

## مرسوم رقم 5 لعام 1959م بشأن قانون التسجيل العقاري

نحن عبد الله السالم الصباح، حاكم الكويت،

بعد الاطلاع على ما عرضه علينا رئيس إدارة المالية رسمنا بما هو آت:

1- يسمى هذا القانون بقانون التسجيل العقاري.

2- على رئيس إدارة المالية ورؤساء الدوائر الأخرى تنفيذه كل فيما يخصه. والله ولي التوفيق،

حاكم الكويت

عبد الله السالم الصباح

حرر في 16 شوال سنة ١٣٧٨ هـ

الموافق في ٢٣ أبريل (نيسان) 1959م

قانون التسجيل العقاري

الباب الأول

تكوين دائرة التسجيل العقاري واختصاصاتها

(مادة 1)

تتكون دائرة التسجيل العقاري من الأقسام الآتية:

أ - القسم الفني،

ب - القسم الكتابي،

ج - القسم الإداري،

ويجوز أن ينشأ بها أي أقسام أخرى تتطلبها حالة العمل.

ويكون للدائرة رئيس ومدير ويقوم بأعمالها عدد كاف من الموظفين الذين تتطلبهم حاجة العمل بالدائرة.

(مادة 2)

يكون مقر الدائرة مدينة الكويت. ويجوز عند الضرورة إنشاء فروع لها في بعض القرى بموجب قرار من رئيس الدائرة.

### (مادة 3)

تختص دائرة التسجيل العقاري بتسجيل المحررات المتعلقة بالعقارات. وتقوم - في سبيل ذلك - مما يأتي

1- معاينة العقارات ومسحها وتحديد لها وعمل رسوماتها وحساب مسطحاتها.

2- تحرير العقود.

3- إثبات المحررات في الدفاتر المعدة لذلك.

4- التصديق على توقيعات ذوي الشأن في المحررات المطلوب تسجيلها.

5- التأشير على المحررات بما يفيد تسجيلها نهائياً.

6- تصوير المحررات التي يطلب تسجيلها.

7- حفظ اصول المحررات بعد اتمام تصويرها وموافاة الجهات المختصة بصور منها.

8- اعداد فهارس للمحررات التي تم تسجيلها.

9- اعطاء الصور الخطية للمحررات. وكذا الشهادات العقارية والشهادات بحصول التصديق على التوقيعات.

10- التصريح لأصحاب الشأن بالاطلاع على المحررات والسجلات التي يهمهم الاطلاع عليها (الكشف النظري).

### (مادة 4)

لا يجوز أن تنقل من الدائرة أصول المحررات التي تم تسجيلها ولا الدفاتر أو الوثائق والمستندات المتعلقة بها. على انه يجوز للسلطات القضائية الاطلاع عليها ثم إعادتها.

### الباب الثاني

من له حق تملك العقارات

### (مادة 5)

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

- عدلت المادة (5) بموجب مرسوم بالقانون رقم 73 لسنة ١٩٧٩، وكان نص المادة قبل التعديل كالآتي: «حق تملك العقارات بالكويت قاصر على الكويتيين. ويجوز استثناء منح حق التملك لمن ترى الحكومة منحهم هذا الحق من رعايا الدول العربية الأخرى بالشروط التي تضعها الحكومة لذلك وشرط المعاملة بالمثل..»

### (مادة 6)

يمكن التأكد من جنسية طالبي التسجيل بموجب جوازات السفر أو بناء على أي مستند رسمي آخر تراه الدائرة كافياً لإثبات الجنسية.

## الباب الثالث

### المحررات الواجب تسجيلها

#### (مادة 7)

جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية، أو نقله، أو تغييره، أو زواله، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك يجب تسجيلها بطريق التسجيل بما في ذلك الوقف والوصية.

ويترتب على عدم التسجيل أن الحقوق المذكورة لا تنشأ، ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول، لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم. ولا يكون للتصرفات غير المسجلة من الآثار سوى الالتزامات الشخصية بين ذوي الشأن.

#### (مادة 8)

جميع التصرفات والأحكام النهائية المقررة لحق من الحقوق العينية العقارية الأصلية يجب كذلك تسجيلها. ويسري هذا الحكم على القسمة العقارية ولو كان محلها أموالاً موروثية.

#### (مادة 9)

جميع التصرفات المنشئة لحق من الحقوق العقارية التبعية، أو المقررة لها، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك، يجب تسجيلها بطريق القيد.

#### (مادة 10)

يجب تسجيل الحق الثابت بالإرث متى اشتمل على حقوق عينية عقارية، ولا يجوز تسجيل أي تصرف يصدر من الوارث في حق من هذه الحقوق قبل تسجيل حق الإرث.

ويجوز أن يقتصر تسجيل حق الارث على جزء من عقارات التركة.

#### (مادة 11)

يجب تسجيل عقود الإيجار والسندات التي ترد على منفعة عقار إذا زادت مدتها عن عشر سنوات.

ويترتب على عدم تسجيلها أنها لا تكون حجة على الغير فيما زاد على هذه المدة.

#### (مادة 11 مكررة 1)

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

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

أضيفت المادة ١١ مكررا (1) موجب مرسوم بالقانون رقم 73 لسنة ١٩٧٩

وتحصل التسجيلات والتأثيرات المشار إليها بعد إعلان صحيفة الدعوى وقيدها بجدول المحكمة.

#### (مادة 11 مكرر 2)

يؤثر بمنطوق الحكم النهائي في الدعاوى المبينة بالمادة السابقة في ذيل التأثيرات بالدعوى أو في هامش تسجيلها.

ويجب أن يتم ذلك خلال ثلاث سنوات من تاريخ صيرورة الحكم نهائيا، وإلا اعتبر تسجيل صحيفة الدعوى أو التأشير بها كأن لم يكن.

#### (مادة 11 مكرر 3)

يترتب على تسجيل صحف الدعاوى المذكورة في المادة ١١ مكررا (1) أو التأشير بها، أن حق المدعي إذا ما تقرر بحكم مؤثر به طبقا للقانون، يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعاوى أو التأشير بها.

• أضيفت المادة ١١ مكرر (٢) موجب مرسوم بالقانون رقم 73 لسنة ١٩٧٩.

• أضيفت المادة ١١ مكررا (٣) بموجب مرسوم بالقانون رقم 73 لسنة 1979.

#### (مادة 11 مكرر 4)

الكل ذي شأن أن يطلب إلى قاضي الأمور المستعجلة محو التسجيل أو التأشير المشار إليه في المادة ١١ مكررا (1)، فيأمر به القاضي إذا تبين له أن الدعوى التي تأثر بها أو التي سجلت لم ترفع إلا لغرض كيدي محض، أو إذا اعتبرت الدعوى كأن لم تكن لعدم طلب استئناف سيرها بعد الشطب في الميعاد المقرر.

#### الباب الرابع

#### إجراءات التسجيل على وجه العموم

#### (مادة ١٢)

تتم إجراءات التسجيل في جميع الأحوال بناء على طلب ذوي الشأن أو من يقوم مقامهم، بعد التثبت من شخصياتهم

• أضيفت المادة ١١ مكررا (4) موجب مرسوم بالقانون رقم 73 لسنة ١٩٧٩.

• عدلت المادة (١٢) موجب مرسوم بالقانون رقم 73 لسنة ١٩٧٩، وكان نص المادة قبل التعديل كالآتي: «تتم إجراءات

التسجيل في جميع الأحوال بناء على طلب ذوي الشأن أو من يقوم مقامهم وتدوّن الطلبات بحسب تواريخ تقديمها في الدفاتر المعدة لذلك بالدائرة. وإذا قدم للدائرة أكثر من طلب في شأن عقار واحد فيجب أن نبحت هذه الطلبات تبعا لأسبقية قيدها في دفتر الطلبات.»

وصفاتهم وجنسياتهم، ويقدم الطلب إلى مكتب التسجيل الذي يقع العقار في دائرة اختصاصه. ويجب أن يقرن الطلب بالأوراق المؤيدة له، ومنها سند الملكية، وصورة ما تم الاتفاق عليه بين ذوي الشأن بدفتر الدلال أو الإقرار الموقع من أصحاب الشأن وفقا

للمنموذج الذي تعده وزارة العدل في حالة إتمام الاتفاق دون دلال. وتدون الطلبات بحسب تواريخ وساعات تقديمها في الدفتر المعد لذلك.

وإذا قدم أكثر من طلب في شأن عقار واحد، وجب أن تبحث هذه الطلبات وفقا لأسبقية قيدها في دفتر الطلبات فإذا لم يستوف الطلب السابق خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تأشير الإدارة عليه بأوجه النقص، يعتمد الطلب اللاحق إذا كان مستوفيا الشروط القانونية.

#### (مادة ١٢ مكرر ١)

لمن أشر على طلبه باستيفاء بيان لا يرى وجهها له، ولمن

- أضيفت المادة ١٢ مكررا (1) بموجب مرسوم بالقانون رقم 73 لسنة 1979

تقرر سقوط أسبقية طلبه بسبب ذلك، أن يتظلم إلى رئيس المحكمة الكلية، أو من يقوم مقامه خلال ثلاثة أيام من تاريخ إبلاغ القرار إليه، وعليه أن يبين في صحيفة التظلم الأسباب التي يستند إليها.

ويصدر القاضي قراره بتأييد القرار المتظلم منه أو بإلغائه تبعا لتحقيق أو تخلف الشروط التي يتطلب القانون توافرها التسجيل المحرر أو قيد القائمة.

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

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

فإذا صدر القرار بالإلغاء تستقر الأسبقية للطلب الأسبق وإذا صدر بالتأييد تستأنف إجراءات الطلب اللاحق.

#### (مادة ١٢ مكرر ٢)

يعتبر الطلب كأن لم يكن إذا لم يتم تسجيله خلال سنة.

أضيفت المادة ١٢ مكررا (٢) بموجب مرسوم بالقانون رقم 73 لسنة 1979 من تاريخ قيده، وتمتد هذه المدة سنة ثانية إذا قدم الطالب قبل انتهاء السنة الأولى بأسبوعين طلبية بالامتداد.

#### (مادة 13)

يجب أن تشمل المحررات المراد تسجيلها على ما يأتي:

**أولا:** البيانات الدالة على شخصية كل طرف وعلى الأخص اسمه ولقبه وسنه وجنسيته ومحل إقامته واسم أبيه وجده لأبيه.

**ثانيا:** بيان صفات من يقوم مقام غيرهم ومدى سلطاتهم.

**ثالثا:** البيانات اللازمة والمفيدة في تعيين العقار وعلى الأخص موقعه ومساحته أو أطواله وحدوده.

**رابعا:** موضوع المحرر المراد تسجيله وبيان المقابل أو الدين إن وجد.

**خامسا:** البيانات الخاصة بأصل حق الملكية أو الحق العيني موضوع التصرف.

**سادسا:** بيان الحقوق العينية المقررة على العقار المتصرف فيه إن وجدت.

**سابعا:** إقرار من الصادر لصالحه التصرف بأنه عاين العقار موضوع التعامل وقبله بحالته الحاضرة ووضع يده عليه.

#### (مادة 14)

لا يقبل من المحررات فيما يتعلق بإثبات أصل الملكية أو الحق العيني وفقا لأحكام المادة السابقة إلا ما يأتي: ١ - المحررات التي سبق تسجيلها.

- عدلت هذه المادة بموجب مرسوم بالقانون رقم 73 لسنة ١٩٧٩، وكان نص المادة قبل التعديل كالآتي: «لا يقبل من المحررات فيما يتعلق بإثبات أصل الملكية والحق العيني وفقا لأحكام المادة السابقة إلا ما يأتي:

أولاً: المحررات التي سبق تسجيلها بدائرة التسجيل العقاري.

ثانياً: المحررات التي ثبت تاريخها أو صودق عليها بالمحاكم الشرعية أو لدى كاتب العدل بالكويت قبل مرور سنة واحدة على بدء العمل بهذا القانون.

ثالثاً: المحررات التي تتضمن تصرفاً مضافاً إلى ما بعد الموت تم قبل العمل بأحكام هذا القانون.

رابعاً: محاضر وضع اليد المدة الطويلة التي صدرت أو تصدر عن كاتب عدل.

خامساً: الأحكام النهائية الصادرة من المحاكم الشرعية.»

٢ - المحررات التي ثبت تاريخها أو صودق عليها لدى كاتب العدل بالكويت أو المحاكم الشرعية قبل 26/4/1959

٣ - المحررات التي صدرت أو صودق عليها من المحاكم الشرعية وتتضمن تصرفاً مضافاً إلى ما بعد الموت قبل 26/4/1959 ولا يقبل في إثبات التاريخ - في حكم هذه المادة - غير ما نص عليه فيها.

#### (مادة 15)

تقوم الدائرة باستيفاء البيانات فيما يتعلق بوصف العقار وأصل الملكية أو الحق العيني بناء على ما يقدمه أصحاب الشأن من أوراق ومستندات. فإذا رأت أن ما قدم إليها غير كاف لإتمام إجراءات التسجيل أعادت الطلب إلى أصحاب الشأن مؤشراً عليه ما يجب أن يستوفي فيه من الناحية - القانونية.

#### (مادة 16)

يتولى القسم الفني الإجراءات الهندسية ومراجعة الطلب من الناحية المساحية وعلى الأخص فيما يتعلق بمعاينة العقار على الطبيعة للتحقق من موقعه وأطواله ومساحته وحدوده، وما يتبع ذلك من تطبيق مستندات التمليك، والتأشير على الخرائط بما يفيد ذلك، وكذا إعداد ملف لكل معاملة يبين به رقم وتاريخ الطلب ورقم وتاريخ التسجيل النهائي.

#### (مادة 17)

تكتب المحررات بمعرفة موظفي الدائرة باللغة العربية بخط واضح غير مشتمل على إضافة أو تحشير أو كشط ويصادق على توقيعات ذوي الشأن فيها بحضور شاهدين بالغين عاقلين وتتم مراجعتها ثم تسجيلها في الدفاتر المعدة لذلك.

#### (مادة 18)

إذا كان تسجيل المحرر بطريق القيد وجب أن يشتمل على قائمة بالبيانات الآتية:

**أولاً:** اسم الدائن، ولقبه، ومحل إقامته، وجنسيته.

**ثانياً:** اسم المدين أو المالك الذي رتب الحق على ملكه إذا كان غير المدين) ولقبه وجنسيته ومحل إقامته.

**ثالثاً:** تاريخ ورقم السند الثابت به الدين.

**رابعاً:** مصدر الدين المضمون ومقداره كاملاً وميعاد استحقاقه.

**خامساً:** بيان يتضمن تعيين العقار الذي رتب عليه الحق تعيين دقيقاً.

**سادساً:** في حالة الرهن الحيازي العقاري يذكر بيان خاص بالإيجار إلى المدين الراهن إذا نص عليه في عقد الرهن. ولا يبطل العقد لنقص بيان من هذه البيانات إلا إذا نتج عن ذلك ضرر للغير وبموجب حكم قضائي.

#### (مادة 19)

يحصل التأشير على المحررات بما يفيد تسجيلها ويتم التصوير والحفظ وغير ذلك من الإجراءات طبقاً للنظم والتعليمات التي يضعها المسؤولون بالدائرة.

#### الباب الخامس

#### تسجيل حق الإرث

#### (مادة 20)

يقدم طلب تسجيل حق الإرث بواسطة أحد الورثة أو من يقوم مقامه أو من صاحب شأن في التسجيل. ويجب أن يشتمل الطلب على اسم المورث ولقبه واسم أبيه وجده لأبوية وجنسيته ومحل إقامته، وتاريخ ومحل وفاته، وأسماء ورثته وألقابهم وكنسيتهم ومحل إقامتهم وأسماء آبائهم وأجدادهم لأبائهم، والبيانات المتعلقة بالعقار والحقوق المقررة عليه وبيان أصل ملكية المورث.

#### (مادة 21)

يجب أن يرفق طلب تسجيل حق الإرث بالأوراق الآتية:

أولاً: الإعلانات الشرعية المثبتة للورثة. ثانياً: ما يثبت صفة من يقوم مقام طالب التسجيل. ثالثاً: أصل ملكية المورث للعقارات المذكورة على أن يراعى في شأنها حكم المادة الرابعة عشرة من هذا القانون. وإذا كان أصل ملكية المورث هو الميراث أيضاً فيجب أن يقرن الطلب ما يثبت هذا الإرث.

## الباب السادس

### دفاتر التسجيل

#### (مادة 22)

دفتر الطلبات – يعد بالدائرة دفتر أو أكثر لقيد طلبات التسجيل بأرقام مسلسلة حسب ترتيب تقديمها.

#### (مادة 23)

دفاتر التصديق – يعد بالدائرة عدد كاف من دفاتر التصديق على التوقيعات بأرقام مسلسلة يذكر بها بيان للمحرر وأسماء ذوي الشأن ومحال إقامتهم وأسماء الشهود واسم الموظف المختص مع توقيعهم جميعاً على المسجل والمحرر.

#### (مادة 24)

دفتر التسجيل النهائي – يعد بالدائرة دفتر واحد للتسجيل النهائي الغرض منه إثبات المحررات بأرقام متتابعة بحسب أسبقية تقديمها للموظف المختص بذلك تبدأ من رقم واحد في أول يناير وتنتهي بآخر رقم في نهاية ديسمبر من كل سنة.

#### (مادة 25)

دفاتر الفهارس – يعد بالدائرة دفاتر هجائية للفهارس تدرج فيها أسماء جميع أصحاب الشأن في المحررات ورقم المحرر الخاص بهم وتاريخه.

#### (مادة 26)

دفتر الصور – يعد بالدائرة دفتر خاص لقيد طلبات الصور تدرج فيه أرقام المحررات وتواريخها وأسماء ذوي الشأن فيها وتاريخ تسليم صورة المحرر إلى صاحبه بعد التوقيع منه بالاستلام.

#### (مادة 27)

تكون الدفاتر المذكورة في المواد السابقة مرقمة الصفحات ويحرر في هذه الدفاتر محضر يثبت بدء العمل بها وانتهاء منها سنوياً.

#### (مادة 28)

يجوز للدائرة إعداد أي دفاتر أخرى علاوة على الدفاتر السابق ذكرها إذا رأت ذلك ضرورياً لسير العمل.

## الباب السابع

### التصديق على التوقيعات

#### (مادة 29)

يقوم الموظف المختص بالتصديق على توقيعات ذوي الشأن بعد التأكد من شخصياتهم بشهادة شاهدين بالغين عاقلين معروفين له أو أن تكون شخصيتهما ثابتة بمستند رسمي

وعلى الشاهدين التوقيع على المحرر والسجل إثباتا الصحة شخصية المتعاقدين وصحة ما اشتمله المحرر من بيانات.

#### (مادة 30)

يجب على الموظف، قبل التوقيع من ذوي الشأن، أن يستوثق منهم عن موضوع المحرر الذي يرغبون في التوقيع عليه. وأن يقرأه عليهم بصوت مسموع ويبصرهم بمحتوياته دون أن يصدر منه ما يؤثر في إرادة المتعاقدين أو ما يوجههم توجيهها لا يريدونه.

#### (مادة 31)

بعد التوقيع على المحرر يكتب بذيله محضر للتصديق على التوقيعات ويذكر به الموظف أسماء أصحاب الشأن وأسماء الشهود ومحال إقامتهم مع توقيعه في نهاية المحضر.

## الباب الثامن

### أهلية المتعاقدين ورضائهم والنيابة عن الغير

#### (مادة 32)

يجب على كل موظف مختص مباشرة توقيعات المتعاقدين أن يتثبت من أهليتهم الكاملة ورضائهم بالتعاقد، وأن يطلب إثباتا لهذه الأهلية تقديم ما يؤيدها من أوراق ومستندات. مثل شهادة الميلاد أو شهادة طبية أو قرار من المحكمة الشرعية أو أي مستند آخر تراه الدائرة كافيا لإثبات ذلك.

#### (مادة 33)

يقصد بالأهلية الكاملة للتعاقد، بلوغ سن الرشد والعقل، وعدم وجود مانع قانوني من التعاقد.

#### (مادة 34)

يقوم الولي الطبيعي بالتصرفات نيابة عن القصر المشمولين بولايته، وذلك في الحدود التي ترسمها القواعد الشرعية، ولا يدخل في سلطة الولاية كل مال يؤول للقاصر بطريق التبرع متى اشترط المتبرع ذلك. ويقوم بالتصرف في هذا المال وصي خاص تعينه المحكمة لهذا الغرض.

**(مادة 35)**

تكون الولاية على مال القاصر للأب ثم بعده لوصيه - إن وجد - ثم من بعده للجد الصحيح (الجد لأب).

**(مادة 36)**

القاصر هو من لم يبلغ سن الرشد. وتحدد سن الرشد بثمانى عشرة سنة هلالية كاملة.

**(مادة 37)**

يجوز للأب أن يقيم وصيا مختارا لولده القاصر أو للحمل المستكن في بطن أمه) كما يجوز ذلك للمتبرع للقاصر إذا اشترط عدم خضوع المال المتبرع به تحت سلطة ولي القاصر.

ويجب أن تعرض الوصاية الأخيرة على المحكمة الشرعية للنظر في تثبيتها.

**(مادة 38)**

إذا لم يكن للقاصر أو للحمل المستكن وصي مختار تعين المحكمة وصيا للقيام بالتصرف نيابة عن القاصر.

ويبقى وصي الحمل المستكن وصيا على المولود ما لم تعين المحكمة غيره.

**(مادة 39)**

يقوم الوصي بالتصرف عن القاصر طبقا للقرار الصادر من المحكمة بوصايته

**(مادة 40)**

تقيم المحكمة قيما على المحجور عليه للجنون، أو العته، أو السفه، أو الغفلة ويتصرف القيم في أموال المحجور عليه في حدود ما تقضي به المحكمة.

**(مادة 41)**

تقوم المحكمة الشرعية أو من تنتدبه من قبلها بالتصرف نيابة عن الغائب غيبة منقطعة.

**(مادة 42)**

يجوز للمحكمة تعيين مشرف مع الوصي ولو كان مختارا وكذلك مع القيم. ووظيفة المشرف هي مراقبة النائب عن عديمي الأهلية (الوصي على القاصر والقيم على المحجور عليه) في تصرفاته بأموالهم والتوقيع معه على العقود الخاصة بهذه التصرفات.

**(مادة 43)**

إذا كان أحد المتعاقدين ضريرا أو ضعيف البصر أو أصم أو أبكم وتعذر عليه - بسبب ذلك - التعبير عن إرادته جاز

للمحكمة أن تعين له مساعدا قضائيا يعاونه في التصرفات التي تقتضي مصلحته فيها ذلك.

فإذا لم يكن هناك مساعد قضائي استعان هذا المتعاقد معين آخر يوقع العقد معه.

#### (مادة 44)

تقوم دائرة الأوقاف العامة بالتصرف نيابة عن جهات الوقف الخيري بعد أخذ موافقة المحكمة الشرعية على هذه التصرفات. أما الأوقاف الأهلية فيتصرف فيها نظارها المعينون من قبل الواقف أو من تعينه المحكمة إذا لم تنص حجة الوقف على وجود ناظر.

#### (مادة 45)

عند قيام شخص مقام غيره في تصرف من التصرفات عن طريق الوكالة، أو الوصاية، أو القوامة، وكذا النظارة على الوقف فيجب التحقق من صفة هذا الشخص ومدى السلطة المخولة له مع مطالبته بالمستندات الرسمية المؤيدة لذلك.

### الباب التاسع

#### التعاقد بالوكالة

#### (مادة 46)

إذا تم التعاقد بواسطة وكيل فيجب على الموظف المختص أن يتأكد من أن مضمون العقد المراد توقيعه لا يجاوز حدود الوكالة الثابتة بالتوكيل.

#### (مادة 47)

الوكالة الواردة في ألقاظ عامة لا تخصيص فيها حتى النوع العمل القانوني الحاصل فيه التوكيل لا تخول الوكيل سلطة إلا في أعمال الإدارة.

ولا بد من وجود وكالة خاصة في كل عمل ليس من أعمال الإدارة ويوجه خاص في البيع والرهن، والتبرعات، والصلح والإقرار. والوكالة الخاصة لا تجعل للوكيل صفة إلا في مباشرة الأمور المحددة فيها وما تقتضيه هذه الأمور من توابع ضرورية وفقاً لطبيعة كل تصرف وللعرف الجاري.

#### (مادة 48)

لا يجوز للوكيل أن يتعاقد مع نفسه باسم الموكل إلا إذا نص على ذلك صراحة في الوكالة.

إلا أنه يجوز للموكل الموافقة على تصرفات الوكيل في هذه الحالة فتصبح صحيحة فالإجازة اللاحقة كالوكالة

السابقة.

#### (مادة 49)

التوكيلات المحررة بالكويت يجب أن يكون مصدقا فيها على توقيع الموكل لدى المحاكم الشرعية أو كاتب العدل بالكويت.

(مادة 50)

التوكيلات المحررة في الخارج يجب أن يصدق فيها على توقيع الموكل أمام السلطة المختصة بالتصديق في الجهة المذكورة على أن تعتمد توقيعات هذه السلطة بواسطة دائرة المحاكم على الوجه المبين بالمادة السابقة.

(مادة 51)

لا يجوز اعتماد الوكالات البرقية فيما يتعلق بتنفيذ أحكام هذا القانون.

(مادة 52)

يمثل الأشخاص الاعتباريين مثل البنوك والشركات والجمعيات والدوائر الحكومية مديروها أو وكلاؤها المفوضون لهذا الغرض طبقاً لعقود وقوانين تأسيسها.

ويراعي في التفويض أن يكون وفقاً للأوضاع المنصوص عنها في العقود والقوانين المذكورة.

الباب العاشر

لجنة النظر في نظام التسجيل العقاري

(مادة 53)

تنشأ لجنة يرأسها من يعينه رئيس الدائرة وذلك ومن أربعة أعضاء آخرين وهم مدير دائرة التسجيل العقاري أو من ينوب عنه وأحد قضاة المحكمة الشرعية وأحد الخبراء في أعمال التسجيل العقاري ومهندس متخصص في أعمال المساحة. وتعرض على هذه اللجنة مشروعات القوانين واللوائح والقرارات المتعلقة بالتسجيل العقاري.

(مادة 54)

تجتمع اللجنة المشار إليها في المادة السابقة بناء على دعوة من رئيس الدائرة.

(مادة 55)

تكون اجتماعات اللجنة صحيحة إذا حضرها ثلاثة أعضاء على الأقل مع الرئيس وإلا فيؤجل الاجتماع إلى موعد آخر حتى يكتمل العدد المذكور.

(مادة 56)

اللجنة المذكورة فيما سبق اقتراح ما ترى إدخاله على قانون التسجيل العقاري من تعديلات وبحث ما يقدم إليها من اقتراحات في هذا الشأن.

وتكون قراراتها صحيحة بالأغلبية المطلقة لأصوات الحاضرين فإذا تساوت الأصوات رجحت الناحية التي فيها صوت الرئيس.

## الباب الحادي عشر

### الرسوم

#### (مادة 57)

يجب تحصيل الرسوم المستحقة على العقود قبل تسجيلها في الدفاتر المعدة لذلك.

#### (مادة 58)

تفرض الرسوم بالفئات الآتية: البيع: ٠,5 ٪

من قيمة العقار. بيع حق الرقبة في العقار دون حق الانتفاع: ٠,25 ٪ من قيمة العقار.

• عدلت المادة (58) بموجب القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٢ وكان النص قبل التعديل كالآتي:

الموضوع - قيمة الرسوم المستحقة:

البيع: 3 بالمائة من قيمة العقار بحد أدنى خمس سنوات.

بيع حق الرقبة في العقار دون حق الانتفاع: 1 بالمائة من قيمة العقار.

بيع حق الانتفاع في العقار: 1 بالمائة من قيمة العقار.

استبدال أعيان الوقف: ٢ بالمائة من قيمة العقار الموقوف.

الهبة أو ثبات التملك بالهبة أو الرجوع بالهبة: 15 روبية.

بيع حق الانتفاع في العقار: ٠,25 ٪ من قيمة العقار.

الوقف الأهلي واستبدال أعيانه: رسم ثابت خمسة دنانير.

الهبة أو إثبات التملك بالهبة أو الرجوع عنها ويأخذ التنازل حكم الهبة: رسم ثابت خمسة دنانير متى كانت الهبة بين الأزواج والأقارب

حتى الدرجة الرابعة وما عدا ذلك يحصل رسم نسبي ٠,5 ٪ من قيمة العقار الموهوب وقت

الهبة أو الرجوع. وصية بالعقار أو منفعة عقار: رسم ثابت خمسة دنانير.

إقرار بالملكية: 5 خمس روبيات.

التنازل والتخارج: 5 روبيات

إثبات التملك بوضع اليد: 5 خمس روبيات.

القسمة: 5 خمس روبيات.



(+965) 222 57 222

المبادلة أو المقايضة: 5 خمس روبيات إلا إذا كانت قيمة أحد العقارين أكبر من الآخر فيؤخذ رسم ٢ بالمائة على الزيادة في القيمة.

المصادقة على الملكية: 5 خمس روبيات.

وصية بالعقار أو منفعة العقار: 5 خمس روبيات.

الرهن وشطب الرهن: 5 خمس روبيات.

قيد اختصاصات الدائن بعقارات مدينة المدين له: 5 خمس روبيات.

إقرار بالملكية: رسم ثابت خمسة دنائير، إلا إذا كان التصرف يتضمن معنى البيع فيحصل رسم نسبي 5,٠ ٪ من قيمة العقار.

التخارج بين الورثة بعوض أو بدون عوض رسم ثابت عشرة دنائير.

القسمة رسم ثابت عشرة دنائير، إلا إذا كان هناك فرق بين ما حصل عليه أحد الطرفين وما حصل عليه الطرف الآخر، فيحصل رسم نسبي 5,٠ ٪ من قيمة هذا الفرق. المبادلة والمقايضة: رسم ثابت قدره خمسة دنائير إلا إذا كانت قيمة أحد العقارين أكبر من الآخر فيؤخذ رسم 5,٠ ٪

الإيجار: 5 خمس روبيات.

طلب نسخة خطية من محرر أو صورة: 5 خمس روبيات عن كل ورقة.

طلب استخراج شهادة: 5 خمس روبيات.

كل موضوع لم ينص عليه في هذا الجدول: 5 خمس روبيات. فإذا كانت قيمة النصيب المتنازل عنه أو المقر بملكيته أو المتخارج عليه معلومة من واقع الأوراق المقدمة للدائرة فيحصل عنها رسم ٢ بالمائة متى كان التصرف يتضمن معنى البيع وفي القسمة والبدل إذا كان هناك فرق بين ما حصل عليه أحد الطرفين وما حصل عليه الطرف الآخر فيحصل رسم ٢ بالمائة على قيمة هذا الفرق. على الزيادة في القيمة ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك.

قيد الرهن أو تجديده أو شطبه: رسم ثابت دينار واحد.

الإيجار والسندات التي ترد على منفعة عقار: رسم ثابت دينار واحد.

طلب نسخة خطية من محرر أو صورة منه: دينار واحد عن الصفحة الأولى، ونصف دينار عن كل صفحة تالية.

طلب استخراج شهادة: رسم ثابت دينار واحد.

طلب الاطلاع على المحررات أو الدفاتر: رسم ثابت خمسة دنائير.

صحف الدعاوى العقارية أو التأشير بالحكم الصادر فيها: رسم ثابت خمسة دنائير.

الانتقال إلى خارج الإدارة للتصديق على المحررات: رسم ثابت دينار واحد.

كل موضوع لم ينص عليه في هذا الجدول: رسم ثابت دينار واحد.

#### (مادة 58 مكرر)

استثناء من أحكام المادة 58 تعفي من الرسوم النسبية عقود البيع التي تبرمها الجهات الحكومية عن تخصيص قسائم السكن الخاص أو البيوت الحكومية أو قسائم

القروض

ويحصل عند تسجيل هذه العقود رسم ثابت قدره عشرة دنانير.

#### (مادة 59)

يتعدد الرسم بتعدد الموضوعات التي يتضمنها المحرر ويحصل حسب الفئات المقررة على كل موضوع.

- أضيفت المادة (58 مكررا) بموجب مرسوم بالقانون رقم 3 لسنة 1972، وعدلت بموجب المرسوم بقانون رقم 30 لسنة ٨٢، وكان نص المادة قبل التعديل كالآتي: استثناء من أحكام المادة 58 تفرض رسوم البيع بنسبة 1 في المائة فقط من قيمة العقار على:

1- قسائم السكن التي تخصصها الحكومة في المناطق السكنية.

2- بيوت ذوي الدخل المحدود.

#### (مادة 60)

لا يترتب على بطلان المحررات، أو فسخها، أو إلغائها أو الرجوع فيها، أيًا كان نوعها، رد شيء مما تحصل من الرسوم.

وترد الرسوم إذا حال دون إتمام التسجيل وفاة أحد المتعاقدين، كما ترد الرسوم المدفوعة نظير تسجيل قسيمة من قسائم مناطق السكن الحكومية، إذا قررت الحكومة سحب هذه القسيمة، وذلك بشرط ألا يكون سحبها راجعا إلى مخالفة من سجلت باسمه لشرط من الشروط التي وضعتها الحكومة لذلك.

- عدلت المادة 60 بموجب مرسوم بالقانون رقم 73 لسنة ١٩٧٩، وكان نص المادة قبل التعديل كالآتي: «لا يترتب على بطلان المحررات، أو فسخها، أو إلغائها، أو الرجوع فيها – أيًا كان نوعها – رد شيء مما تحصل من الرسوم. ويستثنى من ذلك الرسوم المدفوعة نظير تسجيل قسيمة من قسائم مناطق السكن الحكومية إذا قررت الحكومة سحب هذه القسيمة وذلك بشرط ألا يكون سحبها راجعا إلى مخالفة من سجلت باسمه لشرط من الشروط التي وضعتها الحكومة للملك.»

#### (مادة 60 مكرر)

يعاقب بغرامة لا تتجاوز ثلاثة أمثال ما لم يؤد من الرسوم كل من تهرب عمدا من أداء كل أو بعض رسوم التسجيل بأية وسيلة كانت.

ولا تجوز إقامة الدعوى الجزائية إلا بناء على طلب وزير العدل، وله – في أية حالة كانت عليها الدعوى – الصلح فيها على أساس دفع مثلي ما لم يؤد من الرسوم.

## (مادة 61)

تعفي المحررات الآتية من دفع الرسوم:

**أولاً:** المحررات الخاصة بالحكومة. أما المحررات التي تكون صادرة من الحكومة لمصلحة الغير فتحصل عنها الرسوم.

**ثانياً:** الوقف الخيري متى كان الوقف منجاً للخير.

**ثالثاً:** التغيير في الوقف الأهلي بجعله خيراً متى كان التغيير قاصرة على وجه الخير.

• أضيفت المادة 60 مكرراً بموجب مرسوم بالقانون رقم 73 لسنة 1979

**رابعاً:** الوصية في وجوه البر والإحسان متى كان التصرف خالصاً للخير.

**خامساً:** المحررات الصادرة لصالح إحدى الجمعيات التي تعترف بها الحكومة.

## الباب الثاني

### عشر أحكام وقتية

## (مادة 62)

يلغى كل نص يخالف أحكام هذا القانون.

## (مادة 63)

يعمل بهذا القانون اعتباراً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

(نشر في الجريدة الرسمية «الكويت اليوم» بالعدد ٢٢١ الصادر بتاريخ يوم الأحد 19 شوال ١٣٧٨ هـ الموافق 26 أبريل (نيسان) 1959م.)



(+965) 222 57 222