



State of Kuwait

مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

دولة الكويت

الفصل التشريعي الخامس عشر
دور الانعقاد العادي الثالث

التقرير (88) تكميلي

بموجب جلسة يوم الثلاثاء ٢٠١٩/٤/١٦ هـ

بالتوازي مع
جلسة ١٤٠٤

قطاع اللجان

لجنة الشؤون التشريعية والقانونية

التاريخ: ٢٤ شعبان 1440 هـ

الموافق: ٢٩ أبريل 2019 م

المحترم

السيد / رئيس مجلس الأمة

تحية طيبة وبعد ،

يسرني أن أقدم لكم التقرير الثامن والثمانين التكميلي للتقرير الثاني والسبعين للجنة الشؤون التشريعية والقانونية عن التعديلات المقدمة على مشروع القانون في شأن نظام السجل العيني .
(الذي تم إقراره بالمداولة الأولى بجلسة مجلس الأمة بتاريخ 2019/4/16)

برجاء عرضه على المجلس المحترم لاتخاذ ما يراه مناسباً بصدده .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

رئيس اللجنة

خالد حسين الشطي



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

State of Kuwait

دولة الكويت

الفصل التشريعي الخامس عشر

دور الانعقاد العادي الثالث

التاريخ: ٢٤ شعبان 1440 هـ

الموافق: ٢٩ ابريل 2019 م

**التقرير الثامن والثمانون التكميلي للتقرير الثاني والسبعون
للجنة الشؤون التشريعية والقانونية**

عن

- 1- التعديل المقدم من السادة الأعضاء / محمد حسين الدلال ،
د. عبدالكريم عبدالله الكندري ، مبارك سالم الحريص
 - 2- التعديل المقدم من السيد العضو / د. عادل جاسم الدمخي
 - 3- التعديل المقدم من السيد العضو / د. بدر حامد الملا
- (على مشروع القانون في شأن نظام السجل العيني
الذي تم إقراره في المداولة الأولى)**

سبق أن قدمت اللجنة إلى المجلس تقريرها رقم (72) عن مشروع القانون في شأن نظام
السجل العيني .

وقد ناقشه المجلس بجلسته المعقودة بتاريخ 2019/4/16 ووافق عليه في مداولته الأولى
وقدمت أثناء الجلسة ثلاثة تعديلات على المواد (2 ، 8 ، 10) استعرضتها اللجنة في اجتماعها
بتاريخ 2019/4/29 ، والذي حضر جانباً منه :

- السيد / د. بدر حامد الملا عضو مجلس الأمة



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

State of Kuwait

دولة الكويت

موضوع التعديلات :

استعرضت اللجنة التعديلات المقدمة وهي كالتالي :

التعديل الأول : مادة (2 ، 8)

- مادة (2) : أضاف عبارة مضمونها أن يكون السجل العيني للعقار (مكتوب وإلكتروني).
- مادة (8 فقرة أولى) : عدل تشكيل لجنة نظر التظلمات حيث استبعد التعديل القضاة من تشكيل اللجنة واستبدل بهم أحد المستشارين القانونيين في إدارة الفتوى والتشريع أو أحد أعضاء هيئة التدريس بدرجة أستاذ من العاملين بكلية الحقوق جامعة الكويت ، كما اشترط التعديل الخبرة في بقية الأعضاء الفنيين المختصين من بلدية الكويت وإدارة التسجيل العقاري بحيث لا تقل عن عشر سنوات .

التعديل الثاني : مادة (8)

- حدد قيماً زمنياً تلتزم لجنة نظر التظلمات خلاله بإصدار قرارها في التظلم خلال مدة لا تجاوز عشرة أيام .

التعديل الثالث : مادة (10)

- أجاز الطعن في الأحكام الصادرة من الدائرة الإدارية في المحكمة الكلية في القرارات الصادرة من لجنة نظر التظلمات أمام محكمة الاستئناف والتمييز .



State of Kuwait

مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

دولة الكويت

رأي الجهات المعنية بشأن التعديلات :

استطلعت اللجنة رأي كل من وزارة العدل والمجلس الأعلى للقضاء وإدارة الفتوى والتشريع وكلية الحقوق في جامعة الكويت إلا أن اللجنة لم يصلها رد إلا من وزارة العدل التي انتهت فيه إلى التالي :

▪ **المادة (2) :** الموافقة على التعديل المقدم لتوافقه مع توجه الدولة نحو إدخال النظام الإلكتروني في المؤسسات والهيئات والمصالح الحكومية ، ولما يحققه من الحفاظ الأمن وسرعة البحث واستخراج المعلومات .

▪ **المادة (8) :**
- فيما يخص تشكيل اللجنة : ترى أن يكون تشكيل اللجنة من خمسة أعضاء ، اثنان من رجال القضاء يتولى أحدهما رئاسة اللجنة على ألا تقل درجته عن مستشار ، وعضو من إدارة الفتوى والتشريع بدرجة مستشار على الأقل ، ومهندس مساحي من المهندسين من ذوي الخبرة في مجال تحديد الملكية ، وعضو فني من إدارة التسجيل العقاري، ويشترط ألا تقل مدة الخبرة العملية لكل من الأخيرين عن عشر سنوات .

- فيما يخص الطعن : ترى تحديد مدة فصل اللجنة في النظم بحيث تكون خلال شهر من تاريخ تقديم التظلم لأن فحصه قد يحتاج إلى طلب بيانات أو استيفاء مستندات بالتالي فإن مدة العشرة أيام المقترحة غير كافية .

▪ **المادة (10) :** ترى أنه من الملائم أن يكون الطعن أمام محكمة الاستئناف مباشرة دون اللجوء إلى المحكمة الكلية مع جواز الطعن في الحكم الذي يصدر من محكمة الاستئناف بطريق التمييز وذلك لأن اللجنة المنصوص عليها في المادة (8) يترأسها قاض بدرجة مستشار على الأقل وعضوية قاض ومستشار بالفتوى والتشريع.



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

State of Kuwait

دولة الكويت

عرض عمل اللجنة :

بعد البحث والدراسة والمناقشة انتهت اللجنة إلى الأخذ ببعض التعديلات واستبعاد بعضها وذلك بالإضافة والاستبدال والحذف وكما هو مبين في الجدول المقارن رفق هذا التقرير وهي كالتالي :

التعديل الأول : مادة (2 ، 8)

- الموافقة على التعديل الوارد على نص المادة (2) بإضافة السجل الإلكتروني .
- عدم الموافقة على التعديل الوارد على نص المادة (8) فيما يتعلق بتشكيل لجنة نظر التظلمات . حيث رأت اللجنة الإبقاء على نص الفقرة الأولى كما أقر في المداولة الأولى.

التعديل الثاني : مادة (8)

- الموافقة على التعديل من حيث المبدأ بوضع قيد زمني على اللجنة للبت في التظلمات ، ورأت اللجنة إجراء تعديل بزيادة مدة البت في التظلم لتكون شهراً من تاريخ تقديم التظلم بدلاً من (عشرة أيام) باعتبارها أكثر ملاءمة لدراسة موضوع التظلم.

التعديل الثالث : مادة (10)

- الموافقة على التعديل من حيث المبدأ بجواز الطعن على الحكم الصادر من محكمة الاستئناف أمام محكمة التمييز . ورأت اللجنة إجراء تعديل بأن يكون الطعن في القرار الصادر من لجنة نظر التظلمات مباشرة أمام محكمة الاستئناف ويجوز الطعن في الأحكام الصادرة منها بطريق التمييز ، باعتبار أن اللجنة تضم في عضويتها قاضيين يرأسها أحدهما على أن يكون بدرجة مستشار .



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

State of Kuwait

دولة الكويت

▪ رأت اللجنة إضافة القانون رقم (20) لسنة 2014 في شأن المعاملات الإلكترونية ، إلى ديباجة المشروع لارتباطه بالتعديل الوارد على نص المادة (2) بإضافة سجل إلكتروني .

رأي اللجنة (التصويت) :

بعد المناقشة وتبادل الآراء انتهت اللجنة إلى :

التعديل الأول :

- المادة (2) : **الموافقة** بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها .
- المادة (8) : **عدم الموافقة** بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها .

التعديل الثاني :

الموافقة بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها على هذا التعديل ، بعد زيادة مدة التظلم لتكون شهراً بدلاً من عشرة أيام .

التعديل الثالث :

الموافقة بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها على هذا التعديل ، مُعدلاً ليكون الطعن في القرار مباشرة أمام محكمة الاستئناف ثم محكمة التمييز .



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

دولة الكويت

State of Kuwait

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

مقرر اللجنة

د. خليل عبدالله أبل

*** المرفقات : صورة ضوئية عن :**

- مرفق رقم (1) : مشروع القانون ومذكرته الإيضاحية كما أعدته اللجنة .
- مرفق رقم (2) : جدول مقارنة .
- مرفق رقم (3) : نسخة من مشروع القانون المقدم من الحكومة .
- مرفق رقم (4) : نسخة من التعديلات المقدمة وعددها (3) .
- مرفق رقم (5) : نسخة من كتاب رأي وزارة العدل .

مرفق رقم (1)
نسخة من مشروع القانون ومذكرته الإيضاحية
كما أعدته اللجنة



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

State of Kuwait

دولة الكويت

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 المرسوم بالقانون رقم (39) لسنة 1980 بشأن الإثبات في المواد المدنية والتجارية ،
والقوانين المعدلة له ،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (67) لسنة 1980 بإصدار القانون المدني ، والمعدل بالقانون رقم
(15) لسنة 1996 ،
- وعلى المرسوم بالقانون رقم (20) لسنة 1981 بإنشاء دائرة بالمحكمة الكلية لنظر المنازعات
الإدارية ، والمعدل 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 (20) لسنة 2014 في شأن المعاملات الإلكترونية ،
- وعلى القانون رقم (33) لسنة 2016 بشأن بلدية الكويت ، والمعدل بالقانون رقم (1) لسنة
2018 ،
- وافق مجلس الأمة على القانون الآتي نصه ، وقد صدقنا عليه وأصدرناه .



State of Kuwait

مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

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 مكتوب وإلكتروني 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 .



State of Kuwait

مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

دولة الكويت

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 تندبه 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 وإحالته إلى اللجنة المنصوص عليها في المادة (8) مع إخطار ذوي الشأن .



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

State of Kuwait

دولة الكويت

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 خلال شهر من تاريخ تقديمه .

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.



State of Kuwait

مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

دولة الكويت

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 القرار الصادر من اللجنة أمام محكمة الاستئناف ، ويجوز 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

State of Kuwait

دولة الكويت

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 بقيدته 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 سألقة البيان ، وإذا لم تقدم في أول جلسة بعد إنتهاء 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

State of Kuwait

دولة الكويت

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 .



State of Kuwait

مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

دولة الكويت

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 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 .



State of Kuwait

مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

دولة الكويت

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 موسى 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 مسلسلته 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 بمدتها قبل انتهائها بأسبوعين على الأقل وبعد سداد الرسم المقرر ، ويخطر الطالب بسقوط طلبه .



State of Kuwait

مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

دولة الكويت

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 موسى 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 .



State of Kuwait

مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

دولة الكويت

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



State of Kuwait

مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

دولة الكويت

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

State of Kuwait

دولة الكويت

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 وضعت 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 .



State of Kuwait

مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

دولة الكويت

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 مكتوب وإلكتروني 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 .



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

State of Kuwait

دولة الكويت

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 تندبه 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 وإحالته إلى اللجنة المنصوص عليها في المادة (8) مع إخطار 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 - وجاء النص بوضع قيد زمني على اللجنة للبت في التظلمات التي يقدمها ذوي الشأن على القرارات بحيث تكون خلال شهر من تاريخ التقديم ، 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 تنظر الطعون المقدمة على القرارات الصادرة من اللجنة أمام محكمة الاستئناف ، وتكون الأحكام الصادرة قابلة للطعن فيها بطريق التمييز .



State of Kuwait

مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

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 للتجاء 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 أورد المشروع ذلك الواجب بجزء تفرضه الفقرة الثانية حين نصت على أن عدم قيد هذه الحقوق محل تلك التصرفات أو الأحكام يترتب عليه عدم نشونها 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 لنشونها، 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 بالمحركات المثبتة لدين من هذه الديون في صحف السجل العيني المخصصة لأعيان التركة أو حقوقها وأوجبت على الدائن إعلان نوي 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 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 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.



مجلس الأمة
NATIONAL ASSEMBLY

State of Kuwait

دولة الكويت

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 الشفيع بحكم قيد في السجل اعتبر حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية على العقار ابتداءً من تاريخ التأشير المذكور.

التغيير والتصحيح في بيانات السجل

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

State of Kuwait

دولة الكويت

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 فأوجب 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

State of Kuwait

دولة الكويت

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، وأُجازت 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)
نسخة من جدول مقارن

جدول مقارن مسن

- 1- التعديلات المقدمة من السادة الأعضاء / محمد حسين الدلال ، د. عبدالكريم عبدالله الكندري ، مبارك سالم الحريص
 - 2- التعديل المقدم من السيد العضو / د. عادل جاسم الدمضي
 - 3- التعديل المقدم من السيد العضو / د. بدر حامد الملا
- على مشروع القانون في شأن نظام السجل العيني (بعد إقراره في المداولة الأولى)**

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما أقر في المداولة الأولى
<p>التصويت :</p> <p>- الموافقة على النص كما انتهت إليه اللجنة بأغلبية آراء الحاضرين من أعضائها (3 : 1).</p> <p>رأي الأقلية :</p> <p>- انبنى الرأي غير الموافق على أنه لا حاجة لإضافة المزيد من القوانين إلى ديباجة المشروع .</p> <p>رأي اللجنة :</p> <p>- إضافة قانون المعاملات الإلكترونية إلى ديباجة المشروع بعد تعديل المادة (2) .</p>	<p>مشروع قانون رقم () لسنة 2019</p> <p>في شأن نظام السجل العيني</p> <p>- بعد الاطلاع على الدستور ،</p> <p>- وعلى المرسوم رقم (5) لسنة 1959 بقانون التسجيل العقاري، والقوانين المعدلة له،</p> <p>- وعلى القانون رقم (4) لسنة 1961 بإصدار قانون التوثيق ، والقوانين المعدلة له ،</p> <p>- وعلى المرسوم بالقانون رقم (35) لسنة 1978 في شأن إيجار العقارات ، والقوانين المعدلة له ،</p> <p>- وعلى المرسوم بالقانون رقم (38) لسنة 1980 بإصدار قانون المرافعات المدنية والتجارية، والقوانين المعدلة له ،</p> <p>- وعلى المرسوم بالقانون رقم (39) لسنة 1980 بشأن الإثبات في المواد المدنية والتجارية، والقوانين المعدلة له ،</p> <p>- وعلى المرسوم بالقانون رقم (67) لسنة 1980 بإصدار القانون المدني، والمعدل بالقانون رقم (15) لسنة 1996 ،</p> <p>- وعلى المرسوم بالقانون رقم (20) لسنة 1981 بإنشاء دائرة بالمحكمة الكلية لنظر المنازعات الإدارية ، والمعدل بالقانون رقم (61) لسنة 1982،</p> <p>- وعلى القانون رقم (33) لسنة 2000 في شأن ادعاءات ملكية العقارات المملوكة للدولة ،</p> <p>- وعلى القانون رقم (20) لسنة 2014 في شأن المعاملات الإلكترونية ،</p> <p>- وعلى القانون رقم (33) لسنة 2016 بشأن بندية الكويت ، والمعدل بالقانون رقم (1) لسنة 2018 ،</p> <p>- وافق مجلس الأمة على القانون الآتي نصه ، وقد صدقنا عليه وأصدرناه .</p>	<p>- بعد الاطلاع على الدستور ،</p> <p>- وعلى المرسوم رقم (5) لسنة 1959 بقانون التسجيل العقاري، والقوانين المعدلة له،</p> <p>- وعلى القانون رقم (4) لسنة 1961 بإصدار قانون التوثيق ، والقوانين المعدلة له ،</p> <p>- وعلى المرسوم بالقانون رقم (35) لسنة 1978 في شأن إيجار العقارات ، والقوانين المعدلة له ،</p> <p>- وعلى المرسوم بالقانون رقم (38) لسنة 1980 بإصدار قانون المرافعات المدنية والتجارية، والقوانين المعدلة له ،</p> <p>- وعلى المرسوم بالقانون رقم (39) لسنة 1980 بشأن الإثبات في المواد المدنية والتجارية، والقوانين المعدلة له ،</p> <p>- وعلى المرسوم بالقانون رقم (67) لسنة 1980 بإصدار القانون المدني، والمعدل بالقانون رقم (15) لسنة 1996 ،</p> <p>- وعلى المرسوم بالقانون رقم (20) لسنة 1981 بإنشاء دائرة بالمحكمة الكلية لنظر المنازعات الإدارية ، والمعدل بالقانون رقم (61) لسنة 1982،</p> <p>- وعلى القانون رقم (33) لسنة 2000 في شأن ادعاءات ملكية العقارات المملوكة للدولة ،</p> <p>- وعلى القانون رقم (33) لسنة 2016 بشأن بلدية الكويت ، والمعدل بالقانون رقم (1) لسنة 2018 ،</p> <p>- وافق مجلس الأمة على القانون الآتي نصه ، وقد صدقنا عليه وأصدرناه .</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما أقر في المداولة الأولى
<p><u>التصويت :</u></p> <p>- الموافقة على النص كما أقر في المداولة الأولى بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها .</p>	<p><u>النص كما أقر في المداولة الأولى</u></p>	<p><u>الباب الأول</u></p> <p><u>أحكام عامة</u></p> <p><u>مادة (1)</u></p> <p>السجل العيني هو مجموعة من الصحائف التي تبين أوصاف كل عقار وحالته القانونية والحقوق المترتبة له وعليه والمعاملات المتعلقة به .</p> <p>ويعتبر 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 .</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	التعديلات المقدمة من السادة الأعضاء/ محمد حسين الدال ، د. عبدالكريم عبدالله الكندري ، مبارك سالم الحريص	النص كما أقر في الداولة الأولى
<p><u>التصويت :</u></p> <p>- الموافقة على التعديل بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها .</p> <p>رأي وزارة العدل :</p> <p>- <u>الموافقة على التعديل المقدم ، لتوافقه مع توجه الدولة نحو إدخال النظام الإلكتروني في المؤسسات والهيئات والمصالح الحكومية، ولما يحققه من حفظ الأمن وسرعة البحث واستخراج المعلومات.</u></p>	<p>مادة (2)</p> <p>تختص إدارة التسجيل العقاري وفروعها دون غيرها بأعمال <u>السجل العيني</u> .</p> <p>وينشأ سجل <u>عيني مكتوب وإلكتروني</u> تفرد فيه صحيفة خاصة لكل عقار، وتبين اللائحة التنفيذية كيفية تقديم طلبات القيد وترقيم وإمساك السجل وإجراءات القيد فيه والوثائق المتعلقة به.</p> <p>ويتم قيد جميع العقارات في السجل، وتفرد لكل عقار منها صحيفة تثبت بها الحقوق والحدود وكافة البيانات المتعلقة به.</p> <p>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.</p>	<p>مادة (2) :</p> <p>" <u>مكتوب وإلكتروني</u> " بعد عبارة "وينشأ سجل عيني " .</p>	<p>مادة (2)</p> <p>تختص إدارة التسجيل العقاري وفروعها دون غيرها بأعمال <u>السجل العيني</u> .</p> <p>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.</p> <p>ويتم قيد جميع العقارات في السجل، وتفرد لكل عقار منها صحيفة تثبت بها الحقوق والحدود وكافة البيانات المتعلقة به.</p> <p>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.</p>

ملاحظات	النص كما انتمت إليه اللجنة	النص كما أقر في المداولة الأولى
<p>التصويت :</p> <p>- الموافقة على النص كما أقر في المداولة الأولى بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها .</p>	<p><u>النص كما أقر في المداولة الأولى</u></p>	<p>مادة (3)</p> <p>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 .</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما أقر في المداولة الأولى
<p><u>التصويت :</u></p> <p>- الموافقة على النص كما أقر في المداولة الأولى بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها .</p>	<p><u>النص كما أقر في المداولة الأولى</u></p>	<p><u>مادة (4)</u></p> <p>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 .</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما أقر في المداولة الأولى
<p>التصويت :</p> <p>- الموافقة على النص كما أقر في المداولة الأولى بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها .</p>	<p><u>النص كما أقر في المداولة الأولى</u></p>	<p>مادة (5)</p> <p>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 .</p>

ملاحظات	النص كما اتهمت إليه اللجنة	النص كما أقر في المداولة الأولى
<p><u>التصويت :</u></p> <p>- الموافقة على النص كما أقر في المداولة الأولى بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها .</p>	<p><u>النص كما أقر في المداولة الأولى</u></p>	<p><u>مادة (6)</u></p> <p>في حالة وجود تناقض بين المحررات المسجلة عن عقار واحد ، تتولى إدارة التسجيل العقاري فحص المحررات المتناقضة ودراستها وإعداد تقرير بنتيجة الفحص وإحالتة إلى اللجنة المنصوص عليها في المادة (8) مع إخطار ذوي الشأن .</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما أقر في المداولة الأولى
<p>التصويت :</p> <p>- الموافقة على النص كما أقر في المداولة الأولى بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها .</p>	<p><u>النص كما أقر في المداولة الأولى</u></p>	<p>مادة (7)</p> <p>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 .</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	التعديل المقدم من السيد العضو د. عادل جاسم الدمعي	التعديلات المقدمة من السادة الأعضاء / محمد حسين الدلال ، د. عبدالكريم عبدالله الكندري ، مبارك سالم الحريص	النص كما أقر في الداولة الأولى
<p>التصويت :</p> <p>- الموافقة على التعديل بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها .</p> <p>رأي اللجنة :</p> <p>- تحديد مدة فصل اللجنة في النظم لتكون خلال شهر من تاريخ تقديم النظم.</p> <p>رأي وزارة العدل :</p> <p>- تشكيل اللجنة : ترى أن يكون تشكيل اللجنة من خمسة أعضاء، اثنان من رجال القضاء يتولى أحدهما رئاسة اللجنة على ألا تقل درجته عن مستشار، وعضو من إدارة الفتوى والتشريع بدرجة مستشار على الأقل، ومهندس مساحي من المهندسين من ذوي الخبرة في مجال تحديد الملكية، وعضو فني من إدارة التسجيل العقاري، ويشترط ألا تقل مدة الخبرة العملية لكل من الأخيرين عن عشر سنوات.</p> <p>- الطنن : ترى تحديد مدة فصل اللجنة في النظم بحيث تكون خلال شهر من تاريخ تقديم النظم لأن فحصه قد يحتاج إلى طلب بيانات أو استيفاء مستندات بالتالي فمدة العشرة أيام المقترحة غير كافية.</p>	<p>مادة (8)</p> <p>تشكل بقرار من وزير العدل لجنة أو أكثر تتألف من عضوين من رجال القضاء – ينديهما المجلس الأعلى للقضاء – يتولى إقدمهما رئاسة اللجنة – على ألا تقل درجته عن مستشار – وعضوين من العاملين ببنديّة الكويت أحدهما مهندس من المختصين بتحديد الملكية والآخر من المختصين بإدارة التسجيل العقاري .</p> <p>وتختص اللجنة بالنظر فيما يحال إليها من إدارة التسجيل العقاري وفقاً للمادة (6) وفي نظمات ذوي الشأن من القرارات المتطّقة بتنفيذ أحكام هذا القانون ، على أن يقدم النظم خلال ستين يوماً من تاريخ إخطارهم أو علمهم بالقرار موضوع النظم أو النشر في الجريدة الرسمية .</p> <p>ولا يجوز الطعن في القرار الذي تصدره اللجنة أمام القضاء مباشرة قبل النظم منه أمام اللجنة وإصدار قرارها فيه <u>خلال شهر من تاريخ تقديمه</u> .</p> <p>وتصدر اللجنة قراراتها بأغلبية مجموع أعضائها ، وتكون مسببة . ويعتبر انقضاء مدة الستين يوماً على تقديم النظم دون أن تصدر اللجنة قرارها فيه بمثابة رفضه .</p> <p>وتبين اللائحة التنفيذية نظام وإجراءات عمل اللجنة.</p>	<p>المادة (8) :</p> <p>إضافة العبارة التالية إلى المادة (8) :</p> <p>"ولا يجوز الطعن في القرار الذي تصدره اللجنة أمام القضاء مباشرة قبل النظم منه أمام اللجنة وإصدار قرارها فيه خلال 10 أيام" .</p>	<p>مادة (8)</p> <p>"تشكل بقرار من وزير العدل لجنة أو أكثر تتألف من عضوين من رجال القانون يتولى إقدمهما رئاسة اللجنة على ألا تقل درجته عن مستشار من العاملين القانونيين في إدارة الفتوى والتشريع أو من أعضاء هيئة التدريس بدرجة أستاذ العاملين بكلية الحقوق جامعة الكويت، وعضوية من العاملين ببنديّة الكويت أحدهما مهندس من المختصين للتحديد الملكية والآخر من المختصين بإدارة التسجيل العقاري على ألا تقل سنوات الخبرة عن عشر سنوات" .</p>	<p>مادة (8)</p> <p>تشكل بقرار من وزير العدل لجنة أو أكثر تتألف من عضوين من رجال القضاء – ينديهما المجلس الأعلى للقضاء – يتولى إقدمهما رئاسة اللجنة – على ألا تقل درجته عن مستشار – وعضوين من العاملين ببنديّة الكويت أحدهما مهندس من المختصين بتحديد الملكية والآخر من المختصين بإدارة التسجيل العقاري .</p> <p>وتختص اللجنة بالنظر فيما يحال إليها من إدارة التسجيل العقاري وفقاً للمادة (6) وفي نظمات ذوي الشأن من القرارات المتطّقة بتنفيذ أحكام هذا القانون ، على أن يقدم النظم خلال ستين يوماً من تاريخ إخطارهم أو علمهم بالقرار موضوع النظم أو النشر في الجريدة الرسمية .</p> <p>ولا يجوز الطعن في القرار الذي تصدره اللجنة أمام القضاء مباشرة قبل النظم منه أمام اللجنة وإصدار قرارها فيه .</p> <p>وتصدر اللجنة قراراتها بأغلبية مجموع أعضائها ، وتكون مسببة . ويعتبر انقضاء مدة الستين يوماً على تقديم النظم دون أن تصدر اللجنة قرارها فيه بمثابة رفضه .</p> <p>وتبين اللائحة التنفيذية نظام وإجراءات عمل اللجنة.</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما أقر في المداولة الأولى
<p>التصويت : - الموافقة على النص كما أقر في المداولة الأولى بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها .</p>	<p><u>النص كما أقر في المداولة الأولى</u></p>	<p><u>مادة (9)</u> تعفى الطلبات والتظلمات التي ترفع إلى اللجنة من الرسوم ، ومع ذلك إذا تبين للجنة أن الطلب يستر تصرفاً جديداً يتراد منه التهرب من الرسوم المستحقة عليه ضمنت قرارها أداء الرسوم ، ولا ينفذ قرارها إلا بعد أداء الرسوم .</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	التعديل المقدم من السيد العضو / د. بدر حامد الملا	النص كما أقر في المداولة الأولى
<p>التصويت :</p> <p>- الموافقة على التعديل بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها .</p> <p>رأي اللجنة :</p> <p>- من الأنسب أن يكون الطعن أمام محكمة الاستئناف مباشرة دون اللجوء إلى المحكمة الكلية مع جواز الطعن بطريق التمييز ، ذلك أن اللجنة المشار إليها في المادة (8) مشكلة من قاض بدرجة مستشار على الأقل .</p> <p>رأي وزارة العدل :</p> <p>- من الملائم أن يكون الطعن أمام محكمة الاستئناف مباشرة دون اللجوء إلى المحكمة الكلية مع جواز الطعن في الحكم الذي يصدر من محكمة الاستئناف بطريق التمييز وذلك لأن اللجنة المنصوص عليها في المادة (8) يرأسها قاض بدرجة مستشار على الأقل وعضوية قاض ومستشار بالفتوى والتشريع.</p>	<p>مادة (10)</p> <p>يجوز الطعن في القرار الصادر من اللجنة أمام محكمة الاستئناف ، ويجوز الطعن في الحكم الصادر منها بطريق التمييز .</p>	<p>مادة (10)</p> <p>يجوز الطعن في القرارات الصادرة من اللجنة أمام الدائرة الإدارية بالمحكمة الكلية ويكون حكمها قابلاً للطعن فيه أمام محكمة الاستئناف ، ويجوز الطعن في الحكم الصادر منها بطريق التمييز .</p>	<p>مادة (10)</p> <p>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 .</p>

ملاحظات	النص كما اتهمته إليه اللجنة	النص كما أقر في المداولة الأولى
<p>التصويت :</p> <p>- الموافقة على النص كما أقر في المداولة الأولى بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها .</p>	<p><u>النص كما أقر في المداولة الأولى</u></p>	<p><u>الباب الثاني</u></p> <p><u>التصرفات والحقوق الواجب قيدها</u></p> <p><u>مادة (11)</u></p> <p>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 .</p> <p>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 المعقدة أية آثار سوى الالتزامات الشخصية بين ذوي الشأن .</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما أقر في المداولة الأولى
<p>التصويت : - الموافقة على النص كما أقر في المداولة الأولى بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها .</p>	<p><u>النص كما أقر في المداولة الأولى</u></p>	<p>مادة (12) يجب التأشير بالمحركات 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 بقيدته قبل هذا التأشير.</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما أقر في المداولة الأولى
<p>التصويت :</p> <p>- الموافقة على النص كما أقر في المداولة الأولى بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها .</p>	<p><u>النص كما أقر في المداولة الأولى</u></p>	<p>مادة (13)</p> <p>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 .</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما أقر في المداولة الأولى
<p>التصويت :</p> <p>- الموافقة على النص كما أقر في المداولة الأولى بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها .</p>	<p><u>النص كما أقر في المداولة الأولى</u></p>	<p>مادة (14)</p> <p>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 .</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما أقر في المداولة الأولى
<p><u>التصويت :</u> - الموافقة على النص كما أقر في المداولة الأولى بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها .</p>	<p><u>النص كما أقر في المداولة الأولى</u></p>	<p><u>مادة (15)</u> 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 بمضمون 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 يفيد إجراء التغيير في بيانات السجل بمضمون الطلبات المؤشر بها .</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما أقر في المداولة الأولى
<p>التصويت : - الموافقة على النص كما أقر في المداولة الأولى بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها .</p>	<p><u>النص كما أقر في المداولة الأولى</u></p>	<p><u>مادة (16)</u> 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 .</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما أقر في المداولة الأولى
<p><u>التصويت :</u> - الموافقة على النص كما أقر في المداولة الأولى بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها .</p>	<p><u>النص كما أقر في المداولة الأولى</u></p>	<p><u>مادة (17)</u> يترتب على التأشير بالدعوى 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 الدعوى في السجل .</p>

ملاحظات	النص كما انتمت إليه اللجنة	النص كما أقر في المداولة الأولى
<p><u>التصويت :</u></p> <p>- الموافقة على النص كما أقر في المداولة الأولى بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها .</p>	<p><u>النص كما أقر في المداولة الأولى</u></p>	<p><u>مادة (18)</u></p> <p>يجب التأسيس بإعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة في صحيفة العقار ، ويترتب على ذلك أنه إذا تقرر حق الشفيع بحكم قيد في السجل أعتبر حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية على العقار ابتداءً من تاريخ التأسيس المذكور .</p>

ملاحظات	النص كما انتمت إليه اللجنة	النص كما أقر في المداولة الأولى
<p><u>التصويت :</u></p> <p>- الموافقة على النص كما أقر في المداولة الأولى بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها .</p>	<p><u>النص كما أقر في المداولة الأولى</u></p>	<p><u>مادة (19)</u></p> <p>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 .</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما أقر في المداولة الأولى
<p>التصويت : - الموافقة على النص كما أقر في المداولة الأولى بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها .</p>	<p><u>النص كما أقر في المداولة الأولى</u></p>	<p>مادة (20) إدارة 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 .</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما أقر في المداولة الأولى
<p><u>التصويت :</u></p> <p>- الموافقة على النص كما أقر في المداولة الأولى بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها .</p>	<p><u>النص كما أقر في المداولة الأولى</u></p>	<p><u>مادة (21)</u></p> <p>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 .</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما أقر في المداولة الأولى
<p><u>التصويت :</u></p> <p>- الموافقة على النص كما أقر في المداولة الأولى بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها .</p>	<p><u>النص كما أقر في المداولة الأولى</u></p>	<p><u>مادة (22)</u></p> <p>لكل ذي شأن أن يطلب من المحكمة المختصة مباشرة نحو التأشير المشار إليه في المادة (12) من هذا القانون .</p>

ملاحظات	النص كما انتمت إليه اللجنة	النص كما أقر في المداولة الأولى
<p><u>التصويت</u> :</p> <p>- الموافقة على النص كما أقر في المداولة الأولى بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها.</p>	<p><u>النص كما أقر في المداولة الأولى</u></p>	<p><u>مادة (23)</u></p> <p>إذا أُلغي 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 .</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما أقر في المداولة الأولى
<p><u>التصويت :</u></p> <p>- الموافقة على النص كما أقر في المداولة الأولى بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها .</p>	<p><u>النص كما أقر في المداولة الأولى</u></p>	<p><u>مادة (24)</u></p> <p>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 .</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما أقر في المداولة الأولى
<p><u>التصويت :</u></p> <p>- الموافقة على النص كما أقر في المداولة الأولى بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها .</p>	<p><u>النص كما أقر في المداولة الأولى</u></p>	<p><u>مادة (25)</u></p> <p>تم 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 .</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما أقر في المداولة الأولى
<p>التصويت : - الموافقة على النص كما أقر في المداولة الأولى بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها .</p>	<p><u>النص كما أقر في المداولة الأولى</u></p>	<p>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 بمدتها قبل إنتهاها بأسبوعين على الأقل وبعد سداد الرسم المقرر ، ويخطر الطالب بسقوط طلبه .</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما أقر في المداولة الأولى
<p><u>التصويت :</u></p> <p>- الموافقة على النص كما أقر في المداولة الأولى بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها .</p>	<p><u>النص كما أقر في المداولة الأولى</u></p>	<p><u>مادة (27)</u></p> <p>إذا قدم أكثر من طلب في شأن عقار واحد وجب أن تبحث هذه الطلبات وفقاً لأسببية 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 موسى عليه بعلم الوصول لتلافي هذا النقص أو العيب خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تسلمه الإخطار وإلا سقطت أسببية طلبه ويكون إسقاط الأسببية بقرار مسبب من إدارة التسجيل العقاري وتباشر الإدارة السير في إجراءات الطلب التالي في ترتيب الأسببية .</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما أقر في المداولة الأولى
<p><u>التصويت :</u></p> <p>- الموافقة على النص كما أقر في المداولة الأولى بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها .</p>	<p><u>النص كما أقر في المداولة الأولى</u></p>	<p><u>مادة (28)</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p>

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

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما أقر في المداولة الأولى
<p><u>التصويت :</u> - الموافقة على النص كما أقر في المداولة الأولى بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها .</p>	<p><u>النص كما أقر في المداولة الأولى</u></p>	<p><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 العيني .</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما أقر في المداولة الأولى
<p><u>التصويت :</u></p> <p>- الموافقة على النص كما أقر في المداولة الأولى بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها .</p>	<p><u>النص كما أقر في المداولة الأولى</u></p>	<p>مادة (31)</p> <p>يصدر وزير العدل اللائحة التنفيذية لهذا القانون خلال ستة أشهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية .</p>

ملاحظات	النص كما انتهت إليه اللجنة	النص كما أقر في المداولة الأولى
<p>التصويت : - الموافقة على النص كما أقر في المداولة الأولى بإجماع آراء الحاضرين من أعضائها .</p>	<p><u>النص كما أقر في المداولة الأولى</u></p>	<p>مادة (32) على رئيس مجلس الوزراء والوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ هذا القانون وينشر في الجريدة الرسمية ، ويعمل به بعد سنة من تاريخ نشره .</p> <p>أمير الكويت صباح الأحمد الصباح</p>

مرفق رقم (3)
نسخة من مشروع القانون المقدم من الحكومة



دولة الكويت
Crown of His Highness The Prime Minister

مجلس الأمة

I_08963_2018

15/02/2018



الموقر

معالي الأخ الفاضل / مرزوق علي الغانم

رئيس مجلس الأمة

تحية طيبة وبعد ،

أود أن أحيل لمعاليكم نسخة من المرسوم رقم (7) 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 نبارك أحمد الصباح

يماج في بهول أعمال الجلسة القادمة
- حال إن لجنة الشؤون التشريعية والقانونية

Handwritten signature and stamp



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 أحمد 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:

- 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،

COUNCIL OF MINISTERS

LEGAL ADVICE & LEGISLATION



مجلس الوزراء الفتوى والتشريع

- 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، وقد 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.

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

COUNCIL OF MINISTERS

LEGAL ADVICE & LEGISLATION



مجلس الوزراء الفتوى والتشريع

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

مادة (٢)

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

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

مادة (٣)

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

مادة (٤)

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

٧٠



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 تقررّت بسبب من أسباب كسب الحقوق العينية، وإذا كان سبب كسب هذا الحق تصرفاً أو حكماً وجب أن يكون قد سبق تسجيله.

مادة (٦)

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

مادة (٧)

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

مادة (٨)

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



وتختص اللجنة بالنظر بما يحال إليها من 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 بالمحركات 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 (١٤)

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



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

مادة (١٦)

يمنح المدعون في الدعاوى المشار إليها في المادة السابقة والتي تكون قيد التداول أمام المحاكم وقت العمل بهذا القانون ولم تسجل صحيفتها مهلة ٦٠ يوماً تحسب من التاريخ المذكور لطلب التأشير بمضمون الطلبات 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 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.



مادة (١٩)

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

مادة (٢٠)

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

مادة (٢١)

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

مادة (٢٢)

تعديل بيانات السجل العيني وفقاً لما يتم من تغيير على العقار بسبب إضافة مباني وتعديلها أو إزالتها وذلك وفقاً للقواعد والإجراءات التي تحددها 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 لقيده الحق التبعية مرتبته الأصلية في السجل العيني
ومع ذلك لا يكون لإلغائه أثر رجعي بالنسبة للقيود التي أجريت في الفترة
ما بين المحو والإلغاء.

مادة (٢٥)

يخطر كل شخص بما تم من تغيير أو انقضاء في حقوقه بناء على أي قيد أو محو أو
تأشير أو تصحيح وذلك بإعلان على يد مندوب الإعلان، وبخطاب موسى عليه يعلم
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 اخطر صاحب الشأن في محل إقامته المبين في الطلب بكتاب موصى عليه بعلم الوصول لتلافي هذا النقص أو العيب خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تسلمه الإخطار وإلا سقطت أسبقية طلبه ويكون إسقاط الأسبقية بقرار مسبب من إدارة السجل العيني وتباشر الإدارة السير في إجراءات الطلب التالي في ترتيب الأسبقية.

مادة (29)

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

٧٧

١٠٣



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

مادة (30)

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

مادة (31)

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

مادة (32)

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

COUNCIL OF MINISTERS

LEGAL ADVICE & LEGISLATION



مجلس الوزراء
الفتوى والتشريع

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

أمير الكويت

صباح الأحمد الجابر الصباح

صدر بقصر السيف في :

الموافق : _____



التاريخ:

الإشارة:

مذكرة إيضاحية

لمشروع قانون نظام السجل العيني

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

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



التاريخ:

الإشارة:

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



التاريخ:

الإشارة:

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

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

الباب الأول

أحكام عامة

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

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



التاريخ:

الإشارة:

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

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

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



التاريخ:

الإشارة:

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

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

وحتى يكون السجل عنواناً للحقيقة ولا يتم قيد حق إلا لصاحبه فقد نصت المادة الخامسة على أن لا تُقيد الحقوق في صفح السجل إلا إذا كانت ثابتة بأحد المحررات المنصوص عليها في المادة (١٤) 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 وإحالته إلى اللجنة المنصوص عليها في المادة (٨) مع إخطار أصحاب الشأن.

وأوجبَت 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

٨٤



التاريخ:

الإشارة:

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

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

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



التاريخ:

الاشارة:

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

وأوجبت المادة الحادية عشر على الطاعن أن يودع مع صحيفة الطعن في قرار اللجنة كفالة يُحدد مقدارها وفقاً لأحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية. ويسترد الطاعن مبلغ الكفالة إذا حكم 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 لالتزامات شخصية بين ذوي الشأن.

وفيما يتعلق بديون المورث العادية فقد أوجبت المادة الثالثة عشر التأشير بالمحركات المثبتة لدين من هذه الديون في صفح السجل العيني المخصصة لأعيان الشركة 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 عينياً وقام بقيده قبل هذا التأشير.

٨٧



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:

الإشارة:

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 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 التاسعة عشر على وجوب التأشير بإعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة في صحيفة العقار، ورتبت على ذلك أنه إذا تقرر حق الشفيع بحكم قيد في السجل اعتبر حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية على العقار ابتداءً من تاريخ التأشير المذكور.

التغيير والتصحيح في بيانات السجل:

إن من أهم الخصائص في نظام السجل العيني أنه يتخذ من العقار أو الوحدة العقارية أساساً للقيد في الصحائف العينية ويعطي للقيد قوة ثبوت مطلقة 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:

الإشارة:

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

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

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

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



التاريخ:

الإشارة:

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.

إجراءات 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



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 وفقا لأسببية 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 يوما تبدأ من تاريخ استلامه للإخطار وإلا سقطت أسببية طابه ويكون إسقاط الأسببية بقرار مسبب يصدر من إدارة التسجيل العقاري وتباشر الإدارة السير في إجراءات الطلب التالي في ترتيب الأسببية، وataحت 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:

الإشارة:

كما جعلت للتظلم أثراً واقفاً بالنسبة لفحص الطلبات التالية في ترتيب الأسبقية حتى إلى أن يصدر قرار اللجنة، وأوجبت أن يصدر القرار مسبقاً 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 التعديلات المقدمة وعدددها (3)

السيد / رئيس مجلس الأمة المحترم

تحية طيبة وبعد ،،،

في إطار مناقشة مجلس الأمة لمشروع القانون في نظام السجل العيني ، أتقدم بالتعديلات
الآتية :

أولاً : تضاف عبارة " مكتوب والكتروني " في المادة (2) من المشروع بعد عبارة وينشأ
سجل عيني.. "

ثانياً : يقترح إعادة صياغة المادة الثامنة من مشروع القانون على النحو التالي

مادة (8)

تشكل بقرار من وزير العدل لجنة أو أكثر تتألف من عضوين من رجال القانون يتولى
أقدمهما رئاسة اللجنة على ألا تقل درجته عن مستشار من العاملين القانونيين في إدارة
الفتوى والتشريع أو من أعضاء هيئة التدريس بدرجة أستاذ العاملين بكلية الحقوق جامعة
الكويت ، وعضوية من العاملين ببلدية الكويت أحدهما مهندس من المختصين للتحديد
الملكية والأخر من المختصين بأدارة التسجيل العقاري على الا تقل سنوات الخبرة عن
عشر سنوات .. أكمل ذات النص

مع أطيب التمنيات،،،

محمد حسين الدلال

الكويت في 16 إبريل 2019 م

د. عبد الرحمن الأنصاري
مبارك الحسين

السيد رئيس اللجنة المحترم
تعديل على المادة (8) وهو إضافة على
الجملة :

« ولا يجوز الطعن في القرار الذي يصدره
اللجنة أمام القضاء مباشرة قبل التظلم
منه أمام اللجنة وإصدار قرارها فيه
خلال 10 أيام .. »

د. عازل البدوي
16/4/19

الكريلان كقدرته في طلب
السلامة تاريخ ١٦ / ٥ / ٢٠١٩



سيد رئيس مجلس الأمة المحترم
لله طيبه عوده

اتقدم أنا الموقع أدناه بطلب تعديل

المادة ^(١٦) من مشروع القانون، التي هي سجل العين

ليصبح نصها كما يلي:

« يجوز الطعن في القرارات الصادرة من

اللجنة أمام البرازة الإدارية بالسجلية الطلبي

ويكون حتميا كما لا للطعن فيه أمام محكمة

الاستئناف ويجوز الطعن في أحكام صادر

مثل طريقه التمييز ..»

د. عبد الحامد

**مرفق رقم (5)
نسخة من كتاب رأي وزارة العدل**

Ministry of Justice
Minister's Office



وزارة العدل
مكتب الوزير

الإشارة: MOJ101 2019009579



التاريخ: 28/04/2019

الموثر

معالي الأبح الفاضل / مرزوق على الفانم
(رئيس مجلس الأمة)

تحية طيبة وبعد،،،

بالإشارة إلى كتابكم رقم ٣٩٠٣٧ بتاريخ ٢٠١٩/٤/١٨ بخصوص رغبة لجنة الشئون التشريعية والقانونية في مجلس الأمة استطلاع وجهة نظر الوزارة حول التعديلات المقترحة على مشروع القانون في شأن نظام السجل العيني الذي أقره مجلس الأمة في المداولة الأولى بجلسته التي عقدت بتاريخ ٢٠١٩/٤/١٦.

تجدون وفق هذا جدول مقارنة مبين به وجهة نظر الوزارة في التعديلات المقترحة للتفضل بالإحاطة.

وتفضلوا بقبول وافر التحية والتقدير،،،

أقره
الاستشاري محمد محمد العفاسي

وزير العدل

ووزير الدولة لشئون مجلس الأمة



٢٠١٩/٤/٢٤

**جدول مقارن بشأن التعديلات المقدمه على مشروع القانون
في شأن نظام السجل العيني وملا حظات السـوزارة**

<p>ترافق الوزارة على التعديل المقدم لتوافقته مع توجه الدولة نحو إدخال النظام الالكتروني في المؤسسات والهيئات والمصالح الحكومية، ولما يحققة السجل الالكتروني من الحفظ الأمن والدقة في المعلومات وسرعة البحث واستخراج المعلومات.</p>	<p>مادة (٣): تعريف عبارة: " <u>مكتب العتروفي</u> " بعد عبارة <u>وتنفسا</u> مسجل عيني</p>	<p>مادة (٣): تختص إدارة التسجيل المطاوي وفروعها دون غيرها بأعمال السجل العيني. وتنفسا سجل عيني تقرر فيه صحيفة خاصة لكل عقار، وتبين اللائحة التنفيذية كيفية تقديم طلبات القيد وترقيم وامساك السجل وإجراءات القيد فيه والوثائق المتعلقة به.</p>
<p>4 ع</p>		<p>ويتم قيد جميع العقارات في السجل، وتقرر لكل منها صحيفة تثبت بها الحقوق والحدود الطبيعية للعقار وكافة البيانات المتعلقة به. كما ينفسا بالإدارة فبروس شخصسي هجائي يكون فيه أكل مالك صحيفة خاصة يبين فيها العقارات التي يملكها وتدون بيانات هذا الفهرس من واقع الببائنات الواردة في السجل العيني.</p>

<p>توى الوزارة أن يكون تشكيل اللجنة من خمسة أعضاء اثنان من رجال القضاء يتولى أحدهما رئاسة اللجنة على أن لا تقل درجته عن مستشار وعضو من إدارة القوى والتشريع بدرجة مستشار على الأقل، ومهندس مساحي من المهتمين من ذوي الخبرة في مجال تحديد الملكية، وعضو فني من إدارة التسجيل العقاري ويشترط أن لا تقل مدة الخبرة العملية لكل من الأخيرين عن عشر سنوات. توافق الوزارة على تحديد مدة فاصل اللجنة في التنظيم خلال شهر من تاريخ تقديم التنظيم لأن فحوصه قد يحتاج إلى طلب بيانات أو استيفاء مستندات ومدة المشورة أيام المقرحة تكون غير كافية.</p>	<p>مادة (٨): تشكل بقرار من وزير العدل لجنة أو أكثر تتألف من عضوين من رجال القانون - يتولى أعضاها رئاسة اللجنة - على أن لا تقل درجته عن مستشار من العاملين القانونيين في إدارة القوى والتشريع أو من أعضاء هيئة التدريس بدرجة أستاذ من العاملين بكتابة الحقوق جامعة الكويت وعضوين من العاملين ببلدية الكويت أحدهما مهندس من المختصين لتحديد الملكية والآخر من المختصين بإدارة التسجيل العقاري على ألا تقل سنوات الخبرة عن عشر سنوات</p> <p>إضافة المادة الثالثة إلى المادة (٨): " ولا يجوز الطعن في القرار الذي تصدره اللجنة أمام القضاء مباشرة قبل التنظيم منه أمام اللجنة وأصدر قرارها فيه خلال (١٠) أيام "</p>	<p>مادة (٨): تشكل بقرار من وزير العدل لجنة أو أكثر تتألف من عضوين من رجال القضاء يتولى أحدهما رئاسة اللجنة - على أن لا تقل درجته عن مستشار - وعضوين من العاملين ببلدية الكويت أحدهما مهندس من المختصين بتحديد الملكية والآخر من المختصين بإدارة التسجيل العقاري.</p> <p>وتختص اللجنة بالنظر فيما يحال إليها من إدارة التسجيل العقاري وفقاً للمادة (٦) وفي تعاملات ذوي الشأن من القرارات المتعلقة بتنفيذ أحكام هذا القانون، على أن يقدم التنظيم خلال مسبقين يوماً من تاريخ إخطارهم أو صلحهم بالقرار موضوع التنظيم أو النشر في الجريدة الرسمية.</p> <p>ولا يجوز الطعن في القرار الذي تصدره اللجنة أمام القضاء مباشرة قبل التنظيم منه أمام اللجنة وأصدر قرارها فيه.</p> <p>وتصدر اللجنة قراراتها بإعلانية مجموع أعضائها وتكون مسببة، ويعتبر اقتضاء مدة الستين يوماً على تقديم التنظيم دون أن تصدر اللجنة قرارها فيه بمثابة رفضه.</p> <p>وتبين اللائحة التنفيذية نظام وأجراءات عمل اللجنة.</p>
---	---	---

4/3

<p>بما أن اللجنة المتخصص من عليها في المادة (٨) يرأسها قاض بدرجة مستشار على الأقل وعضوية قاض ومستشار بالقتوى والتشريع فإنه من الملائم أن يكون الطعن في قراراتها أمام محكمة الاستئناف مباشرة دون اللجوء إلى المحكمة الكلية مع جواز الطعن في الحكم الذي يصدر من محكمة الاستئناف بطريق التمييز، وبذلك يتحقق هدف المشرع من القانون وهو استقرار الأوضاع ومراكز الخصوم بأحكام باتة صادرة من محكمة التمييز.</p>	<p>مادة (١٠): يجوز الطعن في القرارات الصادرة من اللجنة أمام الدائرة الإدارية بالمحكمة الكلية ويكون حكمها قابلاً للطعن فيه أمام محكمة الاستئناف، ويجوز الطعن في الحكم الصادر منها بطريق التمييز.</p>	<p>مادة (١٠): ويجوز 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.</p>
--	--	---

وزارة العدل

عليه

الفصل التشريعي الخامس عشر
دور الانعقاد العادي الثالث

لجنة الشؤون التشريعية والقانونية

التقرير رقم (88) التكميلي للتقرير الثاني والسبعون

(الذي تم إقراره بالمدافلة الأولى بجلسة مجلس الأمة بتاريخ 2019/4/16)

التقرير (الثامن والثمانون التكميلي للتقرير الثاني والسبعون)

للجنة الشؤون التشريعية والقانونية عن التعديلات المقدمة على
مشروع القانون في شأن نظام السجل العيني .

إعداد : أ. / عمر عبداللطيف العجيل

أ. / فاطمة سعود الشايح

أ. / خالد عبدالرحمن المطيري

مراجعة : أ. / مريم خالد الزمامي

أ. / سارة أحمد شمس