

مادة (2)

تختص إدارة التسجيل العقاري وفروعها دون غيرها بأعمال التسجيل 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، وتفرد لكل عقار منها صحيفة تثبت لها الحقوق والحدود وكافة البيانات المتعلقة به. كما ينشأ بالإدارة فهرس شخصي هجائي يكون فيه لكل مالك صحيفة خاصة تبين فيها العقارات التي يملكها وتدون بيانات هذا الفهرس من واقع البيانات الواردة في السجل العيني.

مادة (3)

لا يجوز أن تنقل من إدارة التسجيل العقاري أو فروعها إلى أي مكان آخر أصول الخمرات التي تم قيدها ولا السجلات والدفاتر والوثائق المتعلقة بالقيد في السجل العيني، ويجوز للمحكمة أو النيابة العامة أو من تدبه 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 بما للفواعد الخاصة برسوم التسجيل العقاري.

مادة (5)

لا تقيد الحقوق في صحائف السجل إلا إذا كانت ثابتة بأحد الخمرات 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 الخمرات المسجلة عن عقار واحد، تتولى إدارة التسجيل العقاري فحص الخمرات المتناقضة ودراستها وإعداد تقرير بنتيجة الفحص وإحالته إلى اللجنة المنصوص عليها في المادة (8) مع اخطار ذوي الشأن.

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.

مجلس الوزراء

قانون رقم 21 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:

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 بفواصل من ملك عام أو خاص، ودون أن يكون لجزء منها أو عليها من الحقوق ما ليس للأجزاء الأخرى أو عليها، سواء كانت مملوكة

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 بقبده 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 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.

#### 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 في السجل طبقاً للقانون خلال الأجل المخصوص عليه بالمادة السابقة أن يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق أو أثبتت لمصلحتهم بيانات في السجل ابتداءً من تاريخ التأشير بصحيف الدعوى 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 (8)

تشكل بقرار من وزير العدل لجنة أو أكثر تتألف من عضوين من رجال القضاء - يندمها المجلس الأعلى للقضاء - يتولى أقدامهما 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 قراراًها 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.

#### 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 ضمننت 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.

#### مادة (12)

يجب التأشير باخترات المثبتة لدين من الديون العادية على المورث النابتة بمحرر مصدق على التوقيع فيه أو موقت أو بموجب حكم قضائي نهائي في صحيف السجل العيني المخصصة لأعيان التركة أو

مادة (27)

إذا قدم أكثر من طلب في شأن عقار واحد وجب أن تحجب طلبات الطلبات وفقاً لأسبقية قيدها في سجل الطلبات وإذا تعدلت إجراءات الخاصة بالطلب الأسبق بسبب نقص أو عيب في الأوراق أخطر صاحب الشأن في محل إقامته المدين في الطلب بكتاب موصى عليه يعلم 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 ثنائية 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.

مادة (30)

يصدر وزير العدل قرارات تعيين الأقسام المساحية التي يسرى 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 الجابر الصباح

صدر بقصر السيف في: 14 رمضان 1440 هـ  
الموافق: 19 مايو 2019 م

مادة (19)

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

مادة (20)

لإدارة التسجيل العقاري أن تصحح الأخطاء المادية في السجل العيني من تلقاء نفسها، أو بناء 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 يعلم الوصول، وتحرر إدارة التسجيل العقاري محضراً توضح فيه أسباب الخطأ وكيفية اكتشافه.

مادة (21)

تعديل بيانات السجل العيني وفقاً لما يتم من تغيير على العقار بسبب إضافة مسان 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 ألقى المحو عاد لقيد الحق التبعية مرتبته الأصلية في السجل العيني ومع ذلك لا يكون لإلغائه أثر رجعي بالنسبة للقيود التي أجريت في الفترة ما بين المحو والإلغاء.

مادة (24)

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 يعلم الوصول على عنوانه أو موطنه المحدد في السجل العيني، ويدرج القيد 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 متسلسلة 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 استيفاء الطلب للأوراق والإجراءات المقررة، ومع ذلك يجوز أن تمتد المدة المشار إليها لسنة أخرى فقط إذا قدم صاحب الشأن طلباً بمددها قبل انتهائها بأسبوعين على الأقل

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 ليدراً 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 يضمن إلا صفة الرسمية على التصرفات التي يتم تسجيلها دون ضمان سلامة الملكية التي اكتسبها المنتصرف 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 فيه من علانية وضمائن 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 التسجيل 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 الأمان 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

يضمنه 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 الأسس العامة التي يقوم عليها مشروع القانون العربي الموحد لتسجيل العقاري الذي وضعته اللجنة الفنية المشكلة من قبل الأمانة العامة لمجلس وزراء العدل العرب، بما يحقق للمشروع المعروض انسجاماً تاماً وتنسيقاً كاملاً بين ما تضمنه من أحكام في كافة مجالات تطبيقه دون تعارض مع أحكام مشروع القانون الموحد.

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

## الباب الأول

### أحكام عامة

غُيّبت 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، ما أحرى 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 جزء 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 والكتروني 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 غُيّبت المادة في فقرتها الأخيرة النص على جواز إنشاء فهرس مركزي شخصي بالإدارة يختص فيه لكل مالك صحيفة خاصة يبين فيها ما يملكه من عقارات، وتستعمل بيانات هذا الفهرس من واقع بيانات السجل العيني.

قيد زمني على اللجنة للبت في التظلمات التي يقدمها ذوي الشأن على القرارات بحيث تكون خلال شهر من تاريخ التقاضي ولا يجوز الطعن في قرارات إدارة التسجيل العقاري أمام القضاء مباشرة قبل اللجوء إلى هذه اللجنة - وتصدر قرارات اللجنة بأعلى درجة مباشرة قبل أعضائها وتكون مسببة ، وأحالت المادة في بيان نظام 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 يستلزم تصرفاً جديداً يترتب به النهرب 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 .

#### 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 مطابقتاً 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 حكمها التصرفات القانونية الصادرة من جانب واحد كالوقف والوصية . كما أوجبت قيد حق الإرث ، ولم يقتصر حكم المادة سالفة الذكر على التصرفات المذكورة بل شمل الأحكام النهائية الممننة لشيء من ذلك ، إذ أن التصرفات الواجبة القيد قد تكون رضائية تقتضي النجاء طرفيها بمحض اختيارها 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 للانتجاء إلى القضاء للحصول على حكم يثبت التصرف الذي من شأنه إنشاء الحق العيني العقاري الأصلي أو نقله أو تغييره أو زواله ومن ثم فيجب قيد هذا الحكم بالسجل العيني ، ونظراً لما لهذا القيد من أهمية بالغة في نظام السجل العيني فقد أردف المشروع ذلك الواجب بجزء تفرضه الفقرة الثانية حين نصت على أن عدم قيد هذه الحقوق محل تلك التصرفات أو الأحكام يترتب عليه عدم نشوتها 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 لنشوتها ، 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

وجاءت المادة الثالثة بحكم هام يكفل حماية أصول المحررات والسجلات ، والدفاتر والوثائق ، وصوراً 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 تقرررت بسبب من أسباب كسب الحقوق العينية ، وإذا كان سبب كسب الحق تصرفاً أو حكماً وجب أن يكون قد سبق تسجيله .

وعرضت المادة السادسة حالة 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 .

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 بما 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

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

الوحدة العقارية أساساً للقيد في الصحائف العينية ويعطى للقيد قوة

ثبوت مطلقة ويقدم قرينه 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 مقررأ 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 .

ولتلافي ما قد يقع في السجل العيني من أخطاء مادية فقد أجازت

المادة العشرون لإدارة التسجيل العقاري تصحيحها من تلقاء نفسها

أو إذا طلب ذلك أصحاب الشأن طالما لم يتم القيد وفي حالة إتمامه

فيجب عدم إتمام التصحيح إلا بعد انقضاء ستون يوماً من تاريخ

إخطار ذوي الشأن على أن تقوم الإدارة بتحرير محضر تبين فيه

أسباب الخطأ وكيفية اكتشافه.

وقد يطرأ على العقار تغيير بسبب إضافة مباني وتعديلها أو إزالتها

وقد واجهت المادة الحادية والعشرون من المشروع هذه الحالة

فأوجبت تعديل بيانات السجل العيني وفقاً لما يتم من تغيير وذلك

وفقاً للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية.

وأجازت المادة الثانية والعشرون لكل ذي شأن أن يطلب من المحكمة

المختصة مباشرة محو التأشير المشار إليه في المادة الثانية عشر -

وهو التأشير بالخرجات 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 ألغى 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 ببناء على قيد أو محو أو تأشير أو تصحيح، كما أوجبت

إدراج هذه القيود والتأشيرات أو محوها أو تصحيحها في سند الملكية

وفي الشهادة المستخرجة من السجل العيني.

العيني بل تبقى مرتبة لالتزامات شخصية بين ذوي الشأن .

وفيما يتعلق بديون المورث العادية فقد أوجبت المادة الثانية عشر

التأشير بالخرجات المثبتة لدين من هذه الديون في صحف السجل

العيني المخصصة لأعيان التركة أو حقوقها وأوجبت على الدائن

إعلان ذوي الشأن بالدين قبل التأشير به وجعل الاحتجاج بهذا

التأشير مهووناً 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 بقيد 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

الدعوى 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 الدعوى 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

بمحصل هذا التأشير توقف الدعوى .

وأوجبت المادة السادسة عشر التأشير بمنطوق الحكم النهائي الذي

يصدر في الدعوى 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

الحمس سنوات من تاريخ العمل به .

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 اثبتت 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 اثر قيد الأحكام التي تصدر في

هذه الدعوى ينسحب إلى تاريخ التأشير بصحف الدعوى في السجل -

فستقل الملكية أو الحق العيني إلى المدعي من تاريخ هذا التأشير .

ولما كانت دعاوى 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

## وزارة التجارة والصناعة

قرار وزاري رقم (244) لسنة 2019 هـ

وزير التجارة والصناعة:

- بعد الاطلاع على قانون شركات وكلاء التأمين رقم 1 لسنة 1961 والقوانين المعدلة له.

- وعلى قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 وتعديلاته.

- وعلى مذكرة الوكيل المساعد لشئون الشركات والتراخيص التجارية.

- وعلى ما عرضه وكيل الوزارة.

قرار

مادة أولى

تلتزم كافة شركات التأمين بتميز وناثق التأمين الصادرة منها بحسب أنواع الوثيقة وفقاً للنموذج المعد لهذا الغرض من الوزارة.

مادة ثانية

على الوكيل المساعد لشئون الشركات والتراخيص التجارية إمداد شركات التأمين بنموذج يوضح آلية الترميز والترقيم على أن يكون هناك رمز ثابت لكل نوع تأمين تلتزم به كل الشركات بخلاف الترميز المتغير لرقم إحارة التأمين ورقم الوثيقة والسنة الميلادية وذلك على الشكل التالي:

نوع التأمين	رقم الوثيقة	إحارة تأمين رقم	السنة
-------------	-------------	-----------------	-------

على أن يتم موافاة القطاع المختص شهرياً بالوثائق المصدرة لكافة أنواع التأمين ومسلسل أرقامها.

مادة ثالثة

يعمل بهذا القرار اعتباراً من تاريخ 2020/1/1 وعلى كافة الجهات المختصة تنفيذه - كل فيما يخصه وينشر في الجريدة الرسمية.

وزير التجارة والصناعة

وزير الدولة لشؤون الخدمات

خالد ناصر عبدالله الروضان

صدر في: 16 رمضان 1440 هـ

الموافق: 21 مايو 2019 م

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 المخر 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 والا سقطت أسبقية طلبه ويكون إسقاط الأسبقية بقرار مسبب يصدر من إدارة التسجيل العقاري وتباشر الإدارة السير في إجراءات الطلب التالي في ترتيب الأسبقية.

وأناحت المادة الثامنة والعشرون لمن تأخر 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. وأوجبت على المتظلم أن يبين في صحيفة تظلمه ما يستند إليه من أسباب.

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

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