

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
مِرْسُومٌ بِالْقَانُونِ رَقْمٌ ٧٣ لِسَنَةٍ ١٩٧٩
بِتَعْدِيلِ بَعْضِ أَحْكَامِ قَانُونِ التَّسْجِيلِ الْعَقَارِيِّ
الصَّادَرُ بِالْمِرْسُومِ رَقْمٌ ٥ لِسَنَةٍ ١٩٥٩

بعد الاطلاع على الامر الاميري الصادر في ٤ من رمضان سنة ١٣٩٦ هـ الموافق ٢٩ من اغسطس سنة ١٩٧٦ م بتنقيح الدستور .

وعلی المادة ١٨ من الدستور .

وعلى المرسوم رقم ٥ لسنة ١٩٥٩ بقانون التسجيل العقاري المعدل بالقانون رقم ٥ لسنة ١٩٦٢ والقانون رقم ٣ لسنة ١٩٧٢ وعلى المرسوم الاميري رقم ٦ لسنة ١٩٦٠ بقانون المرافعات المدنية والتجارية والقوانين المعدلة له وعلى القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٧٢ في شأن بلدية الكويت والقوانين المعدلة له

وببناء على عرض وزير العدل وبعد موافقة مجلس الوزراء : أصدرنا القانون الآتي نصه :

مادة اولى

يستبدل بنصوص المواد ٥ و ١٢ و ١٤ و ٦٠ من المرسوم رقم ٥ لسنة ١٩٥٩ بقانون التسجيل العقاري المشار اليه النصوص الآتية :

مادة ٥

ينظم قانون خاص الاحكام المتعلقة بتملك غير الكويتيين للعقارات وتسجيل المحررات المثبتة لذلك .

مادة ١٢

تم اجراءات التسجيل في جميع الاحوال بناء على طلب ذوى الشأن أو من يقوم مقامهم ، بعد التثبت من شخصياتهم وصفاتهم وجنسياتهم . ويقدم الطلب الى مكتب التسجيل الذي يقع العقار في دائرة اختصاصه . ويجب أن يقرن الطلب بالأوراق المؤيدة له ، ومنها سند الملكية ، وصورة ما تم الاتفاق عليه بين ذوى الشأن بسفر الدلال أو الاقرار الموقع من اصحاب الشأن وفقاً للنموذج الذي تده وزارة العدل في حالة اتمام الاتفاق دون دلال . وتدون الطلبات بحسب تواريخ وساعات تقديمها في الدفتر المعده لذلك .

واذا قدم أكثر من طلب في شأن عقار واحد ، وجب أن تبحث هذه الطلبات وفقاً لأسبيقة قيدها في دفتر الطلبات فإذا لم يستوف الطلب السابق خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تأشيرة الادارة عليه بأوجه النقص ، يعتمد الطلب اللاحق اذا كان مستوفياً الشروط القانونية .

مادة ثانية

يضاف الى المرسوم رقم ٥ لسنة ١٩٥٩ بقانون التسجيل العقاري المشار اليه مواد جديدة بالارقام الآتية :

مادة ١١ مكرراً (١)

يجب تسجيل صحف دعاوى استحقاق أي حق من الحقوق العينية العقارية أو التأثير بها على هامش سجل المحررات واجبة التسجيل ، كما تسجل دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية .

ويجب التأثير كذلك بما يقدم من دعاوى ضد المحررات، واجهة التسجيل أو القيد يكون الغرض منها الطعن في التصرف الذي يتضمنه المحرر وجوداً أو صحة أو نفاذًا ، فإذا كان المحرر الأصلي لم يسجل سجلت صحف تلك الدعاوى .

وتحصل التسجيلات والتأثيرات المشار اليها بعد اعلان صحيفه الدعوى وقيدتها بجدول المحكمة .

فإذا صدر القرار بالالغاء تستقر الأسبقيه للطلب الاسبق
وإذا صدر بالتأييد تستأنف اجراءات الطلب اللاحق .

مادة ١٢ مكررا (٢) :
يعتبر الطلب كأن لم يكن اذا لم يتم تسجيله خلال سنة من تاريخ قيده ، وتمتد هذه المدة سنة ثانية اذا قدم الطالب قبل انتهاء السنة الاولى بأسواعين طلبا بالامتداد .

مادة ٦٠ مكررا :
يعاقب بغرامة لا تجاوز ثلاثة أمثال ما لم يؤود من الرسوم كل من تهرب عمدا من أداء كل أو بعض رسوم التسجيل بأية وسيلة كانت .

ولا تجوز اقامة الدعوى الجزائية الا بناء على طلبات وزرين العدل ، وله — في أية حالة كانت عليها الدعوى — المصلح فيها على أساس دفع مثلى ما لم يؤود من الرسوم .

مادة ثالثة

مع عدم الالخلال بأى حكم ينص عليه قانون آخر ، يعتبر مقبولًا في ثباتات أصل الملكية ، محاضر ثباتات الملكية بوضع اليد المدة الطويلة التي سجلت اعتبارا من ٢٦/٤/١٩٦٠ حتى تاريخ صدور هذا القانون ، ولا يجوز بعد هذا التاريخ تسجيل المحررات المثبتة للملكية بوضع اليد المدة الطويلة اذا صدر به حكم واجب التسجيل .

مادة رابعة

على الوزراء — كل فيما يخصه — تنفيذ هذا القانون .
ويعمل به اعتبارا من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية .

امير الكويت

جابر الاحمد

رئيس مجلس الوزراء

سعد العبد الله الصباح

وزير العدل

عبد الله ابراهيم المفرج

صدر بقصر السيف في ٢٤ ذو الحجة ١٣٩٩ هـ
الموافق : ١٤ نوفمبر ١٩٧٩

مادة ١١ مكررا (٢) :
يؤشر بمنطق الحكم النهائي في الدعاوى المبينة بال المادة السابقة في ذيل التأشير بالدعوى أو في هامش تسجيلها .
ويجب أن يتم ذلك خلال ثلاث سنوات من تاريخ صدور حكم نهائي ، والا اعتبر تسجيل صحيفة الدعوى أو التأشير بها كأن لم يكن .

مادة ١١ مكررا (٣) :
يترب على تسجيل صحف الدعاوى المذكورة في المادة ١١ مكررا (١) أو التأشير بها ، ان حق المدعى اذا ما تقرر بحكم مؤشر به طبقا للقانون ، يكون حجة على من تربت لهم حقوق عينية اعتبارا من تاريخ تسجيل الدعاوى أو التأشير بها .

مادة ١١ مكررا (٤) :
لكل ذى شأن أن يطلب الى قاضى الامور المستعجلة محو التسجيل او التأشير المشار اليه في المادة ١١ مكررا (١) ، فیأمر به القاضى اذا تبين له أن الدعوى التي تأشير بها أو التي سجلت لم ترفع الا لغرض كىدى محضر ، او اذا اعتبرت الدعوى كأن لم تكن لعدم طلب استئناف سيرها بعد الشطب في الميعاد المقرر .

مادة ١٢ مكررا (١) :
لم أشر على طلبه باستيفاء بيان لا يرى وجهها ، ولمن تقرر سقوط أسبقيه طلبه بسبب ذلك ، أن يتظلم الى رئيس المحكمة الكلية ، أو من يقوم مقامه خلال ثلاثة أيام من تاريخ ابلاغ القرار اليه ، وعليه أن يبين في صحيفة التظلم الأسباب التي يستند اليها .

ويصدر القاضى قراره بتأييد القرار المتظلم منه أو بالغائه تبعا لتحقق أو تخلف الشروط التي يتطلب القانون توافرها لتسجيل المحرر أو قيد القائمة .

ولا يجوز الطعن في القرارات التي تصدر على هذا الوجه بأى طريق .

ويترتب على رفع التظلم وقف الاجراءات الخاصة بالطلب اللاحق لحين الفصل في التظلم .

بسم الله الرحمن الرحيم

مذكرة ايضاحية

للمرسوم بقانون بتعديل بعض أحكام قانون

التسجيل العقاري

~~~~~

- ١ - المحررات التي سبق تسجيلها .
- ٢ - المحررات التي ثبت تاريخها أو صودق عليها لدى كاتب العدل بالكويت أو المحاكم الشرعية قبل ٢٦/٤/١٩٦٠ .
- ٣ - المحررات التي صدرت أو صودق عليها من المحاكم الشرعية ، وتتضمن تصرفًا مضافًا إلى ما بعد الموت قبل ٢٦ / ٤ / ١٩٥٩ .

وقد حذفت الفقرة رابعاً من المادة ١٤ من القانون القائم التي تقضى بقبول محاضر نويع اليد الصادرة عن كاتب عدل الكويت في ثبات الملكية ، لأنها يعني عن نص هذه الفقرة ما تنص عليه المادة الثالثة من هذا القانون .

كما حذفت الفقرة خامساً من نفس المادة التي تنص على أن يقبل في ثبات الملكية الأحكام النهائية الصادرة من المحاكم الشرعية ، لأن هذه الأحكام الشرعية قد تكون مسجلة طبقاً للمادتين (٨، ٧) من القانون القائم ، وبذلك تدرج ضمن المحررات المسجلة المقبولة في ثبات الملكية طبقاً للفقرة (١) من المادة (١٤) ، المعدلة وقد تكون الأحكام المذكورة غير مسجلة ولكنها صدرت قبل ٢٦ / ٤ / ١٩٦٠ ، فتكون مقبولة في ثبات الملكية طبقاً للفقرة (٢) من ذات المادة . واما بعد ٢٦ / ٤ / ١٩٦٠ فلا تكون هذه الأحكام الشرعية مقبولة الا اذا كانت مسجلة ، وهذا التسجيل ممكن دائمًا متى توافرت شرائطه القانونية .

ونصت الفقرة الأخيرة من المادة (١٤) من هذا القانون على أنه لا يقبل في ثبات التاريخ في حكم هذه المادة سوى طرق ثبات التاريخ التي نص عليها فيها ، وهي القيد في سجل ثبات التاريخ لدى كاتب العدل أو ما يكون قد صودق عليه لديه أو لدى المحاكم الشرعية ، ومن ثم لا يقبل في ثبات التاريخ في حكم هذا النص طرق ثبات التاريخ الأخرى المنصوص عليها في المادة (٩٨) من قانون المرافات مثل ثبات التاريخ من يوم وفاة من له على الورقة امضاء معترض به وغير هذا من الطرق .

ثم نصت المادة ٦٠ المعدلة على عدم رد شيء مما تحصل من رسوم التسجيل في حالة بطلان المحررات أو فسخها أو الغائها أو الرجوع فيها أيا كان نوعها . على أن ترد الرسوم إذا حال دون اتمام التسجيل وفاة أحد المتعاقدين . وترتدي الرسوم

كشفت التطبيقات العملية للمرسوم رقم ٥ لسنة ١٩٥٩ بقانون التسجيل العقاري عن وجود ثغرات وأوجه نقص رؤى منها تعديل بعض أحكام القانون القائم باعتبار أن التسجيل العقاري يعتبر الدعامة التي تقوم عليها الملكية والائتمان العقاري .

وقد نصت المادة الأولى من المشروع على تعديل المواد ٥ و ١٢ و ١٤ و ٦٠ من القانون القائم ، إذ فعلت المادة ٥ من القانون القائم الأحكام المتعلقة بمتلك غير الكويتيين للعقارات ولما كان قد رأى اصدار قانون مستقل ينظم هذا الموضوع فقد اكتفى في هذه المادة بالاحالة الى أحكام القانون الخاص بذلك .

واستحدث تعديل المادة ١٢ النص على الأحكام الآتية :

أ - وجوب التثبت من شخصيات وصفات وجنسيات أصحاب الشأن في مرحلة قبول طلب التسجيل . في حين يقتصر القانون الحالي على النص على وجوب ذلك عند التصديق على التوقيعات عملاً بالمادة ٢٩ منه .

ب - تقديم الطلب الى مكتب التسجيل الذي يقع العقار في دائرة اختصاصه ، وذلك أنه وإن كان لا يوجد حالياً سوى مكتب واحد للتسجيل العقاري ، إلا أن الادارة قد تنشئ مكتب آخر أو أكثر ، مما يتغير معه النص في القانون على المكتب المختص .

ج - الزام ذوى الشأن بتقديم ما تم الاتفاق عليه بينهم بدفتر الدلال - وذلك في المعاملات التي تمت عن طريق دلال - حتى تتحقق رقابة ادارة التسجيل العقاري للثمن المدون في العقد ، وحتى لا يذكر فيه ثمن أقل بقصد الاقلال من رسوم التسجيل .

د - تدوين ساعة تقديم الطلب لتحديد الاسمية بين الطلبات التي تقدم في يوم واحد .

ه - اعتماد الطلب اللاحق اذا كان مستوفياً بدلاً من الطلب السابق الذي لا يستوفي خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تأشيرة الادارة عليه بأوجه النقص ، وذلك تفادياً من تعطيل الطلب اللاحق المستوفى .

وعددت المادة ١٤ المعدلة المحررات التي تقبل في ثبات أصل الملكية أو الحق العيني وحصرتها في :

تاريخ صدوره نهائياً حتى تستقر الحقوق محل المنازعات ، ويكون الجزء المترتب على عدم التأثير بالحكم في الميعاد السالف الذكر ، أن تسجيل صحيفة الدعوى أو التأثير بها يعتبر كأن لم يكن بقوة القانون .

وهذا يقطع بعدم سريان النص على الأحكام الصادرة في دعاوى رفعت قبل نفاذ القانون الجديد دون أن تسجل صحيفتها أو يؤشر بها ، وعلى هذا فإن الأحكام الصادرة في الدعاوى التي رفعت قبل نفاذ القانون الجديد تظل خاضعة للمادتين (٧، ٨) من قانون التسجيل العقاري ، وتسجل طبقاً لاحكام هاتين المادتين ، وينتج هذا التسجيل أثره من تاريخ حصوله لا من تاريخ رفع الدعوى . ويحدد نص المادة (١١) مكرر (٣) الأثر المترتب على تسجيل صحيفة الدعوى أو التأثير بها إذا ما تقرر حق المدعى فيها بحكم نهائى مؤشر به طبقاً للقانون ، وهو أن الحق المحكوم به يكون حجة على من تلقى حقاً عيناً على العقار بعد تسجيل الدعوى أو التأثير بها ، كالمشتري من المحكوم عليه في دعوى الملكية ، والمشتري من البائع المحكوم عليه في دعوى صحة البيع ، والمشتري من المحكوم عليه في دعوى بطلان أو فسخ أو عدم نفاذ التصرف .

. ويعالج نص المادة (١١) مكرر (٤) الدعاوى الكيدية، بتخويل صاحب الحق أن يطلب إلى قاضي الأمور المستعجلة محظوظ التسجيل أو التأثير ودخول النص القاضي الأمر بذلك إذا ثبت أن الدعوى التي تأثر بها أو سجلت لم ترفع إلا لغرض كيدي محض أو إذا اعتبرت كأن لم تكن لعدم طلب استئناف سيرها بعد الشطب في الميعاد المقرر .

وتجدر الإشارة هنا إلى أنه يجب في هذه الحالة عند طلب شهادة عقارية من يرغب في شراء العقار بعد صدور القانون ، أن تتضمن بياناً عن الدعوى التي أثر بها والحكم المستعجل الصادر بمحظوظ التأثير ، لانه إذا أعطى المشتري شهادة سلبية لا تتضمن بياناً لهذا كله اعتماداً على محظوظ التأثير، فإن المشتري سوف لا يعلم شيئاً عن الدعوى الموضوعية التي قد يحكم فيها لصالح المدعى وبالتالي سوف يشتري العقار معتمداً على خلوه من النزاع .

#### المادة (١٢) مكرر (١) :

جاءت هذه المادة بحكم جديد يحقق العدالة بين ذوي الشأن في الطلبين السابق واللاحق بحسب القيد في دفتر الطلبات، وذلك باجازة التظلم من قرار الادارة باستيفاء بيان لا وجه له أو سقوط الطلب السابق بسبب ذلك ومضي خمسة عشرة يوماً من تاريخ تأشيرة الادارة عليه بأوجه النص . ونظم النص طريق التظلم وما يينى عليه من أسباب ، وأثره والحكم المحكوم لصالحه على التأثير بالحكم خلال ثلاث سنوات من

يضاً إذا قررت الحكومة سحب قيمة من قسم مناطق السكن الحكومية ، بشرط ألا يكون سحبها راجعاً إلى مخالفة من سجلت باسمه لشرط من الشروط التي وضعتها الحكومة لذلك .

وأضافت المادة الثانية من هذا المشروع إلى المرسوم رقم (٥) لسنة ١٩٥٩ بقانون التسجيل العقاري المواد الجديدة التالية :

#### المادة (١١) مكرر (١)، (٢)، (٣)، (٤) :

تضمنت هذه المواد نظام تسجيل صحف دعاوى الملكية العقارية ، باعتبارها ضمن المحررات الواجبة التسجيل ، ومنها دعوى ثبوت الملكية ودعوى صحة التعاقد على حق عيني عقاري باعتبارها من دعاوى الاستحقاق ، وذلك لما للتسجيل من أثر يحفظ لرافعها حقوقه حتى إذا حكم له فيها بعد ذلك وتأثر بهذه الحكم على هامش تسجيل الصحيفة وفقاً للقانون ، فإن الحكم ينسحب أثره إلى يوم تسجيل الصحيفة . ويكون هذا التسجيل حجة من تاريخ وقوعه على من تربت له من نفس المتصرف حقوق عينة على العقار ، وبذا يكون مفضلاً على كل تسجيل لاحق له ، وإذا لم يحصل هذا التأثير لا يكون للحكم بصحة التعاقد أى حجية بالنسبة لتسجيل العقد ، ولا يعني عن ذلك تسجيل صحيفة الدعوى ، وبهذا التأثير أو التسجيل يمكن الوقوف على ما يرد على العقار من تصرفات و المنازعات . فالمادة (١١) مكرر (١) قد نصت على وجوب تسجيل دعاوى استحقاق أى حق من الحقوق العينية العقارية أو التأثير بها على هامش سجل المحررات واجبة التسجيل . كما يشمل دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينة عقارية ، ويجب التأثير كذلك بما يقدم من دعاوى ضد المحررات واجبة التسجيل أو القيد ، يكون الغرض منها الطعن في التصرف الذي يتضمنه المحرر وجوداً أو صحة أو نفاذًا ، فإذا كان المحرر الأصلي لم يسجل سجلت صحف تلك الدعاوى . وتحصل التأثيرات والتسجيلات المشار إليها بعد تحديد العقار من الناحية المساحية بمعرفة البلدية وإعلان صحيفة الدعوى وقيدها بجدول المحكمة . والمادة (١١) مكرر (٢) تهدف إلى التأثير بالحكم النهائي في الدعوى ، فإذا كانت صحيفة الدعوى قد سجلت فيؤثر على هامش تسجيلها بالحكم النهائي ، وإذا كان قد أثر بالدعوى على هامش تسجيل المحرر المتعلق بالعقار يؤثر بالحكم النهائي في ذيل التأثير بالدعوى على الهامش المذكور .

ويجب أن يتم ذلك خلال ثلاث سنوات من تاريخ صدوره الحكم النهائي ، والا اعتبر تسجيل صحيفة الدعوى أو التأثير بها كأن لم يكن . واستهدف من هذا النص حيث المحكوم لصالحه على التأثير بالحكم خلال ثلاث سنوات من

فيه وأثر هذا الحكم بالنسبة للطلبين السابق واللاحق ، ويكون الحكم اما بتأييد القرار المتظلم منه ، فستناف اجراءات الطلب اللاحق ، واما بالغائه فستناف الأسبقية للطلب الأسبق .

#### المادة (١٢) مكرر (٢) :

يعتبر الطلب الذي لم يتم تسجيله خلال سنة من تاريخ قيده ، كأن لم يكن اذا لم يقدم الطالب قبل انتهاء السنة بأسواعين طلبا بالامتداد - لأسباب مبررة - لسنة أخرى . وقصد بذلك سرعة انجاز المعاملات وعدم تكديسها في الادارة .

#### المادة ٦٠ مكرر :

وضعت هذه المادة عقوبة جزائية على كل من تهرب من أداء كل أو بعض رسوم التسجيل أيا كانت طريقة التهرب وأجازت الصلاح في هذه الجرائم .

ثم أضافت المادة الثالثة من المشروع للقانون القائم حكماً جديداً مؤداه عدم جواز تسجيل محاضر إثبات الملكية بوضع اليد المدة الطويلة - المنصوص عليها في المادة (٤ / ٤) من القانون القائم - الا اذا صدر بذلك حكم واجب التسجيل طبقاً للمادة (٧) ، وذلك اعتباراً من تاريخ صدور هذا القانون ، وعلة ذلك أن المادة (٤) من المرسوم رقم ٥ لسنة ١٩٥٩ بقانون التسجيل العقاري قد اقتصرت بالنسبة لمحاضر وضع اليد التي تقبل في إثبات الملكية على تلك التي صدرت أو تصدر عن كاتب عدل الكويت قبل موسم سنة واحدة من بدء العمل بالقانون . ومعنى ذلك أن محاضر وضع اليد المذكورة تكون مقبولة في إثبات الملكية حتى تاريخ ٢٦ / ٤ / ١٩٦٠ ولا تكون مقبولة بعد ذلك ، لكن العمل جرى على قبول هذه المحاضر وتسجيلها بعد هذا التاريخ واستقر حتى الان ، ولذا عنى في هذا القانون بالنص على اقرار هذا الوضع وتصحيح محاضر وضع اليد المسجلة حتى تاريخ صدوره ، محافظة على استقرار المعاملات . ولهذا نص القانون على أن تقبل في إثبات أصل الملكية محاضر وضع اليد التي سجلت اعتباراً من ٢٦ / ٤ / ١٩٦٠ حتى تاريخ صدوره ، على أنه لا يجوز بعد ذلك تسجيل هذه المحاضر الا اذا صدر حكم بالملكية واجب التسجيل طبقاً للمادة (٧) .

## مادة ٧

لا يقبل طلب تملك جديد ممن سبق له تملك عقار واتضح انه استعمله بغير الطريق المبين في القانون .

## مادة ٨

يحظر على الشركات التجارية التي يشترك فيها شركاء غير كويتيين تملك العقارات .

وعلى الشركات التي يشترك فيها شركاء غير كويتيين عند العمل بهذا القانون التصرف فيما تملكه من عقارات خلال سنة من تاريخ العمل به ، اما الشركات التي ينتقل فيها نصيب شريك كويتي الى غير كويتي بعد العمل بهذا القانون فعليها التصرف فيما تملكه من عقارات خلال سنة من تاريخ انتقال نصيب الشريك الكويتي والا يبعت جبرا عنها في الحالتين وفقا لما هو مبين في الفقرة الاولى من المادة الرابعة من هذا القانون .

واستثناء من احكام الفقرتين السابقتين يجوز للشركات المساهمة التي يشترك فيها شركاء غير كويتيين ، ولا يكون من بين اغراضها التعامل في العقارات ، تملك العقار اللازم لادارتها او لتحقيق اغراضها ، اذا صدر مرسوم بمنحها هذا الحق ، مع مراعاة احكام المادة الخامسة من هذا القانون .

## مادة ٩

يقع باطلا كل تصرف يتم بالمخالفة لاحكام هذا القانون ، ولا يجوز تسجيله ، ويجوز لكل ذي شأن وللحكومة طلب الحكم بهذا البطلان ، وعلى المحكمة أن تقضى به من تلقاه نفسها .

**بوابة القراني**

مع عدم الالحاد باحكام القانون رقم ٣٣ لسنة ١٩٧٥ والقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٧٩ المشار إليها ، يلغى كل نص يخالف احكام هذا القانون .

## مادة ١١

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

امير الكويت  
جابر الاحمد

رئيس مجلس الوزراء  
سعد العبد الله الصباح

وزير العدل

عبد الله ابراهيم المفرج

صدر بقصر السيف في ٢٤ ذو الحجة ١٣٩٩ هـ

الموافق ١٤ نوفمبر ١٩٧٩ م