

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 بالحكمة 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 الصفائف التي تبين أوصاف كل عقار وحالته القانونية والحقوق المترتبة له وعليه والمعاملات المتعلقة به. ويُعتبر عقاراً - في تطبيق أحكام هذا القانون - كل قطعة أرض تقع في قسم مساحي واحد دون أن يفصل جزء منها عن سائر الأجزاء بفواصل 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 بما للحقوق والحدود وكافة البيانات المتعلقة به.

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

مادة (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 بالقيد في السجل العيني، ويجوز للمحكمة أو النيابة العامة أو من تنبئه 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 صفائف 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 وإحالة 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 صفائف 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.

مادة (9)

تعفى الطلبات والتظلمات التي ترفع إلى اللجنة من الرسوم، ومع ذلك إذا تبين للجنة أن الطلب يستتر 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.

مادة (12)

يجب التأشير بالخرزات المثبتة لدين من الديون العادية على المورث الثابتة بمحرر مصدق على التوقيع فيه أو موثق أو بموجب حكم قضائي نهائي في صحف السجل العيني المخصصة لأعيان التركة أو

حقوقها، ويجب على الدائن إعلان كل ذي شأن بقيام الدين قبل التأشير به، ويحتج بهذا التأشير من تاريخ حصوله. ومع ذلك إذا تم التأشير خلال سنة من تاريخ قيد الإرث فللدائن أن يحتج بحقه على كل من تلقى من الوارث حقاً عينياً وقام بقيده قبل هذا التأشير.

مادة (13)

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

مادة (14)

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

مادة (15)

يمنح المدعون في الدعاوى المشار إليها في المادة السابقة، والتي تكون قيد التداول أمام المحاكم في تاريخ العمل بهذا القانون، ولم تسجل صحيفتها مهلة 60 يوماً تحسب من التاريخ المذكور لطلب التأشير بمضمون الطلبات سائلة البيان، وإذا لم تقدم في أول جلسة بعد انتهاء هذه المهلة 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 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.

مادة (20)

لإدارة التسجيل العقاري أن تصحح الأخطاء المادية في السجل العيني من تلقاء نفسها، أو بناءً على طلب ذوي الشأن طالما لم يتم القيد، وفي حالة إتمام القيد يجب عدم إجراء التصحيح إلا بعد انقضاء 60 يوماً من تاريخ إخطار ذوي الشأن بكتاب موصى عليه 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 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 أُلغى الخو عاد لقيد الحق التبعي مرتبته الأصلية في السجل العيني ومع ذلك لا يكون لإلغائه أثر رجعي بالنسبة للقيد التي أجريت في الفترة ما بين الخو والإلغاء.

مادة (24)

يخطر كل شخص بما تم من تغيير أو انقضاء في حقوقه بناءً 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)

تم إجراءات القيد والتغيير والتصحيح بناءً 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 بمدتها قبل انتهائها بأسبوعين على الأقل

وبعد سداد الرسم المقرر، ويخطر الطالب بسقوط طلبه.

مادة (27)

إذا قدم أكثر من طلب في شأن عقار واحد وجب أن تبحث هذه الطلبات وفقاً لأسبقية قيدها في سجل الطلبات وإذا تعذر إتمام الإجراءات الخاصة بالطلب الأسبق بسبب نقص أو عيب في البيانات أو في الأوراق أخطر صاحب الشأن في محل إقامته المبين في الطلب بكتاب موصى عليه 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 نهائية قيد الطلب وجب إجراء القيد حسب أسبقية الطلب.

مادة (29)

تسلم إلى كل مالك بناءً 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