجة		إضافة القانون رقم (٣٩) لسنة ٢٠٠٢ بشأن بعض الأحكام المتعلقة بحماية الملكية العقارية للديباجة	الديباجة
المادة الثامنة: الإبقاء على النص لأن توافر معلومات لدى الجهات المذكورة لا يبرر عضويتهم فيه لجنة نظر تظلمات ذوي الشأن من القرارات المقامة بتنفيذ القانون، وبداية أن اللجنة لها أن تستعلم من أي جهة عن المعلومات اللازمة سواء فنية أو مساحية في إدارة أملاك الدولة أو نزاع الملكية ويمكن التأكيد على ذلك في اللائحة التنفيذية التي تحدد نظم وإجراءات عمل اللجنة وفقاً لعجز المادة.	تم إضافة (وعضوين من وزارة المالية) (إدارة أملاك الدولة - إدارة نزاع الملكية) للمادة نظراً لأن كل من الإدارتين سالفتي الذكي تتوفر لديها معلومات فنية ومساحية خاصة بعقارات الدولة.	مادة (٨): تشكل بقرار من وزير العدل لجنة أو أكثر تتألف من عضوين من رجال القضاء ينتدبهم المجلس الأعلى للقضاء - يتولى أحدهما رئاسة اللجنة - على أن لا رئاسة اللجنة - على أن لا 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 إدارة التسجيل العقاري وفقاً للمادة (٦) وفي تظلمات ذوي الشأن من القرارات المتعلقة بتنفيذ أحكام هذا القانون، على أن يقدم التظلم خلال سبتين يوماً من تاريخ إخطارهم أو عملهم 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 (٨): تشكل بقرار من وزير العدل لجنة أو أكثر تتألف من عضوين من رجال القضاء ينتدبهم المجلس الأعلى للقضاء - يتولى أحدهما رئاسة اللجنة - على أن لا 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 إدارة التسجيل العقاري وفقاً للمادة (٦) وفي تظلمات ذوي الشأن من القرارات المتعلقة بتنفيذ أحكام هذا القانون، على أن يقدم التظلم خلال سبتين يوماً من تاريخ إخطارهم أو عملهم 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.

رأي وزارة العدل في الملاحظات	ملاحظات	تعديل البلدية	النص المقترح
موافقة على إضافة القانون في الديباجة		إضافة القانون رقم (٣٩) لسنة ٢٠٠٢ بشأن بعض الأحكام المتعلقة بحماية الملكية العقارية للديباجة	الديباجة
المادة التاسعة: توافق الوزارة على التعديل.	إلغاء الفقرة الأخيرة من المادة (ولا ينفذ قرارها إلا بعد أداء الرسوم تأكيداً على نفاذ قرار اللجنة لأن بوجود هذه العبارة إذا صدر قرارها مخالفاً لطلب المتظلم سيعتمد عدم دفع الرسم لمنع نفاذ قرارها، أما بالنسبة لإلزام المتظلم بدفع الرسوم فإنه سيتم وفقاً للإجراءات المتبعة في تخصيص الرسوم شأنها في ذلك شأن إسـتيفاء بقية الرسوم بالدولة.	مادة (٩): تعفي الطلبات والتظلمات التي ترفع إلى من الرسوم، ومع ذلك إذا تبين للجنة أن الطلب يستر تصرفاً جديداً يراد التهرب به من الرسوم ضمنت قرارها أداء الرسوم، ولا ينفذ قرارها إلا بعد أداء الرسوم.	مادة (٩): تعفي الطلبات والتظلمات التي ترفع إلى اللجنة من الرسوم، ومع ذلك إذا تبين للجنة أن الطلب يستر تصرفاً جديداً يراد التهرب به من الرسوم ضمنت قرارها أداء الرسوم، ولا ينفذ قرارها إلا بعد أداء الرسوم.
		لا يوجد	مادة (١٠): ويجيز الطعن في القرارات الصادرة من اللجنة أمام الدائرة الإدارية بالمحكمة الكلية ويكون حكمها قابلاً للطعن فيه أمام محكمة الاستئناف لا يجوز الطعن في الحكم الصادر منها بطريق التمييز.

رأي وزارة العدل في الملاحظات	ملاحظات	تعديل البلدية	النص المقترح
موافقة على إضافة القانون في الديباجة		إضافة القانون رقم (٣٩) لسنة ٢٠٠٢ بشأن بعض الأحكام المتعلقة بحماية الملكية العقارية للديباجة	الديباجة
المادة الحادية عشر: توافق الوزارة على استبدال كلمة الطاعن بكلمة المستأنف.	تم استبدال طلمة (الطاعن) بكلمة (المستأنف) لأنه قد يكتفي خصوم الدعوى بالحكم الابتدائي دون الطعن عليه بالإستئناف.	مادة (١١):	مادة (١١):
ولا توافق على إلغاء الفقرة الأخيرة لأن قرار اللجنة واجب النفاذ ولا يترك أمر وقفه لإدارة التسجيل ويجب أن يكون بأمر من المحكمة.	كما تم إلغاء عبارة (ولا يترتب على الطعن وقف تنفيذ قرار اللجنة إلا إذا أمرت المحكمة بذلك) حيث أن القرار الإداري يختلف عن الحكم الصادر الذي يوقف تنفيذه بقرار من المحكم، وحيث أن هناك خطورة في تنفيذ قرار اللجنة في ظل وجود دعاوى متعلق بالملكية العقارية وما يترتب على تنفيذ قرار اللجنة من آثار في نقل الملكيات الأمر الذي يستلزم معه عدم غل يد الإدارة في وقف تنفيذ قرار اللجنة.	يودع الطاعن مع صحيفة الطعن في اللجنة كفالة يحدد مقدارها وفقاً لأحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية، ولا تقبل الصحيفة ما لم تكن مصحوبة بما يثبت هذا الإيداع، ويسترد المستأنف مبلغ كفالة إذا حكم لصالحه، وتصادر الكفالة إذا خسر دعواه أيأ كان السبب.	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 كفالة إذا حكم لصالحه، وتصادر الكفالة إذا خسر دعواه أيأ كان السبب.
			<u>ولا يترتب على الطعن وقف تنفيذ قرار اللجنة إلا إذا أمرت المحكمة بذلك.</u>

رأي وزارة العدل في الملاحظات	ملاحظات	تعديل البلدية	النص المقترح
موافقة على إضافة القانون في الديباجة		إضافة القانون رقم (٣٩) لسنة ٢٠٠٢ بشأن بعض الأحكام المتعلقة بحماية الملكية العقارية للديباجة	الديباجة
		لا يوجد	<u>التصرفات والحقوق الواجب قيدها</u> <u>مادة (١٢):</u> جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو التبعية أو نقلها أو تغييرها أو زوالها، كذلك 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.
<u>لا توجد</u>	لا توجد	لا توجد	<u>مادة (١٣):</u> يجب التأشير بالمحركات المثبتة لدين من الديون العادية على المورث الثابتة بمحرر مصدق على التوقيع فيه أو موثق وبموجب حكم قضائي نهائي في صحف السجل العيني المخصصة لأعيان الشركة 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.

رأي وزارة العدل في الملاحظات	ملاحظات	تعديل البلدية	النص المقترح
موافقة على إضافة القانون في الديباجة		إضافة القانون رقم (٣٩) لسنة ٢٠٠٢ بشأن بعض الأحكام المتعلقة بحماية الملكية العقارية للديباجة	الديباجة
المادة الرابعة عشر: لا مبرر للتعديل لأن الأمر يتعلق بعدم نفاذ عقود الإيجار في حق الغير فيما زاد على مدة عشر سنوات وفي الالتزام بقيد كافة عقود الإيجار فيه إرهاباً لذوي الشأن.	تم إلغاء عبارة (إذا زاد على عشر سنوات) نظراً لوجود عقود إيجار على أملاك الدولة قد تقل مدتها عن العشر سنوات ويستلزم قيدها، أما بالنسبة لتسجيل عقود الإيجار الواردة على منفعة عقارات خاصة بشكل عام دون قيدها بمدة يعطي للدولة بيانات واضحة عن المنتفعين بالعقارات وبالتالي اكتشاف أي مخالفات في استعمال العقار في غير الغرض المخصص له.	مادة (١٤): يجب قيد عقود الإيجار والسندات التي تمنفعة عقار ويترتب على عدم قيدها انعدام نفاذها في حق الغير فيما زاد على هذه المدة.	مادة (١٤): يجب قيد عقود الإيجار والسندات التي تمنفعة عقار إذا زادت على عشر سنوات ويترتب على عدم قيدها انعدام نفاذها في حق الغير فيما زاد على هذه المدة.
		لا يوجد	مادة (١٥): يجب أن تتضمن الدعاوى التي تتعلق بالحقوق أو التصرفات الواجب قيدها ما يفيد طلب إجراء التغيير في بيانات السجل العيني، ولا تقبل الدعاوى إلا بعد تقديم شهادة دالة على حصول التأشير في السجل بمضمون هذه الطلبات.

رأي وزارة العدل في الملاحظات	ملاحظات	تعديل البلدية	النص المقترح
موافقة على إضافة القانون في الديباجة		إضافة القانون رقم (٣٩) لسنة ٢٠٠٢ بشأن بعض الأحكام المتعلقة بحماية الملكية العقارية للديباجة	الديباجة
	تم إضافة عبارة (يُتقدم المحكوم له بطلب التأشير في السجل العيني بطلب التأشير) زيادة في توضيح المختص بالتأشير في السجل العيني بمنطوق الحكم. إضافة فقرة أخيرة للمادة (ويستثنى من أحكام هذه المادة الأحكام الصادرة لصالح الدولة الميثاقية لحقوقها العقارية) نظراً لكثرة العقارات المملوكة للدولة كما أن القانون المدني يعتبر أن كل عقار لا مالك له مملوك للدولة فحفاظاً على تلك الأملاك العامة من إهدار حقوق الدولة عليها والصنادير فيها أحكام لصالحها في حالة عدم قيام الدولة بتسجيل أي حكم يصدر لصالحها لأي سبب من الأسباب.		مادة (١٦): يُمنح المدعون في الدعاوى المشار إليها في المدة السابقة والتي تكون قيد التداول أمام المحاكم وقت العمل بهذا القانون ولم تسجل صحتها مهلة (٦٠) يوماً تحسب من التاريخ المذكور لطلب التأشير مضمون الطلبات ساقفة البيان، وإذا لم تقدم في أول جلسة بعد انتهاء هذا الميعاد شهادة بحصول هذا التأشير توقف الدعوى، ولا يجوز الاستمرار في نظرها إلا بعد أن تتضمن الطلبات الختامية فيها إجراء التغيير في بيانات السجل بمضمون الطلبات المؤشر بها.
المادة السابعة عشر: النص لا يحتاج تعديل لأن التأشير يكون بناء على طلب ذوي الشأن. واستثناء الأحكام الصادرة لصالح الدولة من التأشير في صحائف السجل خلال خمس سنوات من صدورها فيه شبهة عدم دستورية التمايز بين المراكز القانونية - فضلاً أن ذلك يؤدي إلى تراخي المختصين في الدولة في قيد الأحكام الصادرة لصالح الدولة.	مادة (١٧): يُتقدم المحكوم له بطلب التأشير في السجل العيني بمنطوق الحكم النهائي الصادر في الدعاوى المبينة في المادتين السابقتين خلال خمس سنوات محسوبة من تاريخ صيرورة الحكم نهائية وإلا اعتبر التأشير بالصحيفة في السجل العيني كأن لم يكن. وتبدأ مدة الخمس سنوات بالنسبة للأحكام النهائية القائمة وقت العمل بهذا القانون، من تاريخ سريانه. ويستثنى من أحكام هذه المادة الأحكام الصادرة لصالح الدولة الميثاقية لحقوقها العقارية.		مادة (١٧): يُؤشّر في السجل العيني بمنطوق الحكم النهائي الصادر في الدعاوى المبينة في المادتين السابقتين خلال خمس سنوات محسوبة من تاريخ صيرورة الحكم نهائياً وإلا اعتبر التأشير بالصحيفة في السجل العيني كأن لم يكن. وتبدأ مدة الخمس سنوات بالنسبة للأحكام النهائية القائمة وقت العمل بهذا القانون، من تاريخ سريانه.

رأي وزارة العدل في الملاحظات	ملاحظات	تعديل البلدية	النص المقترح
موافقة على إضافة القانون في الديباجة		إضافة القانون رقم (٣٩) لسنة ٢٠٠٢ بشأن بعض الأحكام المتعلقة بحماية الملكية العقارية للديباجة	الديباجة
		لا يوجد	<u>مادة (١٨):</u> يترتب على التأشير الدعاوى في السجل العيني أن حق المدعى 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 يجب التأشير بإعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة في صحيفة كل عقار، ويترتب على ذلك أنه إذا تقرر حق الشفعة بحكم قيد في السجل يعتبر حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ التأشير المذكور.
<u>المادة (٢٠):</u> الإضافة تزيد لا مبرر له ولا يجوز تعليق حجبية بيانات السجل العيني والشهادات الصادرة عنه على أمور سابقة على القيد ولذا يتعين الإبقاء على نص المادة كما هو.	<u>إضافة كلمة (الواضحة) مع إضافة فقرة (المؤسسة على المخططات والبيانات المعتمدة من البلدية والجهات ذات الاختصاص) تأكيداً على أن تكون البيانات واضحة فيه ومستمدة من البيانات والمخططات الثابتة في بلدية الكويت والجهات الأخرى ذات الاختصاص نظراً لوجود</u>	<u>مادة (٢٠):</u> يكون للسجل العيني قوة إثبات لصحة الواردة فيه <u>المؤسسة على المخططات والبيانات المعتمدة من البلدية والجهات ذات الاختصاص</u> ولا يقبل في إثبات أصل الملكية أو الحق العيني سوى صحيفة العقار أو الشهادات المستخرجة من السجل العيني.	<u>مادة (٢٠):</u> 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.

رأي وزارة العدل في الملاحظات	ملاحظات	تعديل البلدية	النص المقترح
موافقة على إضافة القانون في الديباجة	وثائق قديمة مسجلة في سجلات إدارة التسجيل العقاري تتضمن من حدود مجهولة لا تعتد فيها جهات القضاء ولا الجهات الحكومية (البلدية - أملاك الدولة) وكانت هي السبب في إصدار القانون رقم (٣٣) لسنة ٢٠٠٠ في شأن ادعاءات ملكية العقار المملوكة للدولة وتم التعامل معها كإدعاء ملكية وإبقاء النص دون إضافة التعديلات المقترحة بعيد لتلك الوثائق قوتها في الإثبات.	إضافة القانون رقم (٣٩) لسنة ٢٠٠٢ بشأن بعض الأحكام المتعلقة بحماية الملكية العقارية للديباجة	الديباجة
المادة (٢١): لا مبرر للإضافة لأن الأمر يتعلق بتصحيح خطأ مادي في السجل ذاته ولذا تم المبررات الواردة في المادة السابقة بشأن حجية بيانات السجل.	إضافة عبارة (وذلك بعد مراجعتها وفقاً للبيانات والجهات ذات الاختصاص) للتأكد من توافق التصحيح المطلوب مع البيانات المساحية المستمدة من البلدية والجهات المختصة بالدولة.	مادة (٢١): لإدارة التسجيل العقاري أن تصحح الأخطاء المادية في السجل العيني من تلقاء نفسها، أو بناء على طلب أصحاب الشأن القيد يجب عدم إجراء التصحيح إلا بعد إخطار ذوي الشأن بكتاب موصى عليه بعلم الوصول وتحرر إدارة التسجيل العقاري محضراً توضح فيه أسباب الخطأ وكيفية اكتشافه.	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 إخطار ذوي الشأن بكتاب موصى عليه بعلم الوصول وتحرر إدارة التسجيل العقاري محضراً توضح فيه أسباب الخطأ وكيفية اكتشافه.

رأي وزارة العدل في الملاحظات	ملاحظات	تعديل البلدية	النص المقترح
موافقة على إضافة القانون في الديباجة		إضافة القانون رقم (٣٩) لسنة ٢٠٠٢ بشأن بعض الأحكام المتعلقة بحماية الملكية العقارية للديباجة	الديباجة
المادة (٢٢): العبارة الواردة في نص المشروع (بسبب إضافة مباني أو تعديلها أو إزالتها) يندرج تحتها كل الصور التي أوردتها البلدية في ملاحظاتها - ولا مبرر لإضافة عبارة بناء على المعلومات المستمدة من بلدية الكويت والجهات المختصة من بلدية الكويت والجهات الأخرى المستمدة من اللائحة التنفيذية ستضع قواعد وإجراءات التعديل وحرصاً على حجية بيانات السجل.	تم تعديل المادة بإلغاء عبارة (بسبب إضافة مباني أو تعديلها أو إزالتها) لعدم حصر التعديل في هذه الأسباب فقط فالتعديل على العقار ممكن أن يتم على أرض فضاء كنز ملكيته أو أجزاء منها أو خضوعه للتنظيم أو الفرز أو الدمج وغيرها من التصرفات التي تغير من معالم العقار. وإضافة عبارة (بناء على المعلومات المستمدة من بلدية الكويت والجهات الأخرى المختصة لئلا يتوافق التعديل مع المعلومات المساحية الموجودة بالجهات المختصة.	مادة (٢٢): تعديل بيانات السجل العيني وفقاً لما يتم من تغيير على العقار بناء على المعلومات المستمدة من بلدية الكويت والجهات الأخرى المختصة وذلك وفقاً للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية.	مادة (٢٢): تعديل بيانات السجل العيني وفقاً لما يتم من تغيير على العقار بسبب إضافة مباني أو تعديلها أو إزالتها وذلك وفقاً للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية.
			مادة (٢٣): لكل ذي شأن أن يطلب من المحكمة المختصة مباشرة محو التأشير المشار إليه في المادة (١٣) من هذا القانون.

رأي وزارة العدل في الملاحظات	ملاحظات	تعديل البلدية	النص المقترح
موافقة على إضافة القانون في الديباجة		إضافة القانون رقم (٣٩) لسنة ٢٠٠٢ بشأن بعض الأحكام المتعلقة بحماية الملكية العقارية للديباجة	الديباجة
		لا يوجد	<u>مادة (٢٤):</u> إذا ألغي المحو عاد لقيد الحق التبعية مرتبته الأصلية في السجل العيني ومع ذلك يكون لإلغائه أثر رجعي بالنسبة للقيد التي أجريت في الفترة ما بين المحو والإلغاء.
			<u>مادة (٢٥):</u> 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، ويدير القيد أو المحو أو التأشير أو التصحيح بأكمله في سند الملكية وفي الشهادة المستخرجة من السجل العيني.

رأي وزارة العدل في الملاحظات	ملاحظات	تعديل البلدية	النص المقترح
موافقة على إضافة القانون في الديباجة		إضافة القانون رقم (٣٩) لسنة ٢٠٠٢ بشأن بعض الأحكام المتعلقة بحماية الملكية العقارية للديباجة	الديباجة
		لا يوجد	<u>مادة (٢٦):</u> تتم إجراءات القيد والتغيير والتصحيح بناء على طلب ذوي الشأن أو من يقوم مقامهم وفقاً للشروط والأوضاع التي ينقل عليها القانون والملائحة التنفيذية، وتدون الطلبات حسب تواريخ وساعة تقديمها في سجل يعد بذلك بإدارة التسجيل العقاري وفق أرقام مسلسلّة وتبين في هذا السجل مراحل العمل في شأنها.
		لا يوجد	<u>مادة (٢٧):</u> يسقط الطلب إذا لم يتم قيد المحرر في السجل العيني خلال سنة من تاريخ تقديمه بسبب عدم استيفاء الطلب للأوراق وإجراءات المقررة، مع ذلك يجوز أن تمتد المدة المشار إليها لسنة أخرى فقط إذا قدم صاحب الشأن طلباً بمدة قبل انتهائها بأسبوعين وبعد سداد الرسم المقرر، ويخطر الطالب بسقوط طلبه.

رأي وزارة العدل في الملاحظات	ملاحظات	تعديل البلدية	النص المقترح
موافقة على إضافة القانون في الديباجة		إضافة القانون رقم (٣٩) لسنة ٢٠٠٢ بشأن بعض الأحكام المتعلقة بحماية الملكية العقارية للديباجة	الديباجة
		لا يوجد	مادة (٢٨): إذا قدم أكثر من طلب في شأن عقار واحد واجب أن تبحث هذه الطلبات وفقاً للأسبقية قندها في سجل الطلبات وإذا تعذر إتمام الإجراءات الخاصة بالطلب الأسبق بسبب نقص أو عيب في البيانات أو في الأوراق أخطر 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 التسجيل العقاري وتباشر الإدارة السير في إجراءات الطلب التالي في ترتيب الأسبقية. مادة (٢٩): يجوز لمن أشر على طلبه باستيفاء بيان لا يرى وجهاً له ولمن تقرر سقوط طلبه أو أسبقيته أن يتظلم إلى اللجنة المشار إليها في المادة (٨) خلال عشرة أيام من تاريخ إبلاغه بالقرار على أن يبين في صحيفة التظلم الأسباب التي يستند إليها.

رأي وزارة العدل في الملاحظات	ملاحظات	تعديل البلدية	النص المقترح
موافقة على إضافة القانون في الديباجة		إضافة القانون رقم (٣٩) لسنة ٢٠٠٢ بشأن بعض الأحكام المتعلقة بحماية الملكية العقارية للديباجة	الديباجة
		لا توجد	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 (١٠) من هذا القانون وإذا تقرر بصفة نهائية قيد الطلب وجب إجراء القيد حسب أسبقية الطلب.
			مادة (٣٠): تسلم إلى كل مالك بناء على طلبه صورة من الصحيفة العقارية تسمى سند الملكية وفي حالة امتلاك شخصين أو أكثر لعقار واحد على الشيوع تسلم إلى كل منهم صورة من سند الملكية باسم جميع الملاك على الشيوع بعد أداء الرسم المقرر.

رأي وزارة العدل في الملاحظات	ملاحظات	تعديل البلدية	النص المقترح
موافقة على إضافة القانون في الديباجة	المادة (٣١): ليس هناك تعارض بين تعيين الأقسام المساحية التي يسري عليها القانون وبين اختصاص البلديات بمسح وتحديد العقارات وهما أمران مختلفان وعبارة نص المشروع واضحة الدلالة على سريان نظام السجل العقاري (السجل الشخصي) على الأقسام التي لم يستكمل بها نظام السجل العيني ولا يتضمن نص المشروع ما يفهم منه إلغاء قانون التسجيل العقاري ويتعين الإبقاء على نص المشروع وعند استكمال نظام السجل العيني فلا يكون محل للسجل الشخصي الوارد بالقانون الحالي.	إلغاء	إضافة القانون رقم (٣٩) لسنة ٢٠٠٢ بشأن بعض الأحكام المتعلقة بحماية الملكية العقارية للديباجة
مادة (٣١): 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.	نرى إلغاء هذه المادة للأسباب التالية: [١] لأن بلدية الكويت هي المسؤولة عن مسح وتحديد العقارات وفقاً لأحكام المادة الثالثة من القانون (٣٣) لسنة ٢٠١٦ في شأن بلدية الكويت بالتالي مفهوم الأقسام المساحية الواردة بالمادة تشكل تعارض مع اختصاص البلدية في هذا الشأن. [٢] يفهم من عبارة (ويستمر العمل بقانون التسجيل العقاري المعمول به في المناطق التي لم يستكمل بها نظام السجل العيني) الواردة في آخر المادة أن قانون التسجيل العقاري سيتم إلغاؤه إذا ما تم استكمال نظام السجل العيني في جميع المناطق هو ما يخالف ما جاء في ردود ممثلي وزارة العدل في اجتماع لجنة الشؤون التشريعية والقانونية المنعقد يوم الاثنين الموافق ٢٠١٨/٣/١٩ من استمرار العمل بالنظامين.		

رأي وزارة العدل في الملاحظات	ملاحظات	تعديل البلدية	النص المقترح
موافقة على إضافة القانون في الديباجة		إضافة القانون رقم (٣٩) لسنة ٢٠٠٢ بشأن بعض الأحكام المتعلقة بحماية الملكية العقارية للديباجة	الديباجة
		لا يوجد	مادة (٣٢): يصدر وزير العدل اللائحة التنفيذية للقانون المرافق خلال ستة أشهر من تاريخ نشره.
		لا يوجد	مادة (٣٣): على الوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ أحكام هذا القانون وينشر في الجريدة الرسمية، ويعمل به بعد سنة من تاريخ نشره.

شيوخون: ٢٠١٨/٤/٢٣

**مرفق رقم (5)
نسخة من مذكرة برأي بلدية الكويت**

State Minister for Municipality Affairs
Minister's Office



وزير الدولة لشؤون البلدية
مكتب الوزير

الإشارة: ١٨/٢٠١٨/٢٠١٨
Ref.:

التاريخ: ٢٠١٨/٢٠/٢٠١٨
Date:

مجلس الأمة

I_09700_2018

25/03/2018

معالي الأخ الفاضل / مرزوق علي الغانم
رئيس مجلس الأمة

الموثر

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،،

بالإشارة إلى كتابكم رقم KNA-20391-2018 المؤرخ 2018/3/11 - المرفق صورته،
بشأن طلب حضور بلدية الكويت اجتماع لجنة الشؤون التشريعية والقانونية في
مجلس الأمة لمناقشة مشروع قانون في شأن نظام السجل العيني.

نحيط معاليكم علما بأنه حضر ممثلي بلدية الكويت اجتماع اللجنة المنعقد
يوم الاثنين الموافق 2018/3/19 ، وأبدوا ملاحظاتهم على مشروع قانون في شأن نظام
السجل العيني ، حيث طلبت اللجنة تزويدها بتلك الملاحظات مكتوبة ، وعليه نرفق
لمعاليكم جدول بالتعديلات المقترحة من البلدية على مشروع القانون سالف الذكر
وفقا للتفصيل والملاحظات الواردة به.

للتفضل بالاطلاع واتخاذ ما تروئه مناسبا،،

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

أخوكم
حسام عبدالله الرومي
وزير الأشغال العامة
ووزير الدولة لشؤون البلدية

٢٠١٨/٢/٢٠١٨

حسام عبدالله الرومي
وزير الأشغال العامة
ووزير الدولة لشؤون البلدية

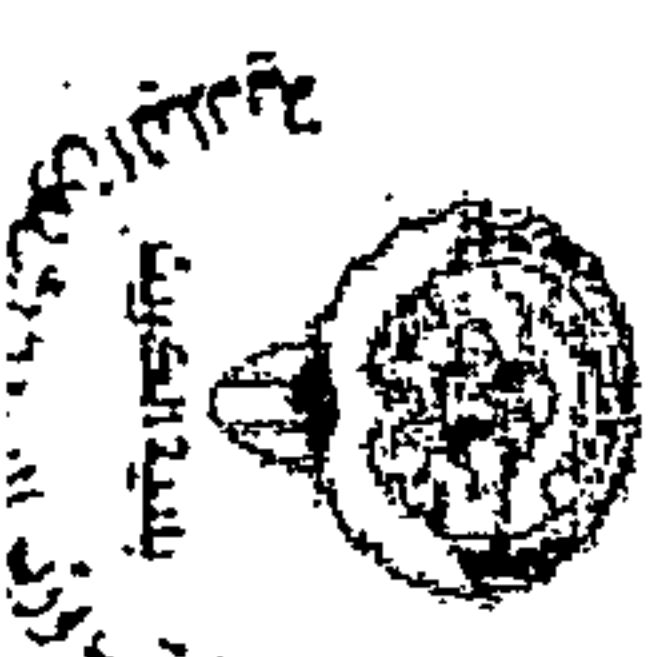
حال إلى لجنة الشؤون التشريعية والقانونية.



مشروع قانون السجل العيني

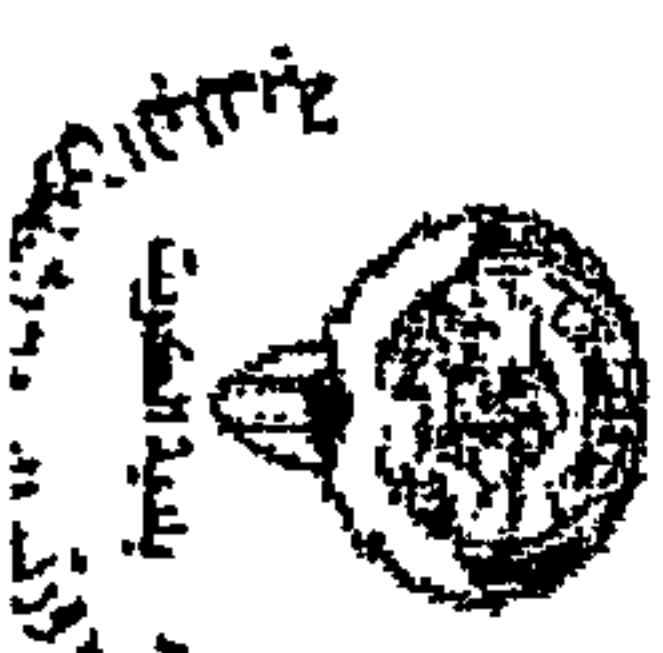
ملاحظات	تعديل البلدية	النص المقترح
	إضافة القانون رقم 39 لسنة 2002 بشأن بعض الأحكام المتعلقة بحمايت الملكية العقارية للبلديات	البلديات
	لا يوجد	<u>الباب الأول</u> <u>أحكام عامة</u> مادة السجل العيني هو مجموع من الصعائف التي تبين أوصاف كل عقار وحالته القانونية والحقوق المترتبة له وعليه والمعاملات والتعديلات المتعلقة به. ويستمر عقاراً في تطبيق أحكام هذا القانون كل قطعاً أرض تقع في قسم ساجي واحد دون أن يفصل جزء منه من سائر الأجزاء فاصل من ملكه عام أو خاص ودون أن يكون لجزء منه أو عليه من الحقوق ما ليس للأجزاء الأخرى أو عليها. سواء كانت معلومة أم لا لخص أو على الشرائع لأشخاص طبيعيات أو اعتباريات

، وكذلك ملك املاك الدولة العامة او الخاص العقاري.		مادة 2: 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 وامسالك السجل واجراءات القيد فيه والوثائق المتعلقة به. ويتم قيد جميع العقارات في السجل، وتقرده لكل منها صحيفة تثبت بها كافة البيانات المتعلقة بالعقار وحقوقه وحدوده وفقا للبيانات المعتمدة من البلديات والجهات الأخرى ذات الاختصاص. كما ينشأ بإدارة فهرس شخصي مجاني يكون فيه لكل مالك صحيفة خاصة يبين فيها العقارات التي يملكها وتدون بيانات هذا الفهرس من قيع البيانات الواردة في السجل العيني.
تم تعديل الفقرة الثالثة من النص بإلغاء كلمة (طبيعية) الواردة بعد كلمة (الحدود) باعتبار أن كلمة (الحدود الطبيعية) يندرج تحتها اعتماد تجاوزات الحدود التي قد يتم على العقار بالطبيعية والتي تخالف ما هو ثابت بمخططات البلدية ووثائق التسجيل العقاري . - لحسن الصياغة القانونية تم تعديل الفقرة الثالثة للتأكيد على أن تستمد بيانات العقار من المخططات المساحية الموجودة بالبلديات والجهات الأخرى ذات الاختصاص (مثل إدارة نزع الملكية بوزارة المالية والهيئة العامة للإسكان) .	مادة 2: 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 وامسالك السجل واجراءات القيد فيه والوثائق المتعلقة به. ويتم قيد جميع العقارات في السجل، وتقرده لكل منها صحيفة تثبت بها كافة البيانات المتعلقة بالعقار وحقوقه وحدوده وفقا للبيانات المعتمدة من البلديات والجهات الأخرى ذات الاختصاص. كما ينشأ بإدارة فهرس شخصي مجاني يكون فيه لكل مالك صحيفة خاصة يبين فيها العقارات التي يملكها وتدون بيانات هذا الفهرس من قيع البيانات الواردة في السجل العيني.	مادة 2: 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 وامسالك السجل واجراءات القيد فيه والوثائق المتعلقة به. ويتم قيد جميع العقارات في السجل، وتقرده لكل منها صحيفة تثبت بها الحقوق والحدود الطبيعية للعقار وكافة البيانات المتعلقة به. كما ينشأ بإدارة فهرس شخصي مجاني يكون فيه لكل مالك صحيفة خاصة يبين فيها العقارات التي يملكها وتدون بيانات هذا الفهرس من قيع البيانات الواردة في السجل العيني.



	لا يوجد	مادة 19 لا يجوز أن تنقل من إدارة التسجيل العقاري أو فروعها أصول المحررات التي تم قيادتها ولا السجلات والدفاتر والوثائق المتعلقة بالقيود في السجل العقاري، ويجوز للمحكمة أو النيابة العامة أو من تنديره أيا منهما من الخبراء الإطلاع عليها في أماكن حفظها.
	لا يوجد	مادة 20 تخضع التصرفات والحقوق الواردة في هذا القانون سواء فيما يتعلق بقيادتها أو التأشير بها أو حفظها أو أي من طلبات أخرى متعلقة بها للقواعد الخاصة برسوم التسجيل العقاري.
	لا يوجد	مادة 21 لا تقبل الحقوق في صكائف السجل إلا إذا كانت ثابتة وأحدى المحررات المنصوص عليها في المادة 14 من قانون التسجيل العقاري المشار إليه، أو كانت قد نشأت أو تقررت بسبب من أسباب اكتساب الحقوق العينية، وإذا

كما هذا السبب تصرفا أو حكما وجب أن يكون قد سبق تسجيله.	مادة 6: في حالة قيام تناقض بين المحررات المسجلة من عقار واحد تتولى إدارة التسجيل العقاري فحص المحررات المتناقضة ودراستها وإعداد تقرير يبتغي حسم الفحص مؤسسا على البيانات والمخططات المعتمدة من البلدية وجهات الاختصاص الأخرى وإحالة إلى اللجنة المنصوص عليها في المادة (8) مع إخطار أصحاب الشأن.	مادة 6: في حالة قيام تناقض بين المحررات المسجلة من عقار واحد تتولى إدارة التسجيل العقاري فحص المحررات المتناقضة ودراستها وإعداد تقرير يبتغي حسم الفحص وإحالة إلى اللجنة المنصوص عليها في المادة (8) مع إخطار أصحاب الشأن.
تم تعديل المادة بإضافة عبارة (مؤسسا على البيانات والمخططات المعتمدة من البلدية وجهات الاختصاص الأخرى) للتأكيد على ضرورة الرجوع للبلدية باعتبارها الجهة المختصة بمسح وتعديل العقارات وتعتبر الأشيف العقاري للدولة وأيضا الجهات الأخرى ذات الاختصاص (مثل إدارة نزع الملكية بوزارة المالية) عند فحص المحررات المتناقضة.	مادة 6: في حالة قيام تناقض بين المحررات المسجلة من عقار واحد تتولى إدارة التسجيل العقاري فحص المحررات المتناقضة ودراستها وإعداد تقرير يبتغي حسم الفحص مؤسسا على البيانات والمخططات المعتمدة من البلدية وجهات الاختصاص الأخرى وإحالة إلى اللجنة المنصوص عليها في المادة (8) مع إخطار أصحاب الشأن.	مادة 7: تقود إدارة التسجيل خلال سنتين من تاريخ سريان القانون بالإعلان في الجريدة الرسمية عن البيانات الخاصة بكل عقار، ويتم إخطار ذوي الشأن السوادة أسمائهم بكل صحتها من صالحات العقار بما تم إثباته من بيانات خاصة بكل عقار والحقوق الترتبات له وعليه والمعاملات والتعاملات المتعلقة به.
لا يوجد	لا يوجد	مادة 7: تقود إدارة التسجيل خلال سنتين من تاريخ سريان القانون بالإعلان في الجريدة الرسمية عن البيانات الخاصة بكل عقار، ويتم إخطار ذوي الشأن السوادة أسمائهم بكل صحتها من صالحات العقار بما تم إثباته من بيانات خاصة بكل عقار والحقوق الترتبات له وعليه والمعاملات والتعاملات المتعلقة به.



تم إضفاءاً (وعرضاً) من وزارة المالية إدارة أملاك الدولة - إدارة نزوح الملكية () للمصادقة نظراً لأن كل من الإدارتين سالتني السكك تتوفر لديها معلومات قنية ومساخية خاصة بعقارات الدولة.	مادة 8: تشكل بقرار من وزير العدل لجنة أو أكثر تتألف من عضوين من رجال القضاء يتدبرهم المجلس الأعلى للقضاء - يتولى أحدهما رئاسة اللجنة - على أن لا تقل درجته عن مستشار - وعضوين من العاملين ببلديات الكويت أحدهما مهندس ومن المختصين بتحديد الملكية وعرضاً وعرضاً من المختصين بإدارة التسجيل العقاري وعضوين من وزارة المالية إدارة أملاك الدولة - إدارة نزوح الملكية. وتختص اللجنة بالنظر بما يحال إليها من إدارة التسجيل العقاري وفقاً للمادة (6) وفي تظلمات ذوي الشأن من القرارات المتعلقة بتنفيذ أحكام هذا القانون ، على أن يقدم التظلم خلال سبتين يوماً من تاريخ إخطارهم 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 8: تشكل بقرار من وزير العدل لجنة أو أكثر تتألف من عضوين من رجال القضاء يتدبرهم المجلس الأعلى للقضاء - يتولى أحدهما رئاسة اللجنة - على أن لا تقل درجته عن مستشار - وعرضاً من العاملين ببلديات الكويت أحدهما مهندس ومن المختصين بتحديد الملكية وعرضاً وعرضاً من المختصين بإدارة التسجيل العقاري . وتختص اللجنة بالنظر بما يحال إليها من إدارة التسجيل العقاري وفقاً للمادة (6) وفي تظلمات ذوي الشأن من القرارات المتعلقة بتنفيذ أحكام هذا القانون ، على أن يقدم التظلم خلال سبتين يوماً من تاريخ إخطارهم أو علمهم بالقرار موضوع التظلم أو النشر في الجريدة الرسمية. ولا يجوز الطعن في هذه القرارات أمام المحكمة مباشرة قبل التظلم لهذه اللجنة.
---	--	---

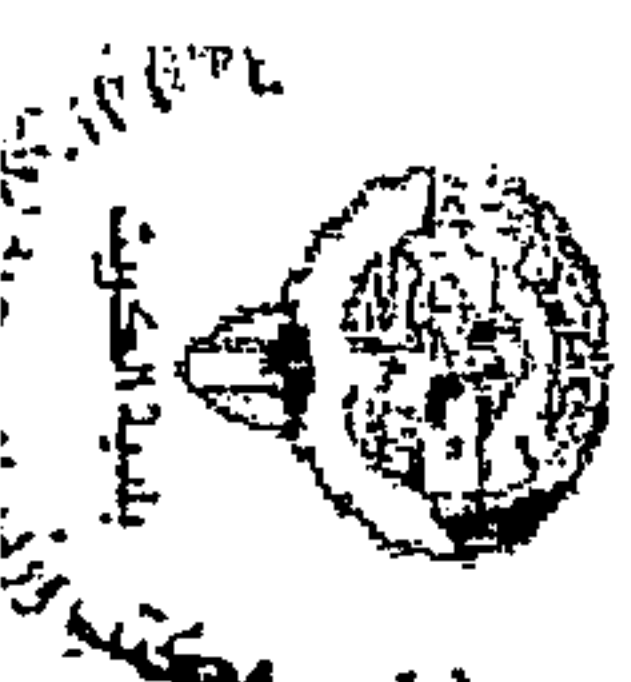
		وتنفيذ مسيبتا. وتسليم اللائحة التنفيذية لنظام واجبات عمل اللجنات.
- إلغاء الفقرة الأخيرة من المادة (ولا ينقذ قراراتها إلا بعد أداء الرسوم) تأكيداً على نفاذ قرار اللجنات لأن وجود هذه العبارة إذا صدر قرارها مخالفاً لطلب المتعلم سيقتصد عدم دفع الرسوم لمنع نفاذ قراراتها ، أما بالنسبة لالزام المتعلم بدفع الرسوم فإنه سيتم وفقاً للإجراءات المتبعة في تحصيل الرسوم شأنها في ذلك شأن استيفاء بقيت الرسوم بالمدولتا.	<u>مادة 9:</u> تعمي الطلبات والتظلمات التي ترفع إلى اللجنات من الرسوم ، ومع ذلك إذا تبين للجنات أن الطلب يستتر تصرفاً جديداً يبراد التهريب به من الرسوم ضمنت قراراتها أداء الرسوم.	<u>مادة 10:</u> تعمي الطلبات والتظلمات التي ترفع إلى اللجنات من الرسوم ، ومع ذلك إذا تبين للجنات أن الطلب يستتر تصرفاً جديداً يبراد التهريب به من الرسوم ضمنت قراراتها أداء الرسوم ، ولا ينقذ قراراتها إلا بعد أداء الرسوم.
	لا يوجد	<u>مادة 11:</u> ويجوز الطعن في القرارات الصادرة من اللجنات أمام الإدارة الإدارية من الطعن أمام الكليات ويكون حكمها قابلاً للطعن فيه أمام محكمة الاستئناف والذي لا يجوز الطعن في الحكم الصادر منها بطريق التمييز.

	<u>مادة 11:</u> يودع الطاعن مع صحيفة الطعن في قرار اللجنه كفاية يحدد مقدارها وفقا لاحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية، ولا تقبل الصريفة ما لم تكن مصرحيتها بما ثبت هذا الايداع، ويسترد الطاعن مبلغ الكفالة اذا صدر حكم نهائي لصالحه، وقصادر الكفالة اذا خسر دعواه ايا كان السبب.	<u>مادة 12:</u> يودع الطاعن مع صحيفة الطعن في قرار اللجنه كفاية يحدد مقدارها وفقا لاحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية، ولا تقبل الصريفة ما لم تكن مصرحيتها بما ثبت هذا الايداع، ويسترد المستأنف مبلغ الكفالة اذا صدر حكم لصالحه، وقصادر الكفالة اذا خسر دعواه ايا كان السبب. ولا يترتب على الطعن وقف تنفيذ قرار اللجنه الا اذا امرت المحكمات بذلك.
تم استبدال ال كلمه (الطاعن) بكلمه (المستأنف) لأنه قد يكتفي خصوم المدعى بالسلك الايتدائي دون الطعن عليه بالاستئناف. كما تم إلغاء عبارة (ولا يترتب على الطعن وقف تنفيذ قرار اللجنه الا اذا امرت المحكمات بذلك) حيث ان القرار الإداري يختلف عن الحكم الصادر الذي يوقف تنفيذه بقرار من المحكمات، وحيث ان هناك خطورة في تنفيذ قرار اللجنه في ظل وجود دعوى متعلق بالمكينة العقارية وما يترتب على تنفيذ قرار اللجنه من آثار في نقل الملكية الأمر الذي يستلزم معه عدم غل يد الإدارة في وقف تنفيذ قرار اللجنه.		<u>الباب الثاني</u> <u>التصاريق والحقوق الواجب قيدها</u> <u>مادة 13:</u>

لا يوجد

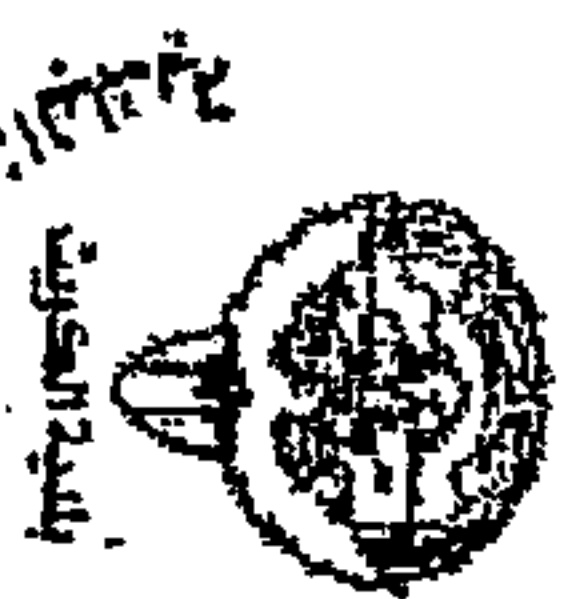
		جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو التبعية أو نقلها أو تغييرها أو زوالها ، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لأي من تلك التصرفات يجب قيدها في السجل العملي بما في ذلك الوقف والوصية وحق الإرث. ويترتب على عدم القيد أن هذه الحق لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول بحين ذوي الشأن ولا بين غيرهم ، ولا يكتفي بهذه التصرفات أيما أثار سوى الإلتزامات الشخصية بين ذوي الشأن .
	لا يوجد	مادة ١٩ : يجب الإشهار بالمحررات المثبتة للدين من المدينين العاديين على المورث الثابتة به من مصدر مدق على التوقيع فيه أو موثقاً وبموجب حكم قضائي نهائي في صنف السجل العملي المخصص لأعيان التركة أو حقوقها ويجب على المدين إعلان كل ذي شأن بقيام الدين قبل الإشهار به ، ويحتج بهذا الإشهار من تاريخ حصوله ومع ذلك إذا تم

		التأشير خلال سنتين من تاريخ قيد الإرث فلا بد من أن يحتج بحقه على كل من تلقى من الوارث حقا عينيا وقام بقيدته قبل هذا التأشير.
تم إلغاء عبارة (إذا زادت على عشر سنوات) نظرا لوجود عقود إيجار على أملاك الدولة قد تقل مدتها عن العشر سنوات ويستلزم قيدها ، أما بالنسبة لتسجيل عقود الإيجار الواردة على منفعة عقارات خاصة كـ بشركات عام دون قيدها بصفة يعطى للدولة بيانات واضحة عن المتقنين بالعقارات وبالتالي اكتمال أي مخالفات في استعمال العقار في غير الغرض المخصص له.	مادة 14: يجب قيد عقود الإيجار والسندات التي ترد على منفعة عقار ويترتب على عدم قيدها انعدام نفاذها في حق الغير فيما زاد على هذه المدة.	مادة 14: يجب قيد عقود الإيجار والسندات التي ترد على منفعة عقار إذا زادت على عشر سنوات ويترتب على عدم قيدها انعدام نفاذها في حق الغير فيما زاد على هذه المدة.
	لا يوجد	مادة 14: يجب أن تتضمن الدعاوى التي تتعلق بالحقوق أو التصرفات الواجب قيدها ما يفيد طلب إجراء التعيير في بيانات المستعمل العيني ، ولا تقبل الدعاوى إلا بعد تقديم شهادة دائمة على حصول التأشير في السجل بمضمون هذه البيانات



مملكة العربية السعودية
الوزارة الداخلية

	لا يوجد	
<u>مادة 5:</u> يمنح المدعون في الدعاوى المشار إليها في المادة السابقة والتي تكون قيد التدارك أمام المحاكم وقت العمل بهذا القانون ولم تسجل صحتها مهلة 60 يوما فحسب من التاريخ المذكور لطلب التأسيس بمضمون الطلبات سالفها البيان ، وإذا تقدم في أول جلسة بعد انتهاء هذا الميعاد شهادة بحصول هذا التأسيس توفيقا للدعوى ، ولا يجوز الاستمرار في نظرها إلا بعد أن تتضمن الطلبات اختتامها فيها إجراء التفسير في بيانات السجل المضمون الطلبات المؤشر بها .	<u>مادة 17:</u> يتقدم المحكوم له بطلب التأسيس في السجل النهائي الصادر في الدعاوى المسبقة في السجل العيني بمنطوق المحكم النهائي الصادر في الدعاوى المسبقة في السجل العيني بمنطوق المحكم نهائيا والا اعتبر المحكم نهائيا والا اعتبر	<u>مادة 17:</u> يؤشر في السجل العيني بمنطوق المحكم النهائي الصادر في الدعاوى المسبقة في السجل العيني بمنطوق المحكم نهائيا والا اعتبر المحكم نهائيا والا اعتبر
تم إضافة عبارة (يتقدم المحكوم له بطلب التأسيس) زيادة في توضيح المخصص بالتأشير في السجل العيني بمنطوق المحكم . سماه إضافية فقرة أخيرة للمادة (ويستثنى من أحكام هذه المادة الأحكام الصادرة لصالح الدولة المتضمنة لحقوقها العقارية)		



نظرا لشكورة العقارات المملوكة للدولة كما ان القانون المدني يعتبر ان كل عقار لا مالك له مملوك للدولة فحفاظا على تلك الاملاك العامة من اضرار حقوق الدولة عليها والصنادير فيها احكام لصالحها في حالة عدم قيام الدولة بتسجيل اي حكم يصدر لصالحها لأي سبب من الاسباب.	العياني كان لم يكن. وتبيل امدة الخمس سنوات بالنسبة للأحكام النهائية القائمة وقت العمل بهذا القانون ، من تاريخ سريانه. وليس تتنى من احكام هذه المادة الأحكام الصادرة لصالح الدولة المشتتة لحقوقها العقارية	التأشير بالصحة في السجل العيني كان لم يكن. وتبيل امدة الخمس سنوات بالنسبة لأحكام النهائية القائمة وقت العمل بهذا القانون ، من تاريخ سريانه.
	لا يوجد	مادة 1: يترتب على التأشير بالمدعى في السجل العيني ان حق المدعي متى تقرر بمحكم مقيم به طبقا للقانون خلال الاجل المنصوص عليه بالمادة السابقة ان يطعن حجة على من تربيت لهم حقه وثبتت لصالحهم بيانات في السجل ابتداء من تاريخ التأشير بهذه المدعى في السجل.
		مادة 1:

لا يوجد	يجب النشر بإعلان الرغبة في الأخذ بالشهادة في صحيفة كل عقار، ويتطلب على ذلك أنه إذا تقدر حق الشفعة بحكم قيد في السجل يعتبر حجة على من تربست لهم حق حجة في إثباته من تاريخ النشر المذكور.	مادة 20: يكون للسجل العيني قوة إثبات لصحة البيانات الواردة من الموارد فيه المؤسست على المقاطعات والبيانات المعتمدة من البلدية والجهات ذات الاختصاص ولا يقبل في إثبات أصل الملكية أو الحق العيني سوى صحيفة العقار أو الشهادات المستخرجة من السجل العيني.
إضافة كلمة (الواضحة) مع إضافات فقرة (المؤسسة على المقاطعات والبيانات المعتمدة من البلدية والجهات ذات الاختصاص) تأكيداً على أن تكون البيانات واضحة فيه ومستعدة من البيانات والمقطعات الثابتة في بلدية الكويت والجهات ذات الاختصاص ذات الاختصاص نظراً لوجود وثائق قديمة مسجلة في سجلات إدارة التسجيل العقاري تتضمن حدود ممتلكات لا تعيد فيها جهات القضاء ولا الجهات الحكومية والبلدية - أملاك الدولة، وكانت هي السبب في إصدار القانون رقم 33 لسنة 2000 في شأن إعطاء ملكية العقارات الملوكة للدولة وتم التعامل معها	مادة 20: يكون للسجل العيني قوة إثبات لصحة البيانات الواردة من الموارد فيه المؤسست على المقاطعات والبيانات المعتمدة من البلدية والجهات ذات الاختصاص ولا يقبل في إثبات أصل الملكية أو الحق العيني سوى صحيفة العقار أو الشهادات المستخرجة من السجل العيني.	مادة 20: يكون للسجل العيني قوة إثبات لصحة البيانات الواردة من الموارد فيه ولا يقبل في إثبات أصل الملكية أو الحق العيني سوى صحيفة العقار أو الشهادات المستخرجة من السجل العيني.

كإدعاء ملكيية، وإبقاء المنص دون إضافات التعديلات المقترحة يعمد لتلك الوثائق قوتها في الاثبات.		
- إضافات عبارة <u>وذلك بعد مراجعتها وفقا للبيانات المستمدة من مخططات والبيانات المعتمدة من البلدية والجهات ذات الاختصاص</u> للثبات من توافق التصحيح المطلوب مع البيانات المساحية المستمدة من البلدية والجهات المختصة بالبلدية.	مادة 21: إدارة التسجيل العقاري أن تصحح الأخطاء المادية في السجل العيني من تلقاء نفسها ، أو بناء على طلب أصحاب الشأن طالما لم يتم التقييد وذلك بعد مراجعتها وفقا للبيانات المستمدة من مخططات والبيانات المعتمدة من البلدية والجهات ذات الاختصاص ، وفي حالة إتمام التقييد يجب عدم إجراء التصحيح إلا بعد إخطار ذوي الشأن بكتاب موصى عليه بعلم الوصول وتحذر إدارة التسجيل العقاري محضرا توضيح فيه أسباب الخطأ وكيفية اكتشافه.	مادة 21: إدارة التسجيل العقاري أن تصحح الأخطاء المادية في السجل العيني من تلقاء نفسها ، أو بناء على طلب أصحاب الشأن طالما لم يتم التقييد ، وفي حالة إتمام التقييد يجب عدم إجراء التصحيح إلا بعد إخطار ذوي الشأن بكتاب موصى عليه بعلم الوصول وتحذر إدارة التسجيل العقاري محضرا توضيح فيه أسباب الخطأ وكيفية اكتشافه.
- تم تعديل المادة بإلغاء عبارة <u>بسبب إضافات مبادي أو تعديلها أو إلزائها</u> لعدم حصر التعديل في هذه الأسباب فقط فالتعديل على العقار ممكن أن يتم على أرض قضاء كنزع ملكيته أو أجزاء منها أو	مادة 22: تعديل بيانات السجل العيني وفقا لما يتم من تغيير على العقار بناء على المعلومات المستمدة من بلدية الكويت والجهات الأخرى المختصة وذلك وفقا للتوافق والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية.	مادة 22: تعديل بيانات السجل العيني وفقا لما يتم من تغيير على العقار بسبب إضافات مبادي أو تعديلها أو إلزائها وذلك وفقا للتوافق والإجراءات التي تحددها

خضوعه للتنظيم أو الفرز أو الدمج وغيرها من التصرفات التي تغير معالم العقار وأضافتها عبارة (بناء على المعلومات المستمدة من بلدية الكويت والجهات الأخرى المختصة) ليتوافق التعديل مع المعلومات المساحية الموجودة بالجهات المختصة.			اللائحة التنفيذية.
	لا يوجد		مادة 23: لكل ذي شأن أن يطلب إلى من المعكمتا المختصة مباشرة معو التأشير المشار إليه في المادة 13 من هذا القانون.
	لا يوجد		مادة 24: إذا أغلقت المحو عداد لقيود الحق التبعي مربط به الأصلي في السجل العقاري ومع ذلك لا يكون لإلغاءه أثر رجعي بالنسبة للقيود التي أجريت في الفترة ما بين المحو والإلغاء.
	لا يوجد		مادة 25: يخص كل شخص بما تم من تغيير أو

انقضاء في حقوقيه بناء على أي قيد أو محو أو تاشير أو تصحيح وذلك بإعلان علي مندوب الإعلان ، ويخطاب موصي عليه بعلم الوصول على عنوانه أو موصي عليه المحدد في السجل العيني ، ويسجل القيد أو المحو أو التاشير أو التصحيح بأكمله في سند الملكية وفي شهادة المستخرج من السجل العيني

مادة 64:

تتم المزاكات القيد والتغيير والتصحيح بناء على طلب ذوي الشأن أو من يقوم مقامهم وفقا للشروط والأوضاع التي يسنها عليها القانون واللائحة المتفق عليها ، وتقدم الطلبات حسب توافرها وساعتها لتقديمها في سجل يعد بآلية إدارة التسجيل العقاري وفق أرقام سلسلة وتبين في هذا السجل مراحل العمل في شأنها.

لا يوجد

	لا يوجد	
	لا يوجد	
مادة 70	لا يوجد	يستحق الطالب إذا لم يتم قيد المحرر في السجل العيني خلال سنة من تاريخ تقلده عمله بسبب عدم استيفاء الطالب للأوراق والإجراءات المقررة ، مع ذلك يجوز فقط إذا قدم صاحب الشأن طلبا به قبل انتهائها بأسبوعين وبعد سداد الرسم المقرر ، ويخطر الطالب بسقوط طلبه.
مادة 71	لا يوجد	إذا قل أكثر من طالب في شأن عقار واحد يجب أن تبحث هذه الطالبات وفقا للأساليب القيد لها في سجل الطالبات وإذا تعدل أقسام الإجراءات الخاصة بالطالب الأصلي بسبب نقص أو عيب في البيانات أو في الأوراق أخطر صاحب الشأن في معالجته الممين في الطالب بكتاب موجه عليه بعلم الوصول لتلافي هذا النقص أو العيب خلال ثلاثين يوما من تاريخ تسلمه الإخطار والا سقطت أساليب طالبه ويحكمون إسقاط

		الاستئناف بقرار مسبب من إدارة التسجيل العقاري وتبأشر الإدارة السير في اجراءات الطلـب التالي في ترتيب الاستئناف.
	لا يوجد	مادة 19 يجوز لمن أشر على طلبه باستيفاء بيان لا يترك أوجهها له ولن تقرر سقوط طلبه أو استيفائه أن يتظلم إلى اللجنة المشار إليها في المادة 8 خلال عشرة أيام من تاريخ إبلاغه بالقرار على أن يبين في صرحه من التظلم الأسباب التي يستند إليها . ويؤقت، فحصر الطلـبات التالية في ترتيب الاستئناف 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 يصرف ثانياً قبل الطلـب وجب إجراء التقييم حسب استيفاء الطلـب.
		مادة 20 :

تسليم كل مالك بناء على طلبه صورة من الصيغة العقارية تسمى سند الملكية وفي حالة امتلاك شخصين أو أكثر لعقار واحد على الشيوع، تسلم إلى كل منهم صورة من سند ملكيته باسم جميع الملاك على الشيوع وعلى أداء الرسم المقرر.	لا يوجد	مادة 1 يعمل وزير العدل قرارات تعيين الأقسام المساحية التي يسري عليها القانون المرافق، ويستمر العمل بقانون التسجيل الذي لم ينفذ العمل به في المناطق التي لم يستكمل بها نظام السجل العيني.
نرى إلغاء هذه المادة للأسباب التالية: 1- لأن بلدية الكويت هي المسئولة عن مسح وتحديد العقارات وفقاً لحكام المادة الثالثة من القانون 33 لسنة 2016 في شأن بلدية الكويت بالتالي مفهوم الأقسام المساحية الواردة بالمادة تشكل تعارض مع اختصاص البلدية في هذا الشأن. 2- يفهم من عبارة (ويستمر العمل بقانون التسجيل العقاري المعمول به في المناطق التي لم يستكمل بها نظام السجل العيني) الواردة في آخر المادة أن قانون التسجيل العقاري سيتم إنفاذه إذا ما تم استكمال نظام السجل العيني في جميع المناطق وهو	إلغاء	

مما يخالفها جاء في ردود ممثلي وزارة العدل في اجتماع لجنسة الشئون التشريعية والقانونية المنعقد يوم الاثنين الموافق 2018/3/19 من استمرار العمل بالنظامين.		مادة 2: يصدر وزير العدل اللائحة التنفيذية للقانون المرافق خلال ستة أشهر من تاريخ نشره.
	لا يوجد	مادة 3: على وزراء كل فيما يخصه تنفيذ أحكام هذا القانون ونشر في الجريدة الرسمية، ويعمل به بعد ستة من تاريخ نشره
	لا يوجد	مادة 3: على وزراء كل فيما يخصه تنفيذ أحكام هذا القانون ونشر في الجريدة الرسمية، ويعمل به بعد ستة من تاريخ نشره

(Handwritten signature)



مرفق رقم (6)
نسخة من مذكرة برأي اتحاد العقارين

ملاحظات اتحاد العقاريين حول مشروع قانون نظام السجل العيني

- لا داعي لتعريف العقار والاكتفاء بالأحكام العامة من القانون المدني فيما يخص تعريف العقار.
- يتعين الاطلاع على القانون المدني وقانون الشراكة بين القطاع العام والقطاع الخاص.
- يتعين الاطلاع على القانون ٥٠ لسنة ١٩٩٤ وتعديلاته ذلك ولأننا بصدد قانون ينظم تسجيل التصرفات على العقارات والقانون ٥٠ لسنة ١٩٩٤ وتعديلاته يمنع تسجيل تصرفات الأشخاص الاعتباريين على العقارات السكنية وعليه وجب الاطلاع عليه عند إصدار القانون المقترح.
- النظام المتبع حالياً هو نظام السجل الشخصي والذي يتخذ من الشخص المالك للعقار أساساً في التسجيل، والقانون المقترح يعمل بنظام التسجيل العيني والذي يعتمد فيه التسجيل على الوحدة العقارية، وظاهر الأمر هو أن هذا شأن تنظيمي داخلي خاص بإدارة التسجيل العقاري إذ أن تنظيم التسجيل والبحث ممكن أن يكون عن طريق الشخص أو العقار، فما الحاجة لتشريع قانون وهو أمر تنظيمي داخلي؟
- ورد في المادة ٧ من القانون تحديد مدة سنة من تاريخ سريان القانون للإعلان في الجريدة الرسمية عن البيانات الخاصة بكل عقار، وهي فترة غير كافية إن أخذنا بعين الاعتبار عدد العقارات إجمالاً (١٥٥ ألف بيت و ١٢ ألف عمارة وغيرها من العقارات التجارية والحرفية).
- حددت المادة ١٠ من القانون أنه لا يجوز الطعن في الأحكام الصادرة من محكمة الاستئناف حول قرارات لجنة القانون بطريق التمييز، وهنا يتعين

التوضيح والتبرير لهذا المنع في المذكرة الإيضاحية للقانون (راجع صفحة ٧ من مذكرة القانون).

● حددت المادة ١٤ من القانون وجوب قيد عقود الإيجار والسندات التي ترد على منفعة العقار إذا زادت عن ١٠ سنوات، فلماذا فترة العشر سنوات؟ ولم يتطرق النص لغيرها من العقود كعقود الشراكة العقارية أو التطوير أو الاستثمار أو التشغيل، كما أن النص لم يحدد الجزاء المترتب على عدم الالتزام بقيد عقود الإيجار وهل ممكن للمستأجر أن يقيد عقد الإيجار إن لم يقيده مالك العقار، لذلك يتعين تسجيل جميع العقود التي ترد على العقار.

● تسجيل عقود الإيجار أمر مهم جداً للعامة ونقترح إصدار نشرة شهرية توضح أسعار الإيجارات في جميع مناطق الكويت أسوةً بما تقوم به إدارة التسجيل العقاري من نشر الصفقات العقارية أسبوعياً في موقعها الإلكتروني.

● حددت المادة ٢٠ من القانون أن إثبات الملكية والحقوق العينية يكون فقط بصحيفة العقار أو شهادة مستخرجة من السجل العيني، لكن ماذا عن وثائق الملكية وعقود الرهن؟ فهل تنتفي حجيتها بعد تسليمها للإدارة عند إجراء القيد بالسجل العيني؟

● كما حددت المادة ٢١ أن ثبوت الملكية يكون فقط بالسجل العيني ولإدارة التسجيل العقاري الحق في تصحيح ما تراه خطأً في السجل العيني من تلقاء نفسها، وهذه صلاحية واسعة وخطرة تهدد وتمس الملكية الخاصة التي حماها الدستور لأن الخطأ البشري وارد جداً كما أن أداء الدوائر الحكومية لم يُعرف سابقاً بالدقة والتنظيم لذلك يتعين إحالة طلب التصحيح من الإدارة إلى لجنة القانون فإن وجدت اللجنة ما يتطلب التصحيح وافقت على إجراءاته بعد إخطار ذوي الشأن وأخذ موافقتهم.

● تناول نص المادة ٢٢ من القانون تحديد بيانات العقار، لكن هل يتم التحديد سنوياً أو يلزم مالك العقار بتحديث السجل العيني بما يجريه من تعديلات على عقاره أو يتم ربط التوصيف مع البلدية؟

الفصل التشريعي الخامس عشر

دور الانعقاد العادي الثالث

لجنة الشؤون التشريعية والقانونية

التقرير رقم (72)

التقرير (الثاني والسبعون) للجنة الشؤون التشريعية والقانونية عن مشروع القانون في شأن نظام السجل العيني .

إعداد : أ. / خالد عبدالرحمن المطيري

أ. / سارة أحمد شمس

مراجعة : أ. / عمر عبداللطيف العجيل

أ. / مريم خالد الزمامي