

دولة الكويت

مرسوم رقم 5 لسنة 1959 بقانون التسجيل العقاري (5 / 1959)

عدد المواد: 63
تاريخ الطباعة: 20/06/2016

فهرس الموضوعات

00. الباب الأول تكوين دائرة التسجيل العقاري واختصاصاتها (1 - 4)
01. الباب الثاني من له حق تملك العقارات (5 - 6)
02. الباب الثالث المحررات الواجب تسجيلها (7 - 11)
03. الباب الرابع إجراءات التسجيل على وجه العموم (12 - 19)
04. الباب الخامس تسجيل حق الإرث (20 - 21)
05. الباب السادس دفاتر التسجيل (22 - 28)
06. الباب السابع التصديق على التوقيعات (29 - 31)
07. الباب الثامن أهلية المتعاقدين ورضاؤهم والنيابة عن الغير (32 - 45)
08. الباب التاسع التعاقد بالوكالة (46 - 52)
09. الباب العاشر لجنة النظر في نظام التسجيل العقاري (53 - 56)
10. الباب الحادي عشر الرسوم (57 - 61)
11. الباب الثاني عشر أحكام وقتية (62 - 63)

0 - الباب الأول

تكوين دائرة التسجيل العقاري واختصاصاتها (1 - 4)

المادة رقم 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.

المادة رقم 2

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

المادة رقم 3

تختص دائرة التسجيل العقاري بتسجيل المحررات المتعلقة بالعقارات. وتقوم- في سبيل ذلك - بما يأتي: - 1- معاينة العقارات ومسحها وتحديدها وعمل رسوماتها وحساب مسطحاتها. 2- تحرير العقود. 3- إثبات المحررات في الدفاتر المعدة لذلك. 4- التصديق على توقيعات ذوى الشأن في المحررات المطلوب تسجيلها. 5- التأشير على المحررات بما يفيد تسجيلها نهائياً. 6- تصوير المحررات التي يطلب تسجيلها. 7- حفظ أصول المحررات بعد إتمام تصويرها وموافاة الجهات المختصة بصور منها. 8- إعداد فهارس للمحررات التي تم تسجيلها. 9- إعطاء 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) .

المادة رقم 4

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

1 - الباب الثاني

من له حق تملك العقارات (5 - 6)

المادة رقم 5

حق تملك العقارات بالكويت قاصر على الكويتيين. ويجوز استثناء منحه لمن ترى الحكومة منحهم هذا الحق من رعايا الدول العربية الأخرى بالشروط التي تضعها الحكومة لذلك بشرط المعاملة بالمثل.

المادة رقم 5

حق تملك العقارات في الكويت مقصور على الكويتيين ويشمل ذلك حق الملكية التامة وملكية الرقبة أو حق الانتفاع. واستثناء من ذلك يجوز أن تملك الدول العربية والأجنبية العقار المخصص لسفارتها أو مفوضيتها أو قنصليتها وكذلك سكن رئيس البعثة الدبلوماسية على ألا تزيد مساحة الأرض المقام عليها العقار أو العقارات جميعا على أربعة آلاف متر مربع للدولة الواحدة. ويجوز كذلك للعربي المنتمي بجنسيته إلى بلد عربي أن يكسب ملكية عقار واحد في الكويت إذا وافقت حكومة الكويت على منحه هذا الحق، ويكون التملك بالشروط الآتية: -1- أن يخص العقار كله للسكنى الخاصة بالمالك وأسرته. -2- ألا تزيد مساحة الأرض المقام عليها البناء على ألف متر مربع. -3- ألا يكون مالكا لعقار آخر في الكويت. -4- شرط المعاملة بالمثل في البلد الذي ينتمي إليه طالب التملك. وإذا آلت إلى المالك ملكية عقار آخر أو جزء منه بطريق الميراث وجب عليه التصرف في أيهما خلال سنة هجرية من تاريخ أبلولة الملكية إليه بحيث لا يبقى له إلا عقار واحد على الوجه المتقدم، فإذا لم يقم بالتصرف فيه خلال هذه المدة بيع عليه جبرا بناء على طلب الحكومة طبقا للإجراءات المنصوص عليها في قانون المرافعات المدنية والتجارية لبيع العقارات جبرا. وإذا تصرف المالك في العقار الذي يملكه لم يجز له تملك غيره بغير طريق الميراث إلا بعد خمس سنوات من تاريخ التصرف في العقار الأول إلا إذا كانت ملكيته مقصورة على حصة شائعة في العقار الأول ويريد تملك عقار بأكمله. ويبطل كل تصرف مخالف للأحكام السابقة ويحكم بالبطالان بناء على طلب كل ذي شأن أو بناء على طلب الحكومة وعلى المحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها.

المادة رقم 5

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

المادة رقم 6

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

2 - الباب الثالث

المحركات الواجب تسجيلها (7 - 11)

المادة رقم 7

جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من حقوق 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 تنقل 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.

المادة رقم 8

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

المادة رقم 9

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

المادة رقم 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 الإرث على جزء من عقارات التركة.

المادة رقم 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.

المادة رقم 11 مكررا (1)

يجب تسجيل صفح 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 وجودا أو صحة أو نفاذا، فإذا كان المحرر الأصلي لم يسجل سجلت صحف تلك الدعاوى. وتحصل التسجيلات والتأشيرات المشار إليها بعد إعلان صحيفة الدعوى وقيدها بجدول المحكمة.

المادة رقم 11 مكررا (2)

يؤشر بمنطوق الحكم النهائي في الدعاوى المبينة بالمادة السابقة في ذيل التأشير 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.

المادة رقم 11 مكررا (3)

يترتب على تسجيل صحف الدعاوى المذكورة في المادة 11 مكررا (1) أو التأشير بها، أن حق المدعي إذا ما تقرر بحكم مؤشر به طبقا للقانون، يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعاوى أو التأشير بها.

المادة رقم 11 مكررا (4)

لكل ذي شأن أن يطلب إلى قاضي الأمور المستعجلة محو التسجيل أو التأشير المشار إليه في المادة 11 مكررا (1)، فيأمر به القاضي إذا تبين له أن الدعوى التي تأشير 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.

3 - الباب الرابع

إجراءات التسجيل على وجه العموم (12 - 19)

المادة رقم 12

تم إجراءات التسجيل في جميع الأحوال بناء على طلب ذوي الشأن أو من يقوم مقامهم. وتدون الطلبات بحسب تواريخ تقديمها في الدفتر المعد لذلك بالدائرة. إذا قدم للدائرة أكثر من طلب في شأن عقار واحد فيجب أن تبحث هذه الطلبات تبعا لأسبقية قيدها في دفتر الطلبات.

المادة رقم 12

تم إجراءات التسجيل في جميع الأحوال بناء على طلب ذوي الشأن أو من يقوم مقامهم، بعد التثبت من شخصياتهم 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 الدال أو الإقرار الموقع من أصحاب الشأن وفقا للنموذج 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.

المادة رقم 13

يجب أن تشمل المحررات المراد تسجيلها على ما يأتي: أولا - البيانات الدالة على شخصية كل طرف وعلى الأخص إسمه 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 أن وجدت. سابعا - إقرار من الصادر لصالحه التصرف بأنه عين العقار موضوع التعامل وقبله بحالته الحاضرة ووضع يده عليه.

المادة رقم 14

لا يقبل من المحررات فيما يتعلق بإثبات أصل الملكية أو الحق العيني وفقا لأحكام المادة السابقة إلا ما يأتي : أولا - المحررات التي سبق تسجيلها بدائرة التسجيل العقاري. ثانيا - المحررات التي ثبت تاريخها أو صودق عليها بالمحاكم الشرعية أو لدى كاتب العدل بالكويت قبل مرور سنة واحدة من بدء العمل بهذا القانون. ثالثا - المحررات التي تتضمن تصرفا مضافا إلى ما بعد الموت تم قبل العمل بأحكام هذا القانون. رابعا - محاضر وضع اليد المدة الطويلة التي صدرت أو تصدر عن كاتب عدل الكويت قبل مرور سنة واحدة من بدء العمل بهذا القانون. خامسا - الأحكام النهائية الصادرة من المحاكم الشرعية.

المادة رقم 14

لا يقبل من المحررات فيما يتعلق بإثبات أصل الملكية أو الحق العيني وفقا لأحكام المادة السابقة إلا ما يأتي: 1- المحررات التي سبق تسجيلها. 2- المحررات التي ثبت تاريخها أو صودق عليها لدى كاتب العدل بالكويت أو المحاكم الشرعية قبل 26/4/1960 3- المحررات التي صدرت أو صودق عليها من المحاكم الشرعية وتتضمن تصرفا مضافا إلى ما بعد الموت قبل 26/4/1959 ولا يقبل في إثبات التاريخ - في حكم هذه المادة - غير ما نص عليه فيها.

المادة رقم 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 مؤشرا عليه بما يجب أن يستوفي فيه من الناحية - القانونية.

المادة رقم 16

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

المادة رقم 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 الدفتر المعدة لذلك.

المادة رقم 18

إذا كان تسجيل المحرر بطريق القيد يجب أن يشتمل على قائمة بالبيانات الآتية: أولا- إسم الدائن ولقبه ومحل إقامته وجنسيته. ثانيا- إسم المدين أو المالك الذي رتب الحق على ملكه (إذا كان غير المدين) ولقبه وجنسيته ومحل إقامته. ثالثا- تاريخ ورقم السند الثابت به الدين. رابعا- مصدر الدين المضمون ومقداره كاملا وميعاد استحقاقه. خامسا- بيان يتضمن تعيين العقار الذي رتب عليه الحق تعيينا دقيقا. سادسا- 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 نتج عن ذلك ضرر للغير وبموجب حكم قضائي.

المادة رقم 19

يحصل التأشير على المحررات بما يفيد تسجيلها ويتم التصوير و الحفظ وغير ذلك من الإجراءات طبقا للنظم والتعليمات التي يضعها المسئولون بالدائرة.

المادة رقم 12 مكررا (1)

لمن أشر على طلبه باستيفاء بيان لا يرى وجهه له ولمن 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 لتسجيل 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.

المادة رقم 12 مكررا (2)

يعتبر الطلب كان لم يكن إذا لم يتم تسجيله خلال سنة من تاريخ قيده، وتمتد هذه المدة سنة ثانية إذا قدم الطالب قبل انتهاء السنة الأولى بأسبوعين طلبا بالامتداد.

4 - الباب الخامس**تسجيل حق الإرث (20 - 21)****المادة رقم 20**

يقدم طلب تسجيل حق الإرث بواسطة أحد الورثة أو من يقوم مقامه أو من صاحب شأن في التسجيل. ويجب أن يشمل الطلب على إسم المورث ولقبه وإسم أبيه وجده لأبيه وجنسيته ومحل إقامته، وتاريخ ومحل وفاته، وأسماء ورثته وألقابهم وسنهم وجنسياتهم ومحل إقامتهم وأسماء آبائهم وأجدادهم لأبائهم، والبيانات المتعلقة بالحقار والحقوق المقررة عليه و بيان أصل ملكية المورث.

المادة رقم 21

يجب أن يرفق طلب تسجيل حق الإرث بالأوراق الآتية: أولا - الاعلامات الشرعية المثبتة للورثة. ثانيا - ما يثبت صفة من يقوم مقام طالب التسجيل. ثالثا- أصل ملكية المورث للعقارات المذكورة على أن يراعي في شأنها حكم المادة الرابعة عشرة من هذا القانون. وإذا كان أصل ملكية المورث هو الميراث أيضا فيجب أن يقرن الطلب بما يثبت هذا الإرث.

5 - الباب السادس دفاتر التسجيل (22 - 28)

المادة رقم 22

دفتر الطلبات - بعد بالدائرة دفتر أو أكثر لقيود طلبات التسجيل بأرقام متسلسلة حسب ترتيب تقديمها.

المادة رقم 23

دفاتر التصديق- يعد بالدائرة عدد كاف من دفاتر التصديق على التوقيعات بأرقام متسلسلة يذكر بها بيان للمحرر وأسماء ذوي الشأن ومحل إقامتهم وأسماء الشهود واسم الموظف المختص مع توقيعاتهم جميعا على المسجل والمحرر.

المادة رقم 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 أو يناير وتنتهي بآخر رقم في نهاية ديسمبر من كل سنة .

المادة رقم 25

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

المادة رقم 26

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

المادة رقم 27

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

المادة رقم 28

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

6 - الباب السابع التصديق على التوقيعات (29 - 31)

المادة رقم 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 لصحة شخصية المتعاقدين وصحة ما اشتمله المحرر من بيانات.

المادة رقم 30

يجب على الموظف، قبل التوقيع من ذوى 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.

المادة رقم 31

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

7 - الباب الثامن

أهلية المتعاقدين ورضائهم والنيابة عن الغير (32 - 45)

المادة رقم 32

يجب على كل موظف مختص بمباشرة توقيعات المتعاقدين أن يثبت 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.

المادة رقم 33

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

المادة رقم 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.

المادة رقم 35

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

المادة رقم 36

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

المادة رقم 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 ولى القاصر. ويجب أن تعرض الوصاية الأخيرة على المحكمة الشرعية للنظر في ثبوتها.

المادة رقم 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 .

المادة رقم 39

يقوم الوصي بالتصرف عن القاصر طبقا للقرار الصادر من المحكمة بوصايته .

المادة رقم 40

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

المادة رقم 41

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

المادة رقم 42

يجوز للمحكمة تعيين مشرف مع الوصي ولو كان مختارا و كذلك مع القيم . ووظيفة المشرف هي مراقبة

النائب عن عديمي الأهلية (الوصي على القاصر والقيم على المحجوز عليه) في تصرفاته بأموالهم والتوقيع معه على العقود الخاصة بهذه التصرفات.

المادة رقم 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 بمعين آخر يوقع العقد معه.

المادة رقم 44

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

المادة رقم 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.

8 - الباب التاسع

التعاقد بالوكالة (46 - 52)

المادة رقم 46

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

المادة رقم 47

الوكالة الواردة في ألفاظ عامة لا تخصيص فيها حتى لنوع العمل القانوني الحاصل فيه التوكيل لا تخول الوكيل سلطة إلا في أعمال الإدارة. ولابد من وجود وكالة خاصة في كل عمل ليس من أعمال الإدارة وبوجه خاص في البيع والرهن والتبرعات والصلح والإقرار. والوكالة الخاصة لا تجعل للوكيل صفة إلا في مباشرة الأمور المحددة فيها وما تقتضيه هذه الأمور من تواجب ضرورية وفقا لطبيعة كل تصرف وللعرف الجاري.

المادة رقم 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.

المادة رقم 49

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

المادة رقم 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.

المادة رقم 51

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

المادة رقم 52

يمثل الأشخاص الاعتباريين مثل البنوك والشركات والجمعيات والدوائر الحكومية مديروها أو وكلاؤها المفوضون لهذا الغرض طبقا لعقود وقوانين تأسيسها. ويراعى في التفويض أن يكون وفقا للأوضاع المنصوص عنها في العقود والقوانين المذكورة.

9 - الباب العاشر لجنة النظر في نظام التسجيل العقاري (53 - 56)

المادة رقم 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.

المادة رقم 54

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

المادة رقم 55

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

المادة رقم 56

للجنة 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.

10 - الباب الحادي عشر

الرسوم (57 - 61)

المادة رقم 57

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

المادة رقم 58

الموضوع قيمة الرسوم المستحقة البيع 2 % من قيمة العقار بحد أدنى خمس دنانير. بيع حق الرقبة في العقار دون حق 1 % من قيمة العقار. بيع حق الانتفاع في العقار 1% من قيمة العقار. استبدال أعيان الوقف 2% من قيمة العقار الموقوف. الهبة أو إثبات التملك بالهبة 15 دينار . أو الرجوع بالهبة. إقرار بالملكية. 5 خمس دنانير. التنازل والتخارج 5 خمس دنانير. إثبات التملك بوضع اليد 5 خمس دنانير. القسمة. 5 خمس دنانير المبادلة أو المقايضة 5 خمس دنانير إلا إذا كانت قيمة أحد العقارين أكبر من الآخر فيؤخذ رسم 2% على الزيادة في القيمة. المصادقة على الملكية. 5 خمس دنانير. وصية بالعقار أو بمنفعة العقار 5 خمس دنانير. الرهن وشطب الرهن 5 خمس دنانير. قيد اختصاصات الدائن بعقارات 5 خمس دنانير. مدنية الإيجار 5 خمس دنانير. طلب نسخة خطية من محرر أو 5 خمس دنانير عن كل ورقة صورة طلب الاطلاع على المحررات أو 5 خمس دنانير عن كل محرر الدفاتر أو دفتر. طلب استخراج شهادة 5 خمس دنانير كل موضوع لم ينص عليه في هذا 5 خمس دنانير الجدول. فإذا كانت قيمة النصيب المتنازل عنه أو المقر بملكيته أو المتخارج عليه معلومة من واقع الأوراق المقدمة للدائرة فيحصل عنها رسم 2% وفي القسمة والبدل إذا كان هناك فرق بين ما حصل عليه أحد الطرفين وما حصل عليه الطرف الآخر رسم 2% على قيمه هذا الفرق.

المادة رقم 58

يستبدل بنص المادتين (58 ، 58 مكررا) من المرسوم رقم 5 لسنة 1959 بقانون التسجيل العقاري النيمان الآتيان: مادة 58 : تفرض الرسوم بالفئات الآتية: البيع 2/1% من قيمة العقار. بيع حق الرقبة في العقار دون حق الانتفاع 4/1% من قيمة العقار. بيع حق الانتفاع في العقار 4/1% من قيمة العقار. الوقف الأهلي واستبدال أعيانه رسم ثابت خمسة دنانير. الهبة أو إثبات التملك بالهبة أو الرجوع رسم ثابت خمسة دنانير متى كانت عنها ويأخذ التنازل حكم الهبة الهبة بين الأزواج والأقارب حتى حتى الدرجة الرابعة وما عدا ذلك يحصل رسم نسبي 4/1% من قيمة العقار الموهوب وقت الهبة أو الرجوع. وصية بالعقار أو بمنفعة عقار رسم ثابت خمسة دنانير. إقرار بالملكية رسم ثابت خمسة دنانير، إلا إذا كان التصرف يتضمن معنى البيع فيحصل رسم نسبي 2/1% من قيمة العقار. التخارج بين الورثة بعوض رسم ثابت عشرة دنانير. أو بدون عوض القسمة رسم ثابت عشرة دنانير، إلا إذا كان هناك فرق بين ما حصل عليه أحد الطرفين وما حصل عليه الطرف الآخر، فيحصل رسم نسبي 2/1% من قيمة هذا الفرق. المبادلة والمقايضة رسم ثابت قدره خمسة دنانير إلا إذا كانت قيمة أحد العقارين أكبر من

الآخر فيؤخذ رسم 2/1% على الزيادة في القيمة ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك. قيمة الرهن أو تجديده أو شطبه رسم ثابت دينار واحد. الإيجار والسندات التي ترد على رسم ثابت دينار واحد. منفعة عقار طلب نسخة خطية من محرر دينار واحد عن الصفحة الأولى، أو صورة منه ونصف دينار عن كل صفحة تالية. طلب استخراج شهادة رسم ثابت دينار واحد. طلب الاطلاع على المحررات رسم ثابت خمسة دنانير. أو الدفاتر صحف الدعاوى العقارية أو التأشير رسم ثابت خمسة دنانير. بالحكم الصادر فيها الانتقال إلى خارج الإدارة للتصديق رسم ثابت دينار واحد. على المحررات كل موضوع لم ينص عليه في هذا الجدول رسم ثابت دينار واحد.

المادة رقم 59

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

المادة رقم 60

لا يترتب على بطلان المحررات أو فسخها أو إلغائها أو الرجوع فيها - أيا كان نوعها - رد شيء مما تحصل من المرسوم. 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.

المادة رقم 60

لا يترتب على بطلان المحررات أو فسخها أو إلغائها أو الرجوع فيها، أيا 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.

المادة رقم 61

تعفى المحررات الآتية من دفع الرسوم : أولا- المحررات الخاصة بالحكومة. أما المحررات التي تكون صادرة من الحكومة لمصلحة الغير فتحصل عنها الرسوم. ثانيا : الوقف الخيري متى كان الوقف منجزا للخير. ثالثا : التغيير في الوقف الأهلي يجعله خيريا متى كان التغيير قاصرا على وجه الخير رابعا: الوصية في وجوه البر والإحسان متى كان التصرف خالصا للخير. خامسا: المحررات الصادرة لصالح إحدى الجمعيات التي تعترف بها الحكومة.

المادة رقم 60 مكررا

يعاقب بغرامة لا تجاوز ثلاثة أمثال من 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.

المادة رقم 58 مكررا

استثناء من أحكام المادة 58 تعفى 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.

11 - الباب الثاني عشر

أحكام وقتية (62 - 63)

المادة رقم 62

يلغى كل نص يخالف أحكام هذا القانون.

المادة رقم 63

يعمل بهذا القانون اعتبار من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.